KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

13. Juli 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.:	BVUARE.25.282 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde:	Untersiggenthal
Bezeichnung:	Allgemeine Nutzungsplanung Gebiet "Sandfure": Teilzonenplanänderung und Umzonung in Spezialzone

---

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Kulturlandplan (KLP), Situationsplan 1:1'500 vom 29. September 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 29. September 2025
- Erweiterung Speziallandwirtschaftszone Hospenthal-Kägi AG, Standortevaluation vom 29. September 2025
- Flächennutzungskonzept Gärtnerei Hospenthal AG, Situationsplan 1:500

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die in der Gemeinde Untersiggenthal ansässige Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG plant die Betriebsverlegung an den bestehenden Produktionsstandort im Gebiet "Sandfure" ausserhalb der Bauzone. Die rechtskräftig festgelegte Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Sandfure" soll zu diesem Zweck um die Parzelle 2954 im Umfang von 0,28 ha vergrössert werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Untersiggenthal liegt gemäss Raumkonzept im urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss der Planungsbehörde hat das geplante Vorhaben keine regionalen Auswirkungen. Der regionale Planungsverband Baden Region soll dennoch im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen werden (Planungsbericht, Kapitel 6.1).

3.3 Nutzungsplanung Kulturland

3.3.1 Umzonung in Speziallandwirtschaftszone

Geplant ist die Umzonung der 0,28 ha umfassenden Parzelle 2954 von der Landwirtschaftszone in die Speziallandwirtschaftszone. Die Parzelle 2954 grenzt unmittelbar an die Parzelle 1080. Gemäss dem Flächennutzungskonzept sollen auf der Parzelle 2954 bodenunabhängige Kulturflächen, Mutterkulturen sowie Rüst- und Lagerflächen angeordnet werden.

Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG

Bei der Firma Hospenthal-Kägi AG handelt es sich um einen seit 1939 bestehenden produzierenden Gartenbaubetrieb ("Gärtnerei") mit bodenab- und bodenunabhängiger Pflanzenproduktion in den Sparten Staudengärtnerei und Floristik. Die Gärtnerei betreibt in der Bauzone in Untersiggenthal eine Dorfgärtnerei mit Produktionsflächen, einen Pflanzenshop sowie einen Blumenladen. Ein weiterer Produktionsstandort befindet sich auf der Parzelle 1080 ausserhalb der Bauzone im Gebiet "Sandfure". Die Parzelle 1080 ist seit der vorletzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung als Speziallandwirtschaftszone (früher Intensiv-Landwirtschaftszone) festgelegt. In mittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Parzelle 1078, die durch die Gärtnerei erworben wurde und zukünftig für die bodenabhängige Produktion (Mutterkulturen) genutzt werden soll. Diese Fläche ist rechtskräftig als Landwirtschaftszone zoniert.

Grundsatz

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. 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 (Art. 16a Abs. 1 und 3 Raumplanungsgesetz [RPG]).

Gemäss § 26 Abs. 1 und 2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist die Speziallandwirtschaftszone für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenab- und bodenunabhängigen beziehungsweise einer über die innere Aufstockung hinausgehende Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. In der Speziallandwirtschaftszone "Sandfure" sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zulässig.

Landwirtschaftszonen und Fruchtfolgeflächen

Die Parzelle 2954 liegt gemäss rechtskräftigem KLP in der Landwirtschaftszone. Die betroffene Fläche ist als Fruchtfolgefläche (FFF) im Richtplan festgesetzt. Es handelt sich um FFF der 1. Güte. Die Umzonung der Parzelle 2954 in die Speziallandwirtschaftszone reduziert die FFF um 0,28 ha (siehe Sachplan FFF des Bundes).

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

- höher gestellten Interessen dient;
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann;
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.4) erfolgt eine kurze Abhandlung (Interessenabwägung) zu den aufgeführten Punkten. Da im Zusammenhang der geforderten Innenentwicklung die Verlegung der Produktionsfläche aus dem Siedlungsgebiet unvermeidbar ist und sich der Ersatzstandort in verschiedener Hinsicht sehr gut für die bodenab- und bodenunabhängige Pflanzenproduktion eignet, ist der Verlust von FFF im Umfang von 0,28 ha unvermeidbar und aus fachlicher Sicht vertretbar.

Fazit Umzonung in Speziallandwirtschaftszone

Der Produktionsstandort "Sandfure" liegt am Siedlungsrand und ist für die gartenbauliche Produktion erschlossen. Die Umzonung tangiert, abgesehen der FFF, keine übergeordneten Freihalteinteressen. Gemäss der Gemeinde besteht keine Notwendigkeit für eine Änderung des § 26 BNO. Dies ist im Zusammenhang der Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone für die Produktion nachvollziehbar.

Die Erweiterung des bestehenden Produktionsstandorts im Gebiet "Sandfure" um die Fläche von 0,28 ha ist sachgerecht.

3.4 Wichtiger Hinweis

3.4.1 Betriebsverlegung

Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (genehmigt 6. März 2019) hat die Gemeinde Untersiggenthal gestützt auf ein räumliches Entwicklungskonzept die Ziele der zukünftigen Gemeindeentwicklung mit verschiedenen planerischen Massnahmen umgesetzt. Mitunter wurde das Gebiet "Trotte" als Handlungsgebiet der Innenentwicklung ausgemacht und im Interesse der Nutzungsintensivierung neu als Zentrumszone festgelegt (bisher WG und W2). In diesem Zusammenhang wurde auf die bevorstehende Absicht zur Verlegung des Gärtnereibetriebs aus dem Siedlungs-

gebiet hingewiesen. Da zu diesem Zeitpunkt das Vorhaben für die Betriebsverlegung noch nicht ausgereift war, hat die Gemeinde im Rahmen dieser Gesamtrevision auf planerische Festlegungen im Gebiet "Sandfure" verzichtet (siehe Planungsbericht vom 30. November 2018).

Der rund 0,8 ha umfassende Betriebsstandort im Gebiet "Trotte" liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) in der Zentrumszone mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht. Die Zentrumszone ist für Wohnen, Dienstleistungen, mässig störendes Gewerbe, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Verkaufsgeschäfte bestimmt (§ 10 Abs. 2 BNO). In Anhang 9 der BNO sind die Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Trotte" definiert. Demnach soll das Areal der Gärtnerei der mittelfristigen Umstrukturierung in ein vielfältig genutztes Areal zugeführt werden. Zurzeit laufen Bestrebungen, die Entwicklung dieser Fläche im Sinne der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung voranzutreiben (Grundlagenerhebung BVUARE.26.120).

Die Aufgabe des Produktionsstandorts am heutigen Standort, ist eine Folge der geplanten Nutzungsintensivierung im Dorfzentrum. Die Interessenabwägung bezüglich der Entwicklung des Betriebsareals "Trotte" im Siedlungsgebiet wurde mit der Gesamtrevision vorweggenommen. Die Verlegung der Produktionsfläche an einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets ist im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen folgerichtig (siehe Ziffer 3.3.1). Die Verlegung des Betriebsstandorts als Ganzes setzt jedoch weitergehende Abklärungen voraus.

Betriebskonzept – Standortevaluation

Im Planungsbericht (Kapitel 3.2) wird auf ein Betriebskonzept Bezug genommen. Dieses Konzept liegt den Planungsunterlagen nicht bei. Im Planungsbericht (Kapitel 3.2.1) wird der Betrieb sowie das Vorhaben nach den Kriterien gemäss der kantonalen Arbeitshilfe grob beschrieben. In der Flächenbilanzierung (Kapitel 3.2.2) werden die neue Situation am Standort "Sandfure" tabellarisch deklariert und die Nutzungsbereiche im separaten Flächennutzungsplan grob verortet. Demnach sollen am zukünftigen rund 1,25 ha umfassenden Betriebsstandort im Gebiet "Sandfure" Produktionsflächen sowie Bauten und Anlagen für die bodenab- und bodenunabhängige Produktion, Ökonomiegebäude mit Büro, eine kleine Ladenfläche (110 m^2), Abstell- und Lagerflächen sowie Parkplätze realisiert werden. Es wird kein Wohnraum deklariert.

Die Zentrumszone lässt im Grundsatz bestimmte Betriebsteile/Nutzungen der Gärtnerei (wie die Verkaufsnutzung) explizit zu. Mit der Standortaufgabe kann kein Anspruch auf Ersatz für jedwede Betriebsbereiche ausserhalb des Siedlungsgebiets erhoben werden. Die Betriebsverlegung im vollen Umfang ist nicht mit dem übergeordneten Recht insbesondere der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vereinbar. Die konkrete Prüfung der bewilligungsfähigen Bauten, Anlagen und Nutzungen im Baugesuchsverfahren bleibt vorbehalten.

Im Dokument "Erweiterung Speziallandwirtschaftszone Hospenthal-Kägi AG – Standortevaluation" (Kapitel 3) werden die Anforderungen an einen neuen Betriebsstandort definiert. Demnach wurde in einem Umkreis von 10 km eine zusammenhängende Fläche von 1,5 bis 2,0 ha gesucht. Die untersuchten Standorte wurden nach zweckmässigen Kriterien verglichen, beurteilt und bewertet. Die vorgenommene Standortevaluation ist aus fachlicher Sicht vollständig und gut dokumentiert. Die Schlussfolgerung (Kapitel 7), dass der Standort im Gebiet "Sandfure" entscheidende Vorteile aufweist, ist aus fachlicher Sicht plausibel.

Die von der Umzonung betroffene Parzelle 2954 ist nicht im Eigentum von Hospenthal-Kägi AG. Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, ob die Parzelle gepachtet wird oder erworben werden soll.

- ► Im Interesse der Planungs- und Investitionssicherheit wird empfohlen, die Bewilligungsfähigkeit der Bauten, Anlagen und Nutzungen vor der öffentlichen Auflage dieser Vorlage im Rahmen des Baugesuchsverfahrens (Anfragegesuch oder Vorentscheid) zu klären. In diesem Verfahren ist ein Betriebskonzept einzureichen.

- ▶ Im Baugesuchsverfahren ist im Zusammenhang der Betriebsverlegung die Verfügbarkeit beziehungsweise längerfristige Sicherung der Parzelle 2954 aufzuzeigen (zum Beispiel langfristiger Pachtvertrag, Baurechtsvertrag, Kaufvorvertrag).
- ▶ Im Zusammenhang der Betriebsverlegung sind im Baugesuchsverfahren die zweckmässige Erschliessung / die Auswirkungen auf den Verkehr aufzuzeigen.
- ▶ Im Zusammenhang der Erarbeitung des Gestaltungsplans "Trotte" sind allfällige Nutzungen, die nicht aus dem Siedlungsgebiet verlagert werden können, zu berücksichtigen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

i.V.

Oliver Hager
Sektionsleiter

Jürg Frey
Kreisplaner

Kanton Aargau
Gemeinde Untersiggenthal

Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Kulturlandplan Erweiterung Speziallandwirtschaftszone

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG (Aufnahme 20.05.2025)

SCHEIDEGGER PARTNER

29. September 2026

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

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

FON +41 (056) 200 08 88

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer	S.099.196.001.01
Status	**Beschluss GV**
Verfasser	Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Aline Grieder, BSc. ZHAW Umweltingenieurwesen
Verfassungsdatum	29. September 2026 Kontrolle IGC
Dateiname	be 099196 TÄ Speziallandwirtschaftszone Untersiggenthal_B
Copyright	© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI – 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand **4**

1.1 Anlass und Ausgangslage 4

1.2 Planungsperimeter 5

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen **6**

3 Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone **9**

3.1 Standortevaluation 9

3.2 Betriebskonzept 10

3.2.1 Interessenabwägung gemäss kantonaler Praxis 11

3.2.2 Flächenbilanzierung 12

4 Planungsinhalte **14**

4.1 Teiländerung Kulturlandplan 14

4.2 Flächenbilanz 14

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr 14

4.4 Fruchtfolgeflächen 15

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit **16**

6 Planungsverfahren **17**

6.1 Regionale Abstimmung 17

6.2 Kantonale Vorprüfung 17

6.3 Öffentliche Auflage (Mitwirkung und Einwendungsverfahren) 17

6.4 Beschlussfassung / Genehmigung 18

Beilagen **19**

Abbildungen **19**

Tabellen **19**

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. Der Standort im Dorfzentrum liegt in der Zentrumszone und ist einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Damit hat die Gemeinde diesen Standort in der Nutzungsplanung als Handlungsgebiet für die Innenentwicklung resp. Nutzungsintensivierung definiert.

Um die Produktion der Hospenthal-Kägi AG künftig an einem Standort zu konzentrieren, soll der aussenstehende Betrieb erweitert werden. Dafür ist die Erweiterung der bestehenden Speziallandwirtschaftszone auf die Nachbarsparzelle (Nr. 2954) notwendig, für welche ein langfristigerer Pachtvertrag abgeschlossen werden konnte. Der Standort im Dorfzentrum soll hingegen vollständig aufgegeben und für die innere Siedlungsentwicklung 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 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):



Abbildung 1 Planungsperimeter (rot), bereits bestehende Gärtnerei (gelb)

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.

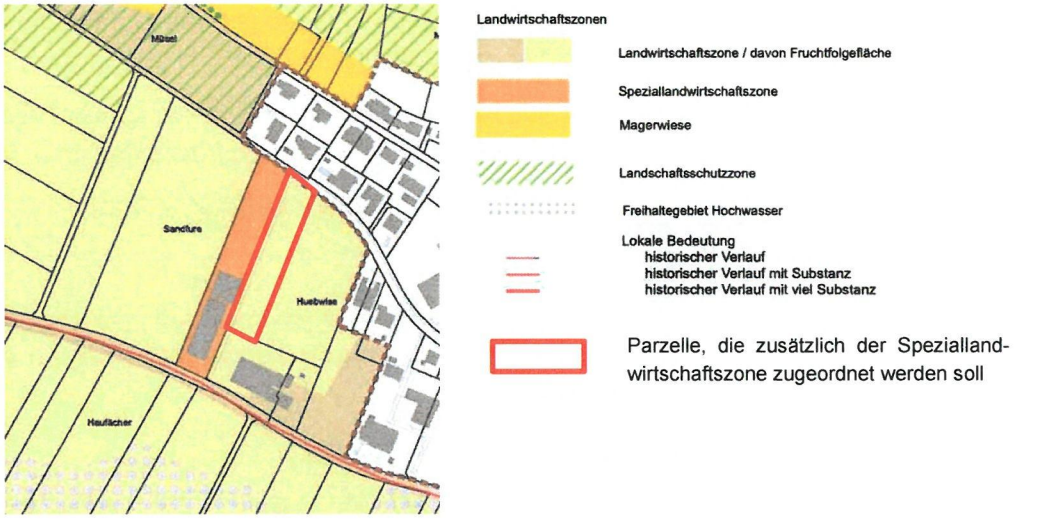


Abbildung 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan vom November 2018 mit dem Betrachtungsperimeter (rot)

3 Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Spezial-landwirtschaftszone

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 derzeitig 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 kantonaler Bedeutung		Nicht betroffen

L 2.4 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)		Nicht betroffen
L 2.5 Naturschutzgebiete von kantonaler 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 effizientere 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 und Mitarbeiterinnen an dem Standort tätig sein.

Ein grobes Konzept der geplanten Umsetzung ist beigelegt, siehe Beilage [3]. Detailliertere Angaben zur konkreten Umsetzung sind zurzeit noch nicht ausgearbeitet und 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. Ein eigentlicher Blumenladen wie am heutigen Standort ist nicht mehr vorgesehen, sondern ein Verkauf direkt ab Produktion, mit saisonalem Angebot, im Sinne eines Hofladens. Auch Aussenauslageflächen zählen dabei zu den Verkaufsflächen.

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

	IST m²	SOLL m²
Betriebsstandort ausserhalb	**4144**	**12544**
Alt: Lager & Kompost - Neu: Büro & Lager	*390*	*450*
Gebäude Gewächshaus	*710*	*710*
Verkaufsfläche		*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
Total	*4144*	*12544*
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*	
Total	*8810*	*0*
Mutterpflanzenfeld	**2245**	**0**
Mutterpflanzen	2245	
Total	*2245*	*0*
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 m²	- 2'805 m²
Speziallandwirtschaftszone	2'805 m²		+ 2'805 m²
Total			**0 m²**
Fruchtfolgefläche		2'805 m²	- 2'805 m2

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 Richtplantext 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 ist der Landwirtschaft gleichgestellt.
- Eine Standortevaluation wurde durchgeführt.
- Weitere Massnahmen, wie Bodenaufwertungen oder Kompensationen, wurden seitens Kanton nicht gefordert.

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. Von kantonaler Seite wird dieser Verlust jedoch als vertretbar und im Sinne der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen als unvermeidbar beurteilt.

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 Teiländerung 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 die Umzonung der Landwirtschaftszone in eine Spezialzone keine regionale Tragweite, weshalb die Teiländerung keine regionale Abstimmung benötigt.

6.2 Kantonale Vorprüfung

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

Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 13. Juli 2026 wird die Übereinstimmung der Teiländerung mit den übergeordneten Vorgaben bestätigt. Der Vorprüfungsbericht enthält keine Genehmigungsvorbehalte, sondern einzig Hinweise in Blick auf das konkrete Bauvorhaben. Die Teiländerung kann daher öffentlich aufgelegt werden.

6.3 Öffentliche Auflage (Mitwirkung und Einwendungsverfahren)

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.

Die öffentliche Auflage zum Einwendungsverfahren dient dem Rechtsschutz Direktbetroffener (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der 30-tägigen öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

Gestützt auf § 3 BauG kann in begründeten Fällen das Mitwirkungsverfahren mit dem Einwendungsverfahren zusammengelegt werden. Gemäss kantonaler Praxis ist dies möglich, wenn eine Nutzungsplanänderung keine wesentlichen räumlichen Auswirkungen hat. Da es sich vorliegend um eine massvolle Erweiterung einer bestehenden Speziallandwirtschaftszone handelt, ist diese Voraussetzung gegeben. Die öffentliche Auflage wurde daher kombiniert für das Mitwirkungsverfahren und das Einwendungsverfahren durchgeführt.

Die Planungsentwürfe wurden vom 24. August bis zum 22. September 2026 öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden keinerlei Eingaben (Mitwirkungen oder Einwendungen) eingereicht.

6.4 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).

Beilagen

Genehmigungsinhalt

[1] Teiländerung Kulturlandplan – Erweiterung Speziallandwirtschaftszone 1:1'500, 29. September 2026

Orientierungsinhalt

[2] Standortevaluation, Scheidegger + Partner AG, 29. September 2025

[3] Konzept Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG, Scheidegger + Partner AG, 12. August 2026

Abbildungen

Abbildung 1 Planungsperimeter (rot), bereits bestehende Gärtnerei (gelb) 5
Abbildung 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan vom November 2018 mit dem Betrachtungsperimeter (rot) 8

Tabellen

Tabelle 1 Interessenabwägung: räumliche Abstimmung 9
Tabelle 2 Interessenabwägung: Betrieb Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG 11
Tabelle 3 Flächenbilanz der Betriebsgebäude (Ist / Soll - Standort) 13
Tabelle 4 Flächenbilanz des Planungsvorhabens 14

Kanton Aargau
Gemeinde Untersiggenthal

Erweiterung Speziallandwirtschaftszone Hospenthal-Kägi AG

Standortevaluation



Gärtnerei Hospenthal-Kägi AG (Aufnahme 20.05.2025)

SCHEIDEGGER PARTNER

29. September 2025

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

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

FON +41 (056) 200 08 88

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer S.099.196.001.01
Status **Entwurf**

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

Verfassungsdatum 29. September 2025 Kontrolle

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

Copyright © 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 Bünte	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)	Hochwassergefährdung	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
- Flache 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 Autobahn entfernt	≥10 min von der nächsten Autobahn entfernt	≥ 5 min von der nächsten Autobahn 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 Naturschutzzonen, Labiola-Flächen oder einem kommunalen Biotopverbund (KBS) betroffen, ist jedoch von KBS-Flächen umgeben. Es bestehen keine Berührungen mit Grundwasserschutzzonen 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 Birmensdorf, 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 Strassenseite eine ausgeschiedene Schutzzone. Labiola-Flächen, Altlasten oder Grundwasserschutzzonen 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 Grundwasserschutzzonen oder oberirdischen Fliessgewässer.

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	Fruchtfolgeflächen	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 Fruchtfolgefläche 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	Fruchtfolgeflächen	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 Grundwasserschutzzonen 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 Landschaftsschutzzonen, 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	Fruchtfolgeflächen	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 Fruchtfolgefläche 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	Fruchtfolgeflächen	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 Mindestpunktestand 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 Birmenstorf 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 Birmenstorf 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 betroffen
Nähe zum Baugebiet	Weit weg	Angrenzend	Weit weg	Angrenzend	Angrenzend	Weit weg
Altlasten	-	-	-	-	-	-
Grundwasser	-	-	-	-	-	-
Oberflächengewässer	-	-	-	-	-	-
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 Abbaugebiet 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 Abbaugebiet vor (Risiko künftiger Nutzungskonflikte) • Besitz durch Rohstoffunternehmen könnte strategisch herausfordernd sein
Einschätzung: Gut geeignet für bodenunabhängige Produktion – sofern das Risiko durch das nahe Abbaugebiet 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 ausschlussrelevant eingestuft werden.

Die Parzelle liegt in einer strategisch gut erschlossenen Umgebung. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Logistikbasis 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 Birmenstorf, 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

Gemeinde Untersiggenthal

Gebiet Sandfure
Situation 1:500

Gärtnerei Hospenthal Kägi AG

Betriebskonzept (Grobkonzept)



Grundlagendaten: Amtliche Vermessung vom August 2025 (techn. Stand: AV93, Bezugsrahmen: LV95, Daten des Kantons Aargau)

SCHEIDEGGER PARTNER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN
FON 056 200 08 88

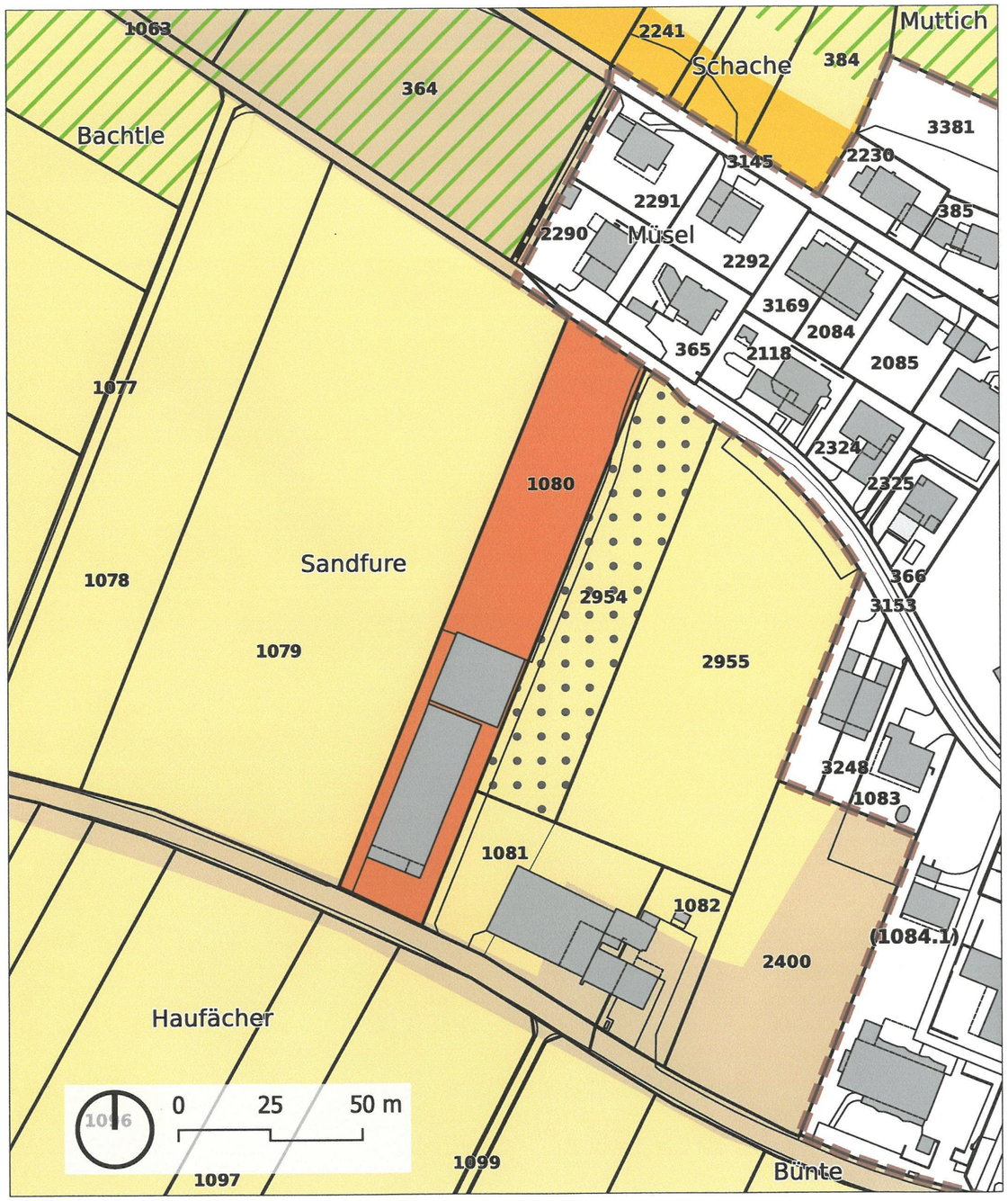
PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI
FON 056 675 39 00

WWW.KOPA.CH

Auftrag-Nr.	099.196.001.01
Plan-Nr.	01
Status	Öff. Auflage (komb.)
Projektleitung	Gloor
Bearbeitung	Decker
Datum	12.08.2026
Format	A4
Stand Grundlagendaten	August 2025
Visum	IGL

Dateiname: pl099196001Konzept_Gärtnerei_Hospenthal-Kägi_2026-08-12.vwx

Rechtskräftiger Kulturlandplan



Änderung Kulturlandplan



Orientierungsinhalt

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

Genehmigungsinhalt

- Speziallandwirtschaftszone