

**Allgemeine Nutzungsplanung Gebiet «Sandfure»**

Betrifft	Amtliche Publikation
Autor	Marion Marty
Datum	14. August 2026

Allgemeine Nutzungsplanung Gebiet "Sandfure": Teilzonenplanänderung und Umzonung in Spezialzone; Öffentliches Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung werden die Entwürfe gemäss § 24 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt (§ 3 BauG). Die Entwürfe mit Erläuterungen und der Vorprüfungsbericht liegen vom 24. August bis 22. September 2026 bei der Abteilung Bau und Planung auf und können während den Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Hinweise und Vorschläge zu den Entwürfen können im Mitwirkungsverfahren von jeder interessierten Person innert der Auflagefrist schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden und sind ausdrücklich als solche zu bezeichnen (§ 3 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Die allfällige Berechtigung von Natur- und Heimatschutz- sowie Umweltschutzorganisationen, Einwendungen zu erheben, richtet sich nach § 4 Abs. 3 und 4 BauG. Einwendungen sind schriftlich beim Gemeinderat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Gemeinderat Untersiggenthal



Kanton Aargau
Gemeinde Untersiggenthal

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Kulturlandplan Erweiterung Speziallandwirtschaftszone

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG (Aufnahme 20.05.2025)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

Auftragsnummer
Status

Verfasser

Verfassungsdatum

Druckdatum / -initialen
Dateiname

Copyright

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

FON +41 (056) 200 08 88

FON +41 (056) 675 39 00

S.099.196.001.01
Entwurf

Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Aline Grieder, BSc. ZHAW Umweltingenieurwesen

29. September 2025 Kontrolle 

6. Oktober 2025/ SG
be 099196 TÄ Speziallandwirtschaftszone Untersiggenthal_2025_09_29.docx

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI – 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass und Ausgangslage	4
1.2	Planungsperimeter	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
3	Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone	7
3.1	Standortevaluation	7
3.2	Betriebskonzept	8
	3.2.1 Interessenabwägung gemäss kantonaler Praxis	9
	3.2.2 Flächenbilanzierung	10
4	Planungsinhalte	12
4.1	Teiländerung Kulturlandplan	12
4.2	Flächenbilanz	12
4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	12
4.4	Fruchtfolgeflächen	13
5	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	13
6	Planungsverfahren	14
6.1	Regionale Abstimmung	14
6.2	Mitwirkung	14
6.3	Kantonale Vorprüfung	14
6.4	Einwendungsverfahren	14
6.5	Beschlussfassung / Genehmigung	14
	Abbildungen	15
	Tabellen	15
	Beilagen	15

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ausgangslage

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (Art. 16a Abs. 3 RPG) hat der Bund neue Möglichkeiten geschaffen, um den Herausforderungen in der Landwirtschaft und im Gartenbau zu begegnen. So können neu auch Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen, zonenkonform bewilligt werden – vorausgesetzt, der Kanton hat entsprechende Gebiete in der Landwirtschaftszone freigegeben. Solche Freigaben sind jedoch an spezifische Bedingungen und Nachweise geknüpft.

Vor diesem Hintergrund plant die **Hospenthal-Kägi AG**, ein Betrieb mit den Sparten Staudengärtnerei, Dorfgärtnerei und Floristik, die **Erweiterung ihres Produktionsstandorts ausserhalb des Dorfes Untersiggenthal**. Der Betrieb verfügt derzeit über zwei Standorte – einer im Dorfzentrum und einer ausserhalb des Siedlungsgebiets. Um die Produktion künftig an einem Standort zu konzentrieren, soll der ausserstehende Betrieb erweitert und die Produktion aus dem Dorfzentrum verlagert werden.

In diesem Zusammenhang ist die Hospenthal Kägi AG an die **Gemeinde Untersiggenthal** herangetreten, mit dem Anliegen, Unterstützung bei der **Umzonung von Flächen im Kulturland** zu erhalten. Ziel ist es, zusätzliche Flächen in die bestehende Speziallandwirtschaftszone einzubeziehen, um dort die überwiegend bodenunabhängige Produktion weiterzuentwickeln.

1.2 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst den mit der Speziallandwirtschaftszone zu erweiterndem Bereich (Parzelle Nr. 2954):



2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Raumplanungsgesetzes (RPG)

Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

[...]

³ *Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.*

Richtplankapitel L 3.1 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Planungsgrundsatz B:

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist namentlich zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient;*
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann;*
- durch Umzonungen, Bodenaufwertungen, Kompensation oder Neuerhebung ausgeglichen oder vermindert werden kann.*

2. Fruchtfolgeflächen

[...]

2.2 *Die Verminderung der Fruchtfolgeflächen um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus. (...*)*

[...]

2.4 *Die vorübergehende oder dauerhafte Verminderung von Fruchtfolgeflächen bedingt im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Planungsgrundsatz B insbesondere den Nachweis, dass:*

- a. der Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen langfristig erhalten bleibt;*
- b. der beabsichtigte Nutzungszweck ohne die Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann;*
- c. der Umfang der beanspruchten Fruchtfolgeflächen auf das Notwendige beschränkt wird;*
- d. möglichst keine landwirtschaftlich nachteiligen Restflächen entstehen;*
- e. die beanspruchte Fläche optimal genutzt wird, namentlich durch eine flächensparende Anordnung geplanter Bauten und Anlagen, eine dem Raumtyp angepasste hohe Nutzungsdichte und eine effiziente Erschliessung;*

- f. *bei einer Kompensation gemäss Planungsgrundsatz B eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert;*
- g. *bei temporären Nutzungen eine Wiederherstellung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt ist (zum Beispiel Speziallandwirtschaftszonen, Materialabbau).*

Richtplankapitel L 3.2 Entwicklungsgebiet Landwirtschaft

Planungsgrundsatz A:

(...) Die Umsetzung der Planungspflicht gemäss Art. 38 RPV erfolgt über Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) oder in speziellen Fällen einen Gestaltungsplan.*

Planungsanweisung und örtliche Festlegung:

1. Speziallandwirtschaftszonen / Entwicklungsstandorte Landwirtschaft

[...]

1.4 [...]

Die Ausscheidung von Entwicklungsstandorten Landwirtschaft (ESL) und Speziallandwirtschaftszonen erfolgt im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung. Dabei sind insbesondere die FFF zu schonen, die landwirtschaftlichen, landschaftlichen und ökologischen Interessen zu berücksichtigen, kantonale und kommunale Natur- und Landschaftsschutzgebiete zu respektieren, überkommunale Lösungen und alternative Standorte in Betracht zu ziehen und für eine gute Einordnung in die Umgebung zu sorgen.

Arbeitshilfe Speziallandwirtschaftszone, Kanton Aargau, August 2020

Das Raumplanungsgesetz und die geltende kantonale Richtplanung geben dafür im Aargau klare Kriterien vor. Diese Arbeitshilfe richtet sich an Gemeinden, Planende und Landwirte. Sie verschafft einen Überblick über die Rechtslage und sie zeigt auf, welche zwingenden Vorgaben zur Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gelten und wo im Rahmen der Interessenabwägung Spielraum besteht.

Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung

Die Gemeinde Untersiggenthal verfügt über eine allgemeine Nutzungsplanung, welche am 29. November 2018 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. März 2019 vom Regierungsrat genehmigt wurde

Der aktuelle Produktionsstandort liegt in der «Sandfure» und ist bereits als Speziallandwirtschaftszone zoniert (siehe Beilage [1]). Die zusätzlich in die Speziallandwirtschaftszone umzuzonende Parzelle grenzt nahtlos an den bestehenden Produktionsstandort und ist derzeit der Landwirtschaftszone zugewiesen und als Fruchtfolgefläche (FFF) klassiert.

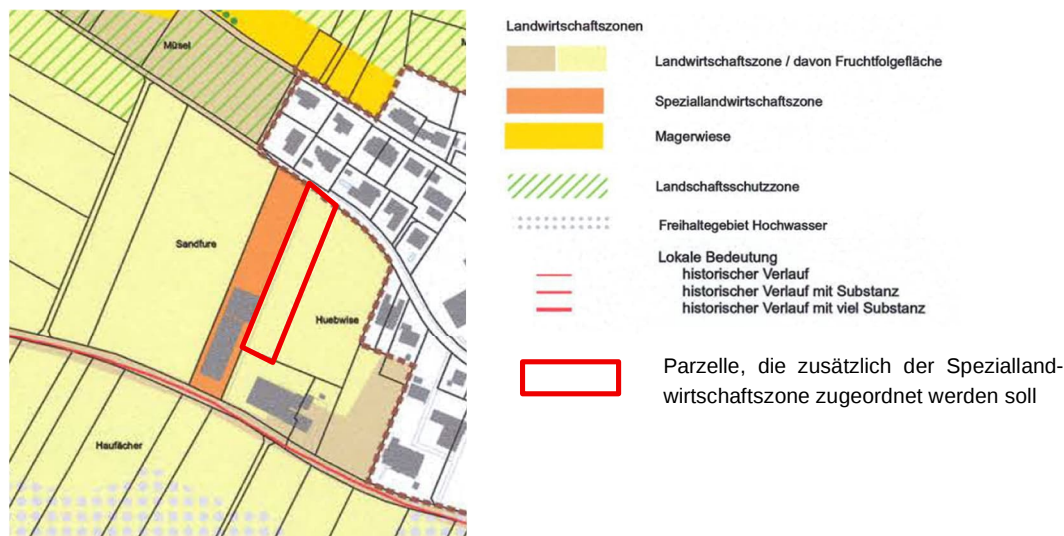


Abbildung 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan vom November 2018 mit dem Betrachtungsperimeter (rot)

3 Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone

3.1 Standortevaluation

Welcher Standort sich für eine Speziallandwirtschaftszone eignet, hängt von zahlreichen Kriterien ab. Um all diese Aspekte zu berücksichtigen und den bestmöglichen Standort zu ermitteln, wurde, wie vom kantonalen Richtplan resp. der «Arbeitshilfe Speziallandwirtschaftszonen» gefordert, eine umfassende Standortevaluation durchgeführt (Beilage [2]).

Im Rahmen der Analyse wurden die vier bestbewerteten Standorte einander gegenübergestellt, um deren jeweilige Stärken und Schwächen gezielt vergleichen.

Dabei kristallisierte sich der bestehende Produktionsstandort in Untersiggenthal als am besten geeignet heraus. Besonders ausschlaggebend war hier die gesicherte Verfügbarkeit der Flächen. Entscheidend dabei war auch, dass eine bereits bestehende Speziallandwirtschaftszone lediglich erweitert und nicht eine Fläche gesamthaft neu als Speziallandwirtschaftszone zoniert werden muss.

Die nachfolgende Tabelle 1 stellt die Beurteilung des Standortes auf Basis der relevanten Richtplanvorgaben im Kanton Aargau dar. Grüne Themen sind nicht betroffen, rote Themen sind betroffen. Weitere Abklärungen sind in der Standortevaluation ersichtlich.

Tabelle 1 Interessenabwägung: räumliche Abstimmung

Thema	Bemerkungen	
S 1.5 Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege		Keine Ortsbilder, Kulturgüter betroffen IVS AG 47.3 betroffen. Wird derzeit auch für die An-/ Ablieferungen genutzt. In dem Sinne gibt es keine Änderung.
S 1.6 Weiler		Nicht betroffen
S 2.1 Siedlungstrenngürtel		Nicht betroffen
L 1.2 Hochwasser und Gewässermanagement		Nicht betroffen
L 2.2 Auenschutzpark		Nicht betroffen
L 2.3 Landschaften von kantonomaler Bedeutung		Nicht betroffen
L 2.4 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)		Nicht betroffen
L 2.5 Naturschutzgebiete von kantonomaler Bedeutung		Nicht betroffen
L 2.6 Wildtierkorridore		Nicht betroffen
L 3.1 Landwirtschaftsgebiet mit zu erhaltenden Fruchtfolgeflächen (FFF)		Die Parzelle Nr. 2954 (2'805 m ²) ist als Fruchtfolgefläche festgelegt.
V 1.1 Grundwasser und Wasserversorgung		Es ist ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit

3.2 Betriebskonzept

Die Hospenthal Kägi AG, ein seit 1939 bestehendes Familienunternehmen in dritter Generation, konzentriert ihre Produktion künftig am bestehenden äusseren Standort und gibt dafür den Standort im Dorfkern auf. Die Verlagerung ermöglicht eine effiziente

entere Produktion von Stauden und Mutterpflanzen – eine Produktion, die den langfristigen Bestand und die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs auch in den nächsten 20 Jahren sichert.

Aufgrund der geplanten Auflösung des Standorts im Dorfzentrum ist eine Verlagerung und Erweiterung des Betriebs an seinem Produktionsstandort ausserhalb des Siedlungsgebiets erforderlich. Im Zuge dieser Verlagerung soll der Betrieb auch modernisiert werden. Insbesondere ist die Erstellung breiterer Wege vorgesehen, um den heutigen Anforderungen an die betriebliche Logistik und die Maschinenzugänglichkeit gerecht zu werden.

Die bestehenden Gebäude werden erneuert oder saniert und teilweise ausgebaut. Das definitive Ausmass wird in einer entsprechenden Baubewilligung definiert. In der Speziallandwirtschaftszone sind vorwiegend Kulturlandflächen geplant. Auf der neu eingezonten Fläche entsteht zusätzlich ein Rüst- und Lagerplatz sowie eine kleinere Fläche für Mutterpflanzen.

Der bereits bestehende Weg zwischen den Parzellen wird als interne Erschliessung ausgebaut, ist jedoch nicht für den LKW-Verkehr vorgesehen. Die Anlieferungen erfolgen weiterhin über die Dorfstrasse.

Die zusätzlich erworbene Parzelle Nr. 1078 ist nicht Teil der Teilrevision. Sie bleibt planrechtlich als landwirtschaftliche Fläche bestehen, zur Aufzucht von bodengebundenen Mutterpflanzen und einer ökologischer Ausgleichsfläche.

Die Aufrechterhaltung der Gärtnerei wird durch Mitarbeitende gesichert. Maximal werden 8 Mitarbeiter an dem Standort tätig sein.

Ein grobes Konzept der geplanten Umsetzung ist beigelegt. Detailliertere Angaben zur konkreten Umsetzung werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.

3.2.1 Interessenabwägung gemäss kantonaler Praxis

Die kantonale Praxis stellt bei der Beurteilung der betrieblichen Planung eine auf unternehmerische Kriterien ausgerichtete Produktion ins Zentrum. Das Landwirtschafts-, Umwelt- und Raumplanungsrecht gibt in Form von zwingenden Anforderungen einen klaren rechtlichen Rahmen vor.

Tabelle 2 *Interessenabwägung: Betrieb Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG*

Kriterien	Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG
Ausgangslage Betrieb	Es handelt sich um eine bodenunabhängige Produktion, welche über die innere Aufstockung hinausgeht und daher in der Speziallandwirtschaftszone geschehen muss, damit die Zonenkonformität gegeben ist.

Ausgangslage Betriebsleitung	Die Gärtnerei ist seit 1939 ein Familienbetrieb, der in Untersiggenthal ansässig ist.
Entwicklung	Führt die geplante Entwicklung zu einer überwiegend bodenunabhängigen Produktion von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Erzeugnissen des entsprechenden Betriebs, ist der betriebliche Bedarf für die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone ausgewiesen.
Längerfristigkeit	Die Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG ist seit bereits 86 Jahren in Untersiggenthal ansässig. Die Weiterführung des Familienbetriebes ist für die nächsten Jahrzehnte gesichert.
Betriebsnotwendigkeit	Die betriebliche Notwendigkeit der Speziallandwirtschaftszone ist im Betriebskonzept dargelegt. Aufgrund der geplanten Auflösung des Standorts im Dorfzentrum ist eine Verlagerung und Erweiterung des Betriebs an seinem Produktionsstandort ausserhalb des Siedlungsgebiets erforderlich. Im Zuge dieser Verlagerung soll der Betrieb auch modernisiert werden. Insbesondere ist die Erstellung breiterer Wege vorgesehen, um den heutigen Anforderungen an die betriebliche Logistik und die Maschinenzugänglichkeit gerecht zu werden.
Immissionsabstände	Es ist keine Tierhaltung vorgesehen auf der Speziallandwirtschaftszone.
Erschliessung	Der Standort ist heute bereits mit LKW erreichbar. An der bestehenden Anlieferung wird sich nichts ändern.

3.2.2 Flächenbilanzierung

Wie in Tabelle 3 ersichtlich, werden die Flächen des derzeitigen Betriebsgebäudes im Dorf nahezu 1:1 auf der bestehenden sowie auf der erweiterten Speziallandwirtschaftszone gemäss Betriebskonzept ersetzt. Die zusätzlich gepachteten Flächen auf den Parzellen Nrn. 1289 und 1290 in Untersiggenthal werden allerdings auch aufgegeben, somit verringert sich die Betriebsfläche um ca. 17%.

Am neuen Standort liegt der Schwerpunkt verstärkt auf der Mutterpflanzenproduktion, weshalb die direkte Verkaufsfläche deutlich geringer ausfällt.

Tabelle 3 Flächenbilanz der Betriebsgebäude (Ist / Soll - Standort)

	IST m ²	SOLL m ²
Betriebsstandort ausserhalb	4144	12544
Alt: Lager & Kompost - Neu: Büro & Lager	390	450
Gebäude Gewächshaus	710	710
Ladenfläche		110
Gebäude Folienhaus oder neues GWH		400
Kulturflächen	2764	2600
Mutterpflanzen		4'644
Wege ca. 15%		1'880
Parkplätze	30	170
Stell- und Lagerfläche	250	700
Ausgleichsfläche 7%		880
<i>Total</i>	<i>4144</i>	<i>12544</i>
Betriebsstandort im Dorf	8810	0
Gebäude Schopf	40	
Gebäude Wohnhaus & Laden	310	
Gebäude Geissmannhaus	70	
Gebäude Garage	40	
Gebäude Aussaathaus	35	
Gebäude Folienhaus	225	
Wege ca. 15%	1320	
Parkplatz	320	
Stell- und Lagerfläche	1800	
Kulturfläche	2616	
Mutterpflanzen	2034	
<i>Total</i>	<i>8810</i>	<i>0</i>
Mutterpflanzenfeld	2245	0
Mutterpflanzen	2245	
<i>Total</i>	<i>2245</i>	<i>0</i>
Fläche insgesamt	15199	12544

4 Planungsinhalte

4.1 Teiländerung Kulturlandplan

Die Speziallandwirtschaftszone wird auf die Parzelle Nr. 2955 erweitert. An der Bau- und Nutzungsordnung ist keine Änderung notwendig.

4.2 Flächenbilanz

Das Teiländerungsbegehren betrifft die gesamte Parzelle Nr. 2954 mit einer Gesamtfläche von 2'805 m². Die bisherige Landwirtschaftsfläche wird vollständig der Speziallandwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss Sachplan vom 8. Mai 2020 gilt die betroffene Fläche nicht als anrechenbare Fruchtfolgefläche.

Tabelle 4 Flächenbilanz des Planungsvorhabens

Zone	Zuwachs	Abgang	Saldo
Landwirtschaftszone		2'805 m ²	- 2'805 m ²
Speziallandwirtschaftszone	2'805 m ²		+ 2'805 m ²
Total			0 m²
Fruchtfolgefläche		2'805 m ²	- 2'805 m ²

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Anlieferungs- und Abholverkehr verlagert sich durch den Umzug des bisherigen Standorts ins Dorf an den bestehenden Produktionsstandort ausserhalb. Es handelt sich somit nicht um zusätzlichen Verkehr für das Dorf, sondern lediglich um eine Verschiebung. Gleichzeitig entfällt durch die Zusammenführung der beiden Standorte der bisherige interne Transportverkehr der Gärtnerei. Die täglichen Zwischenfahrten belaufen sich derzeit auf durchschnittlich zehn Transporte. Die bestehende Wegführung zum äusseren Betriebsstandort bleibt unverändert.

Gemäss Angaben der Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG ist während der Hochsaison (März–Juni) mit rund 10 Transportfahrten pro Tag zu rechnen, in der Nebensaison (Juli–November) mit etwa 5 Fahrten pro Tag und in der Winterzeit (Dezember–Februar) mit rund 3 Fahrten pro Tag. Dies ergibt im Jahresdurchschnitt rund 6 Fahrten pro Tag, was insgesamt etwa dem heutigen Verkehrsaufkommen entspricht. Zu beachten ist, dass die Transporte in der Regel nicht mit LKW, sondern mit Lieferwagen erfolgen.

4.4 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Richtplandtext L3.1 Ziff. 2.2 ist bei einer Verminderung der Fruchtfolgeflächen um weniger als 3 ha kein Richtplanbeschluss erforderlich. Die geplante Änderung betrifft eine kleinere Fläche und fällt somit nicht unter diese Vorgabe. Entsprechend wird der Planungsgrundsatz B verfolgt, welcher verlangt, dass der Verlust an Landwirtschaftsfläche – insbesondere FFF – möglichst geringgehalten wird. In der Interessenabwägung sind folgende Punkte erfüllt:

- Die Produktion einer Gärtnerei, sind der Landwirtschaft gleichgestellt
- Eine Standortevaluation wurde durchgeführt
- Weitere Massnahmen, wie Bodenaufwertungen oder Kompensationen werden in Abstimmung mit dem Kanton geprüft.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Wenn raumwirksame Tätigkeiten Handlungsspielräume bieten, stehen die Behörden in der Pflicht, eine Interessenabwägung vorzunehmen (Art. 3 RPV).

Mit der vorliegenden Planung wird einem regional ansässigen und stark verankerten Betrieb die Möglichkeit gegeben, einen bestehenden Betrieb sinnvoll weiterzuführen und allfällig mit neuen Nutzungen zu erweitern. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur ist die Standortgebundenheit gegeben.

Die Einzonung hat einen permanenten Verlust von Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefläche zur Folge. Eine allfällige Kompensation muss noch mit dem Kanton vereinbart werden.

So überwiegen die Interessen am Erhalt und der rechtlichen Sicherung des Betriebsstandorts, welcher einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftsregion, zur Versorgung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen leistet.

Gemäss Art. 21 RPG gilt, dass Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Umzonung «Sandfure» und damit die Anpassung der allgemeinen Nutzungsplanung ist auch in Hinblick auf die Planbeständigkeit berechtigt: Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Untersiggenthal ist 7 Jahre alt, womit eine Teilländerung hinsichtlich der Planbeständigkeit gerechtfertigt ist. Die Umzonung ist notwendig, damit die Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG ihre regionale Aufgabe als Gärtnereibetrieb wahrnehmen kann.

6 Planungsverfahren

6.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Das Ergebnis und die Entscheide sind im Planungsbericht zu erläutern (Art. 47 RPV). Welche Planungen regional abzustimmen sind, ist gesetzlich nicht definiert, der Koordinationsbedarf richtet sich nach der Bedeutung der Planung. Obwohl die Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG von regionaler Bedeutung ist, hat Umzonung der Landwirtschaftszone in eine Spezialzone keine regionale Tragweite, weshalb die Teiländerung keine regionale Abstimmung benötigt. Es wird jedoch in Betracht gezogen, den Regionalplanungsverband im Zuge der Mitwirkung explizit, um eine Stellungnahme zu beten.

6.2 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessensgruppen, sondern alle Einwohner.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) resp. seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

6.4 Einwendungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26 und 27 BauG).

Abbildungen

Abbildung 1	Planungsperimeter (rot), bereits bestehende Gärtnerei (gelb)	4
Abbildung 2	Auszug aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan vom November 2018 mit dem Betrachtungsperimeter (rot)	7

Tabellen

Tabelle 1	Interessenabwägung: räumliche Abstimmung	8
Tabelle 2	Interessenabwägung: Betrieb Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG	9
Tabelle 3	Flächenbilanz der Betriebsgebäude (Ist / Soll - Standort)	11
Tabelle 4	Flächenbilanz des Planungsvorhabens	12

Beilagen

Genehmigungsinhalt

- [1] Teiländerung Kulturlandplan – Erweiterung Speziallandwirtschaftszone 1:1'500, 29. September 2025

Orientierungsinhalt

- [2] Standortevaluation, Scheidegger + Partner AG, 29. September 2025
[3] Konzept Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG, Scheidegger + Partner AG, 24.09.2025



Kanton Aargau
Gemeinde Untersiggenthal

Erweiterung Speziallandwirtschaftszone Hospenthal-Kägi AG

Standortevaluation



Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG (Aufnahme 20.05.2025)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

Auftragsnummer
Status

Verfasser

Verfassungsdatum

Druckdatum / -initialen
Dateiname

Copyright

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

FON +41 (056) 200 08 88

FON +41 (056) 675 39 00

S.099.196.001.01
Entwurf

Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Aline Grieder, BSc. ZHAW Umweltingenieurwesen

29. September 2025 Kontrolle 

30. September 2025/ SG
be 099196 Standortevaluation-2025_09_29.docx

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI – 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	5
3	Standortevaluation	6
3.1	Bereits überprüfte Standorte	6
3.2	Zu überprüfende Standorte	7
4	Multikriterienanalyse	9
4.1	Beurteilung der Kriterien	10
5	Standortanalyse	12
5.1	Birmenstorf / Parzelle 499	12
5.2	Brugg / Parzelle 4228	12
5.3	Endingen / Parzelle 921	13
5.4	Freienwil / Parzelle 119	14
5.5	Rüfenach / Parzelle 412	15
5.6	Rüfenach / Parzelle 406	15
5.7	Untersiggenthal / Parzellen 2954, 1078 und 1080	16
5.8	Villigen / Parzelle 717	17
5.9	Villigen / Parzelle 510	17
5.10	Villigen / Parzelle 154	18
5.11	Villigen / Parzelle 399	19
5.12	Würenlingen / Parzelle 782	19
5.13	Würenlingen / Parzelle 905	20
5.14	Gesamtbeurteilung	21
6	Standortvergleich	22
6.1	Birmenstorf / Parzelle 499	24
6.2	Brugg / Parzelle 4228	24
6.3	Untersiggenthal / Parzellen 2954, 1078 und 1080	26
6.4	Villigen / Parzelle 154	27
6.5	Villigen / Parzelle 510	28
7	Fazit	30
	Abbildungen	31
	Tabellen	31

1 Ausgangslage

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes hat der Bund neue Möglichkeiten geschaffen, um den Herausforderungen in der Landwirtschaft und im Gartenbau zu begegnen. So können neu auch Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen, zonenkonform bewilligt werden – vorausgesetzt, der Kanton hat entsprechende Gebiete als Speziallandwirtschaftszonen freigegeben. Solche Freigaben sind jedoch an spezifische Bedingungen und Nachweise geknüpft (Art. 16a Abs. 3 RPG).

Vor diesem Hintergrund plant die **Hospenthal-Kägi AG**, ein Betrieb mit den Sparten Staudengärtnerei, Dorfgärtnerei und Floristik, die **Erweiterung ihres Produktionsstandorts ausserhalb des Dorfes Untersiggenthal**. Der Betrieb verfügt derzeit über zwei Standorte – einen im Dorfzentrum (Produktion und Verkaufsladen) und einen ausserhalb des Siedlungsgebiets (nur Produktion). Um die Produktion künftig an einem Standort zu konzentrieren, soll der Betriebsstandort am Siedlungsrand erweitert und der Standort im Dorfzentrum freigegeben werden.

In diesem Zusammenhang ist die Hospenthal-Kägi AG an die **Gemeinde Untersiggenthal** herangetreten, mit dem Anliegen, Unterstützung bei der **Umzonung von Flächen im Kulturlandbereich** zu erhalten. Ziel ist es, zusätzliche Flächen in die bestehende Speziallandwirtschaftszone einzubeziehen, um dort die überwiegend bodenunabhängige Produktion weiterzuentwickeln.

Gemäss der «Arbeitshilfe Speziallandwirtschaftszonen» des Kantons Aargau ist für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone eine umfassende Standortevaluation erforderlich. Diese wird im vorliegenden Dokument für potenzielle Standorte systematisch durchgeführt.

2 Grundlagen

Für die Evaluation geeigneter Standorte werden verschiedene gesetzliche und planerische Grundlagen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene berücksichtigt. Ergänzend kamen digitale Kartendienste zum Einsatz.

Bundesebene:

Das Raumplanungsgesetz (RPG) definiert die Grundprinzipien für die Ausscheidung und Nutzung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.

Kantonale Ebene:

Der Richtplan des Kantons Aargau bestimmt insbesondere die Nutzungsprioritäten im Kulturland und die Anforderungen an raumwirksame Nutzungen.

Gemeindliche Ebene:

Auf Ebene der Gemeinde werden der Bauzonenplan sowie der Kulturlandplan beigezogen.

Geodaten und Karten:

Für die räumliche Analyse und Visualisierung werden die digitalen Karten des AGIS (Aargauer Geografisches Informationssystem) verwendet.

3 Standortevaluation

Vorab werden in der Gemeinde Untersiggenthal sowie in den umliegenden Gemeinden im **Umkreis von ca. 10 km** nach geeigneten Standorten für einen Betriebsstandort ausserhalb Siedlungsgebiets gesucht. Im Fokus standen dabei insbesondere:

- eine **zusammenhängende Fläche** von 1.5 bis 2 Hektaren,
- eine **geringe Bodenfeuchtigkeit** (keine Gewässerdurchquerung – Risiko von Pilzbefall),
- eine möglichst **ebene Topografie** sowie
- eine angemessene **Zufahrt** in der Nähe des Baugebiets. Eine Nähe zur **Autobahn** wird von den Betreibern zusätzlich als wünschenswert erachtet.
- Die Lage sollte ausserdem **ausserhalb bekannter Naturgefahrenzonen** liegen.

3.1 Bereits überprüfte Standorte

Die Eigentümerschaft hat in der Vergangenheit bereits nach Flächen gesucht, an denen der Betriebsstandort ausserhalb Siedlungsgebiet erweitert oder neu angesiedelt werden könnte:

Tabelle 1 *Bereits überprüfte Standorte für eine Aussiedelung des Betriebs*

Gemeinde	Parzelle	Bemerkung	Stand
Untersiggenthal	1079	Fehlendes Verkaufsinteresse Fehlendes Interesse Landabtausch	Gescheitert
Untersiggenthal	Projekt Loore	Fehlendes Verkaufsinteresse	Gescheitert
Untersiggenthal	Projekt Bünthe	Fehlendes Verkaufsinteresse	Gescheitert
Obersiggenthal	335	Gemeinderat abgelehnt	Gescheitert
Untersiggenthal	2954	Pacht möglich	Erfolg
Untersiggenthal	1078	Kauf	Erfolg

Gemeinde	Parzelle	Bemerkung	Stand
Untersiggenthal	791	Pilzgefahr, feuchter Standort	Gescheitert
Untersiggenthal	1391	War bereits verkauft	Gescheitert
Untersiggenthal	3365	Terrain ungeeignet – zu steil	Gescheitert
Untersiggenthal	1487	Bauer möchte Land behalten	Gescheitert

3.2 Zu überprüfende Standorte

Die zwölf identifizierten Standorte erfüllen die grundlegenden Anforderungen hinsichtlich Fläche (ca. 1.5 Hektar), liegen ausserhalb von Hochwasserrisikogebieten, weisen eine flache bis leicht ansteigende Topografie auf und befinden sich im Umkreis von maximal 10 Kilometern um Untersiggenthal.

Ziel ist es, anhand objektiver und nachvollziehbarer Kriterien die Standortqualität zu beurteilen und eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung zu schaffen.

Tabelle 2 zu überprüfende Standorte für eine Aussiedelung des Betriebs

Ort Parzelle	Fläche (m ²)	Hochwasserge- fährdung	Topografie	Erschliessung
Birmenstorf 499	14'142	Keine	Flach	Mellingerstrasse
Brugg 4228	16'693	Mittlere	Flach	Aufeldstrasse
Endingen 921	19'593	Keine	Steigend	Semlistrasse
Freienwil 119	14'450	Keine	Steigend	Bergstrasse
Rüfenach 412	21'734	Keine	Flach	Villigerstrasse

Ort Parzelle	Fläche (m ²)	Hochwasserge- fährdung	Topografie	Erschliessung
Rüfenach 406	11'657	Keine	Flach	Villigerstrasse
Untersiggenthal 2954/ 1078/ 1080	12'544	Keine	Steigend	Dorfstrasse
Villigen 717	12'805	Keine	Flach	Hauptstrasse
Villigen 510	14'157	Restgefährdung	Flach	Alemannenweg
Villigen 154	33'743	Keine	Flach	Hauptstrasse
Villigen 399	20'496	Keine	Flach	Schulstrasse
Würenlingen 782	19'642	Keine	Flach	Lochackerweg
Würenlingen 905	13'571	Geringe	Flach	Bachstrasse

Keine geeigneten Flächen gefunden:

- **Baden**
- **Gebenstorf**
- **Obersiggenthal**

Um nun die am besten geeigneten Standorte zu ermitteln, sollen diese in einem strukturierten Verfahren miteinander verglichen und bewertet werden. Hierfür bietet sich ein mehrstufiges Bewertungsverfahren (Multikriterienanalyse) an, das sowohl ökologische, technische als auch raumplanerische Aspekte berücksichtigt.

4 Multikriterienanalyse

Für die Bewertung der zwölf potenziellen Standorte wird eine Multikriterienanalyse (MKA) durchgeführt. Dieses Verfahren ermöglicht einen systematischen Vergleich anhand definierter Bewertungskriterien.

Die Vorauswahl der Standorte basierte auf folgenden Grundanforderungen, die alle Standorte erfüllen:

- Mindestfläche von ca. 1.5 Hektar
- Keine Lage in einem Hochwasser-Risikogebiet
- Fläche bis leicht ansteigende Topografie
- Entfernung von maximal 10 Kilometern zur Gemeinde Untersiggenthal

Im Rahmen der Bewertung werden neun inhaltliche Kriterien herangezogen:

- Erschliessung und Autobahnanschluss
- Verfügbarkeit der Fläche
- Einfluss auf das Landschaftsbild
- Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Nähe Baugebiet
- Altlastenverdacht bzw. Altlastenbelastung
- Grundwasser (z. B. Lage in Grundwasserschutzzonen)
- Nähe und Einfluss auf Oberflächengewässer
- Naturschutzflächen / Labiola-Flächen

Um den unterschiedlichen Einfluss einzelner Kriterien auf die Eignung eines Standorts gerecht zu werden, werden gewichtete Bewertungen vorgenommen. Dabei gelten folgende Gewichtungsfaktoren:

Tabelle 3 Analyse: Kriterien und deren Gewichtung

Kriterium	Gewichtung
Verfügbarkeit	3
Erschliessung / Autobahnanschluss	2
Altlasten	2
Alle übrigen Kriterien	1

Jeder Standort wird für jedes Kriterium auf einer einheitlichen Skala (z. B. 1-3 Punkte) bewertet. Die Einzelbewertungen werden mit der entsprechenden Gewichtung multipliziert und zu einem Gesamtscore summiert. Dies ermöglicht einen transparenten Vergleich der Standorte und die Identifikation jener Flächen, die sich besonders gut für die angestrebte Nutzung eignen.

4.1 Beurteilung der Kriterien

Die Kriterien werden in einem Punktesystem von 1-3 bewertet.

Tabelle 4 Kriterienmatrix

Punkte	1	2	3
Fläche	≤ 1 ha	≤ 1.5 ha	> 1.5 ha
Naturgefahr	Betroffen	Angrenzend	Keine
Topografie	Steigung > 4 %	Steigung ≤ 4 %	Steigung < 2%
Erschliessung	≥ 15 min von der nächsten Auto- bahn entfernt	≥10 min von der nächsten Auto- bahn entfernt	≥ 5 min von der nächsten Auto- bahn entfernt
Verfügbarkeit	Gescheitert	Ausstehend	Erfolgreich
Landschaftsbild	Betroffen	Angrenzend	Keine
Fruchtfolgefläche	Gesamter Standort betroffen	Teilweise betroffen	Keine
Nähe zum Baugebiet	≥ 200 m Entfernung zum Baugebiet	≥ 100 m Entfernung zum Baugebiet	angrenzend zum Baugebiet
Altlasten	Belastet, mit Einwirkungen zu rechnen	Belastet, keine Einwirkungen zu erwarten	Keine Belastung
Grundwasser	Schutzzone betroffen	Hoher Mittelstand zu erwarten	Keine
Oberflächengewässer	Betroffen	In der Nähe (50m)	Keine
Naturschutz / Labiola	Gesamter Standort betroffen	Teilweise betroffen	Keine

5 Standortanalyse

5.1 Birmenstorf / Parzelle 499

Die Parzelle 499 mit einer Fläche von 1.4 Hektaren liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets von Birmenstorf und grenzt direkt an einen bestehenden Werkhof / Entsorgungshof einer Baufirma. Der Standort befindet sich in der Landwirtschaftszone, jedoch nicht auf Fruchtfolgefläche (FFF). Die Topografie ist eben, und es besteht keine Hochwassergefährdung. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut – die Autobahn ist in nur zwei Minuten erreichbar.

Die Parzelle liegt innerhalb des Sicherheitsperimeters des Flughafens Birrfeld. Angrenzend befinden sich FFF sowie eine Landschaftsschutzzone. Die Parzelle selbst ist nicht von Naturschutzonen, Labiola-Flächen oder einem kommunalen Biotopverbund (KBS) betroffen, ist jedoch von KBS-Flächen umgeben. Es bestehen keine Berührungen mit Grundwasserschutzonen oder -arealen, und auch Oberflächengewässer sind nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Kontakt mit dem Eigentümer wurde bisher nicht aufgenommen.

In der Matrix werden folgende Punkte für die Kriterien aus Kapitel 5.1 vergeben:

Tabelle 5 Punktevergabe Birmenstorf, Parzelle 499

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	1	3	3	3	2	3	3	1	3	3	3	3
Total	1	3	3	6	6	3	3	1	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 41 von 48 möglichen Punkten.

5.2 Brugg / Parzelle 4228

Die Parzelle 4228 umfasst rund 1.6 Hektaren und liegt im Landwirtschaftsgebiet. Das Terrain ist topografisch eben, allerdings besteht gemäss Gefahrenkartierung eine mittlere Hochwassergefährdung. Etwa 200 m entfernt verläuft die Aare, weitere Oberflächengewässer sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Parzelle grenzt an das Baugebiet sowie an den Waffenplatz Brugg. Sie liegt auf Fruchtfolgefläche (FFF), zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassen-
seite eine ausgeschiedene Schutzzone. Labiola-Flächen, Altlasten oder Grundwas-
serschutz zonen sind keine betroffen.

Tabelle 6 Punktevergabe Brugg, Parzelle 4228

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	2	1	3	3	2	3	1	3	3	3	3	3
Total	2	1	3	6	6	3	1	3	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 40 von 48 möglichen Punkten.

5.3 Endingen / Parzelle 921

Die Parzelle 921 weist eine Fläche von rund 2 Hektaren auf und befindet sich im Landwirtschaftsgebiet. Sie ist topografisch leicht geneigt mit einer Steigung von ca. 6 % in westlicher Richtung. Die Fläche ist vollständig von Labiola erfasst und liegt teilweise in einer Landschaftsschutzzone. Zudem handelt es sich um Fruchtfolgefläche (FFF).

Die Parzelle grenzt unmittelbar an das Baugebiet. Es bestehen keine Altlasten, keine Naturgefahren sowie keine Grundwasserschutz zonen oder oberirdischen Fliessge-
wässer.

Tabelle 7 Punktevergabe Endingen, Parzelle 921

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	3	3	1	1	2	1	1	3	3	3	3	2

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz/ Labiola
Total	3	3	1	2	6	1	1	3	6	3	3	2

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 34 von 48 möglichen Punkten.

5.4 Freienwil / Parzelle 119

Die Parzelle umfasst eine Fläche von ca. 1.4 Hektaren und weist eine gleichmässige Hangneigung von rund 10 % auf. Sie liegt grösstenteils innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme eines kleinen nördlichen Spickels, welcher als Fruchtfolgefläche klassiert ist. Die Parzelle ist nicht von Naturgefahren betroffen.

Das Grundstück inklusive dem Pferdehof wurde kürzlich Verkauf und ist somit nicht mehr verfügbar. Es bestehen keine Altlasten, keine Schutzgebiete (Labiola oder Naturschutzflächen) und das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Der Dorfbach verläuft eingedolt oberhalb der Parzelle. Insgesamt liegt das Grundstück in einer entwicklungsfähigen Lage innerhalb des Baugebiets.

Tabelle 8 Punktevergabe Freienwil, Parzelle 119

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	1	3	1	1	1	3	2	3	3	3	2	3
Total	1	3	1	2	3	3	2	3	6	3	2	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 32 von 48 möglichen Punkten.

5.5 Rüfenach / Parzelle 412

Die ca. 2.1 Hektaren grosse Parzelle liegt im Landwirtschaftsgebiet und ist als Fruchtfolgefläche klassiert. Sie befindet sich ausserhalb des Baugebiets und ist frei von Altlasten. Teile der Fläche liegen innerhalb einer Grundwasserschutzzone S3. Es sind weder Oberflächengewässer noch Naturschutzzonen oder Labiola-Flächen betroffen.

Tabelle 9 Punktevergabe Rüfenach, Parzelle 412

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	3	3	3	1	2	3	1	1	3	1	3	3
Total	3	3	3	2	6	3	1	1	6	1	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 35 von 48 möglichen Punkten.

5.6 Rüfenach / Parzelle 406

Die Parzelle mit einer Fläche von ca. 1.2 Hektaren liegt mitten im Landwirtschaftsgebiet, unmittelbar angrenzend an einen bestehenden Bauernhof. Das Gelände ist topografisch flach und gut erschliessbar. Die Fläche ist als Fruchtfolgefläche klassiert, jedoch bestehen keine Landschaftsschutzzonen, Labiola-Flächen oder andere naturschutzrechtlich geschützten Gebiete.

Es sind keine Altlasten verzeichnet. Die nächste Grundwasserschutzzone befindet sich in etwa 100 m Entfernung. Es gibt keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe und keine ausgewiesenen Naturgefahren. Insgesamt handelt es sich um eine unproblematische Fläche mit guter Lage für landwirtschaftsnahe oder betriebliche Nutzungen.

Tabelle 10 Punktevergabe Rüfenach, Parzelle 406

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgefleichen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	1	3	3	1	2	3	1	1	3	3	3	3
Total	1	3	3	2	6	3	1	1	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 35 von 48 möglichen Punkten.

5.7 Untersiggenthal / Parzellen 2954, 1078 und 1080

Die betroffenen Parzellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Gärtnerei, was eine gute betriebliche Integration ermöglicht. Trotz der kleinteiligen und zersplitterten Struktur bieten die angrenzenden Flächen einen logistischen Vorteil. Die Parzellen weisen eine durchschnittliche Steigung von 6 % auf und sind allesamt den Fruchtfolgefleichen zugewiesen. Sie befinden sich nahe am Siedlungsgebiet. Es bestehen keine Naturgefahren, keine Altlasten, keine Grundwasserschutzbereiche und keine Oberflächengewässer. Auch Naturschutzzonen sind nicht betroffen.

Tabelle 11 Punktevergabe Untersiggenthal, Parzellen 2954, 1078, 1080

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgefleichen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	1	3	1	1	3	3	1	2	3	3	3	3
Total	1	3	1	2	9	3	1	2	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 37 von 48 möglichen Punkten.

5.8 Villigen / Parzelle 717

Die 1.3 Hektar grosse Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone zwischen einem Bauernhof und einem Autoservicebetrieb. Das Terrain ist flach und gut erschlossen, das nächstgelegene Baugebiet befindet sich rund 150 m entfernt. Die Fläche ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Zudem grenzt eine Landschaftsschutzzone an. Es bestehen keine Altlasten, Naturgefahren, Grundwasserschutzzonen oder Schutzgebiete (z. B. Labiola, Naturschutzflächen).

Tabelle 12 Punktevergabe Villigen, Parzelle 717

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	1	3	3	1	2	2	1	1	3	3	3	3
Total	1	3	3	2	6	2	1	1	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 34 von 48 möglichen Punkten.

5.9 Villigen / Parzelle 510

Die 1.4 Hektar grosse Parzelle liegt im Landwirtschaftsgebiet unmittelbar neben einem Gewächshaus. Sie weist eine flache Topografie auf und ist nicht von Naturgefahren betroffen. Die Fläche ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen und grenzt an das Baugebiet. Eine Grundwasserschutzzone befindet sich in der Nähe, ein Oberflächengewässer verläuft in etwa 200 m Entfernung. Es sind weder Naturschutzzonen noch Labiolaflächen betroffen. Landschaftsschutzzonen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Tabelle 13 Punktevergabe Villigen, Parzelle 510

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz/ Labiola
Punkte	1	3	3	1	2	3	1	3	3	3	3	3
Total	1	3	3	2	6	3	1	3	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 37 von 48 möglichen Punkten.

5.10 Villigen / Parzelle 154

Die Parzelle mit einer Fläche von 3.4 Hektaren befindet sich im Landwirtschaftsgebiet und grenzt direkt an das Baugebiet. Sie ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Zudem verläuft entlang des Parzellenrandes eine Landschaftsschutzzone. Der nördliche Teil der Fläche ist von einer Labiolafläche betroffen. Es bestehen keine Altlasten, und weder Grundwasserschutzonen noch Oberflächengewässer sind im Bereich vorhanden.

Tabelle 14 Punktevergabe Villigen, Parzelle 154

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz/ Labiola
Punkte	3	3	3	1	2	2	1	3	3	3	3	2
Total	3	3	3	2	6	2	1	3	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 38 von 48 möglichen Punkten.

5.11 Villigen / Parzelle 399

Die Parzelle umfasst eine Fläche von 2 Hektaren und liegt angrenzend an das Baugebiet. Sie befindet sich in der Grundwasserschutzzone und ist als Fruchtfolgefläche sowie Labiolafläche ausgewiesen. Das Terrain ist flach. Altlasten befinden sich in unmittelbarer Nähe, betreffen die Parzelle selbst jedoch nicht. Eine Landschaftsschutzzone liegt in der Umgebung, ein Oberflächengewässer befindet sich in etwa 200 m Entfernung.

Tabelle 15 Punktevergabe Villigen, Parzelle 399

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgeflächen	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz / Labiola
Punkte	3	3	3	1	2	3	1	3	3	1	3	2
Total	3	3	3	2	6	3	1	3	6	1	3	2

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 36 von 48 möglichen Punkten.

5.12 Würenlingen / Parzelle 782

Die ca. 2 Hektar grosse Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone und weist keine Naturgefahr auf. Sie ist teilweise als Fruchtfolgefläche ausgewiesen und eine Labiolafläche ist grenzt an die Parzelle. Altlasten befinden sich angrenzend, betreffen jedoch nicht die Parzelle selbst. Es bestehen keine Beeinträchtigungen durch Landschaftsschutzonen, Grundwasser oder Oberflächengewässer.

Aufgrund der Lage gemäss kantonalem Richtplan unmittelbar an der Festlegung des Doppelspurausbaus im Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Schiene) sowie des Vorhabens zur Verlegung der K113 ist die Parzelle für eine bauliche Nutzung bedingt geeignet.

Tabelle 16 Punktevergabe Würenlingen, Parzelle 782

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgefächern	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz/ Labiola
Punkte	3	3	3	1	2	3	2	1	3	3	3	3
Total	3	3	3	2	6	3	2	1	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 38 von 80 möglichen Punkten.

5.13 Würenlingen / Parzelle 905

Die ca. 1.4 Hektar grosse Fläche befindet sich im Landwirtschaftsgebiet und ist als Fruchtfolgefächern ausgewiesen. Das nächstgelegene Baugebiet ist nur rund 50 m entfernt und somit gut erreichbar. Die Topografie ist flach, es bestehen keine relevanten Naturgefahren oder Grundwasservorkommen. Ein eingedolter Dorfbach verläuft etwa 50 m entfernt. Schutzzonen wie Landschaftsschutz, Naturschutz oder Labiola sind nicht betroffen.

Tabelle 17 Punktevergabe Würenlingen, Parzelle 905

	Fläche	Naturgefahr	Topografie	Erschliessung	Verfügbarkeit	Landschaftsbild	Fruchtfolgefächern	Nähe zum Baugebiet	Altlasten	Grundwasser	Oberflächengewässer	Naturschutz/ Labiola
Punkte	1	1	3	1	2	3	1	2	3	3	3	3
Total	1	1	3	2	6	3	1	2	6	3	3	3

Dies ergibt eine Gesamtpunktzahl inklusive Gewichtung von: 34 von 48 möglichen Punkten.

5.14 Gesamtbeurteilung

In die engere Auswertung kommen nur Standorte, bei denen über 75% der Kriterien zustimmen. Bei einer Gesamtpunktzahl von 48 beträgt der Mindestpunktstand demnach 37. Die Mindestanforderungen erfüllen sechs Standorte. Bei einem davon handelt es sich um diejenigen Flächen, welche bereits in Besitz der Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG sind oder entsprechende Pachtverträge bestehen.

Tabelle 18 Zusammenfassung Punktevergabe

Standort	Total	Bemerkungen
Birmenstorf, Parzelle 499	41	Bester Standort. Fläche nur 1.4 ha
Brugg, Parzelle 4228	40	Aare ist in der Nähe, Bodenfeuchtigkeit ist zu überprüfen
Endingen, Parzelle 921	34	Starke Steigung von 6%
Freienwil, Parzelle 119	32	Starke Steigung von 10% Verkauf kürzlich abgeschlossen. Parzelle wäre an sich sehr gut geeignet.
Rüfenach, Parzelle 412	35	Abgeschottet in der Landwirtschaftszone, betroffen von Grundwasserschutzzone
Rüfenach, Parzelle 406	35	Abgeschottet in der Landwirtschaftszone, betroffen von Grundwasserschutzzone
Untersiggenthal, Parzellen 2954, 1078, 1080	37	Starke Steigung von 6%
Villigen, Parzelle 717	34	Fläche unter der Mindestanforderung
Villigen, Parzelle 510	37	Fläche nur knapp unter der Mindestanforderung.
Villigen, Parzelle 154	38	Naturschutzobjekte betroffen (Labiola)
Villigen, Parzelle 399	36	Naturschutzobjekte betroffen (Labiola), Grundwasserschutzzone betroffen
Würenlingen, Parzelle 782	38	Abgeschottet in der Landwirtschaftszone
Würenlingen, Parzelle 905	34	Gewässer in der Nähe

6 Standortvergleich

Die sechs untersuchten Standorte in – Birmensdorf, Brugg, Untersiggenthal, Villigen und Würenlingen – werden anhand verschiedener Kriterien miteinander verglichen. Villigen (Parz. 154) weist mit 3.4 ha die grösste Fläche aus. Alle anderen Parzellen weisen eine ähnliche Grösse auf - Würenlingen mit 1.96 ha, gefolgt von Brugg mit 1.66 Hektaren, Birmensdorf und Villigen mit je 1.41 Hektaren sowie Untersiggenthal mit 1.25 Hektaren.

Bezüglich Naturgefahren zeigt sich, dass lediglich Brugg und Villigen (Parz. 510) davon betroffen sind. In Brugg besteht eine mittlere Hochwassergefährdung, während in Villigen eine Restgefährdung durch Hochwasser besteht. Die übrigen Standorte sind diesbezüglich unbedenklich. In Bezug auf die Topografie sind fast alle Flächen flach, mit Ausnahme von Untersiggenthal, wo eine leichte Steigung von 6 % vorhanden ist, was eine potenzielle Herausforderung für die Nutzung darstellen kann.

Die Erschliessung ist bei allen Standorten als gut einzustufen. Die Verfügbarkeit konnte bislang noch nicht überprüft werden. Grundsätzlich steht einer Umzonung der Flächen, unter Vorbehalt der Zustimmung der entsprechenden Gemeinden (und Eigentümern) nichts im Wege. Anzumerken ist, dass der Standort in Untersiggenthal bereits im Eigentum der Gärtnerei ist.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes weisen alle Standorte keine Beeinträchtigungen auf. An die Parzelle Villigen (Parz. 154) grenzt die Landschaftsschutzzone an, ist selbst jedoch nicht betroffen. Die Fruchtfolgeflächen betreffen bis auf Birmensdorf alle Parzellen, wobei Würenlingen lediglich teilweise betroffen ist. Die Nähe zum Baugebiet variiert zwischen den Standorten: Während die Standorte in Brugg und Villigen an Baugebiet grenzen, befinden sich die anderen weiter in der Landwirtschaftszone.

Altlasten, Grundwassergefährdung und Schutzgebiete wie Natur- oder Labiolaflächen sind bei allen Standorten nicht vorhanden, was die Umsetzbarkeit der geplanten Umzonung deutlich erleichtert. Altlasten und Grundwasser sind an keinen Standorten vorhanden.

Insgesamt bieten alle sechs Standorte gute Grundvoraussetzungen, wobei individuelle Stärken wie z. B. die Besitzverhältnisse in Untersiggenthal oder die geringe Betroffenheit von Fruchtfolgeflächen in Birmensdorf ausschlaggebend sein könnten.

Tabelle 19 Zusammenfassung «Best Case»

Standorte	Birmenstorf	Brugg	Untersiggenthal	Villigen Parz. 510	Villigen Parz. 154	Würenlingen
Fläche	1.41 Hektare	1.66 Hektare	1.25 Hektare	1.41 Hektare	3.4 Hektare	1.9 Hektare
Naturgefahr	-	Mittlere Gefährdung Hochwasser	-	-	-	-
Topografie	Flach	Flach	Steigung 6%	Flach	Flach	Flach
Erschliessung	Gut	Gut	Gut	Gut	Gut	Gut
Verfügbarkeit	Offen	Offen	Im Besitz	Offen	Offen	Offen
Landschaftsbild	-	-	-	-	angrenzend	-
Fruchtfolgefläche	-	Betroffen	Betroffen	Betroffen	Betroffen	Teilweise betref- fen
Nähe zum Baugebiet	Weit weg	Angrenzend	Weit weg	Angrenzend	Angrenzend	Weit weg
Altlasten	-	-	-	-	-	-
Grundwasser	-	-	-	-	-	-
Oberflächen- gewässer	-	-	-	-	-	-
Naturschutz/ Labiola	-	-	-	-	-	-

6.1 Birmenstorf / Parzelle 499

Die betreffende Parzelle weist grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Umzonung zu einer bodenunabhängigen Gärtnerei auf. Besonders hervorzuheben ist, dass die Fläche nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist, was planungsrechtlich ein Vorteil ist.

Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Kies & Rohstoff AG Brugg. Zudem befindet sich vis-à-vis bereits die Wildi Frischgemüse AG, was die Eignung des Standorts für gartenbauliche Nutzung weiter unterstreicht.

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über den Bernerweg, was für Anlieferung, Logistik und Mitarbeitermobilität gut geeignet erscheint.

Ein mögliches Problem stellt der kantonale Richtplan dar: Dort ist in unmittelbarer Nähe ein Abbaugelände vermerkt. Durch das geplante Kiesabbauprojekt Grosszelg wird die Parzelle jedoch nicht betroffen (2023 – 2043).

Tabelle 20 Stärken & Schwächen Birmenstorf, Parzelle 499

Stärken	Schwächen
- Keine Fruchtfolgefläche betroffen - Gute Erschliessung - Nahe an bestehendem Gemüsebetrieb, klar abgrenzbar	- Richtplan sieht nahegelegenes Abbaugelände vor (Risiko künftiger Nutzungskonflikte) - Besitz durch Rohstoffunternehmen könnte strategisch herausfordernd sein
Einschätzung: Gut geeignet für bodenunabhängige Produktion – sofern das Risiko durch das nahe Abbaugelände rechtlich geklärt werden kann.	



Abbildung 1 Foto Google StreetView (2023)

6.2 Brugg / Parzelle 4228

Die betreffende Parzelle ist mit 1.66 Hektaren die zweit grösste der untersuchten Flächen und befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde, was hinsichtlich Verfügbarkeit Vorteile mit sich bringt. Einziges nennenswertes Hindernis stellt die mittlere

Hochwassergefährdung dar. Diese ergibt sich aus der Lage im vorrangigen Grundwassergebiet (Mittelwasser) auf 328.5 m ü.M., während die Geländeoberfläche auf etwa 332 m ü.M. liegt. Dennoch kann die Gefährdung mit geeigneten technischen und baulichen Massnahmen als beherrschbar und nicht ausschliessrelevant eingestuft werden.

Die Parzelle liegt in einer strategisch gut erschlossenen Umgebung. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Logistikkbasis der Armee, was auf eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur hinweist. Auch das nahegelegene Recyclingcenter unterstreicht die wirtschaftliche Aktivität in der Umgebung.

Ein zusätzlicher Punkt ergibt sich aus dem kantonalen Richtplan, welcher auf eine geplante Kantonsstrasse in direkter Nachbarschaft zur Parzelle hinweist. Positiv ist dabei, dass die Parzelle selbst nicht von dieser Planung betroffen ist, wodurch keine Flächenverluste zu befürchten sind, die Anbindung jedoch künftig zusätzlich verbessert werden könnte.

Insgesamt stellt diese Parzelle durch ihre Grösse, die gute Lage und die kommunale Eigentümerschaft einen vielversprechenden Standort für eine zukünftige Nutzung dar – insbesondere, wenn das Thema Hochwasserschutz frühzeitig in die Planung einbezogen wird.

Tabelle 21 Stärken & Schwächen Brugg, Parzelle 4228

Stärken	Schwächen
• Grösste verfügbare Fläche • Eigentümerin ist die Gemeinde (potenziell vereinfachte Verhandlungen) • Nähe zu Logistik und Recycling, angrenzende • Kantonsstrasse geplant (gute Erschliessung)	• Mittlere Hochwassergefährdung (aber technisch lösbar) • Lage in Grundwasservorkommen
Einschätzung: Vielversprechend, insbesondere langfristig. Grosse Fläche mit Entwicklungspotenzial, allerdings mit erhöhtem planerischem Aufwand.	



Abbildung 2 Foto Google StreetView (2023)

6.3 Untersiggenthal / Parzellen 2954, 1078 und 1080

Die Fläche befindet sich bereits im Besitz der Hospenthal-Kägi AG, Gärtnerei und bietet somit eine gewisse Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Nutzung. Ein Vorteil liegt in der lokalen Verankerung des Betriebs, was sich durch den Rückhalt aus der Bevölkerung und der Gemeinde positiv auf allfällige Bewilligungsverfahren oder Umzonungen auswirken kann.

Die Fläche selbst weist jedoch erhebliche Einschränkungen auf. Sie ist relativ klein und stark zerstückelt, was sowohl die Nutzbarkeit als auch eine effiziente Bewirtschaftung erschwert. Die Erweiterung durch die benachbarte Parzelle Nr. 2954, deren Pacht bereits mit der Eigentümerschaft vorgängig vereinbart wurde, hilft der Abschaffung des Platzproblems.

Topografisch ist die Fläche durch eine gewisse Steigung geprägt, was die Eignung für den Bau von Gewächshäusern oder bodenunabhängigen Produktionsformen einschränkt, aber nicht grundsätzlich ausschliesst. Ergänzende Infrastruktur wäre realisierbar, was mittelfristig den Ausbau ermöglichen würde.

Gemäss kantonalem Richtplan ist in der Umgebung die Umfahrung Untersiggenthal (Baldeggtunnel) als Zwischenergebnis aufgeführt, welche das Untere Aaretal besser an das Nationalstrassennetz anschliessen soll und die entsprechenden Flächen grundsätzlich freizuhalten sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Gärtnerei von einem künftigen Vorhaben betroffen sein wird.

Insgesamt stellt der Standort vor allem aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der politischen Akzeptanz und der Erweiterungsmöglichkeiten eine interessante Option dar – die limitierenden Faktoren in Bezug auf Fläche und Zersplitterung müssen dabei jedoch klar in der Planung berücksichtigt werden.

Tabelle 22 Stärken & Schwächen Untersiggenthal, Parzellen 2954, 1078 und 1080

Stärken	Schwächen
• Bereits in Gärtnereihand • Unterstützung durch Bevölkerung und Gemeinde • Erweiterung möglich durch zusätzliche Pachtfläche	• Zerstückelung • geringe Fläche • steile Hanglage • mögliche Kantonsstrasse betrifft Parzelle tendenziell
Einschätzung: Sehr gute Chancen, da die Flächen bereits im Besitz sind.	



Abbildung 3 Foto Parzelle 2954 (2025)



Abbildung 4 Foto Parzelle 1080 (2025)

6.4 Villigen / Parzelle 154

Die Parzelle umfasst mit 3.4 ha die grösste der geprüften Standorte. Sie grenzt unmittelbar an eine Landschaftsschutzzone, ist jedoch selbst von dieser nicht betroffen. Im nordöstlichen Bereich der Parzelle befindet sich zudem eine als Labiola ausgewiesene extensive Wiese, die bei der Planung besondere Beachtung verdient.

Die Fläche selbst weist keine bekannten Einschränkungen hinsichtlich Naturgefahren, Altlasten, Gewässer oder Grundwasser auf, was ihre Eignung für eine künftige Nutzung unterstützt. Direkt neben der Parzelle besteht bereits ein grosser Gewächshausbetrieb, was für eine Einbindung in das vorhandene landwirtschaftliche Umfeld spricht.

Insgesamt bietet dieser Standort daher zahlreiche Vorteile für die weitere Planung. Er vereint Grosszügigkeit, wenige Einschränkungen und Synergien mit der bestehenden gärtnerischen Nutzung in der Nachbarschaft.

Tabelle 23 Stärken & Schwächen Villigen, Parzelle 154

Stärken	Schwächen
• Gute Lage • Keine Einschränkungen oder Schutzflächen • Gute Integration denkbar	• Fläche sehr gross dimensioniert (RPG – Bilanz) • Labiola Fläche vorhanden
Einschätzung: Eine andere Gärtnerei bereits vorhanden. Könnte Konflikte geben.	

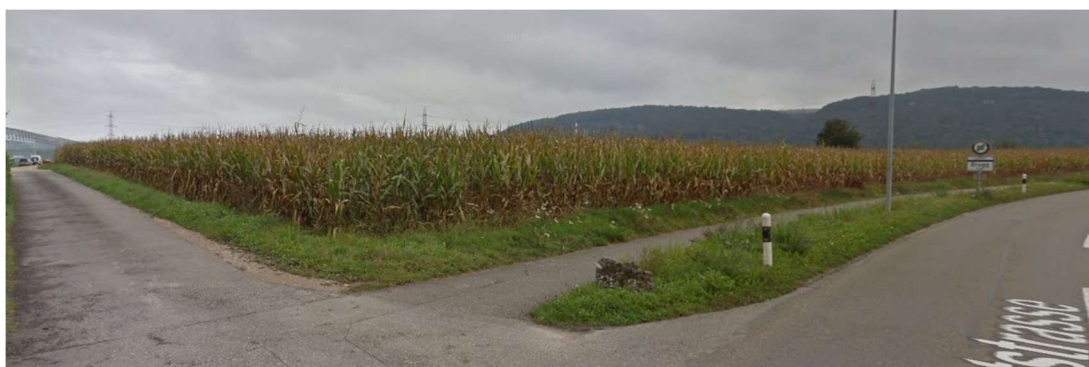


Abbildung 5 Google StreetView (2023)

6.5 Villigen / Parzelle 510

Der Standort liegt in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gärtnereibetrieb. Die vorhandene Nutzung in der Umgebung spricht für eine gute Integration eines zusätzlichen oder erweiterten Betriebs ohne Nutzungskonflikte oder negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Fläche selbst weist keine bekannten Einschränkungen hinsichtlich Naturgefahren, Schutzzonen oder Altlasten auf, was den Standort zusätzlich attraktiv macht. Es ist somit nicht mit relevanten Auflagen oder Restriktionen zu rechnen. Ein kleiner Nachteil ist jedoch die Grösse der Parzelle: Mit 800 m² weniger Fläche als ursprünglich angestrebt, liegt sie leicht unter dem gewünschten Mindestmass. Dies könnte die spätere Nutzung oder Erweiterung limitieren – abhängig vom konkreten Nutzungskonzept.

Insgesamt bietet die Parzelle eine vielversprechende Ausgangslage, insbesondere aufgrund der bestehenden gärtnerischen Nutzung in der Nachbarschaft. Die Verfügbarkeit des Grundstücks bleibt jedoch ein kritischer Punkt, der frühzeitig und aktiv geklärt werden sollte.

Tabelle 24 Stärken & Schwächen Villigen, Parzelle 510

Stärken	Schwächen
• Gute Lage • Keine Einschränkungen oder Schutzflächen • Gute Integration denkbar	• Verkauf möglicherweise schwierig (Landwirt als Eigentümer) • Fläche etwas zu klein
Einschätzung: Eine andere Gärtnerei bereits vorhanden. Könnte Konflikte geben.	

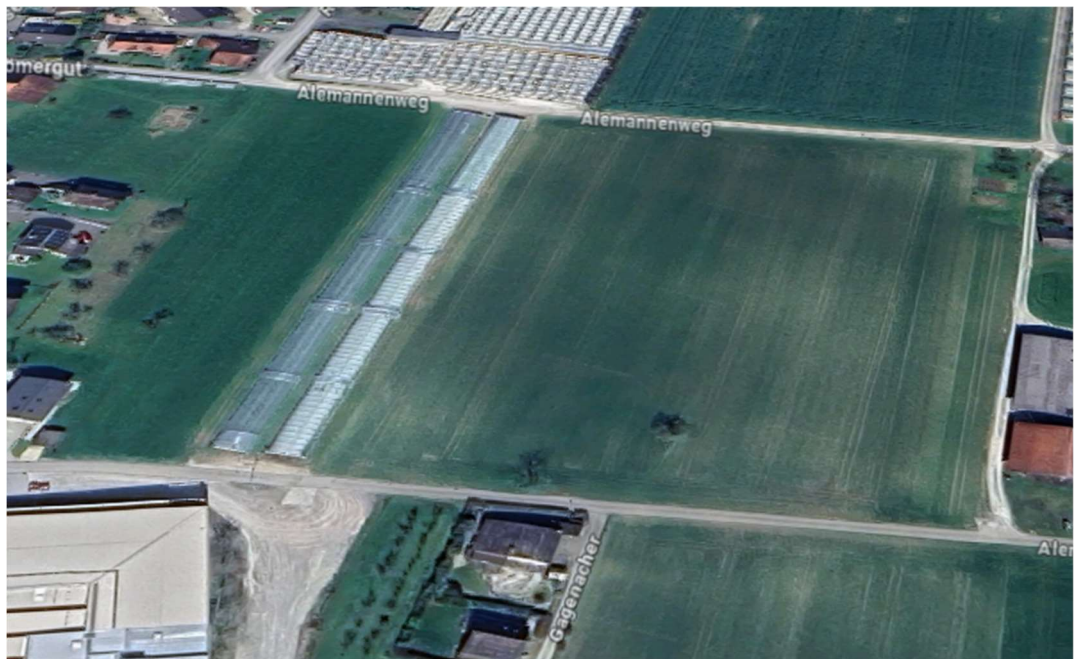


Abbildung 6 Google maps (2025)

7 Fazit

Ziel dieser Standortevaluation war es, unter verschiedenen Gesichtspunkten die Parzelle herauszufiltern, die sich am besten für die Ansiedlung einer bodenunabhängigen Gärtnerei eignet. Dabei wurden zum einen «harte» Faktoren, wie zum Beispiel die Flächengrösse, die Erschliessung oder allfällige Nutzungseinschränkungen, betrachtet. Zum andern spielten jedoch ebenso «weiche» Kriterien, etwa vorhandene Infrastrukturen, Eigentumsverhältnisse oder die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens, eine wichtige Rolle bei der Beurteilung.

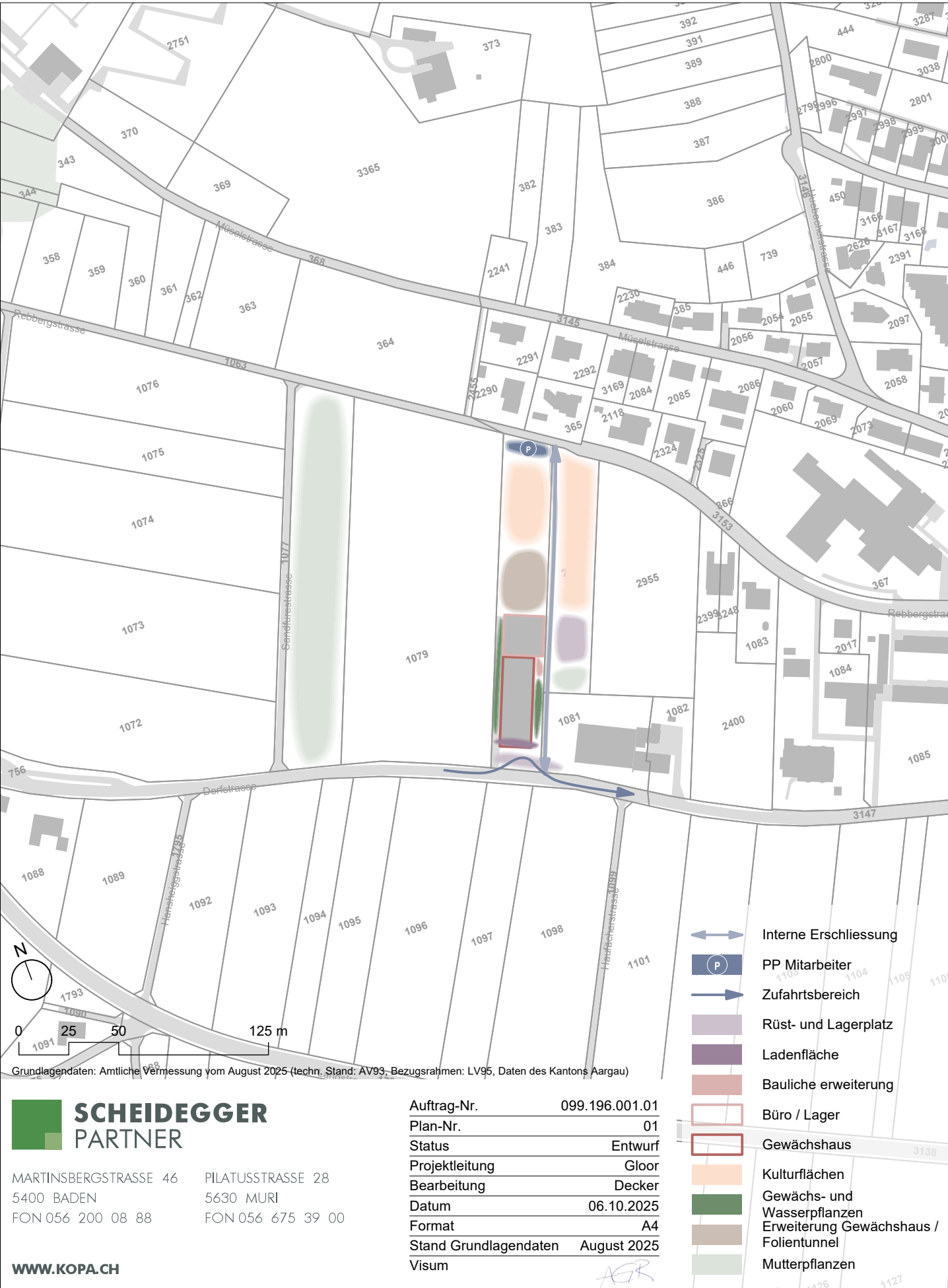
Grundsätzlich erfüllen alle untersuchten Standorte die wichtigsten Voraussetzungen für den neuen Betriebsstandort der Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG. Besonders der Standort in Untersiggenthal hat jedoch einige entscheidende Vorteile: Er verfügt bereits über ausgeprägte Infrastrukturen, ist gut erreichbar und frei von wesentlichen Einschränkungen, was ihn für das geplante Vorhaben besonders geeignet macht. Auch aus betrieblicher Sicht, zum Beispiel im Zusammenhang mit vorhandenen Betriebsgebäuden, Erschliessungen oder der lokalen Einbindung, bietet dieser Ort zahlreiche Synergien.

Abbildungen

Abbildung 1	Foto Google StreetView (2023).....	24
Abbildung 2	Foto Google StreetView (2023).....	25
Abbildung 3	Foto Parzelle 2954 (2025).....	27
Abbildung 4	Foto Parzelle 1080 (2025).....	27
Abbildung 5	Google StreetView (2023)	28
Abbildung 6	Google maps (2025).....	29

Tabellen

Tabelle 1	Bereits überprüfte Standorte für eine Aussiedelung des Betriebs.....	6
Tabelle 2	zu überprüfende Standorte für eine Aussiedelung des Betriebs	7
Tabelle 3	Analyse: Kriterien und deren Gewichtung	9
Tabelle 4	Kriterienmatrix.....	11
Tabelle 5	Punktevergabe Birmensdorf, Parzelle 499	12
Tabelle 6	Punktevergabe Brugg, Parzelle 4228	13
Tabelle 7	Punktevergabe Endingen, Parzelle 921	13
Tabelle 8	Punktevergabe Freienwil, Parzelle 119	14
Tabelle 9	Punktevergabe Rüfenach, Parzelle 412	15
Tabelle 10	Punktevergabe Rüfenach, Parzelle 406	16
Tabelle 11	Punktevergabe Untersiggenthal, Parzellen 2954, 1078, 1080	16
Tabelle 12	Punktevergabe Villigen, Parzelle 717	17
Tabelle 13	Punktevergabe Villigen, Parzelle 510	18
Tabelle 14	Punktevergabe Villigen, Parzelle 154	18
Tabelle 15	Punktevergabe Villigen, Parzelle 399	19
Tabelle 16	Punktevergabe Würenlingen, Parzelle 782	20
Tabelle 17	Punktevergabe Würenlingen, Parzelle 905	20
Tabelle 18	Zusammenfassung Punktevergabe	21
Tabelle 19	Zusammenfassung «Best Case».....	23
Tabelle 20	Stärken & Schwächen Birmensdorf, Parzelle 499.....	24
Tabelle 21	Stärken & Schwächen Brugg, Parzelle 4228.....	25
Tabelle 22	Stärken & Schwächen Untersiggenthal, Parzellen 2954, 1078 und 1080.....	26
Tabelle 23	Stärken & Schwächen Villigen, Parzelle 154.....	28
Tabelle 24	Stärken & Schwächen Villigen, Parzelle 510.....	29



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Kulturlandplan

Erweiterung Speziallandwirtschaftszone

gemäss § 15 BauG

1:1'500

Vorprüfungsbericht vom

Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

.....

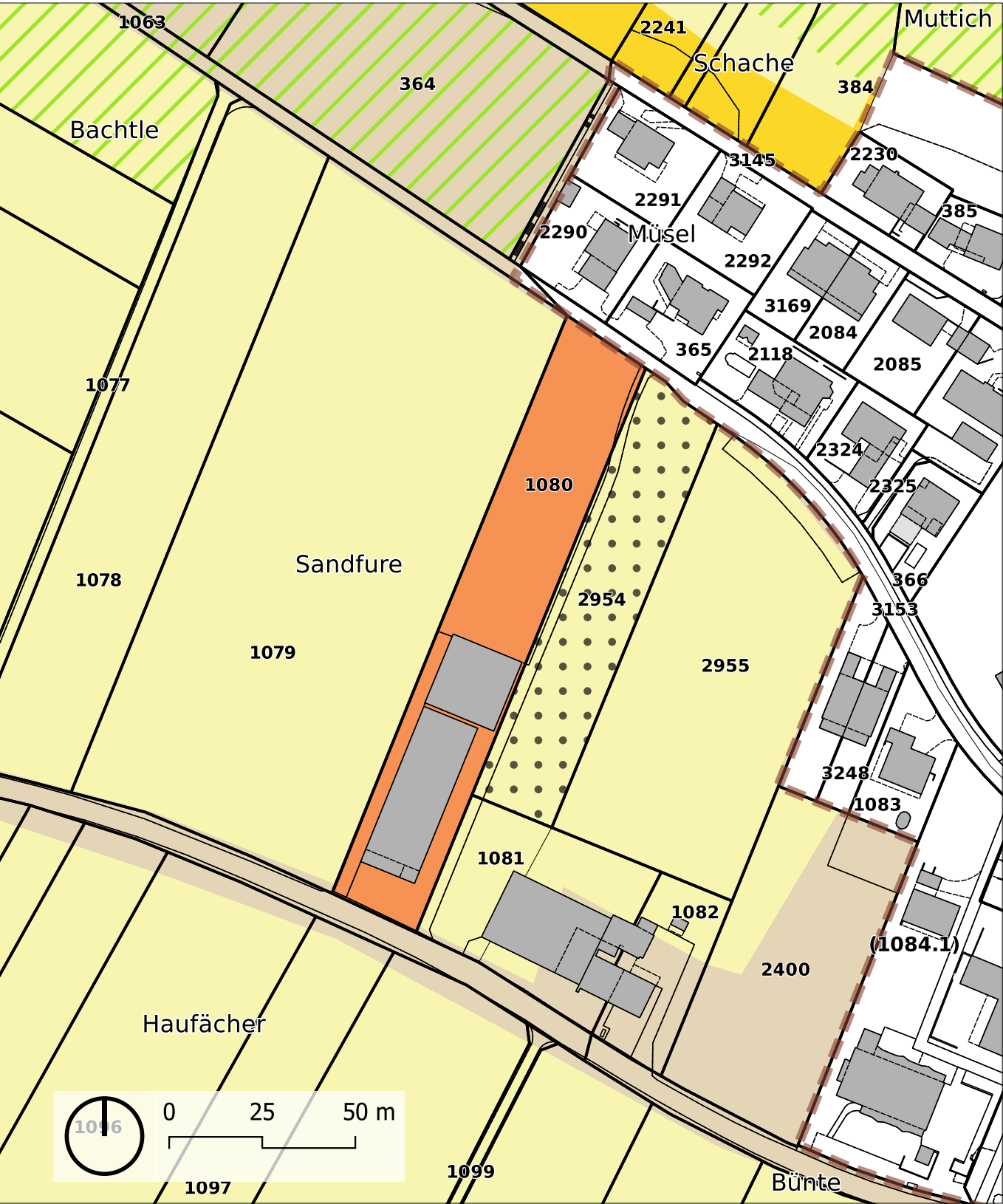
Adrian Hitz

.....

Marion Marty

Genehmigungsvermerk:

Rechtskräftiger Kulturlandplan



Orientierungsinhalt

- Landwirtschaftszone / davon Fruchtfolgefläche
- Speziallandwirtschaftszone
- Magerwiese
- Bauzonengrenze
- Änderungsbereich
- Landschaftsschutzzone

Änderung Kulturlandplan



Genehmigungsinhalt

- Speziallandwirtschaftszone