

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

7. Januar 2025

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.196 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Obersiggenthal  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Au Rieden"

---

**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**

Gestaltungsplan (GP) "Au Rieden" bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 14. September 2022
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 5. August 2024

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 5. August 2024
- Lärmgutachten 10. Januar 2022
- Mobilitätskonzept vom 20. Juli 2020
- Richtprojekt vom 17. Juli 2020

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde unter anderem ein Teil der Parzelle 1713 der Wohnzone (W2) zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Areal umfasst teilweise die Parzelle 1713 mit einer Gesamtfläche von 0,49 ha und liegt zwischen der höher gelegenen K114 Landstrasse und der Limmat an der Bauzonengrenze.

Gestützt auf einen Studienauftrag mit sechs teilnehmenden Architekturbüros aus dem Jahr 2019 und die resultierenden Richtprojekte Bebauung und Umgebung soll auf dem Areal "Au Rieden" in der W2 mit Gestaltungsplanpflicht eine Wohnüberbauung entwickelt werden. Die geplante Wohnüberbauung soll zukunftsweisend und nachhaltig sein. Dazu sollen modernste Technologien mit zeitgemässen Wohn- und Lebensformen sinnvoll beziehungsweise nützlich verbunden werden und dadurch eine hohe Lebensqualität bieten.

Mit dem vorliegenden GP und dem parallel erstellten Erschliessungsplan (EP) "Ausstrasse" wird die planungsrechtliche Grundlage dazu geschaffen.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Als Urbaner Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Obersiggenthal im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Das vorliegende Planungsresultat bildet eine gute Grundlage für die qualitative Siedlungsentwicklung. Positiv hervorzuheben ist der vorbildliche Planungsprozess mit einem qualitativen Konkurrenzverfahren und nachhaltigen Zielvorgaben. Das aus dem Konkurrenzverfahren heraus weiterentwickelte Richtprojekt weist gute städtebauliche, architektonische sowie freiräumliche Qualitäten auf. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Insbesondere die Herausforderung zur Einhaltung der lärmrechtlichen Vorgaben sind noch zu bereinigen, um die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage zu erreichen. Zudem sind noch weitere Anpassungen der SNV erforderlich. Zu beachten ist ferner die Verfahrensabhängigkeit mit dem EP "Austrasse".

Zusammenfassend handelt es sich um eine gute und sachgerecht erarbeitete Vorlage.

### **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 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

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 (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft kaum regionale Anliegen, weshalb eine regionale Abstimmung nicht notwendig ist.

### **3.3 Sondernutzungsplan**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein

siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

### **3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

#### **Schlüsselgebiet nach S 1.2**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend eine namhafte Bauzonenreserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss Raumkonzept sind die Wohn- und Mischzonenreserven – über alles gesehen – mit 90 E/ha zu entwickeln.

In Kapitel 2.1 des Planungsberichts vom 5. August 2024 wird eine Einwohnerdichte von rund 160 E/ha erreicht werden, womit die Richtplanvorgaben eingehalten sind.

#### **3.3.2 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das Areal liegt im Ortsteil Rieden. Das Areal ist geprägt durch die Hanglage am Siedlungsrand zwischen der Limmat und der Kantonsstrasse. Das Areal wird von einem öffentlichen Fussweg begleitet, beinhaltet eine geschützte Hecke und grenzt an ein Waldareal. Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) wird das Areal über ein bestehendes Wohngebiet über die Austrasse erschlossen. Im Umfeld gibt es eine heterogene Siedlungstypologie und ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs (öV) wie auch des Fuss- und Veloverkehrs (FVV).

Die Herausforderungen liegen nun einerseits darin, in diesem heterogenen Siedlungsumfeld in exponierter Hanglage an der Limmat einen qualitativ hochwertigen Siedlungsrand und selbstverständlichen Siedlungsbestandteil zu generieren. Andererseits gilt es, adäquat auf die Lärmsituation zu reagieren und an dieser guten Lage eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu ermöglichen. Weiter gilt es, die bestehende Erschliessung über die Austrasse nicht mehr als notwendig zu belasten und das existierende Fuss- und Velonetz optimal anzubinden.

#### **Ortsbild und Städtebau**

Topografie und Landschaft prägen die Architektur. Die geplante Siedlung wird trotz hoher Dichte durch seine abgestuften Hauptbaukörper und dem eingeschossigen Zwischenbau gut in den Hang eingebettet. Die drei Baukörper schliessen in geeigneter Weise den bestehenden Siedlungskörper ab und ermöglichen durch die präzise Setzung eine optimale Orientierung zur landschaftsprägenden Limmat. Der nördliche Baukörper übernimmt eine lärmregulierende Funktion und orientiert sich an der ortstypischen strassenbegleitenden Bebauungstypologie. Der Zwischenbau (Werklobby) ist ein bedeutender Ankunfts- und Begegnungsort. Der südliche abgestufte Baukörper unterstützt durch seine Setzung den Abschluss gegenüber der bestehenden Siedlung. Es ist vorgesehen, mit dieser Überbauung rund 40 Wohnungen mit "Joker-Zimmer", Ateliers und gemeinschaftlichen Bereichen für eine smarte und vielfältige Zielgruppe zu erstellen. Die vielfältig nutzbare Werklobby bildet zusammen mit dem Wohnhof dabei das zentrale und verbindende Element.

Das Sieger- und daraus resultierende Richtprojekt vermag zu überzeugen und wird ausdrücklich begrüsst. Für das Areal ist ein vorbildlicher Planungsprozess gestaltet worden, der die angestrebten hohen Ziele für die Siedlungsqualitäten fördert.

Nebst den differenzierten Baubereichen und Höhen, die durch verschiedene Inhalte im Plan sowie in den SNV definiert sind, wird unter §§ 18 und 19 SNV auch die architektonische Ausgestaltung der Bauten und Anlagen thematisiert. Diese hat erhöhten Anforderungen zu genügen, das Richtprojekt gilt als wegleitend für die qualitative Beurteilung. Zudem sind die Stellung der Bauten, die Gliederung der Baukörper sowie die Abstimmung diverser gestalterischer Aspekte auf die jeweiligen Örtlichkeiten als Beurteilungskriterien in den SNV gesichert. Die Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur werden in § 3 Abs. 3 und 4 SNV sachgerecht als Grundlage und wegleitend festgeschrieben.

Der GP sichert mit § 7 SNV eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF), die eine erheblich höhere Ausnutzung ermöglicht. Der dadurch ermöglichte Dichtesprung ist für Abweichungen in einem GP grenzwertig. In Kapitel 6.2 des Planungsberichts findet sich eine Gegenüberstellung des GP zur Regelbauweise mit der entsprechenden Begründung. In Anbetracht des visionären und zukunftsweisenden Projekts und unter Berücksichtigung der Sonderbegründung sind Abweichungen von der Ausnutzungsziffer gerade noch vertretbar.

### **Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum**

Es wird festgestellt, dass verschiedene Freiraumqualitäten ausgearbeitet wurden. Die Schaffung eines Wohnhofs, einer "Grünen Gasse", öffentlicher Platzbereiche und eines durchdachten Fusswegnetzes wird sehr begrüsst. Damit die gewünschte Qualität erreicht werden kann, wurden Anforderungen dafür in §§ 13 und 14 SNV stufengerecht definiert.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Neuste Erkenntnisse zeigen, dass eine ökologisch wertvolle Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm besonders aus klimatischer, aber auch aus ökologischer Sicht wertvoll ist. Zudem birgt die Kombination Dachbegrünung und Solarzellen interessante positive Effekte. Die Festlegungen in § 19 SNV berücksichtigen dies sachgerecht.

Das Speichern, Wiederverwenden (zum Beispiel Bewässerung von Pflanzen/Garten) und die Versickerung von Regenwasser bringen viele Vorteile, wie sparsamer Umgang mit Trinkwasser, Anreicherung von Grundwasser, Reduktion des Oberflächenabflusses bei Starkniederschlägen. Der § 15 Abs. 4 SNV legt sachgerecht fest, dass das anfallende Regenwasser soweit möglich vor Ort zu speichern, zurückzuhalten und wieder zu verwenden oder versickern zu lassen ist.

### **3.3.3 Erschliessung**

Die Erschliessung des Motorisierten Individualverkehr (MIV) im Gestaltungsplangebiet erfolgt ab der K114 Landstrasse über die Austrasse und ist in § 8 SNV geregelt. Für die Austrasse wird parallel der separate Erschliessungsplan "Austrasse" erarbeitet, damit eine genügende Erschliessung gesichert werden kann. Ohne diesen Erschliessungsplan ist der Gestaltungsplan mangels rechtsgenügender Erschliessung nicht genehmigungsfähig.

Notwendigen Ausbauten der Erschliessung, die im Perimeter des vorliegenden GP liegen, werden jedoch im GP mit Strassenlinien gesichert. So wird insbesondere der Wendehammer erst im GP gesichert, so dass der EP "Austrasse" nur zusammen mit dem vorliegenden GP genehmigungsfähig wird.

Gemäss Planungsbericht soll mit dem parallel erarbeiteten EP "Austrasse" eine genügende Erschliessung sichergestellt werden, was gemäss den vorstehenden Ausführungen nicht ganz richtig ist. Die beiden Sondernutzungspläne sind funktionell gegenseitig voneinander abhängig und daher nur gleichzeitig genehmigungsfähig. **(Vorbehalt)**

## Baubabstände

Die Baubereiche halten die Abstandsvorschriften gemäss § 111 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) ein. Eine allgemein zugängliche Wegverbindung unterschreitet zwar die Abstandsvorschriften, ist jedoch aufgrund der örtlichen Verhältnisse vertretbar. Dadurch kann eine zusätzliche Fusswegverbindung geschaffen werden, § 11 SNV regelt die Details.

## Parkierung

Das Gestaltungsplangebiet weist eine sehr gute öV-Erschliessung (Gütekategorie B) auf, weshalb die Anzahl Parkfelder stark reduziert und das Prinzip einer autoarmen Siedlung verfolgt wird. Die Regelung der Parkierung erfolgt in § 9 SNV. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat geprüft und bewilligt. Details dazu werden in § 12 SNV geregelt. Durch diese vorbildlichen Regelungen, die dem Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum" gerecht werden, kann ein Beitrag zur kantonalen Stossrichtung der Verkehrspolitik gemäss der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU", den Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr zu senken, geleistet werden. Das wird ausdrücklich begrüsst.

Die Veloabstellplätze werden in § 10 SNV geregelt. Begrüssenswert ist, dass insbesondere bei einer autoarmen Siedlung Spezialvelos (Lastenvelos) und deren Platzbedürfnisse berücksichtigt werden.

### 3.3.4 Weitere materielle Hinweise

#### Gewässerraum

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich ausserhalb des Uferbereichs und somit des Gewässerraums der Limmat.

#### Wald

Im Westen der Parzelle 1713 befindet sich Wald. Der minimale Waldabstand des Baufelds A beträgt 17 m. Der gesetzliche Waldabstand wird geringfügig an einer Ecke des Baufeldes A um 1,00 m unterschritten. Die Unterschreitung um einen Meter mit einer Ecke des Baufeldes, in dem nur die Balkonschicht realisiert werden soll, ist unwesentlich und damit vertretbar. Die restlichen Baufelder halten den Waldabstand ein.

#### Lärm

Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters wurde im Rahmen der 2014 rechtskräftig gewordenen Nutzungsplanungsrevision neu eingezont. Es sind daher die Anforderungen von Art. 29 LSV einzuhalten:

*Art. 29 Abs. 1 LSV: Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.*

**Ausnahmen** wie beispielsweise für Zweitfenster sind in Abweichung zu Art. 30 LSV im Anwendungsfall von Art. 29 LSV **nicht zulässig**.

Im revidierten Lärmgutachten der Pro-Acoustics GmbH, Baden vom 10. Januar 2022 wird für das Haus 2, das im Baufeld A des GP und somit am nächsten zur Kantonsstrasse K114 zu liegen kommt, für die kantonsstrassenzugewandte Nordfassade Beurteilungspegel von 65,9 dB(A) am Tag und 56,4 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Für das Haus 1, welches ebenfalls im Baufeld A aber etwas weiter entfernt von der Kantonsstrasse zu liegen kommt, werden für die Nordfassade Beurteilungspegel von 62,8 dB(A) am Tag und 53,3 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Somit sind dort die massgebenden Planungswerte, die gemäss Anhang 3 LSV für der Empfindlichkeitsstufe ES II

55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, nicht eingehalten. Auch auf den Seitenfassaden können die Planungswerte nicht eingehalten werden. Beim Haus 3, das im Baufeld B und somit weiter entfernt von der K114 zu liegen kommt, können die Planungswerte bis auf die Nordfassade überall eingehalten werden und beim Haus 4, das keine Nordfassade aufweist, da es direkt ans Haus 3 angrenzt, sind die Planungswerte überall eingehalten.

In Beilage 2 des Lärmgutachtens werden Grundrisse gezeigt, bei denen gegen Norden transparente Fassadenbauteile vorgesehen sind. Gemäss Rechtspraxis gelten alle Festverglasungen und transparente Fassadenbauteile als Empfangspunkte. Auch dort müssen die Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden (siehe <http://www.bauen-im-laerm.ch> → Bauvorhaben → Ermittlungsort der Lärmbelastung → Transparente Fassadenbauteile). Die Wohnungsgrundrisse, wie sie im Richtprojekt angedacht sind, werden daher lärmrechtlich *teilweise nicht realisierbar* sein. **(Wichtiger Hinweis)**

Im § 16 Abs. 1 SNV ist festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen ist, dass jeder lärmempfindliche Raum *über ein Fenster belüftet werden* kann, welches folgenden aufgelisteten Dämpfungen genügt.

Wie im Rahmen der Vorprüfung bereits mehrfach ausgeführt, genügt es nicht, wenn diese Dämpfungen nur bei einem Lüftungsfenster eingehalten werden. Art. 29 LSV lässt keine Ausnahmen von der Einhaltung der Planungswerte zu. Die vom Parlament am 27. September 2024 beschlossene Änderung der Umweltschutzgesetzgebung enthält diesbezüglich auch keine Änderungen. Die Dämpfungen müssen daher zwingend bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen (auch bei Festverglasungen und transparenten Fassadenbauteilen) eingehalten werden. **(Vorbehalt)**

Entsprechend wird auch § 16 Abs. 3 SNV obsolet, der Vorschriften für lärmempfindliche Räume macht, bei denen Fenster Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte aufweisen. Dieser Fall kann vorliegend nicht auftreten, weil die Planungswerte bei sämtlichen Fenstern eingehalten sein müssen. **(Vorbehalt)**

Entsprechend sind auch die Ausführungen in Kapitel 4.3 des Planungsberichts gemäss den Erwägungen anzupassen. **(Wichtiger Hinweis)**

Es ist dringend zu empfehlen im Lärmgutachten aufzuzeigen, dass eine sinnvolle Grundrissgestaltung unter Einhaltung der im § 16 Abs. 1 SNV vorzugebenden nötigen Dämpfungen bei sämtlichen Fenstern inklusive transparenter Fassadenbauteile, möglich ist. **(Wichtiger Hinweis)**

### 3.3.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

- |                |   |
|----------------|---|
| § 4 Abs. 2 SNV | Es ist zu regeln, wie weit Dachvorsprünge und Vordächer die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen <b>(Vorbehalt)</b> .  |
| § 4 Abs. 3 SNV | Die Formulierung ist eher beschreibend als normierend, bitte Vorgaben präzisieren <b>(Wichtiger Hinweis)</b> .  |
| § 4 Abs. 4 SNV | Soll am Aufenthaltsbereich gemäss § 14 Abs. 5 SNV ein gedeckter Unterstand erstellt werden, so wird der Waldabstand von 8,00 m gemäss § 48 Abs. 1 lit. b BauG einzuhalten sein. <b>(Wichtiger Hinweis)</b>  |
| § 5 Abs. 2 SNV | Da die Bestimmung nicht normierend formuliert ist, wird die Aussage der Bestimmung nicht abschliessend klar. Es ist unklar ob in den Baubereichen für unterirdische Bauten ausschliesslich die erwähnten Nutzungen zulässig sein sollen. Bitte prüfen. <b>(Wichtiger Hinweis)</b> |

- § 7 Abs. 2 SNV      Der letzte Satz kann gestrichen werden, da die Nichtanrechenbarkeit bereits in § 32 Abs. 2 lit. b BauV übergeordnet abschliessend geregelt ist. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 14 Abs. 3 SNV      Es ist zu definieren, was "Kleinstbauten" sind (Empfehlung: Verweis auf § 49 Abs. 2 lit. d BauV). **(Vorbehalt)**
- § 16 Abs. 1 SNV      Vgl. Ziffer 3.3.4: "Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass jeder lärmempfindliche Raum ~~über ein Fenster belüftet werden kann, welches~~ folgenden Ansprüchen genügt: [...]" **(Vorbehalt)**
- § 16 Abs. 3 SNV      Vgl. Ziffer 3.3.4: Absatz streichen **(Vorbehalt)**

Die SNV sind im Übrigen sachgerecht und rechtskonform.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht 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.

Katrin Oser  
Sektionsleiterin

Oliver Hager  
Kreisplaner