

Gemeinde Gebenstorf

Erschliessungsplan Geelig

Planungsbericht nach RPG Art. 47



6. Februar 2026

Auftraggeber	Gemeinde Gebenstorf Vogelsangstrasse 2 5412 Gebenstorf Fabian Keller, Gemeindeammann (bis Ende 2025) Toni Suter, Gemeindeammann (ab 2026) Dominic Suter, Leiter Abteilung Bau und Planung
Bearbeitung	Ballmer + Partner AG dipl. Ingenieure ETH/SVI/SIA Distelbergstrasse 22 5000 Aarau Samuel Flückiger, Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH Silja Dietiker, Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH Marion Werder, Ballmer+Partner AG Ivan Zietala, Ballmer+Partner AG
Version	Stand Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand und Ziele	1
1.1	Planungsgegenstand	1
1.2	Ziele	2
2.	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	3
2.1	Rahmenbedingungen Bund und Kanton	3
2.2	Rahmenbedingungen Gemeinde	5
3.	Laufende Projekte mit Einfluss auf den EP	5
4.	Zentrale Sachthemen	6
4.1	Kantonale Richtplanung	6
4.2	Regionale Verkehrsplanung	8
4.3	Kommunale Verkehrsplanung	9
4.4	Kommunale Entwicklungsziele	11
4.5	Sondernutzungsplanungen	14
4.5.1	Aufhebung aktuell rechtsgültige Sondernutzungspläne	14
4.5.2	Gestaltungsplan Geelig Mitte	15
4.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	16
4.7	Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden	17
4.8	Betroffene Objekte	17
4.9	Umwelt und Naturgefahren	18
4.10	Energie	19
5.	Erschliessungsplan	19
5.1	Gestaltungskonzept	20
5.2	Wambiplatz	21
5.3	Erschliessungskonzept	22
5.4	Plandarstellung	24
5.5	Erläuterung zu den Planungsinhalten	24
5.6	Aufhebung bestehende Sondernutzungsplanung	34
5.7	Anschlüsse ans Kantonsstrassennetz	34
5.7.1	Landstrasse K117	34
5.7.2	Vogelsangstrasse K440	36
5.8	Provisorischer Anschluss Parzellen 1919 und 1958	37
5.9	Längenprofile	38
6.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	39
6.1	Interessenabwägung	39
7.	Weiterer Handlungsbedarf	39
8.	Organisation und Beteiligte	40
9.	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	41

Anhang

Anhang 1	Bericht «Kapazitätsnachweis» mit Ergänzung
Anhang 2	Gestaltungskonzept Geelig
Anhang 3	Machbarkeit Parkieranlage Nord
Anhang 4	Anschluss Hornblickstrasse an K117
Anhang 5	Anschluss Geeligstrasse an K117
Anhang 6	Anschluss Dammstrasse an K440
Anhang 7	Leistungsfähigkeit Berechnung provisorischer Anschluss and die Vogelsangstrasse K 440

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand

Das Gebiet Geelig hat sich in den letzten Jahren sehr schnell entwickelt und hat damit für die Gemeinde und die Region eine wichtige Versorgungsfunktion erhalten. Neben einer Vielzahl an Verkaufsgeschäften hat es im Geelig Gewerbe- und Wohnbauten aber auch öffentliche Bauten wie das Gemeindehaus. Ebenfalls ist eine Kiesgrube im Gebiet Geelig integriert. Aufgrund der Reserven und der guten Lage in der Nähe des Bahnhof Turgis wurde das Geelig im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt festgelegt wurde. Um das Potenzial des Gebietes auszunutzen, wurde für das Geelig ein Entwicklungsrichtplan (ERP) erstellt, der gestützt auf das städtebauliche Zielbild die anzustrebende Entwicklung für das Gebiet Geelig definiert.

Mit dem ERP wurden die kantonalen Ziele des Wohnschwerpunktes behördenverbindlich festgesetzt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung und der Erschliessungsplan (EP) sollen die im ERP festgesetzten Ziele grundeigentümerverbindlich festlegen. Die übergeordneten kantonalen Ziele bezüglich Siedlung, Verkehr und Umwelt wurden bereits im ERP aufgenommen und werden im EP umgesetzt. Basierend auf dem ERP konkretisiert der EP mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften (SNV) die Entwicklung des Geeligs. Der EP schafft die Voraussetzungen, damit eine boden- und ressourcenschonende Erschliessung entstehen kann, die zusammen mit den Frei- und Grünräumen eine gute Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr darstellt und dem Geelig eine hohe Aufenthaltsqualität verschafft.

Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan «Erschliessungsplan Geelig» 1:500
- Sondernutzungsvorschriften
- Längenprofil Erschliessungsstrasse 1 1:500/50
- Längenprofil Erschliessungsstrasse 2 1:500/50

Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Entwicklungsrichtplan Geelig (genehmigt Februar 2023)
- Kapazitätsnachweis ERP mit Ergänzung ¹
- Gestaltungskonzept Geelig (KARO, 28.10.25)

¹ Gegenüber dem ERP wurde eine marginale Anpassung des Erschliessungssystems gemacht. Die geringfügigen Änderungen wurde in einem Ergänzungsbericht zusammen gefasst.

1.2 Ziele

Gestützt auf den ERP verfolgt der Erschliessungsplan Geelig zusammen mit der Nutzungsplanungsänderung folgende Ziele:

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

- Siedlungsverträgliche Verkehrsachsen
- Auf die Nutzung abgestimmte Strassenräume
- Angemessenes Geschwindigkeitsniveau
- Vermeiden von Durchgangsverkehr
- Sichere und leistungsfähige Gebietsanschlüsse
- Verkehrsverteilung gemäss Erschliessungskonzept ERP
- Zusätzlicher Anschluss an die Landstrasse, Aufwertung Grenzstrasse
- Ausbau der Anschlussknoten mit Mehrzweckstreifen
- Aktives Mobilitätsmanagement im Gebiet mit Reduktion Parkfeldzahl gegenüber ordentlichen Vorgaben

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Potenzial ÖV nutzen, um MIV-Fahrten zu vermeiden
- Potenzial Bahnhof Turgi nutzen
- Buslinie im Gebiet Geelig verankern
- Verbesserung Zugänglichkeit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Veloverkehr

- Potenzial Veloverkehr nutzen, um MIV-Fahrten zu vermeiden
- Attraktive Anbindung an Velovorzugsroute
- Direkte Zugänge zu allen Interessenpunkten für den Veloverkehr
- Attraktive und direkte Zugänge zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Attraktive Veloabstellplätze an optimalen Standorten
- Durchlässiges Verkehrsnetz für den Veloverkehr

Fussverkehr

- Attraktives, durchlässiges und direktes Wegenetz
- Direkte Zugänge zu allen Interessenpunkten für den Fussverkehr
- Wambiplatz als Zentrumsraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Attraktive und direkte Zugänge zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Sichere Fussgängerverbindungen
- Schaffen einer durchgängigen Quartierverbindungsachse zwischen Gebiet Sandstrasse und Vogelsang
- Sichere Schulwege

Mobilitätsmanagement

- Reduktion Anteil MIV an Gesamtmobilität
- Effiziente und nachhaltige Abwicklung der Mobilität
- Attraktivitätssteigerung des Wohnraums
- Ausreichende Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Die Ziele wurden im Rahmen des Entwicklungsrichtplans vom Gemeinderat beschlossen und werden im EP und der Teilzonenplanänderung ebenfalls als Zieldefinitionen aufgeführt.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Folgende rechtskräftige Dokumente sind im Gebiet Geelig relevant:

- Bau- und Nutzungsordnung, genehmigt 06. April 2022
- Kommunalen Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig, Änderung 1987», genehmigt 20. Juni 1989
- Entwicklungsrichtplan Geelig, Festsetzung durch den Gemeinderat Februar 2023

Um den Entwicklungsrichtplan umzusetzen ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung und ein Erschliessungsplan notwendig. Beides wurde gleichzeitig erarbeitet und soll auch gleichzeitig bewilligt werden.

Der Erschliessungsplan steht in Abhängigkeit zur Nutzungsplanungsänderung, er kann erst umgesetzt werden, wenn die Teiländerung rechtskräftig ist.

Der bestehende Kommunale Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig» ist bereits umgesetzt, wenn auch mit gewissen Abweichungen. Er soll im Rahmen der Erschliessungsplanung aufgehoben werden.

2.1 Rahmenbedingungen Bund und Kanton

Bund:

- Raumkonzept Schweiz (Stand 2012), grossstädtisch geprägter Handlungsraum Metropolitanraum Zürich:
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungskerne
 - Erhalt Charakter von ländlichem Gebiet
 - Stärkung der Qualitäten von Erholungs- und Kulturlandschaften
 - Wasserschloss vor Zersiedelung bewahren und aufwerten
- Keine Einträge in Inventaren und Sachplänen im Geelig

Kanton:

- Festsetzungen im Richtplan Kanton Aargau:
S 1.9 Wohnschwerpunkte (WSP): Nr. 6, Gebenstorf Geelig, Urbaner Entwicklungsraum
M 3.3 Strecke Turgi-Koblentz, Doppelspurausbau mit neuer Haltestelle «ABB-Ennelturgi»
M 4.1 Velovorzugsroute Gebenstorf, Windisch, Brugg
- mobilitätAARGAU



Abbildung 1 Strategie Mobilitätsanteile Kanton Aargau für den urbanen Entwicklungsraum, Dept. BVU 2016

- Raumkonzept Aargau

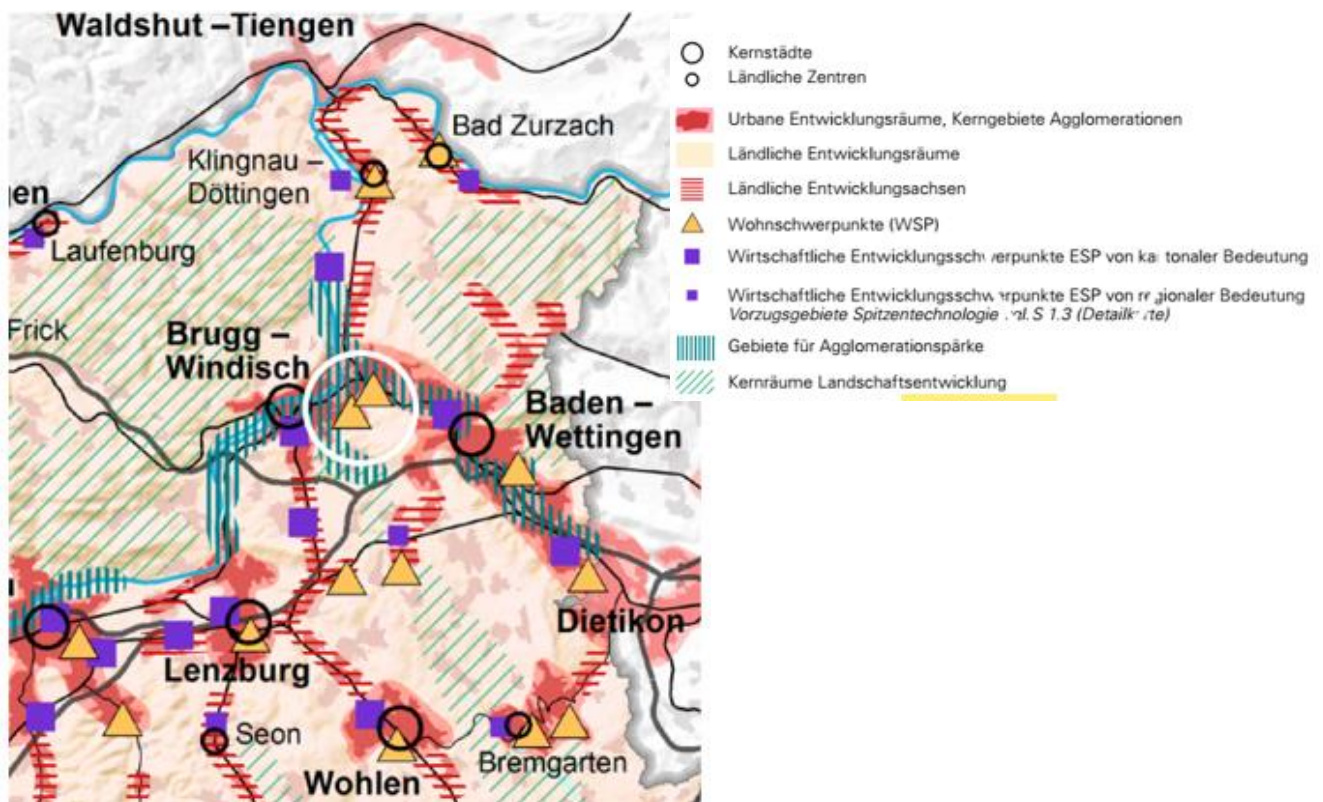


Abbildung 2 Auszug Raumkonzept Aargau, Dept. BVU

- keine kantonalen Schutzzonen betroffen

2.2 Rahmenbedingungen Gemeinde

Folgende rechtskräftige Dokumente sind im Gebiet Geelig relevant:

- Kommunalen Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig, Änderung 1987», genehmigt 20. Juni 1989
- Leitbild «Vision 2035», Legislatur Planung 2022-2025
- Bau- und Nutzungsordnung, genehmigt 06. April 2022
- Entwicklungsrichtplan, Festsetzung durch den Gemeinderat Februar 2023
- Gestaltungsplan Geelig Mitte, in Erarbeitung

Koordination mit Nachbargemeinde

Die Stadt Baden, Ortsteil Turgi grenzt unmittelbar an den Perimeter der Erschliessungsplanung und der Teilrevision Nutzungsplanung. Um die Ziele zu erreichen, ist eine Zusammenarbeit mit Turgi (ab 2024 Baden) notwendig. Vor allem der Anschluss für den Fuss- und Veloverkehr an den Bahnhof Turgi ist ein wichtiges Projekt, das eine gemeinschaftliche Erarbeitung erfordert. Für den Entwicklungsrichtplan wurde die Gemeinde Turgi involviert und ebenfalls zur Mitwirkung eingeladen.

Im Bereich des Bahnhof Turgi ist ein weiterer Wohnschwerpunkt im urbanen Entwicklungsraum festgesetzt. Die Planung dafür ist zurzeit in Erarbeitung. Die Abstimmung der beiden Planungen fand bereits im Rahmen des ERP statt und wird weiter koordiniert, um Synergien nutzen zu können.

3. Laufende Projekte mit Einfluss auf den EP

Folgende Projekte, die den EP Geelig beeinflussen könnten, sind momentan in Erarbeitung:

- Umsetzung Kreisel Gemeindehaus (ATB)
- Betriebs und Gestaltungskonzept (BGK) Vogelsangstrasse K440 (teilweise verabschiedet im September 2022, ATB)
- Vorprojekt Sanierung Vogelsangstrasse; Kreisel Gemeindehaus bis Im Gugel (in Erarbeitung, ATB)
- Betriebs und Gestaltungskonzept (BGK) Landstrasse K117 (in Erarbeitung, ATB)
- Wohnschwerpunkt beim Bahnhof Turgi (in Erarbeitung)

4. Zentrale Sachthemen

4.1 Kantonale Richtplanung

Festsetzung

Im Kantonalen Richtplan ist das Geelig als Wohnschwerpunkt im urbanen Entwicklungsraum festgesetzt. Demnach muss im Geelig eine Minstdichte von 150 Einwohnenden pro Hektar Bruttozonenfläche erreicht werden. Dabei sind an die Gestaltung höhere Ansprüche gestellt:

- Gute verkehrliche Erschliessung mit nahgelegener, zentralörtlicher Ausstattung
- Hohe Wohnqualität
- Attraktive Freiräume
- Spezifische Siedlungsgestaltung (kindes- und altersgerecht)
- Ökologische, energieeffiziente und nachhaltige Siedlungsformen

Umsetzung

Bei der Umsetzung der Wohnschwerpunkte sorgen die Gemeinden für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung um.

→ Mit dem Entwicklungsrichtplan wurden die Zielbilder hinsichtlich der Erschliessung und der städtebaulichen Qualität festgesetzt. Der Erschliessungsplan und die Sondernutzungsvorschriften mit den gestalterischen Inhalten bezüglich der Freiräume setzen die Ziele grundeigentümerverbindlich um.

Gemeinden weisen nach:

Mindestwohnanteil 70% (siehe Teilrevision Nutzungsplanung)

→ Siehe Teiländerung Nutzungsplanung

Bauliche Dichte 150 E/ha (siehe Teilrevision Nutzungsplanung)

→ Siehe Teiländerung Nutzungsplanung

ÖV Erschliessungsgüteklasse B im Zeitpunkt der Realisierung

→ Verlegung Buslinie durchs Geelig ist vorgesehen, um den Bahnhof Turgi besser zu erreichen. Der EP stellt sicher, dass der benötigte Strassenraum dafür zur Verfügung steht. Zusätzlich sind ausgelöst durch den ERP Bestrebungen im Gange, die Zugänglichkeit des Bahnhof Turgi (Güteklasse A) vom Gebiet heraus zu verbessern.

Siedlungs- und Freiraumgestaltung gemäss Richtplankapitel Siedlungsqualität und innerer Siedlungsentwicklung:

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- Der EP basiert auf einem Gestaltungskonzept, das die Zielvorgaben des ERP abdeckt.

- *den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,*
→ Siehe Teiländerung Nutzungsplanung
- *Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,*
→ Siehe Teiländerung Nutzungsplanung
- *Abstimmung von Siedlung und Verkehr,*
→ Die künftige Verkehrserzeugung und die Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz sind im separaten Bericht «Kapazitätsnachweis (Anhang 1)» aufgeführt. Die Verkehrsführung im Gebiet gewährleistet eine verträgliche Verkehrsbelastung in den Bereichen mit reiner Wohnnutzung. Das Verkehrsregime ist darauf ausgelegt, die im südlichen Bereich liegenden intensiven Verkehrsnutzungen auf den Achsen Geeligstrasse, Hornblickstrasse und Grubenstrasse abzuwickeln, sodass die Wohnnutzungen im nördlichen und östlichen Bereich des Perimeters dadurch nicht belastet werden. Die Strassenräume sind siedlungsverträglich gestaltet und das ganze Geelig wird mit einem engmaschigen Fuss- und Velowegnetz ausgestattet. Die Vorgaben zum Mobilitätsmanagement tragen zu einem Modellsplit hinsichtlich der kantonalen Strategie (↓ MIV, ↑ ÖV Fuss und Velo) bei.
- *auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,*
→ Siehe Teiländerung Nutzungsplanung
- *ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.*
→ Im ganzen Geelig sind entlang der im ERP definierten Achsen Baumreihen mit dazwischenliegenden Grünflächen vorgesehen. Neben den bestehenden Grünzonen wird eine grosse Grünfläche am nördlichen Ende des Perimeters entstehen. Die ökologische Vernetzung ist somit in alle Richtungen gewährleistet.

Die Gemeinden formulieren geeignete Bauvorschriften:

für das zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-Haltestellen),

- Das Geelig liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Turgi. Künftig soll die Buslinie Nr. 4 durch das Geelig führen und so den Zugang zu den Verkaufsnutzungen und zum Bahnhof Turgi erleichtern. Zudem sind Begleitmassnahmen für eine verbesserte Erreichbarkeit des Bahnhofs Turgi im Gange.

für eine kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung,

- Dem EP liegt ein Gestaltungskonzept zu Grunde, welches Grünflächen mit generationenübergreifenden Nutzungen vorgibt. Die Vorgaben wurden grundeigentümergebunden in den SNV und auch in der BNO festgesetzt.

für das Verdichten der Quartiere

- Siehe Teiländerung Nutzungsplanung

4.2 Regionale Verkehrsplanung

rGVK Ostaargau

Gebenstorf liegt zwischen den Zentren Brugg und Baden-Wettingen und wird deshalb vom Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK Ostaargau) massgebend beeinflusst, auch wenn die Gemeinde nicht im offiziellen Planungsperimeter liegt. Die Planung sieht fünf Handlungsfelder vor: Bahn und Bus; Fuss- und Veloverkehr; Strassennetz und Betrieb; Stadt- und Freiraum; Mobilitätsmanagement. Die Handlungsfelder sind in den einzelnen Räumen noch nicht überall gleich weit fortgeschritten, werden aber laufend aufeinander abgestimmt.

Für die Planungen im Geelig sind folgende Punkte der einzelnen Handlungsfelder massgebend und wurden berücksichtigt:

Bahn und Bus:

- BHF Turgi: Takterhöhung diverse Linien
- Neue oder verbesserte Bus-Zubringerlinien am BHF Turgi

Fuss- und Veloverkehr:

- Velovorzugsroute zwischen Baden und Brugg
- Fokusgebiet für die Attraktivitätssteigerung im Fusswegnetz



Abbildung 3 Velo-Netzplan, Regionales Gesamtverkehrskonzepts Ostaargau, Dep. BVU

Strassennetz und Betrieb:

- Verkehrsmanagement Brugg-Windisch und Baden
- Zentrumsentlastung Brugg und Baden

Mobilitätsmanagement

- Mobilitätsmanagement auf übergeordneter Planungsstufe bei neu entstehenden Wohn- und Arbeitsorten integrieren

Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Das Agglomerationsprogramm Aargau Ost der 4. Generation, was die Gemeinde Gebenstorf betrifft, wurde Mitte 2021 beim Bundesamt für Raumentwicklung eingereicht, der Beschluss und die Freigabe sind noch nicht erfolgt (voraussichtlich Herbst 2023).

Im Gebiet Geelig sind folgende Teilmassnahmen vorgesehen:

- Mobilitätsmanagement: Abstimmung Parkierungsangebot und Vorsehen von Mobilitätskonzepten
- ÖV: Anpassung Angebotsausbau der Buslinie
- MIV: Kapazitätsnachweis und Prüfung zusätzlicher Anschluss an Kantonsstrasse
- FVV: feinmaschige arealinterne Erschliessung im Rahmen ERP erarbeiten, direkte Anbindung Bahnhof Turgi und Vogelsang vorsehen

Wenn das Agglomerationsprogramm genehmigt wird und es zur Umsetzung kommt, bedeutet das eine finanzielle Unterstützung zu den oben genannten Massnahmen. Damit und durch den Umstand, dass der Stand der Umsetzung bei der Prüfung von Eingaben einer neuen Generation jeweils in die Beurteilung mit einfließt, besteht ein wesentlicher Anreiz zur zeitgerechten Umsetzung der Massnahmen.

Verkehrsmanagement

Das Verkehrsnetz im Grossraum Baden-Brugg weist insbesondere zu Spitzenzeiten regelmässig Überlastungen auf. In den vergangenen Jahren wurde zur Optimierung der Verkehrsverhältnisse in den beiden Zentren Brugg-Windisch und Baden Verkehrsmanagements umgesetzt. Auch Gebenstorf ist von den Überlastungen betroffen. Aufgrund ihrer Lage wird die Gemeinde von den beiden Verkehrsmanagementregionen Baden und Brugg tangiert. Mit Fokus auf ein kompatibles Schliessen der Lücke zwischen den beiden Regionen wurde vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Jahr 2016 das „Verkehrskonzept Gemeinde Gebenstorf“ erstellt. Für den ERP Geelig haben folgende Massnahmen aus dem Konzept Relevanz:

- Vogelsangbrücke: Dosierungsstelle Strom Richtung Gebenstorf (in Betrieb)
- Anschlüsse Geelig: Mehrzweckstreifen, Ausfahrtsdosierung vorsehen
- Knoten Gemeindehaus: Kreisel, Busbevorzugung
- K117 / K440: Betriebs- und Gestaltungskonzept (Strassensanierung Prio 1)

Das Verkehrsmanagement und die Ausführung der Massnahmen obliegen dem Kanton.

4.3 Kommunale Verkehrsplanung

Der kommunale Gesamtplan Verkehr KGV (genehmigt 26. August 2020) hält fest, dass im Gebiet Geelig ein kommunaler Entwicklungsrichtplan erstellt werden muss. Der ERP wurde im Februar 2023 vom Gemeinderat beschlossen. Folgende Massnahmen, die den EP betreffen, sind im KGV enthalten:

- B1 Knotenausbau (Landstrasse K117 / Vogelsangstrasse K440)
 - ➔ Der Knoten wird aktuell zu einem Kreisel umgebaut und ist im Kapazitätsnachweis berücksichtigt

- B2 Erschliessung Geelig
 - ➔ Der EP Geelig umfasst die Erschliessung des gesamten Gebiets.
- B4 Parkmanagement Geelig
 - ➔ Mit dem EP und der Teilzonenänderung wird die maximal zulässige Anzahl Parkfelder und die monetäre Bewirtschaftung der Parkfelder für Kunden im ganzen Gebiet Geelig vorgegeben. Zurzeit wird parallel zu den Planungen im Geelig das Parkierungsreglement der Gemeinde angepasst, womit die KGV Massnahme umgesetzt werden kann.
- B5 Erhöhen Verkehrsqualität Gebiet Geelig
 - ➔ Durch die Beschränkung der Anzahl Parkfelder, die monetäre Bewirtschaftung der Kundenparkfelder und die Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr und den zusätzlichen Anschluss der Hornblickstrasse an die Landstrasse K117 wird die Verkehrsqualität im Geelig verbessert.
- B6 Verkehrsmanagement
 - ➔ Die Massnahme bezieht sich sowohl auf das Kantonsstrassennetz wie auch auf die Dosierung vom Verkehr, der aus dem Geelig aufs Kantonsstrassennetz gegeben wird in den Spitzenstunden. Mit der Teilzonenänderung und den SNV wird sichergestellt, dass die künftigen Parkierungsanlagen unterirdisch erstellt werden und dass der abfliessende Verkehr bei Bedarf dosiert werden kann. Ebenfalls wird mit dem EP sichergestellt, dass eine regelmässige Überprüfung der Verkehrssituation stattfindet.
- C3 Optimierung Busverbindung
 - ➔ Für die Umlegung der Buslinie 4 durch das Geelig wurden im EP die benötigten Strassenräume und Bushaltestellen gesichert. Der Anschlussknoten Geeligstrasse / Landstrasse wurde so dimensioniert, dass das Befahren mit einem Gelenkbus möglich ist (Zustand nach Strassenverbreiterung Landstrasse K117). Der Knoten Dammstrasse / Vogelsangstrasse K440 und die angedachte Busbevorzugung muss im Rahmen der Sanierungsprojektes der Vogelsangstrasse genauer geplant werden. Innerhalb des EP Perimeters wurde der Platz für die Knotengestaltung gesichert.
- D2 Umsetzung Fussverkehrsnetz
 - ➔ Der EP und die Teilzonenänderung stellen ein enges Fusswegnetz im ganzen Geelig sicher. Auf der im KGV enthaltenen Fussverkehrshauptroute auf der Ost-Westachse durchs Geelig wird überall ein zweiseitiger Gehweg gesichert. Zwischen Hornblick- und Feldstrasse wird eine neue Erschliessungsstrasse mit einseitigem Gehweg sichergestellt. Zudem ist im EP die wichtige Querungsstelle über die Vogelsangstrasse K440 im Bereich des Wisera (wichtige Schulwegverbindung) enthalten. Die Massnahme D2 ist damit erfüllt.

KGV Turgi

Unmittelbar an den Perimeter des EP angrenzend liegt die Stadt Baden mit dem Ortsteil Turgi, deren KGV (ehemals Gemeinde Turgi) folgende relevante Punkte für das Geelig enthält:

- B1: Ermöglichung von autoreduzierten und autofreien Nutzungen
- C2: Zweite Unterquerung Gleisanlage für Veloverkehr / direkte Fusswegunterführung Weicheln- Bahnhofstrasse (unter den Gleisen beim Bahnhof) vorsehen
- C3 Verbesserung Angebot an öffentlichen Veloabstellanlagen. Periodische Prüfung von Nachfrage und Angebot (z.B. beim Bahnhof, Bauten mit Publikumsverkehr)
- D1: Punktuelle Verbesserung ÖV-Angebot; Anstreben eines 15-Minuten-Taktes der Postautolinie 4 von Untersiggenthal nach Gebenstorf in Hauptverkehrszeiten. Wiederaufnahme / Verlängerung RVBW-Buslinie 4 nach Baden, u.a. auch Verbesserung von Turgi nach Wil

Der Bahnhof Turgi hat für die Entwicklung des Gebietes Geelig eine zentrale Bedeutung, deshalb sind die KGV Massnahmen für den ÖV und die Aufwertung am Bahnhof Turgi für den Fuss- und Veloverkehr auch für das Geelig essenziell. Je besser die ÖV-Verbindungen und der Zugang dazu desto höher kann der Anteil ÖV und Fuss- Veloverkehr am Modalsplit im Geelig erwartet werden. Die Abstimmung mit der Gemeinde Turgi (ab 2024 Baden) ist im Rahmen des ERP erfolgt und wird weiter gefördert.

4.4 Kommunale Entwicklungsziele

Im Leitbild der Gemeinde Gebenstorf «Vision 2035» ist folgendes festgehalten:

1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Leitsätze

- *Massnahmen für Sicherheit und Schutz der Bevölkerung vor übermässigen Immissionen.*

➔ Mit der Umsetzung der Mobilitätsziele aus dem ERP in der BNO und den SNV wird der Fuss- und Veloverkehr im Geelig gefördert und die MIV Fahrtenzahlen möglichst geringgehalten. Zudem wird durch die Umzonung der Kiesgrube eine bestehende Lärmquelle massgebend verändert.

2 Bildung

Leitsätze

- *Entwicklung der Schulformen und Evaluation künftiger Bildungsangebote unter Einbezug der notwendigen und bedarfsgerechten Infrastruktur.*

➔ In den Zentrumszonen sind überall Nutzungen im öffentlichen Interesse zugelassen, womit Schulraum grundsätzlich überall erstellt werden kann. Mit dem EP und der Teiländerung der Nutzungsplanung werden mit den Vorgaben zum engmaschigen und qualitativ hochwertigen Netz für den Fuss- und Veloverkehr der Langsamverkehr gestärkt. Dabei wurde auch die Anbindung an die aktuellen Schulanlagen im Brühl berücksichtigt.

3 Kultur, Sport und Freizeit:

Leitsätze

- *Erhaltung und Pflege der Naherholungsgebiete, Ergänzung mit quartierangepassten Begegnungsplätzen und Freizeiteinrichtungen.*
- *Förderung eines vielfältigen Freizeit- und Kulturangebots*

→ Der vorgesehene Wambiplatz ist ein zentral gelegener, quartierprägender Begegnungsort. Ausserdem entstehen im Geelig zwei neue Grünräume, deren Nutzungen ausgelegt sind auf Begegnungen und Freizeitnutzung. Dabei ist auch ein Gastronomieangebot vorgesehen. Der vorgesehene Wambiplatz ist ein zentral gelegener, quartierprägender Begegnungsort.

4 Gesundheit:

Leitsätze

- *Schaffung guter Rahmenbedingungen für unsere ältere Bevölkerung.*
- *Gestaltung eines attraktiven Umfeldes für Dienstleister im Gesundheitswesen.*

→ Mit der Teilzonenänderung und dem EP wird sichergestellt, dass im Geelig Wohnen, Dienstleistungen und Einkaufen in unmittelbarer Nähe entstehen können. Zudem sind in den Zentrumszonen überall Nutzungen im öffentlichen Interesse zugelassen und die Berücksichtigung der Bedürfnisse vom Wohnen im Alter sind vorgeschrieben.

5 Soziale Sicherheit:

Leitsätze

- *Berücksichtigung der Lebensqualität im Dorf im Rahmen der planerischen Arbeit und strategischen Entscheide.*

→ Mit der BNO und den SNV werden die im ERP erarbeiteten Ziele, welche die Lebensqualität stärken sollen, umgesetzt. Dazu gehört der massgeschneiderte Nutzungsmix im Geelig, die zahlreichen Vorgaben zur Gestaltung von attraktiven Frei- und Aussenräumen und die Vorgaben bezüglich der Mobilität die massgebend zu einer hohen Lebensqualität beitragen.

6 Verkehr:

Vision 2035:

In Gebenstorf ist der Durchgangsverkehr verträglich gestaltet. Der Langsamverkehr geniesst einen hohen Stellenwert. Die Vernetzung und Mobilität zwischen den Quartieren findet statt.

Leitsätze:

Wir fördern den Ausbau der Infrastruktur, insbesondere zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer. Wir unterstützen die Benützung des öffentlichen Verkehrs und machen ihn attraktiv. Wir schaffen Anreize für nachhaltiges Verhalten in der Mobilität und nutzen unseren Einfluss im Mobilitätsmanagement auf regionaler und kantonaler Ebene.

Leitsätze:

- *Stärkung des Langsamverkehrs*
- *Förderung und Erneuerung der Strasseninfrastruktur und Eindämmung des Durchgangsverkehrs.*
- *Stärkung eines attraktiven Angebots des öffentlichen Verkehrs.*

→ Mit dem EP und der Teiländerung der Nutzungsplanung wird mit den Vorgaben zum engmaschigen und qualitativ hochwertigen Netz für den Fuss- und Veloverkehr und den Vorgaben zur qualitativ hochwertigen Veloparkierung der Langsamverkehr gestärkt. Mit der gemäss ERP angedachten Umlegung der Buslinie Nr. 4 und der Festsetzung der entsprechenden Strasseninfrastruktur im EP kann das ÖV Angebot optimiert werden.

7 Umweltschutz und Raumordnung:

Vision 2035:

Gebenstorf überzeugt durch eine hohe und nachhaltige Siedlungsqualität.

Das Dorfbild wird durch die bestehende Struktur, aber auch durch die neu entwickelten Gebiete positiv geprägt. Obwohl das Leben in den Quartieren stattfindet, wirken die einzelnen Ortsteile zusammen als Einheit.

Leitsätze.

Wir gewährleisten die nachhaltige und verursachergerechte Entsorgung. Wir gewährleisten eine sichere und funktionale Energie- und Wasserversorgung.

Wir nutzen erneuerbare Energie für unsere eigenen Anlagen und fördern private Initiativen mit Anreizsystemen. Im Rahmen von Planungsverfahren sowie bei der Baugesuchsprüfung tragen wir dem Ortsbild und dem Umweltschutz Rechnung.

Wir bieten gute Rahmenbedingungen für generationenübergreifendes Wohnen.

Leitsätze:

- *Einsatz für nachhaltige Energiepolitik und Umwelt.*
- *Sorge tragen zum Dorfbild und Entwicklung von Gebieten.*
- *Gewährleistung einer funktionalen und verursachergerechten Entsorgung.*

→ Im Rahmen des ERP wurde das Zielbild der Nachhaltigkeit erarbeitet. Mit der BNO und den SNV werden folgende Themen grundeigentümergebunden geregelt:

- Wärmegewinnung ist primär durch das regionale Fernwärmenetz zu beziehen
- Energiewerte für Neu- und Umbauten (nach Vorbild «2000-Watt Gesellschaft»)
- Berücksichtigung Kaltluftströme bei Gebäudesetzung und hochwertige Durchgrünung

Für die städtebauliche Setzung hat der ERP den Grundstein gelegt. Mit den Anbau- und Pflichtbaulinien im EP wurde der ERP verbindlich festgesetzt. Im Geelig wird ein neues Quartier, das einen eigenen Charakter im vorgegebenen Rahmen vorweisen wird, entstehen.

8 Volkswirtschaft:

Leitsätze

- *Optimierung der Standortattraktivität für das Gewerbe.*

→ *Der vorgesehene Nutzungsmix, die Förderung der ÖV Anbindung und die Optimierung der Erschliessung des gesamten Geeligs tragen zur Standortattraktivität des siedlungsverträglichen Gewerbes bei. Der Wohnschwerpunkt definiert jedoch grundsätzlich die Förderung von Wohnnutzungen.*

4.5 Sondernutzungsplanungen

4.5.1 Aufhebung aktuell rechtsgültige Sondernutzungspläne

Aktuell ist im südlichen Bereich des EP Perimeters und darüber hinaus der Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig», genehmigt am 20. Juni 1989, rechtsgültig. Darin verbindlich festgesetzt sind die Strassenlinien der Geeligstrasse und die dazugehörigen Baulinien, sowie die Strassenlinien und dazugehörigen Baulinien der Landstrasse K117 zwischen der Hornblichstrasse und der Grenzstrasse.

Die Geeligstrasse ist bereits umgesetzt und für die Landstrasse K117 ist ein BGK in Erarbeitung, welches eine Strassenverbreiterung ab dem Kreisel Gemeindehaus bis in die Gemeinde Turgi (ab 2024 Baden) vorsieht. Die für die Landstrasse K117 vorgesehenen Strassenlinien mit einer Gesamtbreite von 14.50 m und die Ausbuchtungen für die Bushaltestelle mit einer Gesamtlänge von ca. 46 m entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Kantonsstrasse. Das BGK Landstrasse (noch nicht genehmigt) sieht eine aktuelle Gesamtbreite der Strasse von 16.10 m und eine Länge der Bushaltestelle von ca. 75 m im entsprechenden Bereich vor.

Der Kommunale Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig, Änderung 1987» und die darin enthaltenen Strassen- und Baulinien werden in einem parallelen Verfahren zum Erschliessungsplan aufgehoben. Der Überbauungsplan wird durch den Erschliessungsplan Geelig und das BGK Landstrasse mit den Folgeplanungen abgelöst.

4.5.2 Gestaltungsplan Geelig Mitte

Seit dem Jahr 2016 läuft ein Verfahren zwecks Entwicklung des Gebietes «Geelig Mitte», welches die Grundstücke 165, 167, 173, 174, 175, 1153 und 2018 im Gebiet Geelig umfasst. Der Gestaltungsplan Geelig Mitte wurde parallel zur Teilzonenänderung und dem EP weiterentwickelt und auf die beiden Planungen, soweit wie das die aktuelle Nutzungsplanung zulässt, abgestimmt.

Folgende Gestaltungsmerkmale und Empfehlungen sind im Gesamtkonzept Geelig Mitte festgehalten (aus Planungsbericht Geelig Mitte, S. 15/16, Stand 20.11.2025):

- Anzustreben ist ein homogenes Erscheinungsbild primär im Freiraum, mit guten Übergängen zu den angrenzenden Gebieten und eine gute Einbettung von gemischtgenutzten Bauten und Wohnbauten durch Aufteilung in einzelne Baubereiche mit fussläufiger Erschliessung und Rand mit Baumbestand.
- Entwicklung eines feinmaschigen und komfortablen Langsamverkehrsnetzes.
- Die Adressbildung erfolgt durch Einhaltung von Baufluchten entlang der Strassenräume.
- Die Baubereiche grenzen nordöstlich an den Grünstreifen, dieser dient als Übergang zur Kiesgrube und als Schutz vor Lärm und Staubemissionen.
- Bauten mit publikumsorientierten Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäften und dergleichen sind mit einer maximalen Nettoladenfläche von 500 m² vorzugsweise im 1. Vollgeschoss entlang der Grubenstrasse möglich.
- Südwestlich der Parzelle Nr. 165 ist ein Autohaus mit einer maximalen Nettoladenfläche von 1'200 m² möglich, ansonsten ist auf der Parzelle 165 ist eine Mischnutzung vorzusehen.
- Im nördlichen Bereich entlang des Grünstreifens auf Parzelle Nr. 175 ist eine Wohnüberbauung möglich, die über eine neue Wohnstrasse mit Anschluss von Seite Geeligstrasse erschlossen wird.
- Die Gesamthöhe der Bauten beträgt maximal 20 m.
- Die Grünflächenziffer beträgt bei einer reinen Wohnüberbauung mindestens 0.3, ansonsten mindestens 0.15.
- Eingänge und Zu-/Wegfahrten für publikumsorientierte Nutzungen sind entlang der Grubenstrasse anzulegen
- Die Strassenfluchten entlang der Grubenstrasse sind einheitlich und die Strassenräume für FussgängerInnen attraktiv mit Baumbestand zu gestalten.

- Die Struktur der Baubereiche erlaubt die langfristige Fortsetzung einer zukünftigen Entwicklung nach Nordosten (Gesamtaufschüttung Kiesgrube).

Auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts wird der Gestaltungsplan erarbeitet. Er regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung im Gebiet «Geelig Mitte».

4.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gestaltung

Um siedlungsverträgliche Strassenräume zu gewährleisten, wurde ein Gestaltungskonzept für die Strassen und Freiräume erstellt (siehe Anhang 2). Die Gestaltungsgrundsätze wurden in den SNV verankert. Das Konzept sieht eine Durchgrünung mit Baumreihen grosszügigen Baumgruben mit hochwertiger Bepflanzung und akzentuierten Einzelbäumen vor. Die Aussenräume wurden auf die vorgegebenen Bebauungsstrukturen abgestimmt, damit die Grössenverhältnisse der Bauten und der Aussenräume verhältnismässig sind. Zudem wird das Strassennetz durch differenzierte Freiräume ergänzt.

Auswirkungen Verkehrserzeugung

Die Verkehrserzeugung aus dem Geelig wurde bereits im ERP in einem iterativen Prozess zwischen städtebaulicher Entwicklung und Verkehrserschliessung abgestimmt. Dabei wurden die Auswirkungen auf die bestehenden Kantonsstrassen (Landstrasse K117 und Vogelsangstrasse K440) ausgewiesen. Gegenüber dem ERP wurde das Erschliessungskonzept angepasst. Der Bereich der heutigen Kiesgrube wird neu zur Wohnzone W4 (Geelig Nord) und über die Dammstrasse erschlossen. Während der Auffüllung ist für die Sicherstellung des Besitzstandes der bestehenden Betriebe auf den Parzellen 1919 und 1958 ein provisorischer Anschluss an die K440 erstellt werden. Mit der Verlegung der Buslinie Nr. 4, den Massnahmen zur Reduktion der Parkfeldanzahl und zur monetären Bewirtschaftung der Kundenparkplätze, die in der Teilzonenänderung und auch im EP enthalten sind, werden die Zielsetzung der kantonalen Mobilitätsstrategie zur Veränderung des Modalsplits mit der Erhöhung der Anteile ÖV, Fuss- und Veloverkehr umgesetzt.

Die Nachweise zur Verträglichkeit des zu erwartenden Verkehrs auf dem umliegenden Strassennetz sind im Bericht «Kapazitätsnachweis» (Anhang 1) aufgeführt. Gegenüber dem Nachweis im ERP hat sich nichts grundlegend verändert. Die geplante Verkehrsverteilung im Gebiet ermöglicht einen verkehrsarmen zentralen Platz. Durch den zusätzlichen Anschluss der Hornblickstrasse an die Landstrasse K117 wird der kritische Knotenpunkt Gemeindehaus entlastet. Die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten in den Spitzenstunden konnte im ERP nachgewiesen werden. Bei denjenigen Knoten, die durch die Anpassung gegenüber des ERPs massgebende betroffen sind, wurde die Leistungsfähigkeit ebenfalls nachgewiesen (siehe Ergänzungsbericht Kapazitätsnachweis, Anhang 1 und Anhang 7).



Abbildung 4 Links: Erschliessungsprinzip ERP, Februar 2023 / Rechts: Erschliessungsprinzip EP

4.7 Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden

Durch die flächensparende Erschliessung und die gestalterischen Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften wird eine minimale Versiegelung des Bodens angestrebt, wobei die Strassenräume auch gemäss dem städtebaulichen Konzept dimensioniert werden. Die Erschliessungsstrassen sind dimensioniert, dass die notwendigen Begegnungsfälle gemäss VSS-Normen beim vorherrschenden Temporegime vom 30km/h abgedeckt werden können.

Q2

4.8 Betroffene Objekte

Innerhalb oder unmittelbar um den Perimeter des EP befinden sich folgende geschützte Objekte:

- Gebäude unter kommunalem Substanzschutz (Parzelle 204, ausserhalb Perimeter)
- Geschützte Hecken innerhalb der Bauzone entlang Feldstrasse
- IVS: historischer Verlauf von nationaler Bedeutung auf Landstrasse (Inventar Nr. 3.1), historischer Verlauf von lokale Bedeutung Vogelsangstrasse (ausserhalb Perimeter)
- Archäologische Fundstellen: interpretierte A Fundstellen entlang Bahnlinie (teilweise innerhalb Perimeter) und nördlich der Feldstrasse (ausserhalb Perimeter)

→ Die geschützte Hecke wird durch eine Baumreihe mit dazwischenliegenden Grünflächen und einem Einzelbau ersetzt. Die Schutzziele der Hecken sind folgende:

- Brut- und Nahrungsbiotop
- Gliederung der Landschaft
- Trittstein- und Vernetzungselement
- Windschutz
- Artenreichtum

Die dichtgesetzten Baumreihen mit den durchgehenden und mit Blumenwiesen bepflanzten Baumgruben decken die Schutzziele ebenfalls ab. Durch die

zahlreichen Baumreihen im Geelig werden die Schutzziele über das gesamte Gebiet erreicht.

4.9 Umwelt und Naturgefahren

Innerhalb des Perimeters des EP sind folgende Themen betroffen:

- Amphibieninventar 91/92 und 78/79: Gelbbauchunke und Kreuzkröte
- Prüfperimeter Bodenaushub: entlang Vogelsangstrasse und Landstrasse (DTV 3'000-20'000)
- Grundwasser: 2 Brauchwasserfassungen im Bereich der Kiesgrube
- Klima: Kaltluftwirkbereich im Siedlungsgebiet und Kaltluftentstehungsgebiet
- Lärm: Einhaltung ES III kritisch entlang Vogelsangstrasse K440 (17-20 m) und Landstrasse K117 (5-8 m)
- Störfallvorsorge: Chemierisikokataser (Durchgangsstrassen K117 und K440 und Bahnanlage)

4.10 Energie

Die parallel zum Erschliessungsplan erstellte Teiländerung der Nutzungsplanung handelt die Energiethemen im Gebiet Geelig vollumfänglich ab. Grundsätzlich werden in der BNO § 7a strenge Vorgaben bezüglich der Energieeffizienzen festgehalten, im Gebiet Geelig sind teilweise auch mit Energie Zertifizierungen (SNBS) und zu erreichende Noten festgelegt, um höchst energieeffiziente Gebäude zu erhalten. Ebenfalls gibt die BNO vor, dass der Gemeinderat einen Anschluss an das bereits vorhandene und sich in der Ausbauplanung befindende Fernwärmenetz vorschreiben kann.

5. Erschliessungsplan

Für eine bessere Übersicht der genannten Orte im Folgekapitel dient der Übersichtsplan.

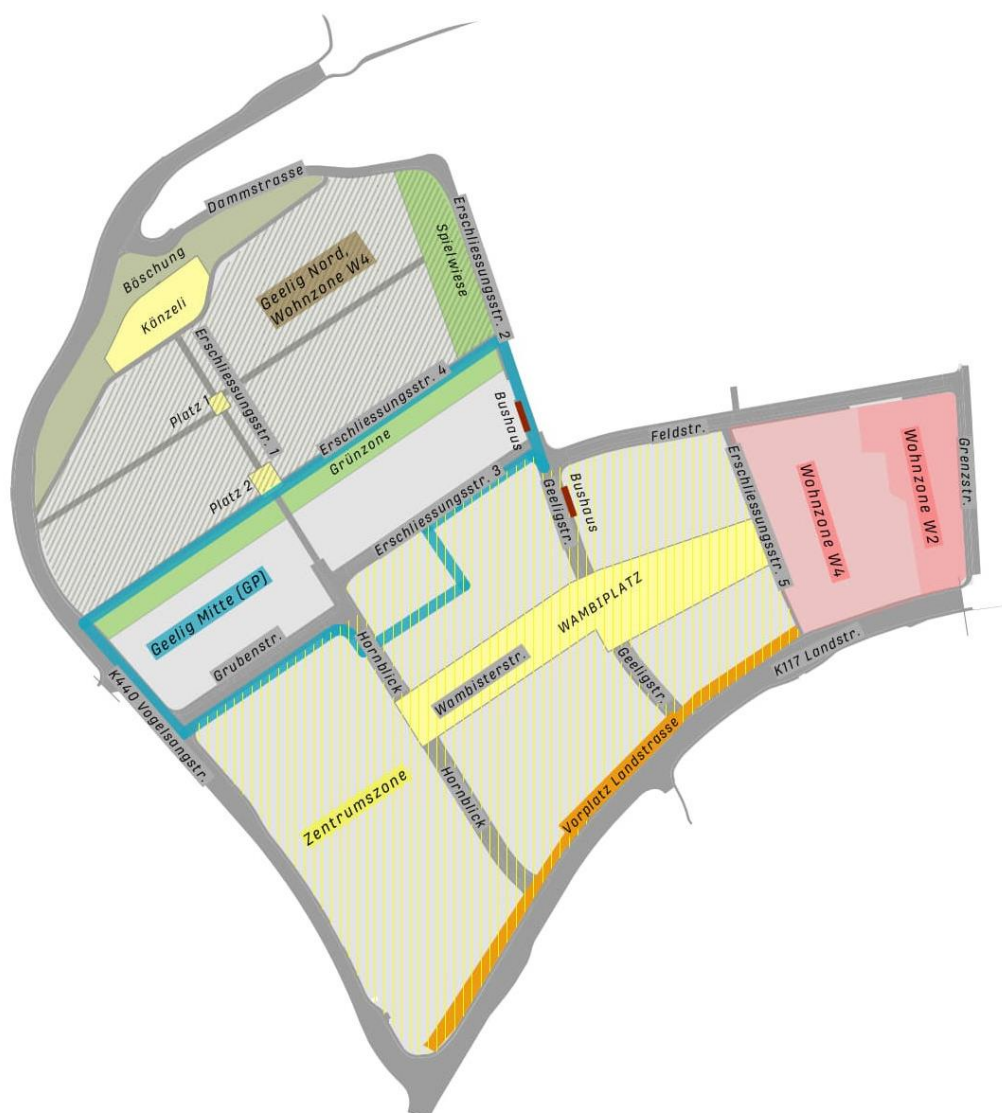


Abbildung 5 Übersichtsplan mit Ortsbezeichnungen, Abbildung KARO

5.1 Gestaltungskonzept

Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen und qualitativ hochwertige Strassen und Freiräume zu erhalten, wurde ein Gestaltungskonzept erstellt (Anhang 2). Die im Konzept enthaltenen Grundsätze wurden in den Erschliessungsplan grundeigentümerverbindlich übernommen. Aus dem ERP sind folgende Grundsätze zur Gestaltung umgesetzt im Konzept:

- Das topografische Plateau und das Erschliessungsgerüst bilden eine logische Einheit.
- Die Erschliessungsachsen werden vervollständigt und ihre Qualität als öffentliche Räume gestärkt.
- Die Nord-Süd- und Ost-West-Achsen tragen mit dicht gesetzte und differenzierte Baumreihen zu einer hochwertigen Raumstimmung und zur Orientierung im Quartier bei.
- Hochwertig gestaltete und thematisch unterschiedliche Grünräume am Ende der Hauptachsen werden sichergestellt.



Abbildung 6 Gestaltungskonzept, Abbildung KARO

Die im Gestaltungskonzept konzipierten Strassenquerschnitte mit den grosszügigen Baumreihen definieren die Strassen. Die Baumreihen sind essenziell wichtig für das Gebiet Geelig, sie sollen die Strassenräume für Fuss- und Veloverkehr besonders attraktiv machen und das Quartier zu einem Ganzen zusammenbinden. Die grosszügig dimensionierten, durchgehenden Baumgruben sollen für gute und klimaangepasste Wachstumsbedingungen der Bäume und für eine ökologische Ausgleichsfläche sorgen, hierbei spielt auch die Wahl der Baumorte eine wichtige Rolle. Die Baumgruben sind mit blütenreichen Wiesen oder artenreichen Stauden zu bepflanzen, wodurch gezielt Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit geschaffen werden die zudem im Unterhalt keinen allzu grossen Aufwand erfordern. Des Weiteren ist der äussere Abschluss des Geelig von grosser Bedeutung (Wald, Böschung, Baumreihe Vogelsangstrasse und Baumgruppen Landstrasse). Känzeli, Spielwiese und Wambiplatz sind die drei wichtigen öffentlichen Räume. Sie werden über nachgelagerte qualitätssichernde Konzepte oder Verfahren im Sinne des Gestaltungskonzeptes konzipiert.

Bei der Umsetzung und Projektierung der Strassenräume und Freiräume ist das Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.

5.2 Wambiplatz

Der Wambiplatz im Zentrum des Geelig ist das langfristige Herzstück der Planung, worauf sich die publikumsintensiven Nutzungen ausrichten. Die Gestaltung des Platzes ist ein wichtiger Bestandteil der Planung, weshalb sie anschliessend an die Teilzonenänderung und den EP in einem verbindlichen Konzept, welches von Fachpersonen Städtebau und Landschaftsarchitektur zu konzipieren, und von der Gemeinde verbindlich festzulegen ist. Der Wambiplatz wird ein verkehrsarmer Ort mit einer wichtigen Funktion für den Fuss- und Veloverkehr. Er soll eine besonders hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Vorgesehen ist eine Begegnungszone auf dem gesamten Platz. Gemäss ERP sind folgende Gestaltungsvorgaben für den Wambiplatz vorgesehen:

- Repräsentativer öffentlicher Raum als neuer Zentrumsraum der Gemeinde Gebenstorf
- Hochwertig gestalteter und vielfältig nutzbarer Platz
- Begegnungszone mit reduzierter Geschwindigkeit und Vorrang für Zufussgehende und Velofahrende
- Unterirdische, verbundene Tiefgaragen

Um die obenstehenden Qualitätsvorgaben aus dem ERP Geelig eigentümerverbindlich umzusetzen, ist gemäss § 22 SNV ein Konzept für die Gestaltung des Wambiplatzes zu erstellen, um eine besonders hochwertige Gestaltung des Wambiplatzes als zentraler öffentlicher Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sicherzustellen. Das Konzept dient als Grundlage für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen A, B, C, D und E. Es enthält konzeptionelle Vorgaben für die Platz- und Fassadengestaltung. Der unter Ziffer 5.5 des ERP vorgesehene Wettbewerbspflicht wird mit einer Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren für die jeweilig angrenzenden Gestaltungspläne umgesetzt.

Die komplette Umsetzung des Wambiplatzes überschreitet den Zeithorizont von 15 Jahren, da die Bauten entlang der Pflichtbaulinien erst erstellt werden müssen und diejenigen dazwischen entfernt, damit eine Platzgestaltung überhaupt möglich ist. Der Wambiplatz wurde mit den Pflichtbaulinien im EP gesichert, ist jedoch nur als Orientierungsinhalt enthalten. Die Verkehrsachsen innerhalb des Bereichs für den Wambiplatz müssen bereits kurzfristig entsprechend den Vorgaben einer genügenden Erschliessung angepasst werden, um eine Weiterentwicklung im Geelig nicht zu verhindern. Im Rahmen der gerichtlichen Beurteilungen zum Baugesuch auf der Parzelle 941 wurde seitens des Gerichts festgehalten, dass die Erschliessung im Gebiet ungenügend ist, was bedeuten würde, dass keine Bauten mehr erstellt oder massgebende verändert werden dürfen, die über die betroffenen Strassen erschlossen sind. Dieser Zustand wird mit dem EP als Grundlage geändert.

5.3 Erschliessungskonzept

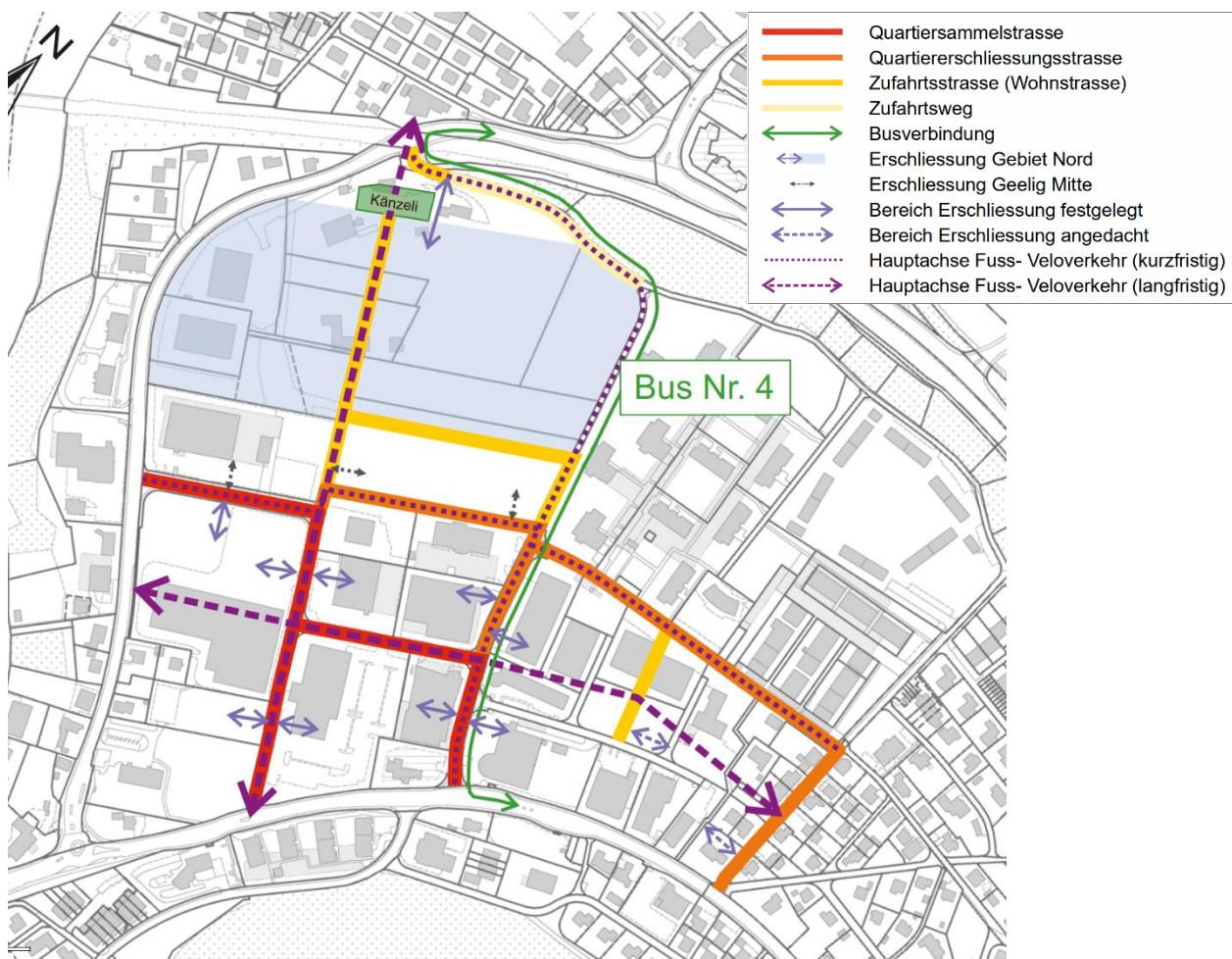


Abbildung 7 Erschliessungskonzept, Abbildung B+P

Das Erschliessungskonzept richtet sich nach den Vorgaben im ERP, es wurde im Rahmen des EP und der detaillierteren Betrachtung geringfügig optimiert.

Die publikumsintensiven Nutzungen werden über die Geeligstrasse, Wambistrasse, Hornblickstrasse und Grubenstrasse erschlossen. Für die bessere Verkehrsverteilung (Entlastung Knoten Gemeindehaus) wird ein neuer Anschluss an die Landstrasse erstellt. Die restlichen Erschliessungsstrassen dienen als Wohnstrassen, wo die Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsraum im Vordergrund steht. Der künftige Wambiplatz erfüllt im Bezug auf die Erschliessung (Anlieferungen und Zufahrten zu den Tiefgaragen) immernoch eine zentrale Rolle für die Erschliessung der Zentrumszonen trotz Verkehrsberuhigung. Nach der Umsetzung des Wambiplatzes ist nicht damit zu rechnen, dass es Ausweichverkehr auf die umliegenden Erschliessungsstrassen (Wohnstrassen) geben wird. Dadurch, dass in den Zentrumszonen die Zugänge zu den Tiefgaragen vorgegeben sind, wird der Verkehr von den beiden Kantonsstrassen und den drei angeschlossenen Quartiersammelstrassen direkt in die Tiefgaragen und wieder raus führen. Es ist nicht zu erwarten, dass mit der Umsetzung des Wambiplatzes insbesondere die Achse Grubenstrasse Feldstrasse stärker belastet werden.

Die Erschliessung des gesamten nördlichen Bereichs erfolgt über die Dammstrasse. Gegenüber dem ERP wurde dies angepasst, da waren die Besucherparkfelder noch oberirdisch in der Geelig Nord W4 im Bereich der Auffüllung vorgesehen. Das nördliche Gebiet wird demnach verkehrsarm sein, da nur oberirdische Parkfelder für in der Mobilität eingeschränkte Personen erstellt werden dürfen und nur Lieferverkehr (Entsorgung, Anlieferungen, Post etc.) erlaubt ist. Dabei ist die Verlängerung der Geeligstrasse bis zur Dammstrasse (Erschliessungsstrasse Nr. 2) ab der Erschliessungsstrasse Nr. 4 nur für Busse und Velos befahrbar. Die Erschliessung des östlichen Teils soll über die Grenzstrasse erfolgen und ist gemeinschaftlich koordiniert mit der Nachbargemeinde zu organisieren.

Für den Fuss- und Veloverkehr soll im ganzen Gebiet ein engmaschiges Netz entstehen. Die Achse Hornblickstrasse von der Landstrasse bis zum Känzeli gilt als langfristige Hauptachse für den Anschluss des Gebiets Vogelsang. Aufgrund des Ausbauvorhabens der Vogelsangstrasse K440 (Kanton) und der nicht lösbaren Übergänge im Kreisel Gemeindehaus für den Veloverkehr wurde die Hauptachse in Abweichung zum ERP auf die Achse Hornblick verschoben. Ein Anschluss für den Veloverkehr an die geplante Velovorzugsroute nach Baden und Brugg ab dem Känzeli ist im Rahmen von weiteren Planungsschritten vertiefter zu untersuchen. Für das Ziel einer reduzierten Verkehrserzeugung aus dem Geelig ist ein attraktives Velonetz und der Anschluss an die Vorzugsroute essenziell. Ebenfalls ist die Ost-Westachse auf Höhe der Wambistrasse ab der Vogelsangstrasse K440 bis zur Gemeindegrenze und anschliessend zum Bahnhof Turgi eine künftige Hauptachse für den Fuss-Veloverkehr. Sie verbindet das Geelig mit den bestehenden Schulanlagen auf der Westseite und dem Bahnhof Turgi auf der Ostseite und führt durch den künftigen Wambiplatz, auf den sich die Verkaufsnutzungen ausrichten werden. Die Optimierung des Zugangs für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Turgi ist dabei ebenfalls ein wichtiges Projekt, das vertieft geplant werden muss. Kurzfristig wird die Achse Grubenstrasse / Feldstrasse eine Hauptverkehrsachse für den Fuss- und Veloverkehr, da die Realisierung der künftigen Achse, erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet werden kann. Ebenfalls werden die Achsen Geeligstrasse / Dammstrasse und die Vogelsangstrasse kurzfristig eine höhere Bedeutung für den Veloverkehr haben, weshalb ein Anschluss für Velos ab allen geplanten Strassen an diese wichtigen Verbindungen erstellt werden soll.

5.4 Plandarstellung

Die Bauzonen gemäss der Teiländerung BNO sind im Plan lediglich beschriftet, aufgrund der Leserlichkeit wurde darauf verzichtet, die Bauzonengrenzen darzustellen.

5.5 Erläuterung zu den Planungsinhalten

Pflichtbaulinien

Die im Situationsplan 1:500 festgelegten Pflichtbaulinien dienen der klaren räumlichen Fassung und Adressierung der angrenzenden öffentlichen Räume, insbesondere des Wambiplatzes sowie der Hornblickstrasse. Durch die präzise Setzung der Pflichtbaulinien wird gewährleistet, dass die Baukörper in ihrer Lage und Ausrichtung ein klares städtebauliches Erscheinungsbild erzeugen und die öffentlichen Räume wirkungsvoll gefasst werden. Insbesondere die strassenseitigen Fassaden sollen eine klare Raumkante bilden, die sowohl der Orientierung als auch der Adressbildung dient.

Die Gebäude sind grundsätzlich so zu positionieren, dass ihre Fassadenfluchten bis an die Pflichtbaulinien reichen. Um eine lebendige, differenzierte Fassadengestaltung zu ermöglichen, sind geringfügige Vor- oder Rücksprünge von bis zu einem Meter zulässig. Diese erlaubten Abweichungen unterstützen die architektonische Vielfalt, ohne die gewünschte Klarheit der Raumkanten zu beeinträchtigen. Die Pflichtbaulinie gilt dabei für die Länge der jeweiligen Gebäudefront, nicht jedoch zwingend für die gesamte Breite des jeweiligen Baubereichs.

Städtebaulich und architektonisch sorgfältig begründete Ausnahmen von der Pflichtbaulinie können zugelassen werden. Solche Ausnahmen sind insbesondere dann möglich, wenn sie zur gestalterischen Qualität des Gesamtensembles beitragen und die räumliche Fassung des Wambiplatzes sowie der Hornblickstrasse nicht beeinträchtigt wird. Beispiele hierfür sind Sockelgeschosse mit zurückversetzten Aufbauten, wie sie im ERP vorgesehen sind.

Die Pflichtbaulinien definieren nicht nur die Volumetrie, sondern auch die funktionale Orientierung der Gebäude. Die Adressierung der Bauten, die publikumsorientierten Nutzungen im ersten Vollgeschoss sowie die repräsentative Fassadengestaltung sind konsequent zur strassen oder platzseitigen Gebäudefront hin auszurichten. Dies gewährleistet die gewünschte Aktivierung des öffentlichen Raums und stärkt dessen Aufenthaltsqualität. Die Fassaden entlang der Pflichtbaulinien sind architektonisch hochwertig, einladend und mit einem menschlichen Massstab auszubilden, um eine angemessene räumliche Atmosphäre für Passanten und Nutzende zu schaffen.

In Bereichen, in denen keine Pflichtbaulinien festgesetzt werden, gelten die ordentlichen baurechtlichen Abstandsbestimmungen zur Strasse (Grenzabstände). Damit wird bewusst ein höherer gestalterischer Spielraum geschaffen. Dieser Verzicht auf Vorgaben zur exakten Fassadenposition ermöglicht es den Projektverfassenden, innovative städtebauliche und architektonische Konzepte zu entwickeln, ohne durch vorweggenommene Setzungen übermässig eingeschränkt zu werden.

Der grössere Handlungsspielraum soll insbesondere die Vielfalt in der volumetrischen Ausgestaltung und die Entwicklung qualitativ hochwertiger Lösungen fördern. Gleichzeitig wird

die Einhaltung der angestrebten städtebaulichen und architektonischen Ziele durch die nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren gewährleistet.

Strassenlinien (Enteignungsrecht nach § 132 BauG)

Die Strassenbreiten wurden im Allgemeinen auf Tempo 30 km/h und den massgebenden Begegnungsfall dimensioniert. Für die Sicherstellung der Begegnungsfälle ist in den SNV die Freihaltung von Strassenrändern von Bauten und Anlagen, die höher als 0.12 m innerhalb von 0.60 m sind, festgelegt. Dabei wurde die aktuell im Kanton Aargau geltenden Normen (VSS 40 200a, VSS 40 201, VSS 40 202) mit dem Stand 31. März 2019 berücksichtigt. Die Normen basieren auf Forschungen aus dem Jahre 2011. Die Normalprofile berücksichtigen das Wachstum der Fahrzeuge in den letzten 20 Jahren nicht. Die Strassenräume wurden auch hinsichtlich des längeren Planungshorizontes deshalb nicht auf ein Minimum dimensioniert (stark reduzierte Geschwindigkeit). Die Strassenräume wurden neben den technischen Vorgaben auch im Kontext mit dem städtebaulichen Konzept dimensioniert, sodass die Verhältnismässigkeit der Gebäudehöhen und der Strassenräume harmonisch sind.

Die Strassenlinien garantieren somit einen gewissen Freiraum für Gestaltung in der Umsetzung (Normfall: Dimensionierung auf reduzierte Geschwindigkeit).

Erschliessungsstrasse Nr. 1

- Strassentyp: Zufahrtstrasse
- Funktion: Quartiersverbindungsstrasse, Wohnstrasse
- Gestaltung gemäss Gestaltungskonzept
- Verkehrsarm (ausschliesslich Anlieferung, behinderten Parkfelder und Lieferdienste)
- Hauptroute für Fuss- und Veloverkehr
- Strassenbreite 4.40 m, Begegnungsfall PW / PW bei Tempo 30km/h
- Lage: Verlängerung Hornblickstrasse

Erschliessungsstrasse Nr. 2

- Strassentyp: Zufahrtstrasse und Busverbindung
- Funktion: Wohnstrasse, untergeordnete Bedeutung für den MIV, Sicherstellung ÖV-Erschliessung (künftige Buslinie Nr. 4)
- Verkehrsarm (ausschliesslich Anlieferung, behinderten Parkfelder und Lieferdienste) und teilweise Zufahrtsbeschränkung (nur ÖV und Velo zulässig)
- Wichtige Route für Fuss- und Veloverkehr
- Strassenbreite 4.80 m, Begegnungsfall PW / LW, bei Tempo 20 km/h und abgesenkter Gehweg 2.0 m
- Lage: Vorgegeben durch Parzellengrenze Nr. 1552 / Perimeter Grenze

Erschliessungsstrasse Nr. 3

- Strassentyp: Quartiererschliessungsstrasse
- Funktion: Sammeln, Quartiererschliessungsstrasse
- Wichtige Route für Fuss- und Veloverkehr (insb. bis Umsetzung Wambiplatz erfolgt)
- Strassenbreite 5.10 m, Begegnungsfall LW / PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit, Baumreihe und einseitiger Gehweg 2.50 m
- Lage: Abstimmung mit GP Geelig Mitte

Erschliessungsstrasse Nr. 4

- Strassentyp: Zufahrtstrasse
- Funktion: Wohnstrasse
- Verkehrsarm (ausschliesslich Anlieferung, behinderten Parkfelder und Lieferdienste)
- Route für Fuss- und Veloverkehr
- Strassenbreite 4.40 m, Begegnungsfall PW / PW bei Tempo 30km
- Lage: entlang Grünzone (nicht enthalten in ERP)q zur Gewährleistung genügend grosse Baubereiche zur Einhaltung der Dichtevorgaben

Erschliessungsstrasse Nr. 5

- Funktion: Wohnstrasse
- Verkehrsarm (Zufahrtsbeschränkungen)
- Strassenbreite 4.40 m, Begegnungsfall PW / PW bei Tempo 30km/h
- Lage: gemäss ERP (Verlängerung Achse Steinmüriweg)

Fussweg (zwischen Im Halt und Landstrasse)

- Funktion: Ergänzung Fusswegnetz
- Breite 2.50 m, Begegnungsfall 2 Personen mit Gepäck
- Lage Verlängerung Erschliessungsstrasse Nr. 5 auf Parzellengrenze 1698

Erschliessung W4 (Geelig Ost)

Im Bereich der östlichen W4 innerhalb des Perimeters sind gemeinschaftliche Parkieranlagen im Rahmen der Gestaltungspläne anzustreben. Es sollen möglichst wenig Ein- und Ausfahrten zu Parkieranlagen entstehen, um die Belastung der Wohnbauten gering zu halten. Grundsätzlich erfolgt die Erschliessung über die Grenz- und Feldstrasse.

Provisorischer Anschluss im Halt

Um die Entwicklung des sehr diversen Gebietes der W4 (Geelig Ost) innerhalb des Erschliessungsplanperimeters zu ermöglichen, kann sofern die Erschliessungsstrasse Nr. 5 noch nicht erstellt ist, bei Bedarf ein zusätzlicher Anschluss an die Feldstrasse erstellt werden. Der Anschluss ist gemäss VSS 40 045 zu dimensionieren. Der Anschluss ist im

Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens nachzuweisen. Der Anschluss gewährleistet, dass die W4 (Geelig Ost) gut über die Grenzstrasse erreichbar ist und dient damit der Verkehrsverteilung auf alle Anschlüsse ans Kantonsstrassennetz.

Dammstrasse

Die Dammstrasse wird künftig ebenfalls für die Busverbindung Nr. 4 benötigt. Sie wird auf 4.80 m verbreitert um den Begegnungsfall Bus / PW abzudecken. Aufgrund der Linienführung und der Frequentierung der Buslinie ist der Begegnungsfall Bus / Bus nur in seltenen Fällen zu erwarten. Zusätzlich wird ein 2.0 m breiter abgesenkter Gehweg ausgebildet. Es wird nur eine kleine Fussgängerfrequenz erwartet auf der Dammstrasse, weshalb in seltenen Fällen eine Begegnung zweier Busse der Gehweg mitbenutzt werden könnte. Nach der Einmündung der Parkierungsanlage ist auf der Dammstrasse ein Fahrverbot mit entsprechenden Ausnahmen zu erstellen, das den Ausweichverkehr verhindert.

Geeligstrasse / Hornblickstrasse / Wambistrasse

Die Erschliessung der publikumsintensiven Nutzungen erfolgt über die benannten Strassen. Gemäss Prognose 2040 (siehe Kapazitätsnachweis, Anhang 1) sind auf den Querschnitten der genannten Strassen in der Abendspitzenstunde zwischen 250 - 490 FZ/h zu erwarten, weshalb die Strassen als Quartiersammelstrasse, bei denen die Gewerbenutzungen berücksichtigt werden müssen, klassiert werden. Im momentanen Zustand entspricht die Erschliessung nicht den Vorgaben einer Quartiersammelstrasse gemäss VSS 40 044 die ebenfalls Gewerbebetriebe erschliesst. Die Strassenquerschnitte werden mit dem Erschliessungsplan deshalb einheitlich verbreitert auf 6.00 m (Begegnungsfall LW / LW bei 30 km/h) und alle Strassen weisen künftig einen beidseitigen Gehweg auf. Die Kurvenbereiche Grubenstrasse / Hornblickstrasse und Geeligstrasse / Wambistrasse wurde auf den Begegnungsfall Sattelzug / Personenwagen ausgelegt. Die Verbindung dient der kurzfristigen Sicherstellung der Erschliessung der Bestandesbauten. Mit der Umsetzung des Wambiplatzes und den vorgegebenen gemeinschaftlichen Parkierungsanlagen in den Zentrumszonen A und B wird langfristig ein anderes Regime entstehen.

Feldstrasse

Die Feldstrasse wird zur kurzfristigen Hauptachse für den Fuss- und Veloverkehr, solange der Wambiplatz noch nicht umgesetzt ist. Sie wird deshalb mit einem zusätzlichen 2.0 m breiten Gehweg auf der Südseite ergänzt. Im ERP ist eine Baumreihe entlang der Nordseite der Feldstrasse vorgesehen. Von dieser musste abgewichen werden, weil sich diverse Zufahrten, Nutzungen und Parkfelder auf der Nordseite befinden, die das Erstellen einer Baumreihe verunmöglichen.

Erschliessungstrassen mit Wendeanlage (Lage schematisch)

Die drei Erschliessungstrassen im Bereich der Kiesgrube müssen im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden. Sie müssen den Anforderungen gemäss VSS 40 045 entsprechen und gewährleisten, dass ein Lastwagen am Ende der Strasse wenden kann (Kehrichtentsorgung). Alle Strassen münden in den Bereichen der Platzgestaltungen in die Erschliessungsstrasse Nr. 1 ein. Die Strasse in der Verlängerung der Erschliessungsstrasse Nr. 4 soll möglichst entlang der Grünzone entstehen und es muss verhindert werden, dass von dieser Strasse ein Anschluss an die K440 für den MIV entsteht. Alle Strassen sind so platziert, dass möglichst grosse und gleichmässige Bereiche für die Bebauungen und die Einhaltung der Dichtevorgaben entstehen.

Platzgestaltung

Die Knotenpunkte entlang der Erschliessungsstrasse 1 werden als Plätze ausgebildet. Sie dienen der Strukturierung der Strassenflucht und der Identität der angrenzenden Wohnsiedlungen. Der Strassenraum soll so auch Aufenthaltsraum sein. Die Plätze bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und sind mit Bänken und Brunnen ausgestattet. Die Plätze zeichnen sich zudem durch Bäume aus, die in freier Anordnung im Strassenraum stehen. Die Baumgruben sind befahrbar ausgebildet.

Bereich Wendeplatz

Am Ende der Erschliessungsstrasse Nr. 1 ist ein Wendeplatz für Lastwagen vorzusehen. Der Platz ist gemäss den Vorgaben der VSS 40 050 auf einen 10-m-LW zu dimensioniert. Der Wendeplatz soll nicht mit Asphalt ausgebildet werden. Er soll optisch zur Umgebung gehören und ins Umgebungskonzept miteinbezogen werden. Die Materialisierung ist entsprechend zu wählen.

Rad-Gehwege und Veloverbindungen (Lage schematisch)

Der Rad-Gehwege entlang der Böschung im nördlichen Bereich des EP dient der Sicherstellung einer attraktiven Anbindung des ganzen Gebietes an die künftige direkte Anbindung an die Velovorzugsroute und bildet gleichzeitig den Abschluss der Böschung. Der Rad-Gehweg entlang der Grünzone nördlich vom Geelig Mitte dient dem kurzfristigen Anschluss an die Vogelsangstrasse K440, auf der die Kantonale Veloroute verläuft und stellt gleichzeitig den Abschluss der Grünzone dar. Die Rad-Gehwege sind in einer Breite von 3.50 m auszuführen, um den Begegnungsfall von FG/FG/Velo abzudecken.

Bereiche Fuss- und Velowegverbindung

Im ganzen Geelig entsteht für den Fuss- und Veloverkehr ein engmaschiges, attraktives Netz. Dabei wird der Veloverkehr im Bereich der Strassen überall im Mischverkehr geführt, da das ganze Gebiet in einer Zone-30 liegt. Wo kombinierte Fuss-Velowege entstehen ist eine Breite von 3.50 m zu gewährleisten, bei reinen Fusswegverbindungen ist eine Breite

von 2.50 m zu erstellen. Die Fusswegbreite deckt den Begegnungsfall von zwei Personen mit Gepäck gemäss VSS 40 201 ab. Bei den kombinierten Fuss-Velowegen ist der Begegnungsfall von 2 Personen, die zu Fuss gehen (1 mit Gepäck, 1 ohne Gepäck) und einem Velo abgedeckt. Mit den Vorgaben in den SNV zur Beleuchtung und der Oberflächengestaltung wird das Fuss- und Velonetz ein wichtiger Beitrag für die Mobilitätsstrategie.

Känzeli

Das Känzeli wird als öffentlicher Begegnungs- und Aussichtsort sowie als Quartiertreffpunkt ausgebildet. Gemäss ERP Geelig soll der Platz als einfache, robuste Freifläche, etwa mit Kiesbelag unter Bäumen, gestaltet werden und vielfältige Freizeit- und Aufenthaltsnutzungen ermöglichen. Die städtebauliche Bedeutung des Ortes wird durch die Möglichkeit ergänzt, einen der Freifläche untergeordneten Pavillonbau zu errichten, der als Quartier- und Gemeinschaftsraum oder für eine Gartenwirtschaft genutzt werden kann. Ein Gastrobetrieb ist im Bereich des Känzeli ausdrücklich möglich, um die Aufenthaltsqualität und Belebung des Ortes zu fördern.

Die konkrete Ausgestaltung des Känzeli sowie der umliegenden Böschungsflächen ist in einem mit der Gemeinde abgestimmten Konkurrenzverfahren zu erarbeiten. Der öffentliche Fussweg zwischen Dammstrasse und Känzeli ist als grosszügige, attraktive und einladende Treppenanlage in die Böschung zu integrieren und mit einem zusätzlichen barrierefreien Zugang in Form eines Lifts zu ergänzen. Sofern sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist vor der Umsetzung der Massnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschliessen, der Umsetzung, Finanzierung und Unterhalt regelt.

Spielwiese

Gemäss ERP Geelig wird im Gestaltungsplangebiet Geelig Nord eine öffentlich zugängliche Spielwiese vorgesehen, die als Liege- und Spielfläche der generationenübergreifenden Begegnung dient. Die Fläche soll als einfache, vielseitig nutzbare Grünanlage ausgebildet werden, die sowohl dem Aufenthalt als auch informellen Spiel- und Freizeitaktivitäten Raum bietet.

Die Sondernutzungsvorschrift präzisiert, dass innerhalb der Spielwiese Bauten und Anlagen zulässig sind, sofern sie der Freizeitnutzung und der Nutzung als Begegnungsraum dienen und die Grünfläche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen. Zur Qualitätssicherung ist für die Gestaltung der Spielwiese ein Konzept zu erarbeiten. Dieses ist in Abstimmung mit der Gemeinde und unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros zu erstellen, um eine hochwertige, ortsverträgliche und nutzerfreundliche Ausgestaltung sicherzustellen.

Bereich Parkierungsanlage Nord

Die Parkierungsanlage im Bereich der bestehenden Kiesgrube deckt den Bedarf der Parkfelder für Bewohnende und Besuchende der gesamten nördlichen Zone W4 im Geelig ab. Gemäss den Vorgaben des ERP für den Teilbereich D gilt folgendes:

- Max. 42'700 m² Wohnfläche
- Max. 0.77 PF / 100m² Wohnfläche
- Max. 329 PF

Für die Dimensionierung der Fläche wurden folgende Werte verwendet:

- Durchschnittlicher Flächenbedarf für Parkfelder: 12 m² PF + 25m² Verkehrsfläche
- Platzbedarf Parkierungsanlage: 12'200 m², verteilt auf 3 Geschosse: Grundfläche 4'100 m²

Um einen Spielraum für die Platzierung und die Ausgestaltung der Flächen zu lassen und allenfalls auch Parkflächen für Motorräder und Velos zur Verfügung zu stellen, wurde der Bereich für die Parkierungsanlage am strategisch sinnvollsten Ort im Sinne der Belebung des Gebietes platziert und mit einer Fläche von rund 7'300 m² ausgeschieden.

Die Anlage soll im Zusammenhang mit der Auffüllung der Kiesgrube ausgeführt werden. Die technische Umsetzbarkeit muss im Rahmen der Auffüllung geprüft und nachgewiesen werden. Die Machbarkeit bezüglich der Höhen wurde im Rahmen des EP geprüft (siehe Anhang Anhang 3).

Bereich Zufahrt Parkierungsanlage Nord

Die Zu- und Wegfahrt der Parkierungsanlage befindet sich im westlichen Teil der Dammstrasse. Die Parkierungsanlage ist mit einer zweispurigen Zu- und Wegfahrt auszustatten, die die Knotengestaltung und Regelung des Knotens Dammstrasse / Vogelsangstrasse K440 berücksichtigt. Die Befahrbarkeit für Lastwagen muss zu mindestens im Geschoss, wo die Ein- und Ausfahrt ist, gewährleistet sein. Der Knoten ist im Rahmen des Ausbaus der K440 zu dimensionieren (Stand Projekt: BGK in diesem Teil noch nicht verabschiedet). Dabei ist die Umlegung der Buslinie Nr. 4 auf die Dammstrasse / Geeligstrasse zu berücksichtigen. Diese benötigt am Knoten eine Bevorzugung, was die Erstellung einer Lichtsignalanlage bedingt. Die Zu- und Wegfahrt der Parkierungsanlage darf den Aufstell- und Kreuzungsbereich der Busse nicht behindern. Ebenfalls ist der Miteinbezug der Ausfahrt der Parkierungsanlage in die Steuerung der künftigen Lichtsignalanlage denkbar, um den reibungslosen Busbetrieb zu gewährleisten.

Die Abstimmung der drei Projekte: Ausbau Vogelsangstrasse; Umlegung Buslinie Nr. 4 und Parkierungsanlage Nord ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht machbar, da unterschiedliche Planungshorizonte bestehen. Die Strassenlinien im Bereich der Einmündung wurden deshalb noch nicht definitiv festgesetzt. Der Erschliessungsplan zeigt eine mögliche Lösung auf, die aber im Rahmen des Projektes der Kantonsstrasse noch verifiziert werden muss.

Zugang Parkierungsanlage Nord

Die öffentlichen Zugänge für den Fuss- und Veloverkehr zur Parkierungsanlage sind auf maximal drei Standorte begrenzt. Zwei dieser Zugänge sind im Situationsplan 1:500 schematisch festgelegt und befinden sich im Bereich des Känzels sowie in der Mitte der Erschliessungsstrasse Nr. 1. Diese Lage trägt dazu bei, die Zone W4 (Geelig Nord) als zusammenhängenden öffentlichen Raum zu beleben und die Frequenz der Zufussgehenden

gleichmässig zu verteilen und zu erhöhen. Diese Massnahme fördert eine niederschwellige Begegnungsmöglichkeit im öffentlichen Raum. Diese Wirkung entspricht den Zielsetzungen der Mobilitätsstrategie für urbane Entwicklungsräume.

Im weiteren Prozess der Gestaltungsplanung kann sich ein dritter Zugang als sinnvoll erweisen, sofern er eine zusätzliche Belebung des Aussenraums unterstützt. Ein solcher Zugang ist entsprechend zu begründen.

Unabhängig von diesen öffentlichen Zugängen bleibt die direkte Erschliessung einzelner Gebäude zulässig, sofern diese unmittelbar über der Tiefgarage liegen. Ein generelles Verbot solcher direkten Zugänge wäre weder praktikabel noch zweckmässig; je nach Gebäudestruktur und Nutzung ergibt sich eine direkte vertikale Erschliessung zwangsläufig und stellt eine funktionale Notwendigkeit dar. Diese Zugänge ersetzen jedoch nicht die strategisch vorgesehenen öffentlich nutzbaren Verbindungen, welche der Stärkung der aktiven Mobilität und der Belebung der Zone dienen.

Bereich öffentlich zugänglicher Vorplatz Landstrasse mit Baumgruppen

Entlang der Landstrasse werden Baumgruppen als prägende Gestaltungselemente realisiert. Ihre genaue Lage wird im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte festgelegt und orientiert sich an der konkreten Bebauung. Die Baumgruppen dienen der Beschattung der Vorbereiche und unterstützen die Massstäblichkeit der relativ hohen Bauten im Kontext der gegenüberliegenden Strassenseite. Durch die begehbar ausgebildeten Baumgruben wird die Durchlässigkeit für Zufussgehende gewährleistet.

Die Vorbereiche zwischen Gebäudefassade und Strassenrand bilden einen zusammenhängenden öffentlichen Raum. Sie erweitern den Fussgängerbereich neben dem Trottoir und tragen als gestaltete, attraktive Vorzonen wesentlich zur adressbildenden Wirkung des Geelig gegenüber der Landstrasse bei. Die Baumgruppen bestehen aus mindestens drei grossen eher schmalen Bäumen; ihre Lage ist im Situationsplan schematisch festgelegt.

Baumreihen Nord-Süd und Ost-West

Die Baumreihen entlang der Nord/Süd- und Ost/West-Achsen unterscheiden sich in ihrer Artenzusammensetzung und damit in ihrer Wirkung. Beide Achsentypen werden mit je drei mittelgrossen, klimaresilienten Baumarten bepflanzt, die sich unregelmässig abwechseln. Dadurch entstehen differenzierte Strassenräume mit guter Durchgrünung und hoher Aufenthaltsqualität, während gleichzeitig eine gestalterische Ordnung erkennbar bleibt.

Die Vielfalt der Baumarten reduziert das Risiko von Totalausfällen durch Krankheiten und sorgt für eine abwechslungsreiche, fussgängerfreundliche Atmosphäre.

Die Bäume werden im Abstand von 6 Metern gepflanzt. Die Baumgruben sind mit durchgehendem, unterirdisch vernetztem Wurzelraum auszubilden, der eine nachhaltige Entwicklung und ausreichende Wasserversorgung sicherstellt. Zudem sind die Baumgruben nach dem Prinzip «Schwammstadt» auszubilden. Entlang von Gehwegen werden zwischen den Bäumen barrierefreie Übergänge von 1.0 bis 2.0 Metern Breite erstellt (in Form von aufgelegten Betonplatten), um die Durchlässigkeit der Gehwege zu gewährleisten.

Baumreihe Vogelsangstrasse

Die Baumreihe entlang der Vogelsangstrasse bildet den Abschluss des Plateaus. Sie ist Teil des umschliessenden Grüngürtels, bestehend aus Baumreihe, Böschung und Wald. Zudem dient sie auch der Beschattung des langen Trottoirs entlang der Vogelsangstrasse. Sie ist mit einem hitzeresistenten und frostbeständigen Strassenbaum bestückt.

Alleebäume entlang der Erschliessungsstrasse 1

Die Erschliessungsstrasse 1 wird als Wohnstrasse mit einer beidseitigen, durchgehenden Baumallee gestaltet. Die Bäume stehen in einem Abstand von 6 Metern und prägen einen grünen Strassenraum, der nicht mehr primär als Verkehrsfläche, sondern als qualitatvoller Aufenthalts- und Bewegungsraum wahrgenommen wird.

Die Baumgruben werden als durchgehender, unterirdisch vernetzter Wurzelraum ausgebildet. Unterbrechungen für Zu- und Wegfahrten sind möglich, jedoch auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Allgemeine Anforderungen an Baumgruben

Für alle Bäume im Planungsgebiet werden einheitliche qualitative Standards festgelegt, um deren langfristige Entwicklung sicherzustellen und gleichzeitig einen ökologisch wirksamen Grünraum zu schaffen. Die Baumarten sind so zu wählen, dass sie den künftig zu erwartenden klimatischen Belastungen standhalten; eingesetzt werden klimaresiliente, hitze- und trockentolerante Arten, vorwiegend einheimisch oder bewährte, nicht-invasive Arten aus vergleichbaren wärmeren Klimaregionen.

Die Baumgruben werden grosszügig dimensioniert und nach dem Prinzip «Schwammstadt» aufgebaut, sodass sie Regen- und Oberflächenwasser aufnehmen und für die Bewässerung der Bäume nutzbar machen können. Insbesondere bei Baumreihen wird der Wurzelraum unterirdisch zusammenhängend ausgebildet, was die Entwicklung gesunder und langlebiger Baumstrukturen unterstützt.

Zur ökologischen Aufwertung werden die Baumgruben mit artenreichen Stauden oder blütenreichen Wiesen bepflanzt. Gleichzeitig sind die angrenzenden Wegeflächen so auszugestalten, dass Niederschlagswasser gezielt in die Baumgruben geleitet wird. Insgesamt entsteht damit ein robustes, klimaangepasstes Bepflanzungssystem, das sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die ökologische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Räume stärkt.

Bepflanzung Böschung Känzeli

Die Böschung zwischen Dammstrasse und Hangkante ist grosszügig zu bepflanzen und soll in einer einheitlichen, klar erkennbaren Gestaltung erscheinen. Die Fläche trägt wesentlich zur Förderung der Biodiversität bei und bildet den ökologischen Übergang zwischen dem bestehenden Wald und dem bebauten Plateau. Das Bepflanzungskonzept ist zusammen mit dem Gestaltungskonzept für das Känzeli zu erarbeiten und mit der Gemeinde abzustimmen, sodass eine kohärente, hochwertige und ökologisch wertvolle Gesamtgestaltung entsteht.

Einzelbäume in Verkehrsknoten

Die grossen Einzelbäume an den Knotenpunkten der Ost/West-Achse (Grubenstrasse / Feldstrasse) sind wichtige Orientierungselemente und steigern die Aufenthaltsqualität an stark versiegelten Bereichen. Sie werden gemäss SNV mit klimaresilienten Grossbäumen bepflanzt, die durch ihre Grösse und Laubstruktur raumwirksam sind.

Finanzierung und Unterhalt Strassenanlagen und Bepflanzung

Die Strassen und die begleitenden Baumreihen- und Gruppen und Alleebäume, sowie die Einzelbäume sind im Rahmen der Strassenbauprojekte umzusetzen. Die Strassenanlagen (Strassen und Gehwege) und die Bepflanzung sind Teil des Strassenkörpers und ist demnach gemäss dem Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen der Gemeinde Gebenstorf (Stand: 27.11.2024) oder übergeordneten Vorgaben (Strassenfinanzierung Kantonsstrasse) zu finanzieren. Der Unterhalt der Strassenbegleitenden Bäumen wird durch die Gemeinde sichergestellt.

Sichtzonen mit Angaben

Die festgesetzten Sichtzonen sind im ganzen Gebiet auf das kantonale Merkblatt «Sicht an Knoten» (Stand 01.02.2021), Tempo 30 km/h und den vorherrschenden Rechtsvortritt (ausgenommen Gehwegüberfahrten) ausgelegt. Die Sichtzonen sind in einer Höhe zwischen 0.60 m und 3.00 m freizuhalten. Im Kurvenbereich Grubenstrasse / Hornblickstrasse wurde die Kurvensicht im Zusammenhang mit der Verbreiterung festgesetzt. Die Freihaltung der Sichtlinien dient der Verkehrssicherheit.

Bereich Bushaus

Für die künftige Umlegung der Buslinie Nr. 4 über die Geeligstrasse / Dammstrasse wurde eine neue Bushaltestelle mit zwei Haltekanten zentral beim Knotenpunkt Feldstrasse / Geeligstrasse platziert. Die Bushaltekanten sind als Fahrbahnhaltestellen vorgesehen, die entsprechende Erhöhung der Gehwege ist im EP aufgezeigt. Die Platzierung der Bushaltestellen beruht auf dem ERP, bei Vollentwicklung des Gebiets, wäre eine weitere Haltestelle denkbar, dies übersteigt den Planungshorizont des EP.

Terrainlinien Gebiet / Terrainlinie Böschung / Höhenknoten

Im ERP wurde definiert, dass das Geelig seine ursprüngliche Form als Plateau wieder erhalten soll. Um eine entsprechende Terraingestaltung zu erhalten, wurde im EP die Lage und der Höhenverlauf der Böschung ab der Dammstrasse festgelegt. Entlang der Böschungskante wird ein Fuss- Veloweg führen, dessen Höhen mittels Höhenkonten fixiert wurden. Für das restliche Gebiet wurden die Terrainlinien als massgebendes Terrain gemäss BauV Anhang 1 festgesetzt. Vor allem die Festlegung der neuen Terrainhöhen im Bereich der Kiesgrube ist essenziell, da im Rahmen des Kiesabbaus keine Endterraingestaltung festgelegt

wurde. Die Endgestaltung hätte somit ohne Konzept und grossräumige Überlegungen im Rahmen des Baugesuches für die Auffüllung festgelegt werden müssen.

Zufahrtsbeschränkung

Die aktuelle, wie auch die künftige Strassenführung im Geelig bietet Potenzial für Ausweichverkehr, um den Kreisel Gemeindehaus zu umfahren. Das betrifft vorwiegend die Erschliessungsstrasse Nr. 2 / Dammstrasse und die Achse Grubenstrasse / Erschliessungsstrasse Nr. 3 / Feldstrasse. Die Verkehrserhebungen haben jedoch gezeigt, dass die Umfahrung des Knotens Gemeindehaus keine Beziehung mit grosser Nachfrage ist. Deshalb muss die Situation laufend beobachtet werden und zur gegebenen Zeit reagiert werden. Zweckmässige Fahrverbote mit genauer Ausnahmedefinition sind in diesem Fall mögliche Massnahmen. Die Massnahmen müssen in jedem Fall zum Zeitpunkt geprüft werden, wenn die genauen Ausweichrouten bekannt und analysiert sind, um eine gezielte Wirkung zu erzeugen.

Perimeter Erschliessungsplan

Der Perimeter des EP umfasst das Gebiet zwischen der Vogelsangstrasse K440, der Landstrasse K117, der Dammstrasse und der Feldstrasse bis zur Gemeindegrenze. Innerhalb des Perimeters befindet sich der Perimeter für den Gestaltungsplan Geelig Mitte. Aufgrund der Planbeständigkeit bleibt der Gestaltungsplan Perimeter intakt. Die Inhalte EP und GP Geelig Mitte sind aufeinander abgestimmt. Die Strassenlinien sind identisch und die Wegführungen der Fuss- und Velowege sind aufeinander abgestimmt.

5.6 Aufhebung bestehende Sondernutzungsplanung

Der zurzeit noch rechtskräftige Kommunale Überbauungsplan «Landstrasse K117 – Geelig, Änderung 1987» wurde im Bereich der Kantonsstrasse nicht vollständig umgesetzt und wird durch den neuen EP Geelig und die laufende Ausbauplanung der K117 abgelöst. Ein Teil der rechtskräftig verfügbaren Strassen- und Baulinien befindet sich ausserhalb des EP Perimeters, weshalb der gesamte Überbauungsplan in einem separaten Verfahren, jedoch gleichzeitig mit dem Beschluss der Teiländerung der Nutzungsplanung und dem Erschliessungsplan aufgehoben wird.

5.7 Anschlüsse ans Kantonsstrassennetz

5.7.1 Landstrasse K117

Aktuell erarbeitet der Kanton das BGK der Landstrasse K117. Der EP und das BGK wurden laufend unter den Planungsbüros und mit der Gemeinde und dem Kanton (ATB) koordiniert und aufeinander abgestimmt. Das BGK ist noch nicht abschliessend kantonsintern verabschiedet (Stand anfangs Oktober 2023), weshalb es im EP nur wo es zum Verständnis nötig

ist, orientierend dargestellt ist. Ein BGK ist grundsätzlich nicht rechtlich verbindlich und in den weiteren Planungsschritten können Änderungen vorgenommen werden.

Anschluss Hornblickstrasse

Im Rahmen des ERP wurde das künftige Verkehrsaufkommen des Geelig und dessen Verteilung auf das umliegende Verkehrsnetz ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass es für eine bessere Verteilung und Leistungsfähigkeit aller Anschlussknoten an das Kantonsstrassen-netz einen zusätzlichen Anschluss der Hornblickstrasse an die Landstrasse K117 benötigt. Dieser wird im Rahmen des Erschliessungsplans gesichert. Der Anschluss wurde auf die bestehende Kantonsstrasse K117 angepasst und mit dem BGK koordiniert. Er wurde auf das Befahren mit Sattelzügen und das Kreuzen mit einem grossen Personenwagen ausgelegt, da die Hornblickstrasse Gewerbebetriebe erschliesst (siehe Anhang 4). Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastungen mit den bestehenden und neuen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl Fahrten mit Sattelzügen gering bleiben und deshalb das Kreuzen von zwei Sattelzügen im Einmündungsbereich nicht abgedeckt werden muss (analog Kurvenverbreiterungen).

Der Anschlussknoten ist mit dem oben genannten Ausbaustandard mit dem heutigen Ausbau der Kantonsstrasse realisierbar, als auch wenn die Kantonsstrasse gemäss aktuellem Stand BGK (anfangs Oktober 2023) verbreitert wird (siehe Anhang 4). Die Anpassung des Knotenbereichs wäre im Falle einer Verbreiterung der Kantonsstrasse dann im Rahmen der weiteren Projekte des Kantons umzusetzen. Aufgrund des noch nicht gefestigten Planungsstands des BGK Landstrasse K117 wurden die Enteignungslinien nicht auf den Zustand mit dem Ausbau der Kantonsstrasse ausgelegt (Sicherstellung Rechtssicherheit).

Anschluss Geeligstrasse

Im Zusammenhang mit der laufenden Planung des BGK wurde auch der Einmünder der Geeligstrasse verkehrstechnisch optimiert. Der bestehende Anschluss liegt in einem ungünstigen Winkel zur Landstrasse und macht deshalb kurz nach der Einmündung eine enge Kurve. Dadurch muss zum aktuellen Zeitpunkt der gesamte Einmündungsbereich beansprucht werden, wenn ein grosses Fahrzeug in die Geeligstrasse einbiegen will. Der Anschluss soll deshalb im Rahmen des EP begradigt und im Hinblick auf die künftige Verlegung der Buslinie Nr. 4 auf das Kreuzen von zwei Gelenkbussen (18.75 m) im Einmündungsbereich dimensioniert (siehe Anhang 5) werden. Durch den Versatz des Anschlusses Richtung Osten entsteht auch mehr Abstand zur Einmündung Sandstrasse, was eine verkehrstechnisch bessere Gestaltung ermöglicht (Aufhebung bestehende Kombi-Einspurstrecke möglich).

Die Anpassung des Anschlusses Geeligstrasse ist im Gegensatz zum Anschluss Hornblickstrasse nur möglich, wenn das BGK auf der Landstrasse K117 umgesetzt wird, da ansonsten die Bushaltekante der Bushaltestelle Waldheim betroffen wäre. Im BGK ist die Verlegung der betroffenen Bushaltekante Richtung Osten vorgesehen, womit mehr Platz für den Einmündungsbereich entsteht.

Anschluss Grenzstrasse

Die im BGK vorgesehene Anpassung des Anschlusses Grenzstrasse muss im Rahmen des Kantonsprojektes realisiert werden. Der Knotenbereich betrifft hauptsächlich die Stadt Baden, Ortsteil Turgi und liegt demnach ausserhalb des Perimeters des EP. Der EP sieht deshalb nur eine minime auf die Verbreiterung der Grenzstrasse ausgelegte Anpassung im Gemeindegebiet von Gebenstorf vor. Der östliche Teil der Einmündung liegt nicht im Gemeindegebiet von Gebenstorf und deshalb ausserhalb des Perimeters des EP.

5.7.2 Vogelsangstrasse K440

Baumreihe

Das BGK Vogelsangstrasse K440 wurde im betroffenen Teilbereich vom Kreisel Gemeindehaus bis Im Gugel vom Kanton im September 2022 verabschiedet. Anschliessend wurde der Auftrag für die Ausarbeitung des Vorprojektes des Teilabschnittes vom Kreisel Gemeindehaus bis zur Einmündung Im Gugel erteilt. Der Teilabschnitt wird zurzeit bearbeitet. Entlang der Vogelsangstrasse K440 ist im EP eine Baumreihe ausgeschieden, die auf den Stand des BGK ausgelegt wurde. Die Baumreihe ist ein wichtiger Bestandteil des gesamten Gestaltungskonzeptes und den ökologischen Aspekten (Hitze Korridore, Grünraumverbindung etc.) weshalb die Umsetzung zu gewährleisten ist. Der EP stellt sicher, dass die Baumreihe erstellt wird. Die Umsetzung findet im Rahmen der Gestaltungspläne und Bauprojekte entlang der Vogelsangstrasse statt, muss jedoch auch in den Projekten der Kantonsstrasse K440 aufgeführt und berücksichtigt werden.

Anschluss Grubenstrasse

Der Anschluss Grubenstrasse an die K440 befindet sich innerhalb des Perimeters des kantonalen Vorprojektes. Der Anschluss wird im Rahmen des Vorprojektes und der weiteren Projektschritte dimensioniert und angepasst, er ist deshalb im EP nur orientierend enthalten.

Anschluss Dammstrasse

Am Knoten Dammstrasse / Vogelsangstrasse K440 wird künftig die Buslinien Nr. 4 geführt. Am Knoten ist voraussichtlich eine Busbevorzugung zu realisieren, die nur mittels Lichtsignalanlage erfolgen kann. Die Knotendimensionierung ist im Rahmen des Sanierungsprojektes der Vogelsangstrasse K440 genauer zu planen. Im EP wurde eine mögliche Linienführung aufgezeigt, jedoch im vorderen Bereich noch nicht festgesetzt. Der Knoten wurde auf das Kreuzen von zwei Gelenkbussen (18.75 m) dimensioniert (siehe Anhang 6) Im Bereich der Parzelle Nr. 170 wurde die Strassenlinie mit Enteignungstitel festgesetzt, um Platz für die Knotengestaltung zu sichern.

5.8 Provisorischer Anschluss Parzellen 1919 und 1958

Auf den beiden Parzellen 1919 und 1958 sind zurzeit zwei Gewerbebetriebe situiert. Die Relogis Frunz AG ist auf das Recycling und das Entsorgen von aller Art von Materialien spezialisiert und betreibt auf der Parzelle 1919 eine Wertstoff Sammelstelle (Bring-Sammelstelle). Die Heimgartner Transport AG bietet Transportdienstleistungen mit Lastwagen in der Region an und hat auf der Parzelle 1958 ihr Werkhof und die Abstellplätze der 8 Fahrzeuge grossen Flotte. Die Parzellen 1919 (Frunz AG) und 1958 (Heimgartner AG Transporte) sind zurzeit über die Dammstrasse und eine Erschliessungsstrasse entlang der Vogelsangstrasse K440 erschlossen. Die Erschliessungsstrasse ab der Dammstrasse liegt teilweise auf der Parzelle 170 (Lehner Kies- und Betonwerk AG) und im Unterabstand zur Kantonsstrasse. Die rechtskonforme Anpassung der Erschliessung ist aufgrund einer privaten Trafostation auf der Parzelle 979 und der bestehenden Böschung der Kiesgrube technisch nur unverhältnismässig umsetzbar. Ebenfalls ist sie privatrechtlich nicht durchsetzbar ohne das Einverständnis der Grundeigentümerschaft der Kiesgrube.

Um die Auffüllung der Grube speditiv durchführen zu können und die beiden bestehenden Gewerbebetriebe in ihrem Besitzstand und die künftigen Wohnnutzung vor dem Gewerbeverkehr zu schützen, soll ein provisorischer Direktanschluss an die Vogelsangstrasse K 440 erstellt werden. Dieser dient ausschliesslich den beiden Parzellen 1919 und 1958 mit den aktuellen Nutzungen. Mit der neuen Nutzungsordnung ist eine Erweiterung der beiden Betriebe, die massgebend auf die Verkehrserzeugung Einfluss hat, nicht möglich. Deshalb sind die Auswirkungen auf die Kantonsstrasse absehbar und auch zeitlich beschränkt. Bei einer allfälligen Umnutzung der beiden Parzellen, ist die Erschliessung über die Dammstrasse und die gemeinschaftliche Parkieranlage gesichert. Der gesamte Bereich zwischen Dammstrasse und Grubenstrasse wird zum verkehrsarmen Wohnbereich, in dem der Gewerbeverkehr der beiden Liegenschaften massiv stören würde. Die Strassenräume sind auf sehr schwache Belastungen ausgelegt und wären nicht gut verträglich mit dem Lastwagenverkehr der beiden Gewerbebetriebe

Um die Auswirkungen auf die Vogelsangstrasse K440 abzuschätzen, wurde für den Zustand 2050 als Worst Case Betrachtung die Leistungsfähigkeit für den neuen Anschluss berechnet. Dafür wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen der Relogi Frunz AG (Zählung Oktober 2024) und eine Worst Case Annahme der Heimgartner Transport AG, bei der die gesamte Fahrzeugflotte von 8 Lastwagen zwischen 17-18 Uhr zurück zur Basis fährt, mit folgenden Fahrzeugzahlen in der Abendspitzenstunde verwendet:

- Relogis Frunz AG: 3 Fahrten
- Heimgartner AG: 8 Fahrten

Für die Berechnung wurde davon ausgegangen, dass alle 11 Fahrten durch Lastwagen verursacht werden (schlechtester Fall für die Leistungsfähigkeit). Für die Hochrechnung auf das Jahr 2050 ergibt sich die Verkehrsqualitätsstufen A gemäss VSS 40 022, was einem genügenden Ergebnis mit viel Reserve entspricht (Anhang 7).

Massgebend für ein genügendes Ergebnis ist die mittlere Wartezeit. Sofer diese bei allen Spuren kleiner als 45 Sekunden ist, gilt die Qualitätsstufe des gesamten Knotens als genügend. Für den Zeitraum 2050 liegt die maximale Mittlere Wartezeit auf der Spur von den

beiden Liegenschaften Richtung Kreisel Gemeindehaus bei 7.8 Sekunden. Aufgrund der sehr geringen Belastung in der massgebenden Abendspitzenstunde, wird davon ausgegangen, dass der Einfluss auf das Netz und die anschliessenden Knoten sehr gering sein werden. Ebenfalls wurde davon abgesehen, die wenigen Fahrten am Knoten Dammstrasse abzuziehen, dadurch sind die Berechnungen auf der sicheren Seite.

5.9 Längenprofile

Achse Hornblickstrasse

Für die Erschliessungsstrasse Nr. 1 bis und mit dem Anschluss an die Landstrasse K117 wurde ein Längenprofil der Strassenachse erstellt. Dabei wurden die Höhenverhältnisse der bestehenden Hornblickstrasse belassen, wie sie sind. Die neue Erschliessungsstrasse wurde den festgesetzten Höhenlinien angepasst, damit die Plateaubildung realisiert werden kann. Im Bereich des Anschlusses an die Kantonsstrasse K117 wurden die Höhen so festgelegt, dass eine künftige Strassenverbreiterung möglich ist. Aufgrund des Projektstandes (BGK in Erarbeitung) musste eine Annahme getroffen werden. Es wurde davon ausgegangen, dass die Kantonsstrasse in derselben Höhe mit demselben Quergefälle wie bestehend wieder erstellt wird und dass die gesamte Verbreiterung auf der Nordseite stattfinden wird, wie es der Stand des BGK (anfangs Oktober 2023) vorsieht.

Achse Dammstrasse / Geeligstrasse

Für die Achse Dammstrasse / Erschliessungsstrasse Nr. 2 bis Geeligstrasse wurde ebenfalls ein Längenprofil der Strassenachse erstellt. Das Ziel war, die Steigung der Dammtrasse möglichst zu reduzieren und sie so behindertengerecht zu gestalten. Aufgrund der bestehenden Werkleitungen in der Dammstrasse war der Spielraum für die neue Höhe jedoch beschränkt. Die Strassenführung fasst den Bereich der Kiesgrube und gibt somit die Höhe für die Plateaubildung vor. Der Anschluss an die Vogelsangstrasse kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau definiert werden, da der Ausbau der Kantonsstrasse noch nicht definitiv geplant ist. Da der Anschluss auf einer Brückenplatte über der SBB liegt, ist da jedoch der Spielraum bezüglich der Höhengestaltung sehr klein. Der Anschlusspunkt an die Geeligstrasse ist vorgegeben, da der bestehende Knoten in der Höhe nicht verändert werden kann (Einmündung Feldstrasse und bestehende Zufahrt zu Parzelle 176).

6. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Beratungen der Arbeitsgruppe ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben diente der ERP Geelig sowie die Zielsetzungen der Arbeitsgruppe wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht vorgenommen. Die Abwägung und Argumentation für die Planungsentscheide der vorliegenden Sondernutzungsplanung sind in den zentralen Sachthemen im Kapitel 4 sowie den Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten im Kapitel 5.5 dargelegt.

7. Weiterer Handlungsbedarf

Folgende Projekte müssen in ihren weiteren Planungsverläufen mit dem EP koordiniert werden:

- Ausbau Landstrasse K117 (Kanton)
- Ausbau Vogelsangstrasse K440 (Kanton)
- Anschluss BHF Turgi (Gemeinden / Kanton)
- Anschluss Velovorzugsroute (Gemeinden / Kanton)
- Anpassung Parkierungsreglement Gemeinde

8. Organisation und Beteiligte

Zur Entwicklung des Geelig wurde ein interdisziplinär zusammengestelltes Projektteam eingesetzt. Durch die breit abgestützte Arbeitsgruppe wurde sichergestellt, dass die lokalen Kenntnisse über Qualitäten, Potenziale und Herausforderungen sowie die erforderlichen fachlichen Kompetenzen in die Entwicklung des Geelig einfließen. Die Erarbeitung des Erschliessungsplans erfolgte durch die Planungsbüros KARO und Ballmer+Partner unter engem Einbezug des Projektteams. Das Projektteam setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Name	Funktion / Büro	Fokus der Erarbeitung
Fabian Keller	Gemeindeammann Gebenstorf (bis Ende 2025)	Teilrevision Nutzungsplanung
Toni Suter	Gemeindeammann Gebenstorf (ab 2026)	Teilrevision Nutzungsplanung
Dominic Suter	Bau & Planung Gebenstorf	Teilrevision Nutzungsplanung
Adrian Duss	Planora AG	Gesamtkoordination, Teilrevision Nutzungsplanung
Janine Frei	Planora AG	Teilrevision Nutzungsplanung
Silja Dietiker	KARO	Gestaltungskonzept
Samuel Flükiger	KARO	ERP Geelig
Marion Werder	Ballmer + Partner	Erschliessungsplan Geelig
Ivan Zietala	Ballmer + Partner	Erschliessungsplan Geelig
Barbara Gloor	Metron	Gestaltungsplan Geelig Mitte
Cornelia Alb	Albprojekte	Kommunikation

Thematisch wurden zudem weitere Fachpersonen und Gemeindevertreter einbezogen, insbesondere:

Name	Funktion / Büro	Fokus der Erarbeitung
Roger Jans	Jans Landschaftsarchitektur	Strassenraum- und Umgebungsgestaltung, Terrainwiederauffüllung Kiesgrube
Dominic Meier	Landschaft + Ressourcen	Terrainwiederauffüllung Kiesgrube

9. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Entwurf Erschliessungsplan

Der ERP Geelig dient als behördenverbindliche Grundlage für den Erschliessungsplan Geelig. Ab 2023 wurden die Planungsarbeiten zum Erschliessungsplan mit dem Projektteam aufgenommen. Hierbei wurde der Handlungsbedarf auf Parzellenebene festgelegt und in die offiziellen kommunalen Planungsinstrumente (Erschliessungsplan und SNV) übersetzt.

Formelles Verfahren Erschliessungsplan

Bis zur Inkraftsetzung muss der Erschliessungsplan das Verfahren der Sondernutzungsplanungen gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen. In einem ersten Schritt wurden die Planungsunterlagen dem Regionalplanungsverband Baden Regio und Brugg Regio zur Stellungnahme zugestellt.

Anschliessend wurden die Planungsunterlagen vom Gemeinderat verabschiedet und zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Nach Vorliegen der fachlichen Stellungnahme des Kantons zu den Planungsentwürfen und entsprechender Bereinigung der offenen Punkte wird die Bevölkerung von Gebenstorf informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt allen die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG). Der Erschliessungsplan Geelig wird vom Gemeinderat beschlossen.

Genehmigungsdaten

Genehmigung Gemeinderat zur Kantonalen Vorprüfung:

16. Februar 2026

Öffentliche Mitwirkung:

23. Februar bis 23. April 2026

Abschliessender Vorprüfungsbericht Departement Bau, Verkehr und Umwelt:

Öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeinderat:

Genehmigung Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Anhang 1 Bericht «Kapazitätsnachweis» mit Ergänzung

Anhang 2 Gestaltungskonzept Geelig

Anhang 3 Machbarkeit Parkierungsanlage Nord

Anhang 4 Anschluss Hornblickstrasse an K117

Anhang 5 Anschluss Geeligstrasse an K117

Anhang 6 Anschluss Dammstrasse an K440

Anhang 7 Leistungsfähigkeit Berechnung provisorischer Anschluss and die Vogelsangstrasse K 440
