

An architectural rendering of a modern building complex. The main building is a large, multi-story structure with a dark grey facade and prominent vertical green panels. It is surrounded by a landscaped courtyard with numerous trees and a paved walkway. In the background, there are several smaller, white buildings with dark roofs. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

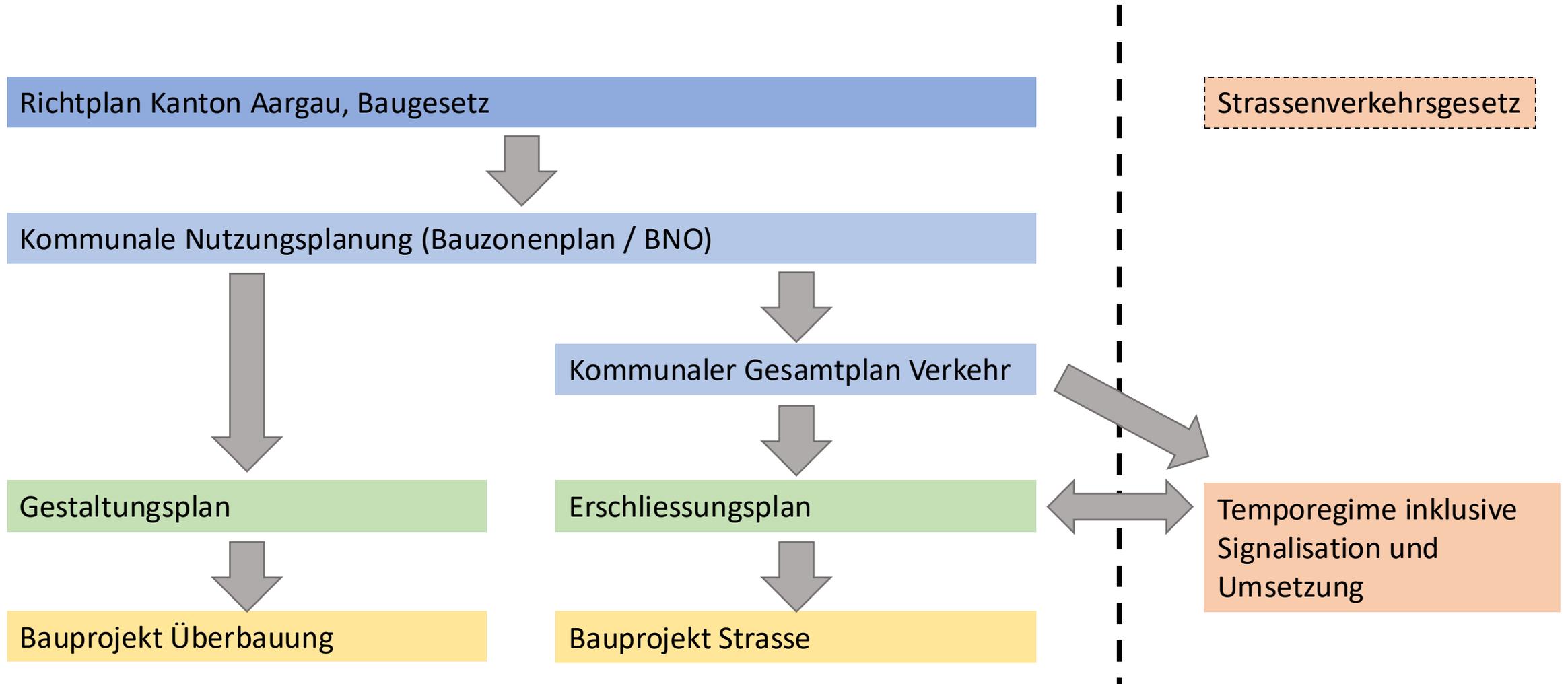
Informationsveranstaltung

**vor der öffentlichen Auflage
Gestaltungsplan Au Rieden, Erschliessungsplan Austrasse
7. Mai 2025**

Ablauf der Veranstaltung

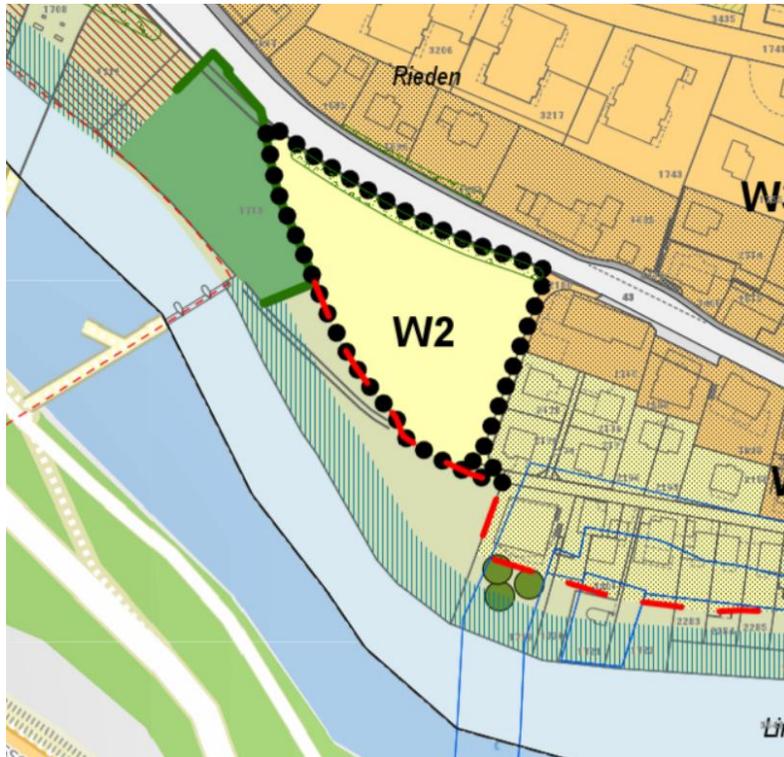
1. Begrüssung und Einführung (Bettina Lutz Güttler)
2. Zielsetzung der Veranstaltung (Katia Röthlin)
3. Gestaltungsplan Au Rieden (Paul Keller)
4. Erschliessungsplan Austrasse (Alexandra Wicki)
5. Begegnungszone (Alexandra Wicki)
6. Mitwirkungsbericht (Bettina Lutz Güttler)
7. Perspektiven und Ziele der Grundeigentümerin (Andreas Borer)
8. Fragen und Diskussion
9. Informeller Austausch / Besichtigung der Pläne

Sondernutzungsplan (Gestaltungs-/Erschliessungsplan)



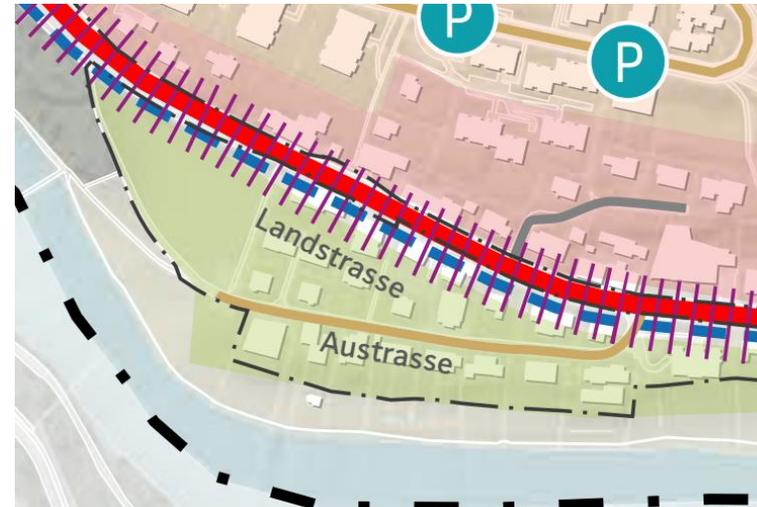
Konkrete Rahmenbedingungen

- Gestaltungsplan



Bauzonenplan seit 2014

- Erschliessungsplan



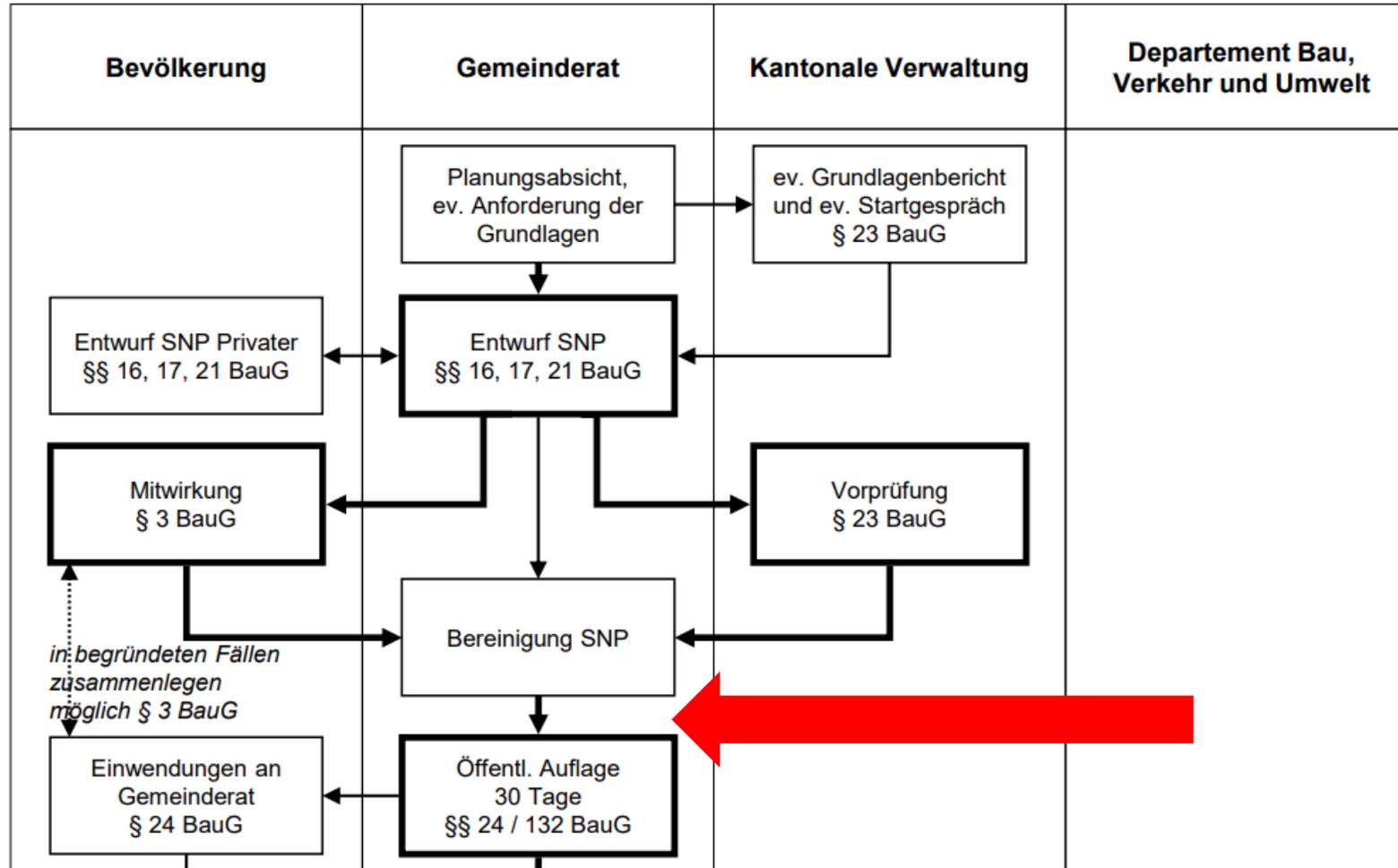
Kommunaler Gesamtplan Verkehr
2023

z.B. Plan
Motorverkehr

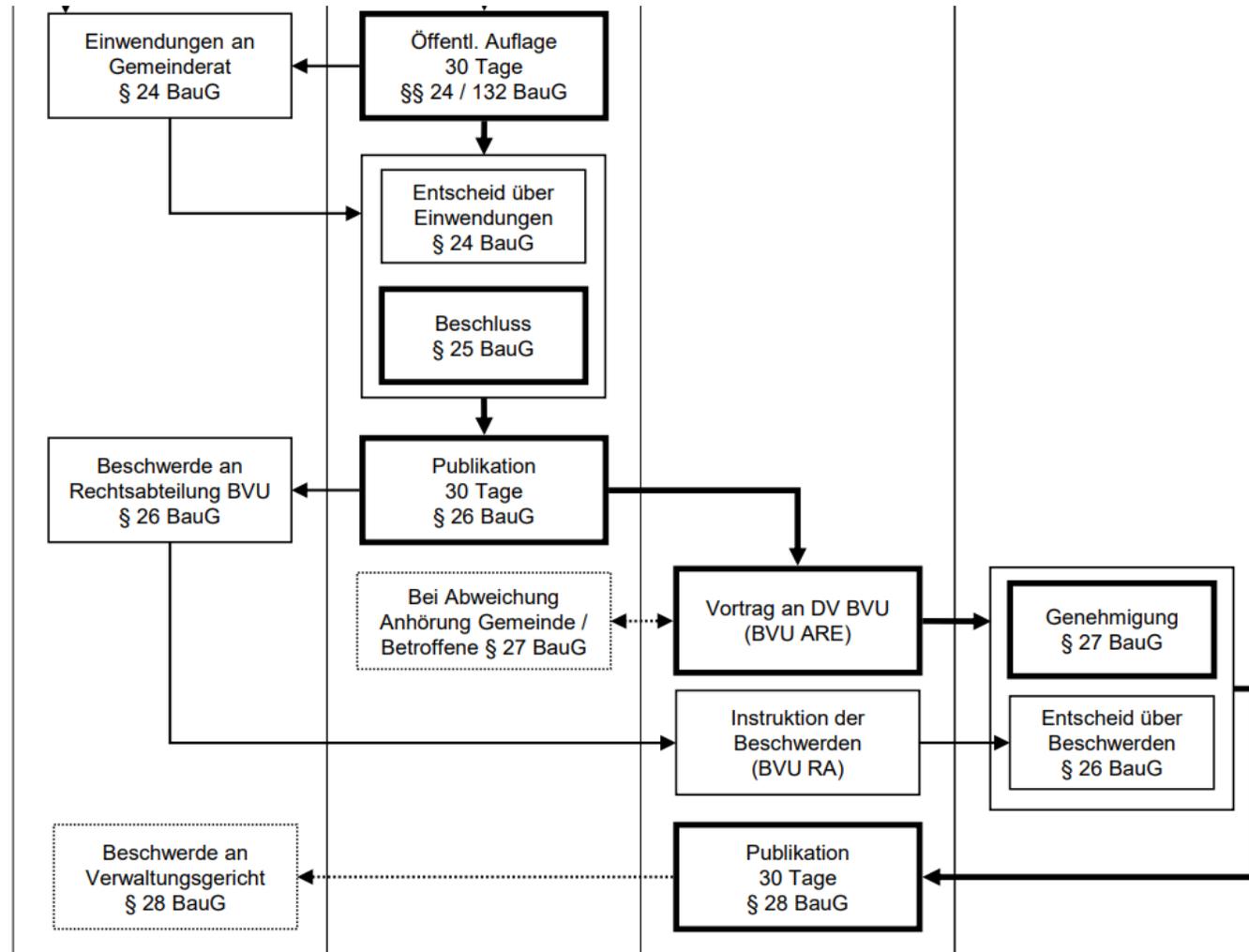
Anforderungen Gemeinde

- Studienauftrag 2018-2019 (Wettbewerb): 28 Architekturbüros wollten teilnehmen, 6 wurden eingeladen
- Mobilitätskonzept
- Einführung einer Begegnungszone auf der Austrasse
- Fachbericht Begegnungszone «Austrasse»

Stand des Verfahrens



Weiteres Verfahren



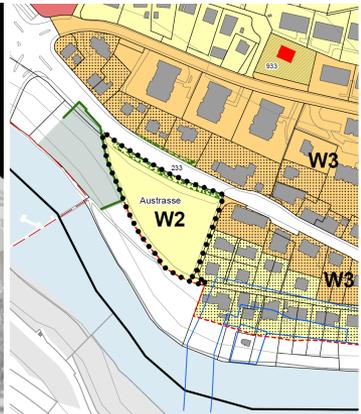
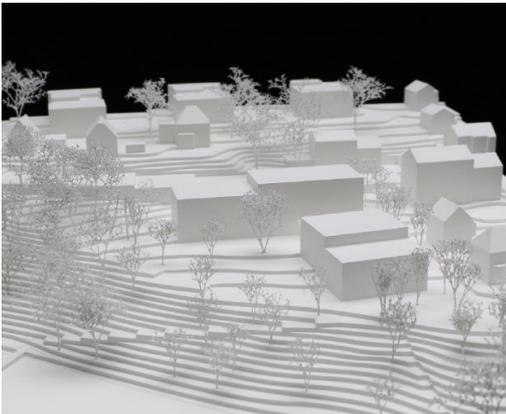
Allgemeines Mitwirkungsverfahren

- 22. Januar bis 22. Februar 2021
- Es gingen 5 Mitwirkungseingaben ein, wovon eine Sammeleingabe
- Runder Tisch vom 23. März 2021
- Bedenken der Anwohnerschaft gemäss Eingaben
- Veränderung durch Umzonung und deren Folgen

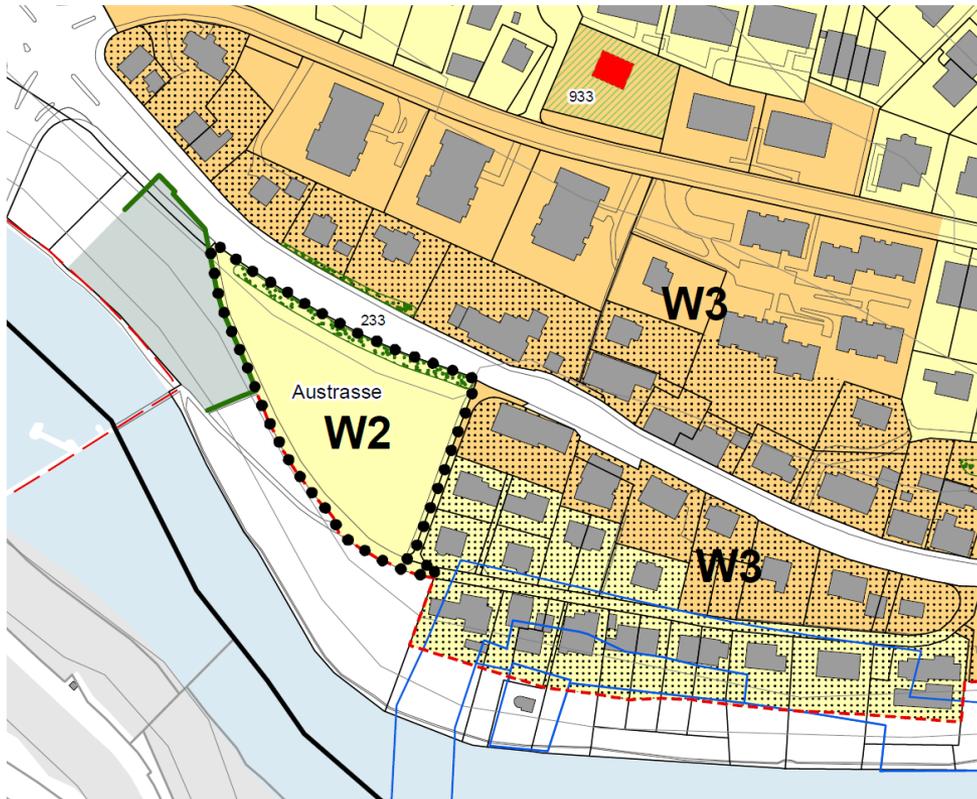
Informationsveranstaltung 7. Mai 2025

Gestaltungsplan Au Rieden

- Ausgangslage: Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung BNO
- Projektspezifische Grundlagen für den Gestaltungsplan
- Gestaltungsplan: Situationsplan 1: 500 / Sondernutzungsvorschriften



Rechtskräftiger Bauzonenplan / BNO



Generelle Vorgaben

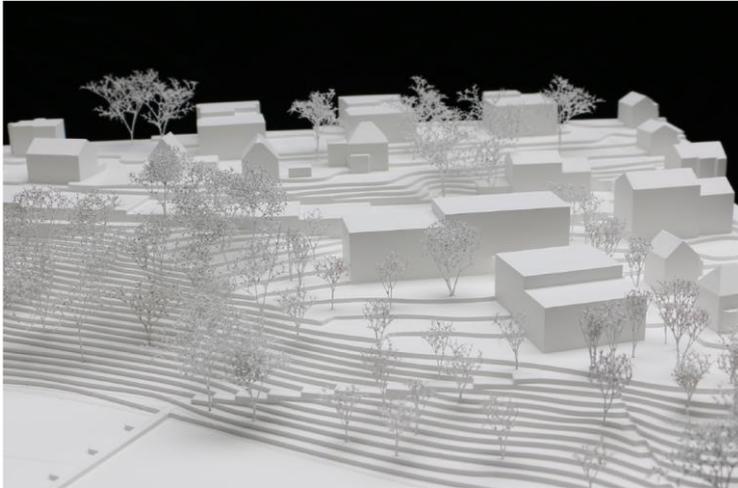
- Wohnzone W2 / Gestaltungsplanpflicht
- § 8 BNO; Ausnutzungsziffer 0.4, 8 m Fassaden- / 11 m Gesamthöhe

Gestaltungsplan: Anforderungen / Möglichkeiten

- § 4 BNO; plus 3 m Fassadenhöhe
- § 11 Abs. 5 BNO; Zielvorgaben
- § 8 Abs. 2 BauV; höhere Ausnutzung
- § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV; gesamthaft bessere Lösung

- § 11 Abs. 5 BNO: Die Gestaltungspläne der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezwecken ein jeweils sorgfältig geplantes, gesamtheitliches **Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept**, welches auf die **spezifische Charakteristik des Ortes** eingeht und den einzelnen Arealen eine **eigene Identität mit hoher Wohnqualität** verleiht.

Projektspezifische Grundlagen



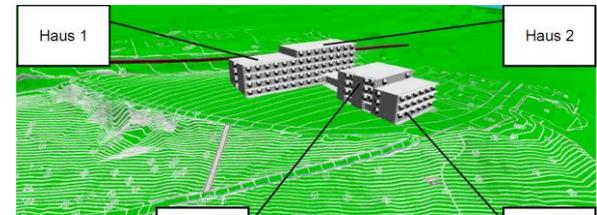
Richtprojekt
Bebauung,
hervorgehend
aus
Studienauftrag
2019

Richtprojekt
Umgebung



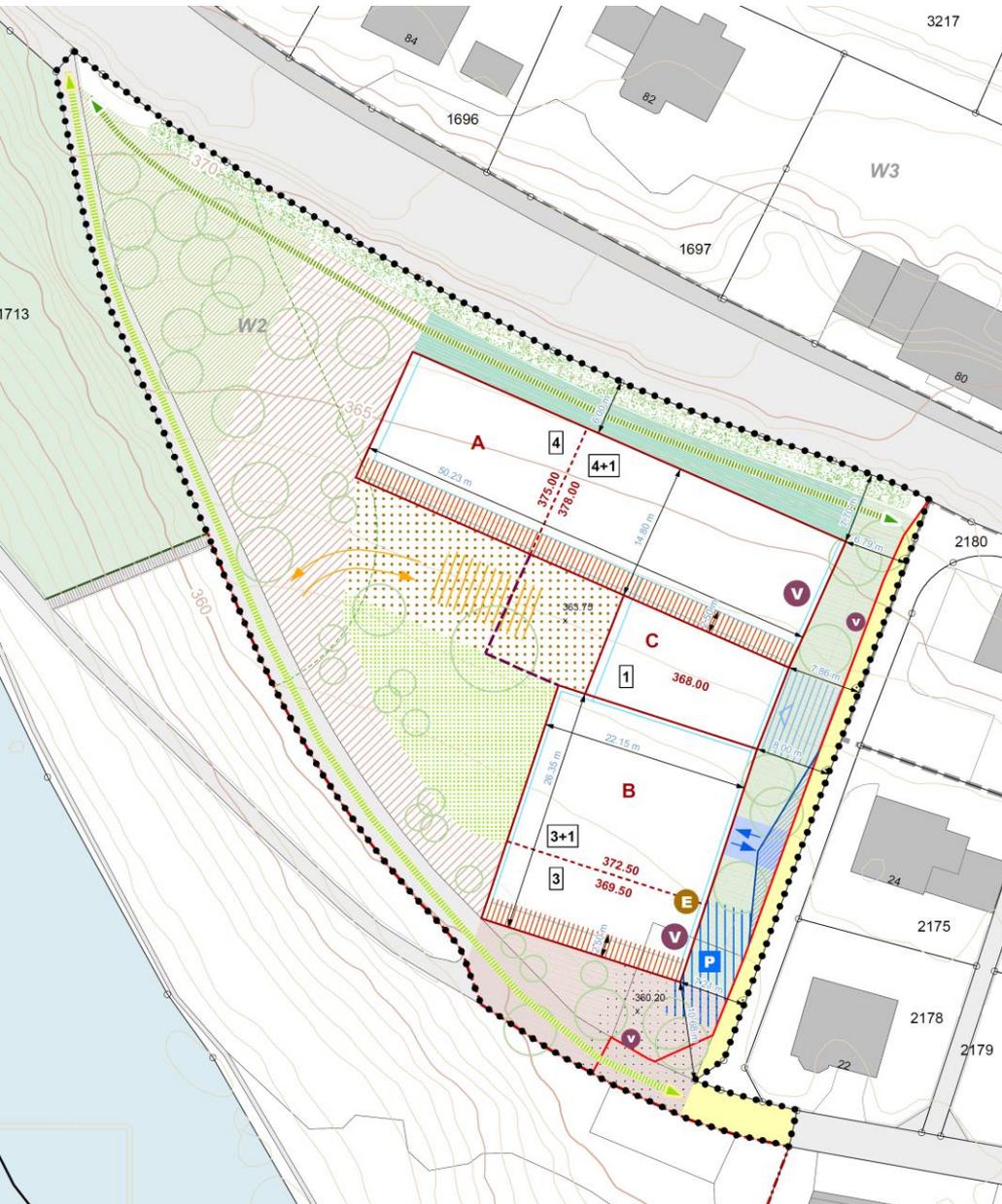
Mobilitäts-
konzept

Schallschutz-
nachweis



Trennbau teil / Nr.	Trennelement 7			Trennelement 8			Trennelement 9		
	Haus 4/5			Haus 4/5			Haus 4/5		
Senderraum / Geschoss	Wohnen / Zimmer			Wohnen / Zimmer			Bürozimmer		
Empfangsraum / Geschoss	Wohnen / Zimmer			Wohnen / Zimmer			Wohnen / Zimmer		
Grad der Störung	mässig			mässig			mässig		
Lärmempfindlichkeit	mittel			mittel			mittel		
Sonderregelungen Ziffern 3.2.1.4-5	<input type="checkbox"/> Zugang	<input type="checkbox"/> Anhang A	<input type="checkbox"/> Anhang A	<input type="checkbox"/> Zugang	<input type="checkbox"/> Anhang A	<input type="checkbox"/> Zugang	<input type="checkbox"/> Anhang A	<input type="checkbox"/> Zugang	<input type="checkbox"/> Anhang A
Massgebende Anforderung	$D_0 = 52 \text{ dB}$			$D_0 = 52 \text{ dB}$			$D_0 = 52 \text{ dB}$		
Trennbau teile	S [m ²]	$R_{w, [dB]}$	C [dB]	S [m ²]	$R_{w, [dB]}$	C [dB]	S [m ²]	$R_{w, [dB]}$	C [dB]
Timbatec IW 1.2	7.2	63.0	-5.0	4.8	63.0	-5.0	4.3	63.0	-5.0
Wohnungstrennwand	7.2	58.0		4.8	58.0		4.3	58.0	
Resultierende Werte	V = 36.5	m ³		V = 31.7	m ³		V = 61.2	m ³	
Volumenkorrektur C_v	$C_v = 3.0 \text{ dB}$			$C_v = 3.0 \text{ dB}$			$C_v = 3.0 \text{ dB}$		
Projektionsschlag K_p	$K_p = 3.0 \text{ dB}$			$K_p = 3.0 \text{ dB}$			$K_p = 3.0 \text{ dB}$		
Ermittelter Schallschutz	$D_{0,e} = 57.1 \text{ dB}$			$D_{0,e} = 58.3 \text{ dB}$			$D_{0,e} = 61.6 \text{ dB}$		

Situationsplan 1:500



GENEHMIGUNGSGEHALT

- A/B Baubereich für Hochbauten A und B
- C Baubereich für Hochbauten C, 1-geschossige Gebäude
- Baubereich durchgehende Balkonschichten
- Unterteilung maximale Höhenkote im Baubereich
- 4 | 4+1 Maximale Anzahl Geschosse / +1 zusätzliches Attika je Baubereich
- 550.00 m. ü. M. Maximale Höhenkote je Teilbaubereich
- Baubereich unterirdische Bauten / Unterniveaubauten
- Strassenlinie (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)

- ← Arealzufahrt
- ▭ Gestaltete Vorzone
- ↘ Sichtlinien 2.5 m / 20 m mit Sichtzonen
- Kanzel / Vorplatz
- Feuerwehrzufahrt
- Grüne Gasse
- ↗ Hauptzugang Gesamtüberbauung
- Wohnhof- und Spielbereich
- P Parkplatzbereich
- Gartenallmend
- ↔ öffentliche Fusswegverbindung
- Obstthain
- ↔ allgemein zugängliche Fusswegverbindung
- Lichter 'Wald'
- E Entsorgung
- Feuerwehr-Aufstellfläche
- V Veloparkplatz Langzeit (gebäudeintegriert)
- Wendebereich
- v Veloparkplatz Kurzzeit
- Perimeter Gestaltungsplan

ORIENTIERUNGSGEHALT

- Richtprojekt Bebauung (Gebäudeumrisse)
- - - Richtkote Aussenraum
- Höhenlinien (Äquidistanz 1 m)
- Bauzonengrenze
- Haltestelle öffentlicher Verkehr
- W3 Zonengrenze
- Gebäude bestehend
- Bäume gemäss Richtprojekt
- neue Verkehrsfläche
- Geschützte Hecke im Bauzonienplan
- bestehende Verkehrsfläche
- Wald
- bestehende Gehwege
- Gemeindegrenze

Eckwerte / Boni

- **Ausnutzungsziffer: 0.63 / 0.66**
- **Vollgeschosszahl: 3 plus Attika (Baubereich C) bzw. 4 plus Attika (A)**

Voraussetzungen für besseres Ergebnis

- **Qualitäten Richtprojekte Bebauung und Umgebung**
- **Lärmschutz: Einhaltung Planungswerte**
- **Mobilität:**
 - . Reduzierte Parkfelderzahl, 60% des Normbedarfs
 - . gut zugängliche Veloabstellplätze
 - . Mobilitätskonzept unter Einbezug aller Nutzergruppen
- **Energie:**
 - . Energiewerte gemäss Minergie-P-Eco-Standards

Bestandteile

Verbindlich

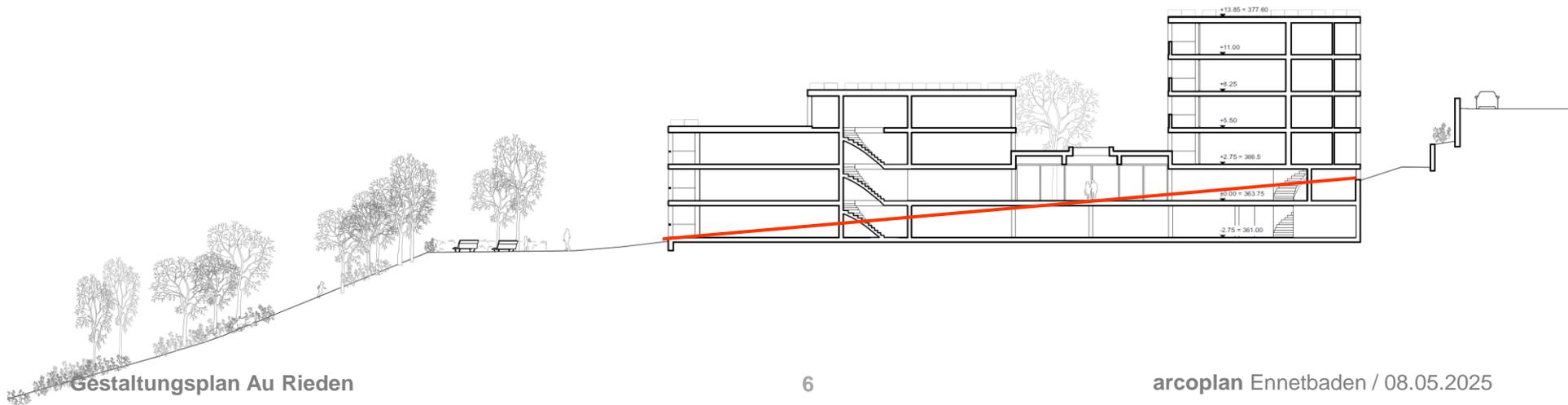
- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Wegleitend für die Projektierung

- Richtprojekt Bebauung
- Richtprojekt Umgebung

Unverbindliche Grundlagen

- Mobilitätskonzept
- Schallschutznachweis



OBERSIGGENTHAL AUSTRASSE

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG



INHALT PRÄSENTATION ERSCHLIESSUNGSPLAN

- 1. Ausgangslage und wichtige Grundlagen**
- 2. Heutige Situation**
- 3. Vorgaben gemäss VSS Normen**
- 4. Massnahmen Erschliessungsplan**
- 5. Erschliessungsplan**

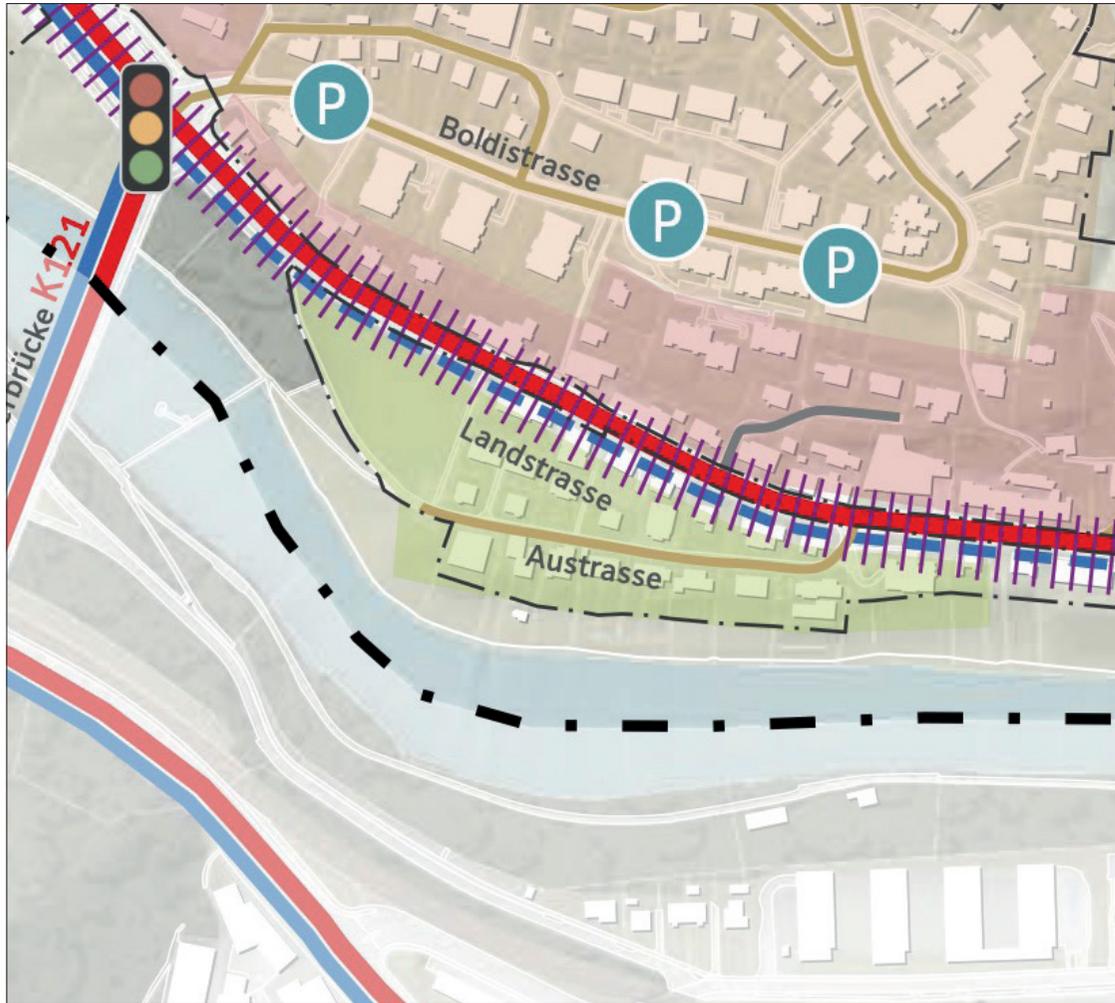
1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Bearbeitungsperimeter Begegnungszone



1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Teilplan motorisierter Individualverkehr



Teilplan motorisierter Individualverkehr

	bestehend	geplant
Hauptverkehrsstrasse (HVS)		
Quartierserschliessungsstrasse (QES)		
Ausnahmetransportroute (Typ I)		
Begegnungszone		
Betriebliche / gestalterische Aufwertung		
Bauzonengrenze		
Gemeindegrenze		

1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Teilplan Radverkehr



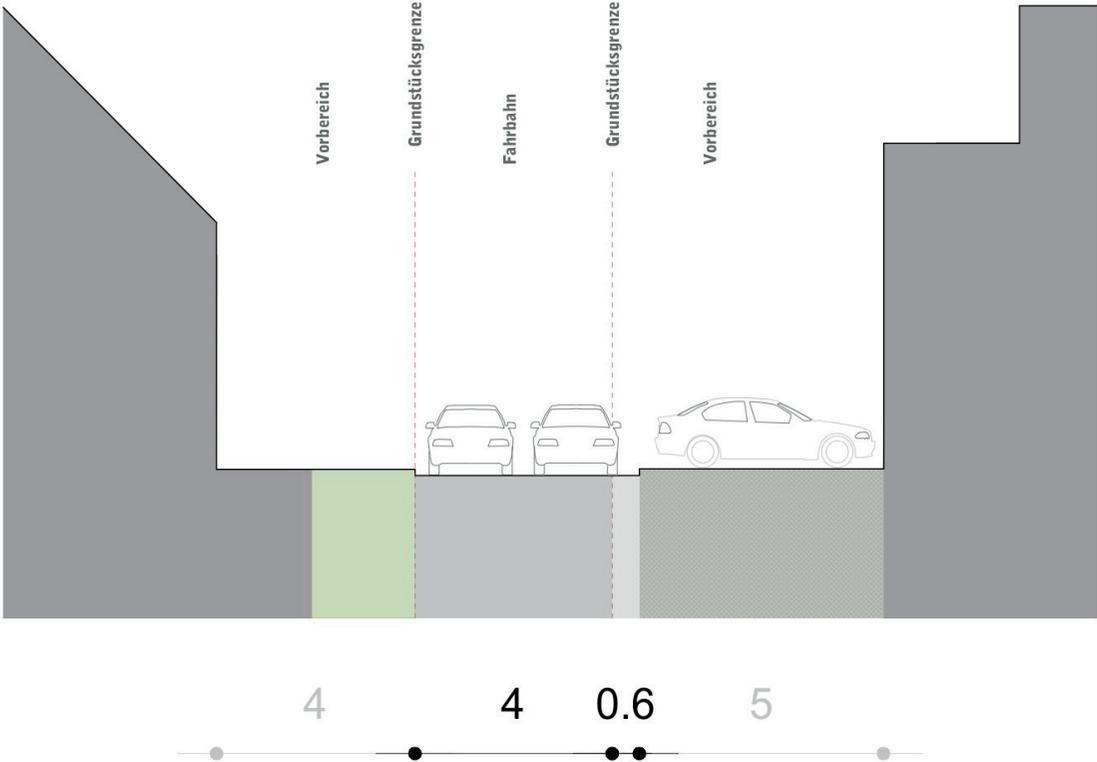
1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Teilplan Fussverkehr



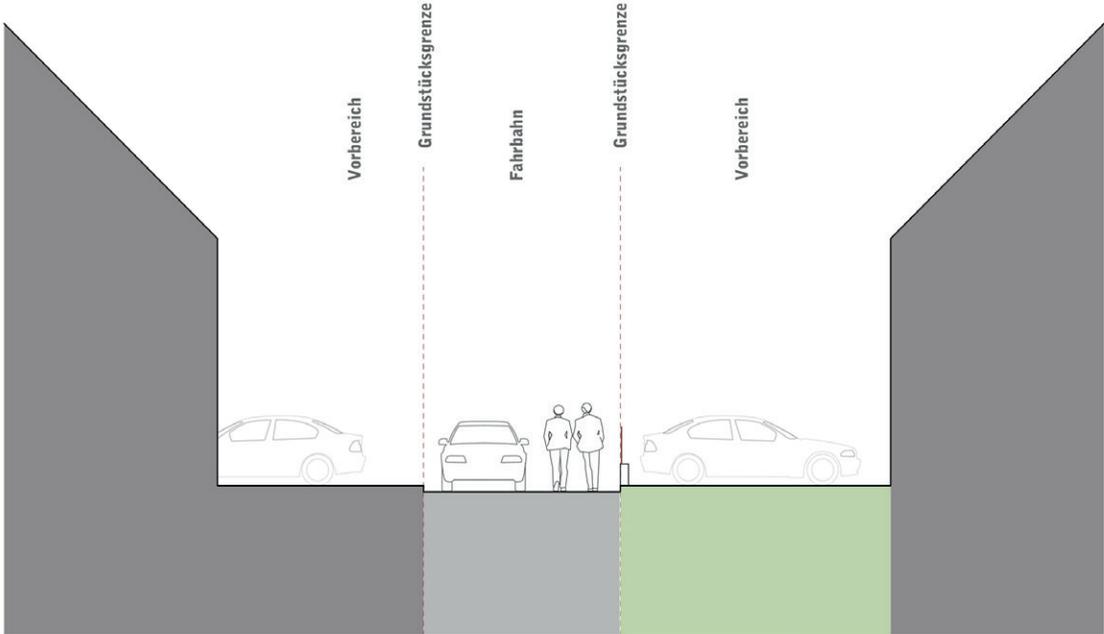
2. HEUTIGE SITUATION

Östlicher Abschnitt



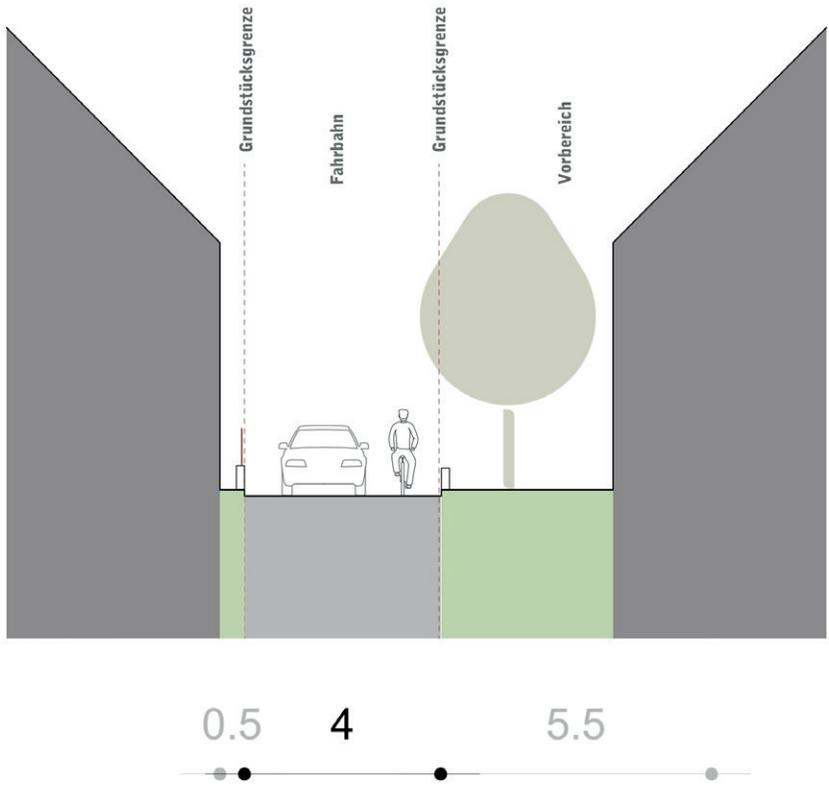
2. HEUTIGE SITUATION

Mittlerer Abschnitt



2. HEUTIGE SITUATION

Westlicher Abschnitt



2. HEUTIGE SITUATION

Mögliche Begegnungsfälle



3. VORGABEN GEMÄSS VSS NORM

Grundlagen Mengengerüst

	Wohneinheiten	Anzahl PP	Fahrzeuge pro Tag	Fahrzeuge Spitzenstunde
Bestand	ca. 45 WE	ca. 60 PP	ca. 200 Fz/T	20 Fz/h
Gestaltungsplan	ca. 40 WE	27 PP	ca. 81 Fz/T	ca. 8 Fz/h
TOTAL	ca. 85 WE	ca. 87 PP	ca. 281 Fz/T	ca. 28 Fz/h

3. VORGABEN GEMÄSS VSS NORM

ES-Typen	Quartierschliessungsstrasse	Zufahrtsstrasse	Zufahrtsweg
Genereller Ausbaugrad	durch Querschnittsgestaltung festzulegen [3]		
Anzahl Fahrstreifen	2	2 oder 1	1
Ausbaugrößen der Fahrstreifen	normal *	reduziert	reduziert
Öffentlicher Verkehr	nur ausnahmsweise, Bushaltestellen im Fahrbahnbereich	-	-
Parkieren	geregelt oder frei	je nach Gestaltung, i.a. frei	-
Gehwege	mindestens einseitig	einseitig, evtl. als Längsstreifen oder als Mischverkehrsfläche	-
Anlagen für den leichten Zweiradverkehr	keine erforderlich		
Fahrbahnmarkierung [10]	ausnahmsweise Mittellinie	keine	-
Durchfahrtsmöglichkeiten	in der Regel durchgehend befahrbar	in der Regel nicht durchgehend befahrbar	nicht durchgehend befahrbar
Wendemöglichkeiten	Wendeplatz bei Sackgassen	Wendeplatz bei Sackgassen (auch unter Einbezug der Bankett-, Gehweg- und Vorplatzfläche möglich)	in der Regel kein Wendeplatz
Grundbegegnungsfall	Lastwagen/Personenwagen * bei stark reduzierter Geschwindigkeit	Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit	Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit
Belastbarkeit (Massgebender stündlicher Verkehr im Querschnitt)	bis 150 Fz./h	100 Fz./h	50 Fz./h

DIMENSIONIERUNG GEMÄSS VSS NORM

Gestaltungsgrundsätze

Grundlagen VSS Norm 40 045

Kapitel 5. Verkehrstechnische Grundsätze

"Erschliessungsstrassen stehen allen Verkehrsteilnehmer/innen offen. Daneben dienen sie auch als Begegnungs- und Freizeitraum bzw. als Spielplatz."

3. VORGABEN GEMÄSS VSS NORM

Gestaltungsgrundsätze

Grundlagen VSS Norm 40 045

Kapitel 6. Städtebauliche und umwelttechnische Anforderungen

"Die Gestaltung der Strasse ist auf kleine Geschwindigkeit ausgerichtet.

Sie ermöglichen ein gutes Einfügen der Strasse ins Siedlungsbild."

4. MASSNAHMEN ERSCHLIESSUNGSPLAN

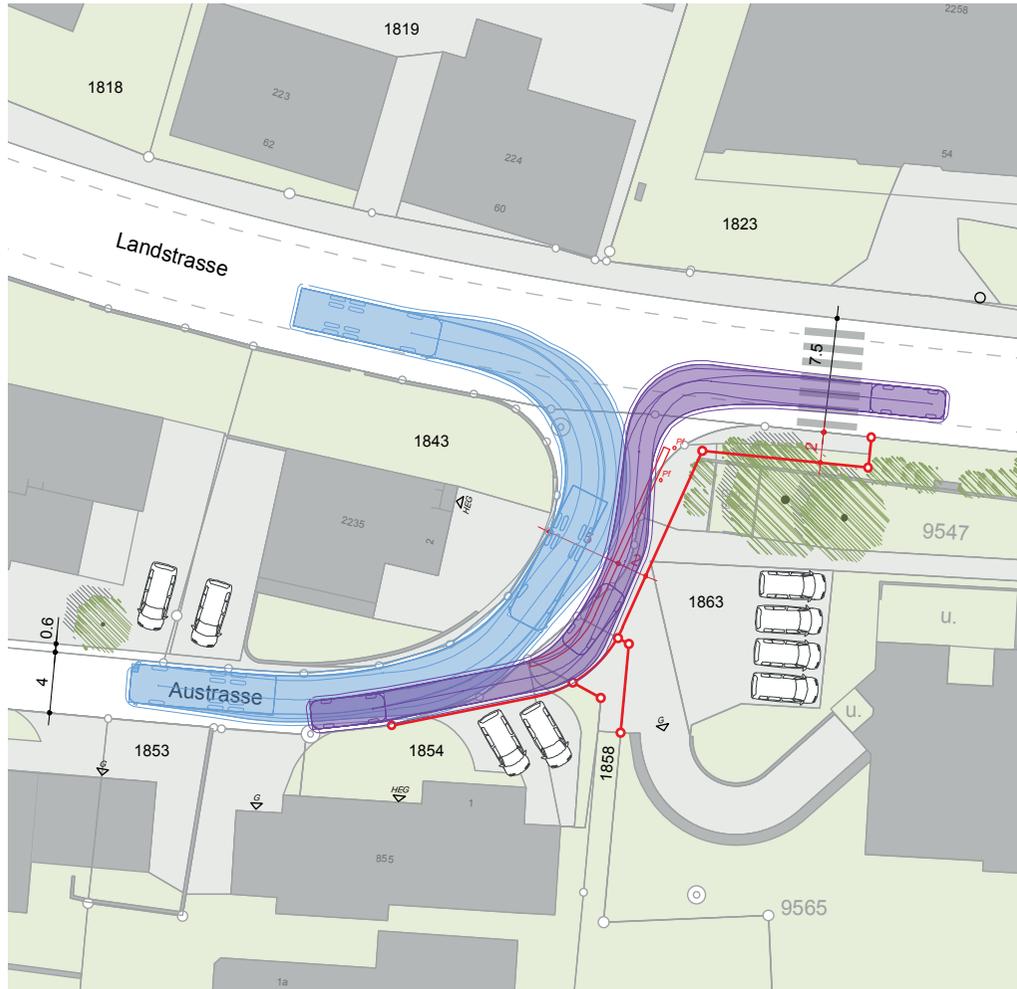
Ausweichstellen für Begegnungsfall Personenwagen / Lastwagen



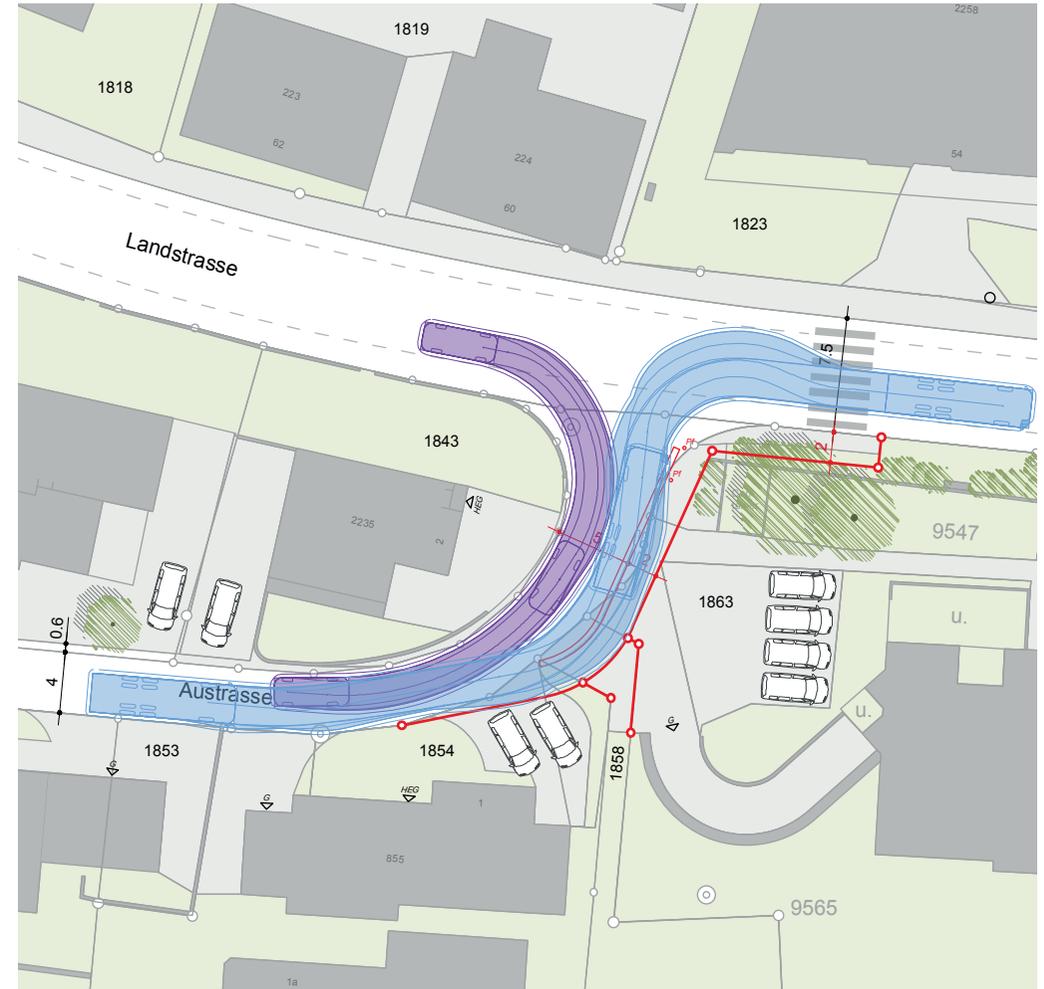
4. MASSNAHMEN ERSCHLIESSUNGSPLAN

Schleppkurven

einfahrender LW

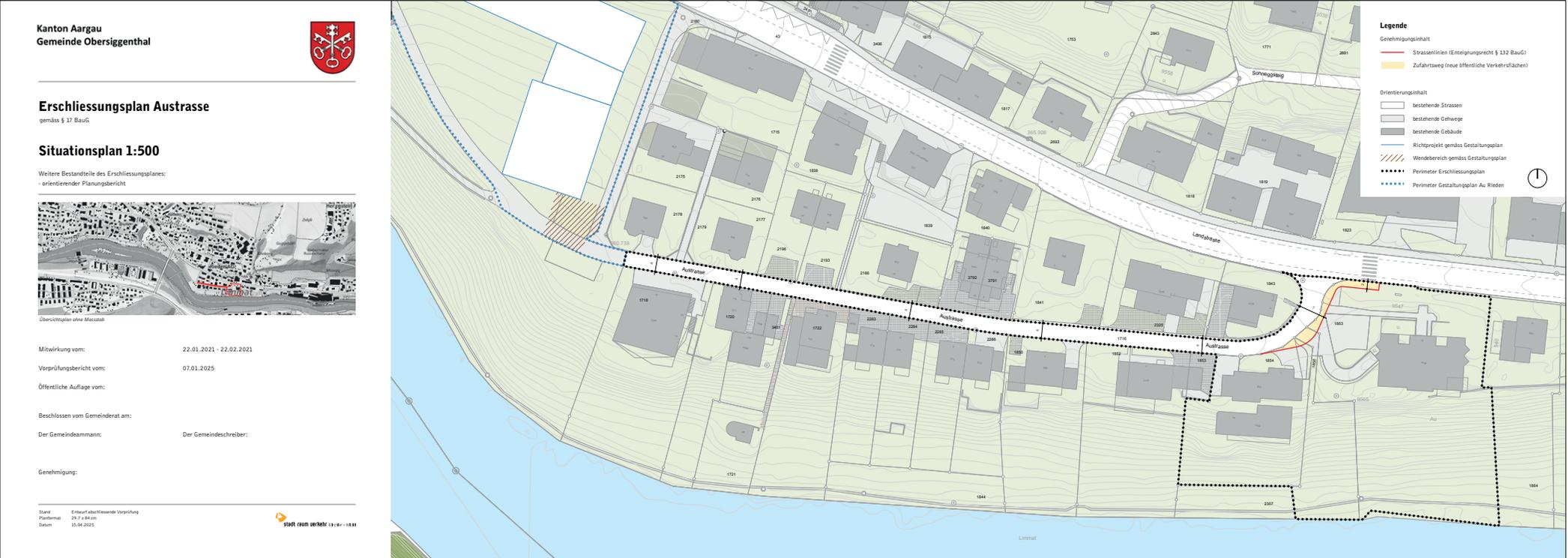


ausfahrender LW



5. ERSCHLIESSUNGSPLAN

Gesamtplan



5. ERSCHLIESSUNGSPLAN

Ausschnitt mit Landerwerb



Legende

Genehmigungsinhalt

- Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG)
- Zufahrtsweg (neue öffentliche Verkehrsflächen)

Orientierungsinhalt

- bestehende Strassen
- bestehende Gehwege
- bestehende Gebäude
- Richtprojekt gemäss Gestaltungsplan
- / / / / / Wendebereich gemäss Gestaltungsplan
- ● ● ● ● Perimeter Erschliessungsplan
- ● ● ● ● Perimeter Gestaltungsplan Au Rieden



5. ERSCHLIESSUNGSPLAN

RÜCKMELDUNGEN AUS DER KANTONALEN VORPRÜFUNG

- **Die rechtliche Regelung der Wendemöglichkeit im Rahmen des Gestaltungsplan ist möglich, macht diese aber gegenseitig abhängig (Hinweis)**
- **Die Verfahren zum Erschliessungsplan und Gestaltungsplan müssen deshalb gleichzeitig erfolgen (Vorbehalt)**
- **Die Anordnung von zusätzlichen Ausweichstellen ist nicht verhältnismässig, im Rahmen des Erschliessungsplan könnte mit einer privatrechtlichen Regelung eine später Durchsetzung vereinfacht werden (Hinweis)**

OBERSIGGENTHAL AUSTRASSE

UMSETZUNG BEGEGNUNGSZONE

INHALT PRÄSENTATION BEGEGNUNGSZONE

1. Ausgangslage und wichtige Grundlagen

2. Zielsetzung Begegnungszone

3. Sicherheitsdefizite

4. Massnahmen Begegnungszone

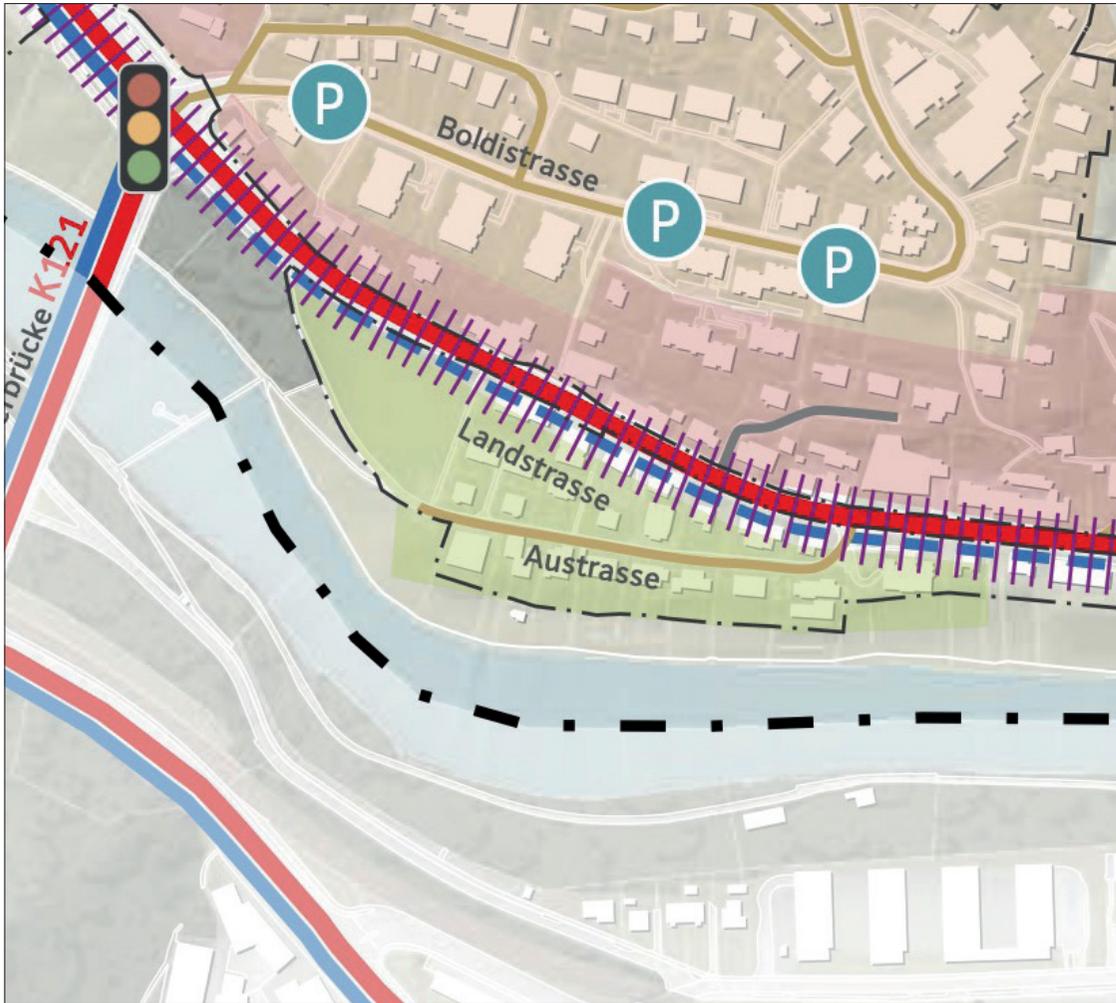
1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Bearbeitungsperimeter Erschliessungsplanung



1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Teilplan motorisierter Individualverkehr



Teilplan motorisierter Individualverkehr

	bestehend	geplant
Hauptverkehrsstrasse (HVS)		
Quartierserschliessungsstrasse (QES)		
Ausnahmetransportroute (Typ I)		
Begegnungszone		
Betriebliche / gestalterische Aufwertung		
Bauzonengrenze		
Gemeindegrenze		

1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Ursprüngliche Publikation Begegnungszone und Beschwerde

Entscheid Verwaltungsgericht

- **Begegnungszone grundsätzlich in der Kompetenz des Gemeinderats und so möglich**
- **Mit Verweis auf die Stellungnahme des Kantons genügt die Begegnungszone in der ursprünglichen Gestaltung nicht**
- **Die Neugestaltung der Austrasse muss mit der Begegnungszone koordiniert und gleichzeitig verfügt werden.**

1. AUSGANGSLAGE UND WICHTIGE GRUNDLAGEN

Neue rechtliche Rahmenbedingungen

- **Seit 2023 neue Verordnung zu Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen in Kraft**
- **Gutachten nicht mehr erforderlich**
- **Erleichterung bei der Begründung gegenüber der früheren Verordnung**
- **Neu Dokumentation in Fachbericht mit folgendem Inhalt:**
 - **Angaben zur bestehenden und angestrebten Qualität als Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsraum, einschliesslich der Nutzungsansprüche**
 - **Angaben zum aktuellen Geschwindigkeitsniveau (v85%-Wert)**
 - **Aufzählung und Umschreibung der Massnahmen**
 - **Massnahmenplan des Perimeters**

2. ZIELSETZUNG BEGEGNUNGSZONE

Angaben zu den bestehenden und angestrebten Qualitäten

- **Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere der Sicherheit des Fuss- und Veloverkehrs sowie der Schulkinder**
- **Reduktion der Geschwindigkeit beim motorisierten Verkehr und Verbesserung der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer/innen**
- **Attraktivitätssteigerung für den Fuss- und Veloverkehr**
- **Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier**
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fussgänger/innen**
- **Reduktion von Lärm- und Luftbelastungen**

3. HEUTIGE SITUATION UND SICHERHEITSDEFIZITE



3. HEUTIGE SITUATION UND SICHERHEITSDEFIZITE

Geschwindigkeitsmessungen

Fahrtrichtung	V ₅₀ (1)	V ₈₅ (2)	V _{max} (3)
Austrasse (Richtung Osten)	26 km/h	32 km/h	45 km/h
Austrasse (Richtung Westen)	26 km/h	30 km/h	41 km/h

1) Geschwindigkeit, die von 50% eingehalten wird bzw. die von 50% überschritten wird

2) Geschwindigkeit, die von 85% eingehalten wird bzw. die von 15% überschritten wird

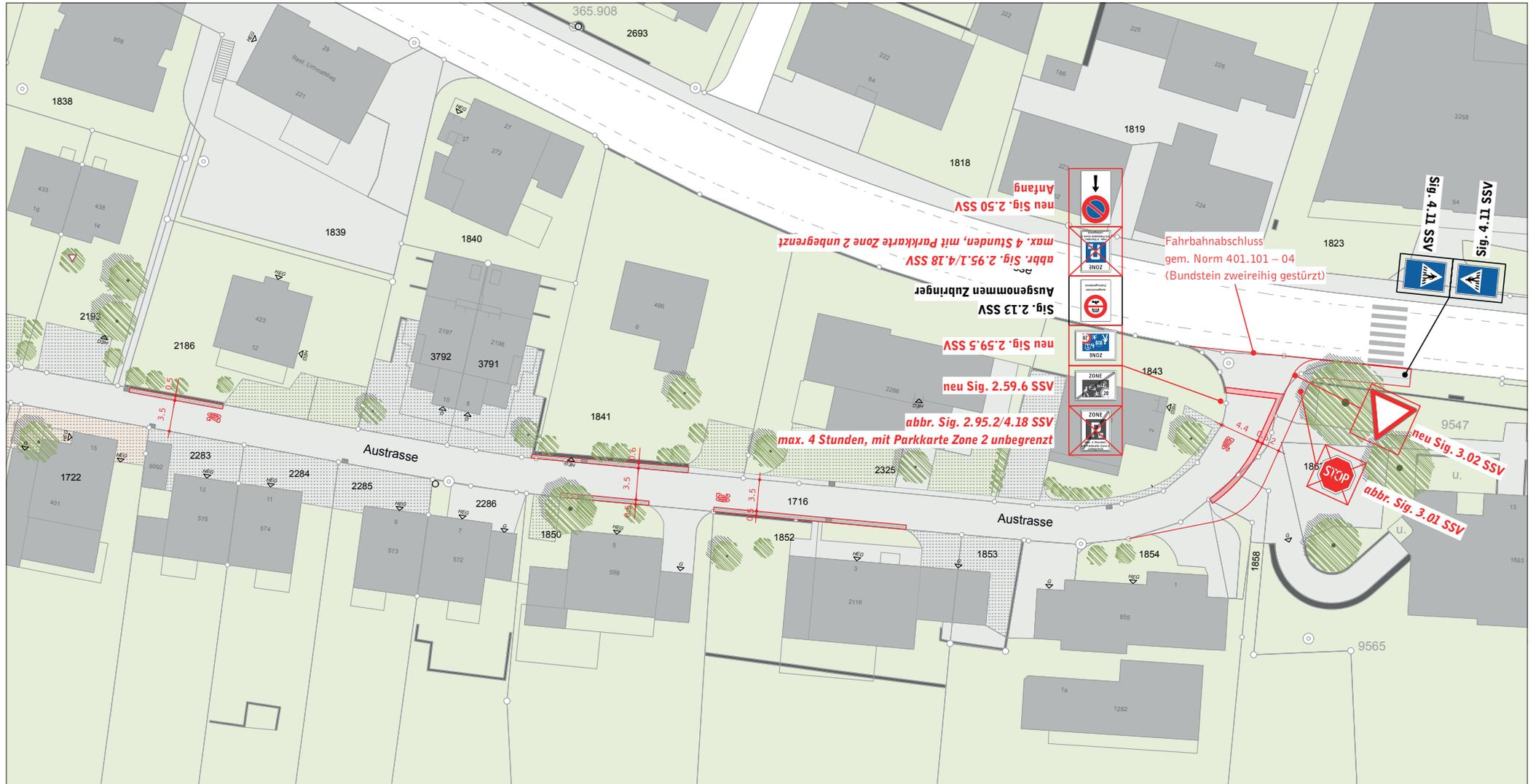
3) maximal gefahrene Geschwindigkeit

3. HEUTIGE SITUATION UND SICHERHEITSDEFIZITE

- **Keine gemeldeten Unfälle in den letzten 10 Jahren in der Austrasse**
- **Das bestehende Temporegime entspricht jedoch nicht den Bedürfnissen der aktuellen Nutzungen (zu geringe Berücksichtigung des Fuss- und Veloverkehrs)**
- **Der Strassenraum ist ein bedeutender Aussenraum für das Wohnumfeld**
- **Die Austrasse ist Teil der Schulwegverbindung der anwohnenden Kinder (Kindergarten und Primarschule)**
- **Bei den privaten Grundstückszufahrten und Vorplätzen können die Sichtweiten zum Teil nicht eingehalten werden.**

4. MASSNAHMEN BEGEGGUNGSSZONE

Stand Vorprojekt, Ausschnitt Ost



4. MASSNAHMEN BEGEGGUNGSSZONE



Referenzbild mögliche Markierung grau



Referenzbild mögliche Markierung braunrot



Referenzbild mögliche Granitpflasterung



Heutige Materialisierung mit Porphyrpflasterung

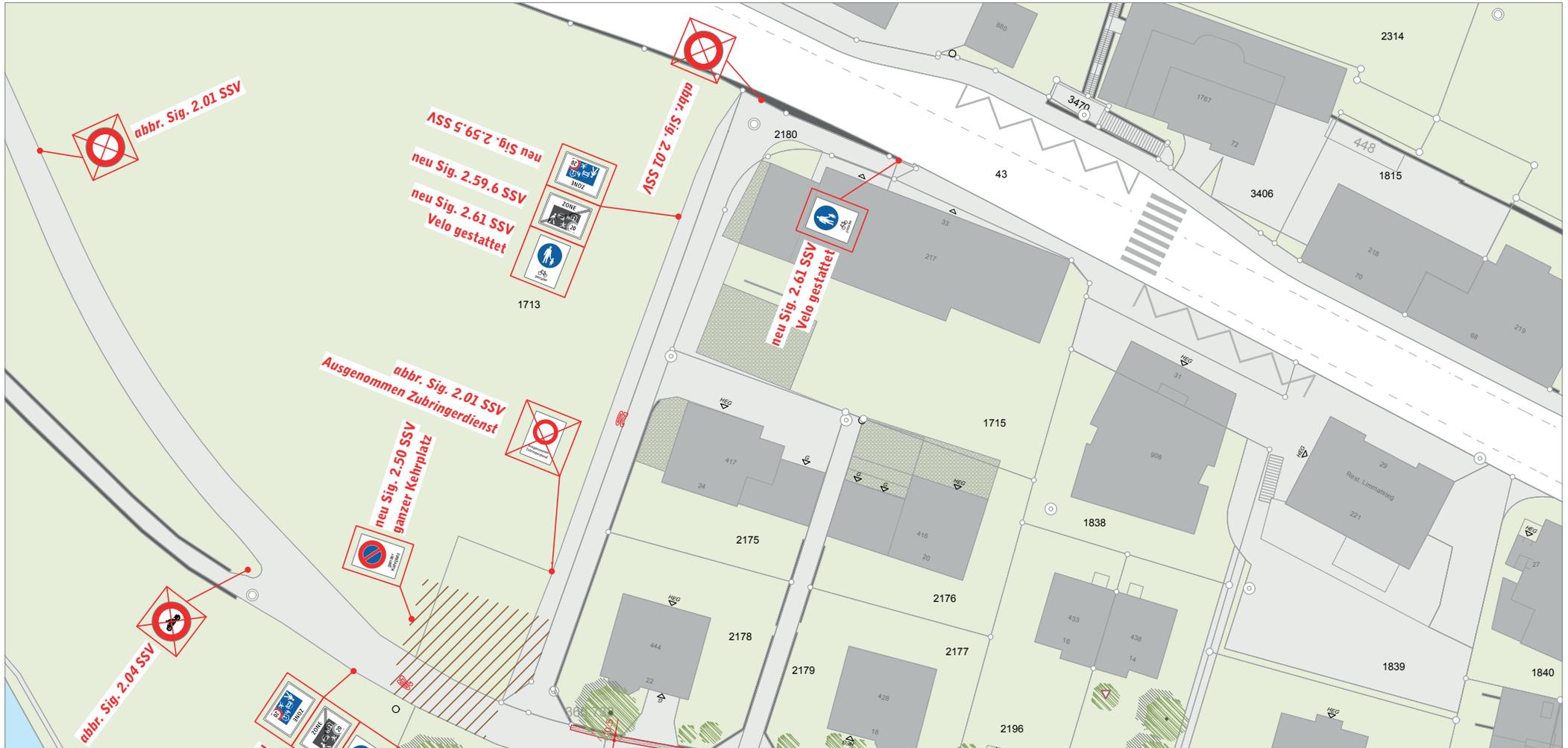
4. MASSNAHMEN BEGEGGUNGZONE

Stand Vorprojekt, Ausschnitt West 1



4. MASSNAHMEN BEGEGGUNGZONE

Stand Vorprojekt, Ausschnitt West 2





Vielen Dank.



Wohnen wie in der
Zukunft

«Limmergy»

- Pionierprojekt der Regionalwerke Baden



Gestaltungspflicht

Als Gestaltungsverpflichtete prägen wir die Qualität und Identität des Quartiers entscheidend mit. Wir setzen auf durchdachte Architektur, klare Gestaltungslinien und ein harmonisches Zusammenspiel von Funktion und Ästhetik.



CO2-Netto Null

Nachhaltigkeit, Innovation und Lebensqualität stehen im Zentrum – mit 100 % regionaler Versorgung und einem zukunftsweisenden Energiekonzept.



Smarte Überbauung

Anpassbar, vernetzt und ressourcenschonend verbindet sie Wohnen, Effizienz und Zukunftsfähigkeit.



Grüne Brücke

Grosszügige Freiräume und naturnahe Gestaltung sorgen für Nähe, Identifikation und Lebensqualität im Alltag.

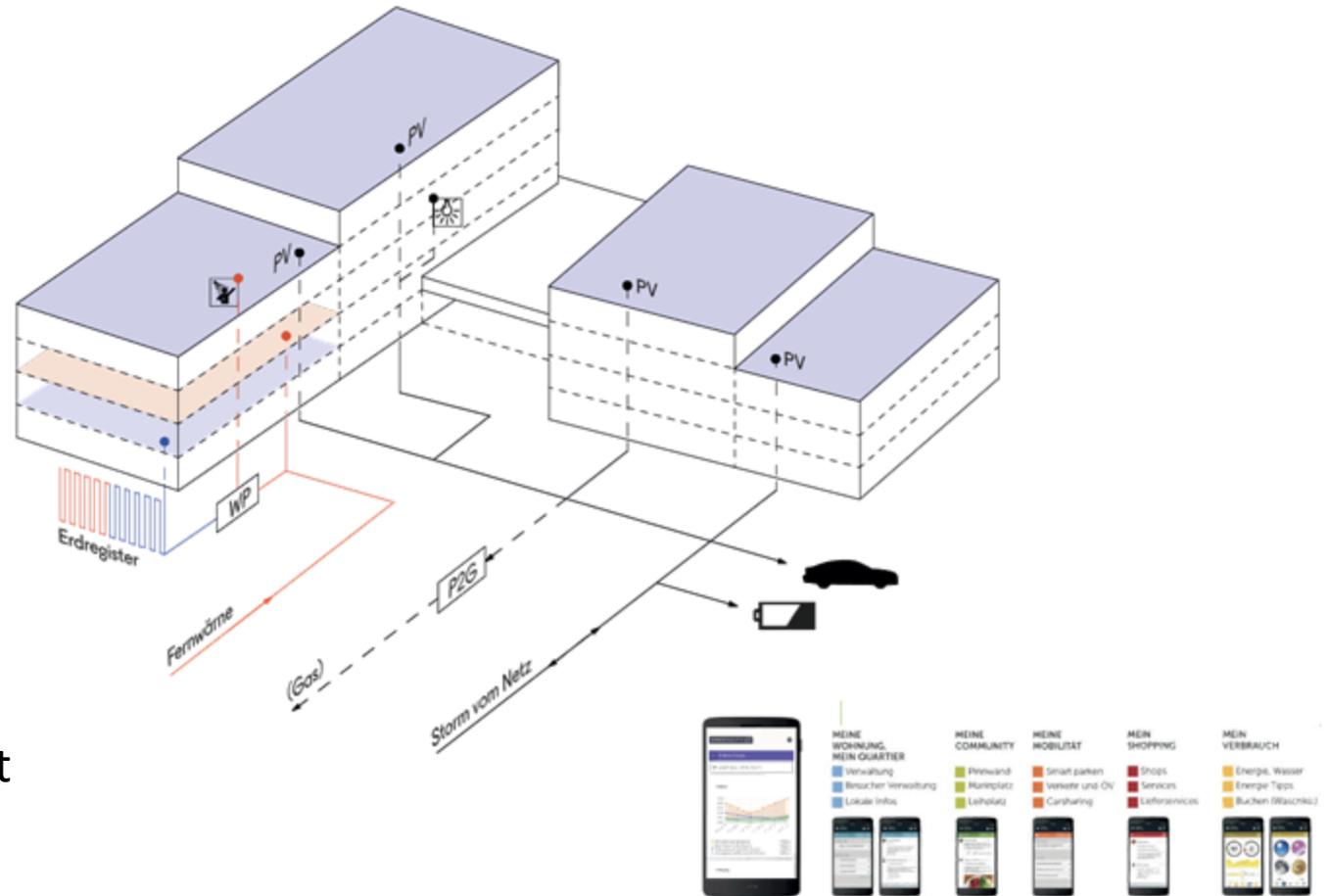
Pionierprojekt «Limmergy»

- Nachhaltig und attraktiv
- **Nachhaltig**
- Limmergy folgt der Energiestrategie 2050: ökologischer Neubau mit möglichst regionalen Materialien, energieeffizient geplant und ressourcenschonend betrieben.
- **Attraktiv**
- Ein durchdachter Wohnungsmix mit Fokus auf den Mittelstand, ergänzt durch Gemeinschaftsräume wie Co-Working-Space und Werk-Lobby – zeitgemäss, flexibel, lebendig.
- **Ruhig**
- Weniger Verkehr, mehr Lebensqualität: Velo-Infrastruktur und ÖV-Anbindung. Die grüne Umgebung macht Limmergy zur Oase am Stadtrand.



Netto Null Projekt «Limmergy»

- Klimaziele im Alltag leben
- **Selbstversorgend**
- Vollständige Eigenproduktion durch ein intelligentes, netzintegriertes Energiekonzept
- **Erneuerbar**
- Nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaik, Fernwärme und Wärmepumpen
- **Effizient gespeichert**
- Energieüberschüsse werden gespeichert und bei Bedarf genutzt – für Versorgungssicherheit und Unabhängigkeit



- «Limmergy richtet sich gezielt an eine Zielgruppe, die sich durch ein rücksichtvolles, nachhaltiges und gemeinschaftsorientiertes Wohnverhalten auszeichnet»





Wir freuen uns!