

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung «Geelig»

05.02.2026

Stand: Mitwirkung



Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Gebenstorf
Gemeinde:	Gebenstorf
Stand:	Mitwirkung



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bisheriger Planungsablauf	5
1.3	Bestandteile der Vorlage	6
1.4	Zielsetzungen	7
1.5	Koordination weitere Planungen	7
2	Grundlagen	9
2.1	Bund	9
2.2	Kanton	9
2.3	Region	18
2.4	Gemeinde	20
3	Entwicklungsrichtplan (ERP) Geelig	25
3.1	Situationsanalyse	25
3.2	Entwicklungsvision	30
3.3	Entwicklungsrichtplan	30
4	Schwerpunktthemen	32
4.1	Planbeständigkeit	32
4.2	Innere Siedlungsentwicklung	32



4.3	Ortsbild, Städtebau und Freiraum	40
4.4	Öffentliche Grün- und Freiräume	42
4.5	Qualitätssicherung	44
4.6	Gewerbe	47
4.7	Wohnen	50
4.8	Öffentliche Nutzungen	51
4.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr	51
4.10	Umwelt	54
4.11	Klima	59
4.12	Mehrwertabgabe und Baupflicht	63

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten 65

5.1	Bauzonenplan	65
5.2	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	72

6 Auswirkungen 74

6.1	Bauzonenkapazität	74
6.2	Interessenabwägung	77
6.3	Zielerreichung	77

7 Organisation und Planungsablauf 78

7.1	Projektorganisation	78
7.2	Ablauf der Planung	79

Anhang 80



Impressum

Projekt-Nummer
GD4057R00

Auftraggeber
Einwohnergemeinde Gebenstorf vertreten
durch:
Gemeinderat Gebenstorf
Vogelsangstrasse 2
5412 Gebenstorf

Projektleiter
dus

Auftragnehmer
Planora AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10
info@planora.ch

Projektteam
Adrian Duss, MSc Geographie, MAS
Raumplanung ETHZ, Planora AG · Janine Frei,
MSc OST in Eng. Raumentwicklung /
Landschaftsarchitektur, Planora AG · Daniel
Luchsinger, MSc Geographie UZH, CAS OST
in Nachhaltige Mobilität, Planora AG

Planora AG
info@planora.ch
www.planora.ch

Standort Aarau
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
+41 62 200 28 28

Standort Wohlen
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10

Standort Muri
Luzernerstrasse 35
5630 Muri
+41 56 675 76 00



1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der Bau- und Nutzungsordnung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften, namentlich den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans, übereinstimmen.

Das Gebiet Geelig hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Das Quartier hat für die Gemeinde eine wichtige Versorgungsfunktion. Neben einer Vielzahl an Verkaufsgeschäften hat es im Geelig Gewerbe- und Wohnbauten aber auch öffentliche Bauten wie das Gemeindehaus. Das Gebiet Geelig bietet für die Gemeinde grössere innere Siedlungsreserven. Im Gebiet liegen mehrere unbebaute oder untergenutzte Flächen sowie eine Kiesgrube mit langfristigem Entwicklungs- und Umstrukturierungspotenzial. Aufgrund der zu erwartenden Dynamik, gestützt auch durch die übergeordnete Richtplanung (diese legt für das Gebiet Geelig einen kantonalen Wohnschwerpunkt WSP fest), bietet sich die einmalige Chance, das grosse Entwicklungspotenzial des Geelig auszuschöpfen und in geeignete Bahnen zu lenken.

Der vorliegende Planungsbericht gibt Auskunft über die Teilrevision Nutzungsplanung «Geelig» in der Gemeinde Gebenstorf. Er zeigt, gemäss gesetzlichem Auftrag in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), die Abstimmung der vorliegenden Planung mit den relevanten raumwirksamen Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie den verfahrenstechnischen Aufbau der Planung auf.

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Räumliches Entwicklungskonzept Geelig

Die Gemeinde Gebenstorf hat die Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsstrategie des Gebiets Geelig in einem ersten Schritt mit einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK Geelig)) an die Hand genommen. Dieses diente zusammen mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und den Entwicklungsrichtplan Geelig.

Entwicklungsrichtplan (ERP) Geelig

Die aus den kommunalen Konzepten gewonnenen Erkenntnisse wurden im Rahmen des Entwicklungsrichtplans Geelig überprüft, vertieft und insbesondere bezüglich der Abstimmung Siedlung und Verkehr konsolidiert. Im Rahmen des ERP Geelig wurden die heute bestehenden Nutzungen genauer untersucht und auf ihre Kompatibilität in Hinblick auf die angestrebte Entwicklung - die auch einen nicht unerheblichen Strukturwandel mit sich bringt - hinterfragt. Der ERP wurde aufgrund von Rückmeldungen des Kantons sowie aus der Mitwirkung mit der Bevölkerung bereinigt und im Dezember 2022 vom Gemeinderat behördenverbindlich beschlossen.

Der Entwicklungsrichtplan definiert, gestützt auf das städtebauliche Zielbild, die anzustrebende Entwicklung für das Gebiet Geelig. Mit dem ERP werden die Ziele für die angestrebte, quantitative und qualitative räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040 festgeschrieben.

Das Instrument setzt sich wie folgt zusammen:

- Städtebauliches Zielbild und Richtplan
- Sektorielle Zielbilder zu den einzelnen Themen aus Siedlung, Freiraum und Verkehr mit der jeweiligen Erläuterung der zu erreichenden Ziele



- Definition von Teilgebieten mit der Erläuterung der jeweils angestrebten Qualifizierung
- Steckbriefe: Zusammenfassung nach Baubereichen der relevanten Ziele und Festsetzungen als Übersicht und Arbeitsinstrument.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Gebenstorf wurde am 10. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 6. April 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Die darin enthaltenen, das Gebiet Geelig betreffenden Bestimmungen, stellen auf die heutige Situation ab und sind relevant, um den bestehenden Nutzungen Rechtssicherheit zu verschaffen. Der ERP stützt sich jedoch auf einen Planungshorizont bis 2040 ab. Die erst im Rahmen der Bearbeitung des ERP-Geelig geklärten, künftig anzustrebenden Entwicklungen erfordern daher eine erneute Teilrevision der Nutzungsplanung. Dies wurde in der Gesamtrevision bereits entsprechend vermerkt. Dadurch wird der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten.

Konkret wird unter § 7 der rechtskräftigen BNO mit Hinweis auf den Entwicklungsrichtplan vorgeschrieben:

1. Das Gebiet Geelig (Perimeter in Bauzonenplan bezeichnet) soll langfristig zu einem attraktiven, urbanen Zentrum mit dahinterliegenden verdichteten Wohngebieten mit hoher Wohnqualität und gutem Freiraumangebot entwickelt werden.
2. Die gewünschte räumliche Entwicklung ist mittels eines kommunalen Entwicklungsrichtplans aufzuzeigen.
3. Der Entwicklungsrichtplan dient als Grundlage für die Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung des Gebiets und die dafür notwendigen Umzonungen. Er enthält Konzepte und Zielsetzungen zu Siedlung, Verkehr und Freiraum inkl. Geländegestaltung.
4. Die Planung ist, gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept Geelig vom 16.05.2018, innert zwei Jahren ab Genehmigung der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu erstellen.

Auf materielle Anpassungen ausserhalb des ERP-Perimeters nach § 7 BNO wird aus Gründen der Rechtsbeständigkeit verzichtet.

1.3 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Verbindlich

- Änderungsplan Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 (ÄP BZP)
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierend

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Betrachtungsperimeter umfasst das nachfolgende Gebiet der Gemeinde Gebenstorf (Bereich «Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig» gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan vom 10. Juni 2021):



Abbildung 1 Betrachtungssperimeter der Teilrevision Nutzungsplanung Geelig (rot markierter Bereich)

1.4 Zielsetzungen

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die relevanten Inhalte des ERP eigentümerverbindlich verankert werden. Mit der Teilrevision Nutzungsplanung «Geelig» wird insbesondere angestrebt:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 und 3. RPG
- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität (§ 13 BauG)
- Entwicklung des kantonalen Wohnschwerpunkts gemäss Richtplan
- Potenzial als neues Zentrumsgebiet ausschöpfen
- Grundeigentümerverbindliche Grundlage für Entwicklung gemäss ERP
- Planungssicherheit für Private
- Verankerung der quantitativen und qualitativen Zielsetzungen für die Teilgebiete gemäss ERP
- Koordination Erschliessungsplanung

1.5 Koordination weitere Planungen

Erschliessungsplan Geelig

Die Umsetzung der Zielvorstellung gemäss ERP verlangt eine planungsrechtliche Sicherstellung in Planungsinstrumenten verschiedener Planungsebenen. Die Teiländerung der Nutzungsplanung wird entsprechend mittels einer Erschliessungsplanung konkretisiert. Die beiden Planungen stehen in gegenseitiger Abhängigkeit (vgl. auch § 6 Abs. 2 des BNO-Entwurfs). Für die Erschliessungsplanung Geelig gelten nachfolgende Zielvorgaben:

- a) boden- und ressourcenschonende Erschliessung
- b) Vernetzte, direkte und sichere Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr
- c) Anlagen zur Anlieferung und Parkierung sind wo immer möglich und zumutbar als Gemeinschaftslösung vorzusehen. Parkierungsanlagen sind prioritär unterirdisch zu erstellen.
- d) Definition des Zielniveaus (massg. Terrain) der Auffüllung innerhalb der ehem. Kiesgrube



Der vorgesehene Erschliessungsplan Geelig wird parallel zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erstellt und beinhaltet verschiedene Festlegungen, die die vorliegende Rahmennutzungsplanung detaillieren und präzisieren. Zudem stützt er sich bereits auf die neu vorgesehene Zonierung ab. Eine Erstellung des Erschliessungsplans ohne die vorliegende Teilrevision der Rahmennutzungsplanung als Grundlage ist entsprechend nicht zweckmässig. Die Inhalte des ERPs können explizit nur über die beiden Instrumente (vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung und Erschliessungsplan) umgesetzt werden. Die Genehmigung des Erschliessungsplans Geelig setzt daher die Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision voraus. Durch die Festsetzung einer Erschliessungsplanpflicht für das Gebiet werden die beiden Planungen inhaltlich aneinandergebunden. Zudem erfolgt der Beschluss des Erschliessungsplans durch den Gemeinderat. Der Zeitpunkt kann folglich in Abhängigkeit der Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung gewählt bzw. dies gesteuert werden.

Gestaltungsplan Mitte

Parallel zur Teilrevision Nutzungsplanung Geelig wird im Gestaltungsplangebiet Geelig Mitte (vgl. § 14 Abs. 2 rechtskräftige BNO für Zonenabgrenzung WGG) der Gestaltungsplan Mitte erarbeitet (vgl. Ziffer 0). Dieser berücksichtigt die Zielsetzungen des ERP Geelig und ist mit den beiden weiteren Verfahren (Teiländerung Nutzungsplanung und Erschliessungsplanung) inhaltlich und bzgl. Perimeter abgestimmt. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung wird der Gestaltungsplanperimeter des Gestaltungsplans Geelig Mitte jedoch aus den eigentümerverschreibenden Vorgaben der Teilrevision bzw. der Erschliessungsplanung ausgenommen. Dadurch wird die Rechtsbeständigkeit gewährleistet.

Wohnschwerpunkt (WSP) Turgi

Der WSP Turgi liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungssperimeter (vgl. Ziffer 2.2.1). Dadurch ist die Gemeinde Turgi (bzw. seit Januar 2024 die Stadt Baden) ein wichtiger Schlüsselakteur für die Entwicklung des Geelig. Insbesondere ist die Aufwertung des Zugangs zwischen Geelig und Bahnhof Turgi zentral. Des Weiteren wird die Dynamik im Geelig aber auch im unmittelbar angrenzenden Wohnquartier (östlich der Grenzstrasse) in der Stadt Baden deutlich spürbar sein. Durch die frühzeitige Abstimmung beider Wohnschwerpunkte bietet sich die Chance, mit einer koordinierten und vorausschauenden Planung wertvolle Synergien zu nutzen.



2 Grundlagen

Das Kapitel Grundlagen zeigt die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen, Grundlagen und Interessen auf.

2.1 Bund

Die Raumplanung ist in der Bundesverfassung in Art. 75 geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

Das Raumkonzept Schweiz aus dem Jahr 2012 teilt die Gemeinde Gebenstorf dem grossstädtisch geprägten Handlungsraum Metropolitanraum Zürich zu. Im Metropolitanraum Zürich wird als Stossrichtung vorgegeben, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungskerne zu konzentrieren hat, der Charakter der ländlichen Gebiete zu erhalten ist und die Qualitäten der Erholungs- und Kulturlandschaften gestärkt werden sollten. Flusslandschaften, wie beispielsweise das Wasserschloss, sind in ihrer Bedeutung als Räume für die Naherholung, die Natur, den Tourismus und die Land- und Waldwirtschaft vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung zu bewahren und gezielt aufzuwerten.

Das Gebiet Geelig ist nicht direkt von Inventaren und Sachplänen des Bundes betroffen. In der Nahumgebung sind jedoch verschiedene Objekte in nationalen Inventaren aufgeführt:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN):
 - Objekt Nr. 1019 Wasserschloss beim Zusammenfluss von Aare, Reuss und Limmat
 - Objekt Nr. 1305 Reusslandschaft
- Auengebiet nationaler Bedeutung Nr. 37 „Wasserschloss Brugg-Stilli“
- Nationale Geotope
 - Nummer 164; Flusslandschaft der mittleren Reuss (AG, ZG, ZH)
 - Nummer 101; Wasserschloss: Zusammenfluss von Aare, Reuss und Limmat (AG)
- Geomorphologisches Inventar 1997: Flusstal „Das Wasserschloss der Schweiz“

2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Seitdem wurden mehrere Teilanpassungen vorgenommen. Aktuell läuft zudem die Gesamtüberprüfung und Aktualisierung

des Richtplans Paket 1 (GÜP 1). Der Richtplan ist für die Behörden verbindlich und bildet damit eine Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne.



Abbildung 2 Auszug kantonaler Richtplan (Quelle: AGIS)

Das Gebiet Geelig befindet sich vollständig im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.

Im Richtplankapitel M 4.1 ist die Velovorzugsroute Gebenstorf, Windisch, Brugg festgesetzt, welche direkt nördlich des Gebiets Geelig verläuft. Die Verlängerung bis Baden ist als Zwischenergebnis aufgenommen.

Gemäss Richtplankapitel M 3.3 ist auf der Strecke von Turgi nach Koblenz ein Doppelspurausbau festgesetzt. Zusätzlich ist im Gebiet „ABB-Ennetturgi“ eine neue Haltestelle als Zwischenergebnis im Richtplan aufgeführt. Die Distanz zu dieser neuen Haltestelle ist je nach genauer Lage im Gebiet Geelig ähnlich wie zum Bahnhof Turgi.

In direkter Nachbarschaft befindet sich das kantonale Dekretsgebiet „Wasserschlossdekret“. Die Grenzen des Dekretsgebiets wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2021 angepasst. Innerhalb des Dekretsgebiets befindet sich der Auenschutzpark „Wasserschloss“. Das Gebiet ist als Landschaft von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Ein Teil des Gebiets Geelig befindet sich im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Ortsbilder von regionaler Bedeutung gemäss Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).



Raumkonzept Aargau

Gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans liegt die Gemeinde Gebenstorf im urbanen Entwicklungsraum und Kerngebiet der Agglomeration. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft.

Gemäss Richtplankonzept ist die räumliche Entwicklung der Gemeinden auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Die Funktionsfähigkeit ist zu erhalten.

Zudem ist für das Gebiet Geelig ein kantonaler Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt (vgl. obige Ausführungen). Ein weiterer Wohnschwerpunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe auf Gebiet der Nachbargemeinde Turgi, südlich ihres Bahnhofs.

Wohnschwerpunkte (WSP) umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ hochstehend und dicht erfolgt. Die als WSP bezeichneten Gebiete befinden sich an sehr gut erschlossenen und raumplanerisch speziell geeigneten Lagen und leisten einen bedeutenden Zielbeitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

Das Gebiet Geelig befindet sich zudem in einem Gebiet für Agglomerationspärke. Diese schaffen die Möglichkeit, siedlungsnah attraktive Parklandschaften für die Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur einzurichten. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedlung. Die landwirtschaftliche und die forstliche Nutzung werden in diesen Gebieten mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.

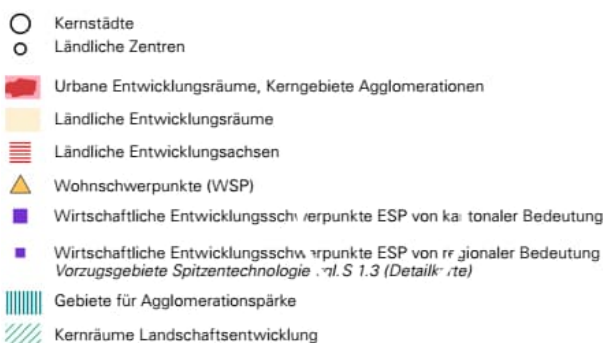
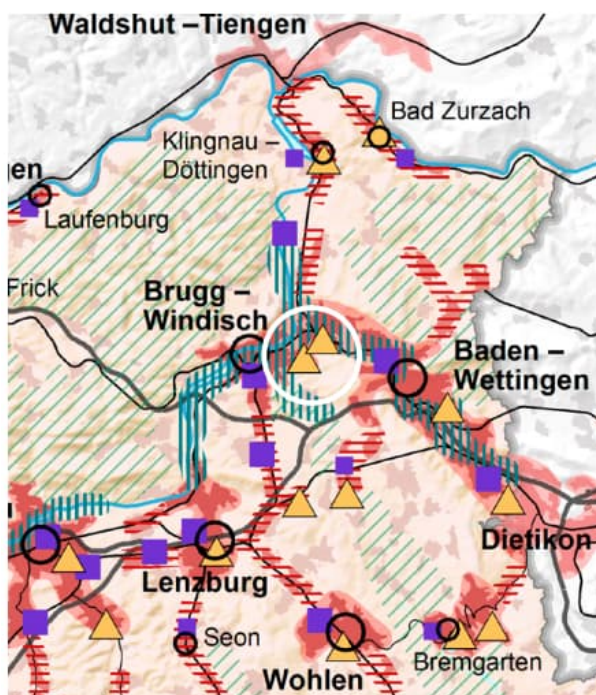


Abbildung 3 Auszug Raumkonzept Kanton Aargau (Quelle: Kantonaler Richtplan)

Richtplankapitel S 1.9 – Wohnschwerpunkte (WSP)

Im Kapitel S 1.9 des kantonalen Richtplans sind die Anforderungen an Wohnschwerpunkte (WSP) definiert. Die Standortgemeinden haben eine regional abgestimmte planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte anzustreben. Der Kanton fördert die Umsetzung von WSP durch Beratung, Begleitung, vereinfachte Verfahren (Fortschreibung) und allenfalls finanzielle Unterstützung.

Mit der Festlegung von Wohnschwerpunkten wird beabsichtigt, sowohl eine hochstehende Siedlungserneuerung und -verdichtung im überbauten Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung unüberbauter Gebiete



zu erreichen. Je nach Ausgangslage sind unterschiedliche Anforderungen an Dichte, Gestaltung und Bauweise zu berücksichtigen.

Die Bevölkerungsdichte soll im Geelig im überbauten Bereich bei 120 Einwohner pro Hektare (E/ha) und in heute noch unüberbauten Gebieten bei 150 E/ha liegen. Dabei gilt ein Mindestwohnanteil von 70 %. Für die Verkehrserschliessung ist die Güteklasse B zu erreichen. Die Siedlungs- und Freiraumgestaltung hat sich nach Richtplankapitel S 1.1 Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 zu richten. Dies bedeutet:

- Die Gemeinden sorgen vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine:
 - gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
 - den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungs-reserven im Bestand,
 - Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
 - Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
 - auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
 - Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
 - ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.
- Ergänzend sind qualitätssichernde Instrumente und Verfahren anzuwenden, beispielsweise Bebauungskonzepte, Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge usw.
- Die Gemeinden formulieren geeignete Bauvorschriften:
 - für das zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-)Haltestellen,
 - für eine kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung,
 - für das Verdichten der Quartiere.

Zusätzlich haben die Gemeinden nachzuweisen:

- dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind,
- dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind,
- eine zweckmässige Etappierung der Realisierung, – an geeigneten Orten Erdgeschoss für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen,
- eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs im Sinne von Richtplankapitel M 4.1 sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr.

2.2.2 Umwelt

Amphibien

Gemäss den Amphibieninventaren 1978/79 und 1991/ befindet sich auf der Grenze der Parzellen Nrn. 170 und 172 ein Amphibienstandort.

Boden

Im Gebiet Geelig sind keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KBS) vorhanden. Nördlich angrenzend auf Parzelle Nr. 195 befindet sich ein untersuchungsbedürftiger Standort. In der Hinweiskarte Prüfperimeter Bodenaushub wird aufgezeigt, wo mit möglichen oder bekannten Bodenbelastungen zu rechnen ist. Sie dient als Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit mutmasslich belastetem Bodenaushub. Im Gebiet Geelig sind die Kantonsstrassen Vogelsangstrasse und Landstrasse sowie die Eisenbahnlinie betroffen.



Gewässer

Das Gebiet Geelig liegt nicht im Einflussbereich von Gewässern und ist insbesondere nicht vom Gewässerraum der Reuss oder der Limmat oder deren Hochwassergefährdung betroffen.

Grundwasserschutz

Das Gebiet Geelig befindet sich gemäss massgebender kantonaler Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au. Diese Bereiche umfassen sämtliche Grundwasserleiter mit theoretisch nutzbarem Grundwasser. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Gemäss Grundwasserkarte befindet sich das Gebiet Geelig im Bereich mit nachgewiesener mittlerer bis grosser Grundwassermächtigkeit. Es befinden sich mehrere Brauchwasserfassungen im Gebiet (2 bis 13 Liter pro Sekunde). Eine Grundwasserschutzzone wurde im betreffenden Gebiet nicht verfügt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Grundwasserschutz angemessen zu berücksichtigen.

Klima

Gemäss kantonaler Klimaanalysekarte befindet sich im Gebiet Geelig ein Kaltluftwirkbereich im Siedlungsgebiet. Auf der noch unbebauten Fläche befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet. Der Wärmeinseleffekt beträgt im Kies- und Betonwerk 0-1 Kelvin, im bebauten Gebiet und bei Parkierungsflächen mit teilweiser Beschattung 2-4 Kelvin und auf versiegelten Parkierungsflächen ohne Beschattung über 4 Kelvin. Die grossen umgebenden Waldflächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Das Gebiet weist gemäss Planhinweiskarte Tag in bebauten Bereichen eine sehr starke bioklimatische Belastung auf, das Bioklima gemäss Planhinweiskarte Nacht ist ungünstig. Das Zukunftsszenario geht von einem gegenüber heute erhöhten Wärmeinseleffekt aus.

Gemäss kantonalem Solarkataster sind die Dächer der Gebäude im Gebiet Geelig gut bis sehr gut für die Nutzung von Sonnenenergie geeignet.

Lärm / Risikorelevante Anlagen

Gemäss rechtskräftiger BNO gilt im Gebiet Geelig heute meist die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Davon ausgenommen sind die Spezialzone Geelig mit ES IV sowie die Wohnzone 2 und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit ES II. Letztere weisen in der lärmvorbelasteten Fläche entlang der Kantonsstrassen ebenfalls die ES III auf.

Die Vogelsangstrasse und die Landstrasse sind die Hauptlärmquellen, welche es in der Planung zu berücksichtigen gilt. Gemäss Grobkataster Strassenlärm ist die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III in einem Abstand von rund 17 – 20 m zur Vogelsangstrasse und in einem Abstand von rund 5 – 8 m zur Landstrasse kritisch. An mehreren Messpunkten wurden die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Störfallvorsorge

Die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ bezeichnet die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und legt die Konsultationsbereiche fest. Das Gebiet Geelig tangiert gemäss Chemierisikokataster den Konsultationsbereich der angrenzenden Eisenbahnlinie. Zudem sind die Durchgangsstrassen K117 und K440 erfasst.

Wald

Das Gebiet Geelig grenzt im Norden teilweise an Wald, die Waldgrenze verläuft nördlich der Dammstrasse entlang der Parzellengrenze. Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten. Für versiegelte Plätze und Strassen gilt hingegen gemäss § 48 Abs. 1 lit. a BauG ein Abstand von mindestens 4 m.

2.2.3 Verkehr

Gesamtverkehrsstrategie mobilitätAARGAU

Die Gesamtverkehrsstrategie mobilitätAARGAU aus dem Jahr 2016 ist zusammen mit der Gesamtstrategie raumentwicklungAARGAU ein zentraler Pfeiler der aargauischen Verkehrspolitik.



Abbildung 4 Strategie Mobilität Kanton Aargau für den urbanen Entwicklungsraum, Dept. BVU 2016

Die Gemeinde Gebenstorf gehört zum Raumtyp «urbaner Entwicklungsraum» wonach der Anteil ÖV und Fuss- und Veloverkehr gesteigert und der Anteil des MIV reduziert werden soll.

Mehrjahresprogramm ÖV

Das Mehrjahresprogramm öffentlicher Verkehr 2020 beinhaltet folgende Massnahmen, die für das Gebiet Geelig relevant sind:

Bahn

- Im Jahr 2020 wird die bestehende S29 Turgi-Aarau stündlich nach Olten-Zofingen-Sursee verlängert und ersetzt auf dem Abschnitt Olten-Sursee die heutige stündlich verkehrende S8 (bereits umgesetzt)
- Die Doppelstockzüge der Zürcher S-Bahn der S6 werden von Baden nach Koblenz – Bad Zurzach weitergeführt und die S19 verkehrt nur noch bis Döttingen.
- Bis 2050 ist das Ziel, die in Turgi haltenden S12 von Brugg bis Aarau zu verlängern und im Halbstundentakt zu führen. Die S19 soll vom Zürcher HB bis nach Koblenz verlängert und ebenfalls im Halbstundentakt geführt werden.

Bus

- Anpassung des Busnetzes im Raum Gebenstorf – Brugg/Turgi (zum Beispiel RVBW-Verlängerung nach Brugg)
- Anpassung auf hindernisfreie Busterminals in Turgi, die auch den Gelenkbus Einsatz ermöglichen

Ostaargauer Strassenentwicklung (OASE)

Unter dem Namen Ostaargauer Strassenentwicklung (OASE) hat der Kanton Aargau in einem partizipativen Verfahren ein Gesamtverkehrskonzept für die Region Brugg/Baden und das Untere Aaretal / Zurzibiet erstellt (Zeithorizont 2040). Die übergeordneten Ziele sind die Verbesserung der Anbindung des untern Aaretal / Zurzibiet an die Nationalstrassen A1 und A3, sowie die Entlastung der beiden Agglomerationen Baden und Brugg. Von besonderer Relevanz für den ERP Geelig sind nachfolgende Teilkonzepte bzw. Massnahmen:

Bahn- und Bus

- Takterhöhung S 19 Richtung Baden und Bad Zurzach, zusätzliche Halte in Turgi schneller Züge Richtung Zürich
- Verbesserung Bus-Zubringerlinien zum Bahnhof Turgi.

Fuss- und Veloverkehr

- Quantensprung im Velo-Anteil am Modalsplit (von 7 auf 21%), aktive Veloförderung
- Velovorzugsroute nach Baden und Brugg entlang Bahntrasse, Velohauptverbindungen auf Land- und Vogensangstrasse



Strassennetz und Betrieb

- Zentrumsentlastungen Brugg-Windisch und Baden durch neue Infrastrukturen und Verkehrsmanagement, kann Reduktion Durchgangsverkehr (K 117 + K 440) bewirken

Mobilitätsmanagement

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

Der Grosse Rat hat am 04.05.2021 dem Grundgerüst OASE zugestimmt. Im Raum Brugg-Windisch wurden die wichtigen Infrastrukturelemente für das Velo und den motorisierten Individualverkehr im Richtplan auf die Stufe Festsetzung angehoben.

Im Raum Baden-Wettingen bleiben die grossen Infrastrukturelemente gestützt auf die Anhörungsergebnisse im Richtplan vorerst auf der Stufe Zwischenergebnis. Die Veloinfrastrukturen wurden auf den Koordinationsstand Zwischenergebnis angehoben. Damit können nun alle wichtigen Elemente in diesem Raum zusammen bis zur Festsetzung im Richtplan weiterentwickelt werden.

Mit der langfristigen Umsetzung der Massnahmen des OASE Konzepts könnte die Verkehrsbelastung auf den Kantonsstrassen abnehmen, womit mehr Spielraum für den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr entstehen könnte.

Agglomerationsprogramm Aargau Ost

Aktuell ist das Agglomerationsprogramm der 3. Generation in der Umsetzung. Das Programm der 4. Generation steht kurz vor der Einreichung beim Bund. Im Programm der 4. Generation sind im Gebiet Geelig folgende Teil-massnahmen 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, Ausfahrtdosierung vorsehen
- Knoten Gemeindehaus: Kreisel, Busbevorzugung
- K 117 / K 440: Betriebs- und Gestaltungskonzept (Strassensanierung Prio. 1)

Das Verkehrsmanagement und die Ausführung der Massnahmen obliegen dem Kanton.

Projekt Sanierung Landstrasse K 117 und Vogelsangstrasse K 440

Für die K117 und die K 440 besteht ein Sanierungsprojekt für die Landstrasse vom Knoten Landstrasse / Wiesenstrasse bis zum Knoten Landstrasse / Vogelsangstrasse und für die Vogelsangstrasse bis zur Höhe des Parkplatzes des Gemeindehauses. Am Knoten Gemeindehaus (Landstrasse / Vogelsangstrasse) sieht das Projekt einen Turbo-Kreisel mit zwei Zufahrten am Ast Windisch vor. Das Projekt wurde durch die Ablehnung des Kredites für die Werkleitungen an der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2016 blockiert. Massgebliche Argumente waren die Anschlüsse des Gebiets Geelig, die Massnahmen für den Fussgängerschutz sowie die Sicherstellung der Verkehrsmanagementmassnahmen.

An einem runden Tisch (Kanton und Gemeinde) wurden neue Lösungen für die Weiterführung des Projekts gesucht. Es wurde entschieden, das Projekt aufzuteilen in zwei Abschnitte mit unterschiedlichem Realisierungszeitraum. Der Teil Wiesenstrasse bis und mit Knoten Gemeindehaus soll prioritär realisiert werden. Der Teil Land- und Vogelsangstrasse entlang des Gebiets Geelig soll erst umgesetzt werden, wenn abgestimmte übergeordnete Planungen vorliegen.

2.2.4 Siedlung und Ortsbild

Bevölkerung und Demographie

Gemäss Faktenblatt Raumentwicklung der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau aus dem Jahr 2022 nahm die Bevölkerung in Gebenstorf in den letzten 30 Jahren kontinuierlich zu. Das Wachstum befindet sich dabei im kantonalen Durchschnitt (Abbildung 5).

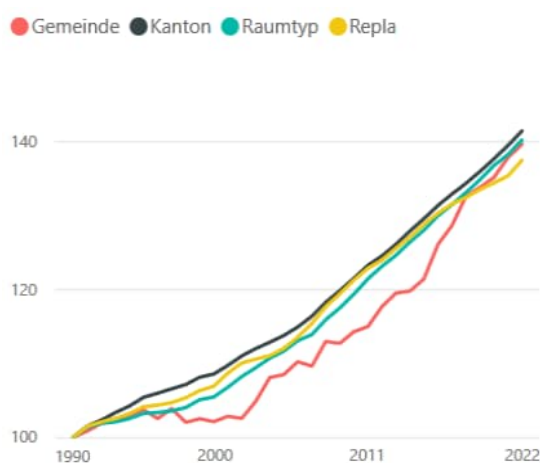


Abbildung 5 Indexierte Bevölkerungsentwicklung, 1990–2022 (1990 = 100), Quelle: Faktenblatt Raumentwicklung

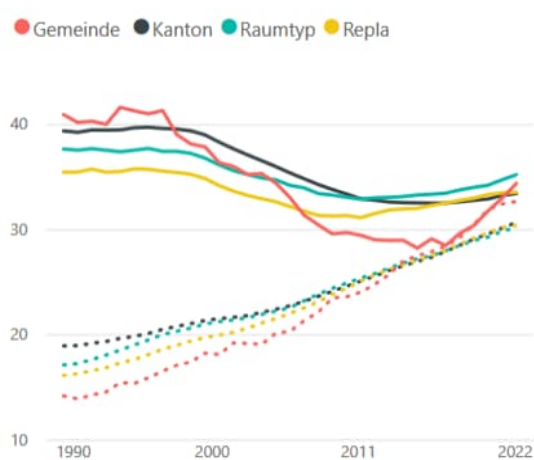


Abbildung 6 Jugend und Altersquotient, 1990–2022, Verhältnis der unter 20-Jährigen (durchgezogene Linie) bzw. über 64-Jährigen (gepunktete Linie) zur erwerbstätigen Bevölkerung (in %)

Die demographische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gebenstorf zeigt, dass der Anteil unter 20-Jähriger seit 1990 zuerst stark abgenommen hat (Abbildung 6). Seit 2017 stieg der Anteil Jugendlicher entgegen dem allgemeinen Trend stark an. Der Anteil der über 64-Jährigen hat kontinuierlich und stärker als im kantonalen Durchschnitt zugenommen.

Die zunehmende Schülerzahl hat Implikationen für die Bereitstellung des Schulraums, während der steigende Anteil älterer Personen einen erhöhten Wohnbedarf im Alter zur Folge hat. Die Entwicklung im Geelig ist in der kommunalen Schulraumplanung berücksichtigt.

Bevölkerung Geelig

Heute leben im Betrachtungssperimeter (Perimeter ERP) rund 700 Personen. Der Grossteil davon lebt im Gebiet «Wagenburg», welches gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in den Wohnzonen W3 und W4 liegt. Die Bevölkerungsdichte liegt bei rund 100 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (Abbildung 7).



Abbildung 7 Auszug ERP Geelig: Quantifizierung des Gebiets Wagenburg

In den weiteren Gebieten leben heute nur rund 100 Personen. Gemäss ERP Geelig ist im gesamten Planungsperimeter künftig Wohnraum für rund 3'000 bis 3'500 Personen vorgesehen. Dies würde einer Bevölkerungsdichte von 130 bis 150 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektaren entsprechen, bei einem angenommenen Wohnanteil von rund 80 %.

Beschäftigte

Heute ist das Geelig hauptsächlich ein Arbeits- und Einkaufsgebiet. Es weist einen entsprechend hohen Anteil an Beschäftigten auf. Künftig soll das Geelig vermehrt Wohnnutzungen dienen.

ISOS

Das Gebiet Geelig ist nicht im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. In der Nähe befinden sich die beiden ISOS von regionaler Bedeutung «Vogelsang» und «Turgi».

Bauinventar

Das Bauinventar wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2021 für die ganze Gemeinde Gebenstorf umgesetzt. Im Gebiet Geelig befinden sich auf der Parzelle Nr. 204 mehrere Gebäude unter kommunalem Substanzschutz.

ICOMOS

Im Hinweisinventar des ICOMOS (internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Gebenstorf 7 Objekte aufgelistet, jedoch keines davon im Gebiet Geelig.

IVS

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zeigt den Verlauf der alten Verkehrswege auf. Die Landstrasse weist einen historischen Verlauf von nationaler Bedeutung auf (Römische Linienführung, Inventar-Nummer 3.1). Die Vogelsangstrasse weist einen historischen Verlauf von lokaler Bedeutung auf. Gebietsintern sind keine Einträge im IVS betroffen.

Archäologische Fundstellen

Gemäss Onlinekarte „Archäologische Fundstellen“ im AGIS-Geoportal befinden sich im Bereich der SBB-Linie sowie nördlich der Feldstrasse mehrere interpretierte A Fundstellen:

- wiederholt römische Brandgräber von einem grossen zu Vindonissa gehörigen Gräberfeld, das - wie in römischer Zeit üblich - entlang einer grossen Ausfallstrasse verläuft.
- angebliche jungsteinzeitliche Siedlungsstelle.
- Flurname weist auf Mauern im Boden; häufig Standort von römischen Gebäuden; [könnte in Verbindung stehen mit dem westlichen Gebiet der Flur "Winterhalde" 21(A)9].

Aufgrund einer Überprüfung der Quellenlage werden die als interpretierte A-Fundstellen gekennzeichneten Flächen nicht mehr geführt. Zudem wurden im Zuge von Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. 1552 keine archäologischen Befunde nachgewiesen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen unerwartete Zufallsfunde auftreten können. Die gesetzlich festgelegte Meldepflicht entsprechender Funde nach § 41 Abs. 3 Kulturgesetz (KG) ist einzuhalten.

2.3 Region

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Die kommunale Nutzungsplanung ist zudem regional abzustimmen (§ 13 BauG). Gebenstorf gehört dem Regionalplanungsverband Baden Regio an. Auch der Regionalplanungsverband Brugg Regio berücksichtigt die voraussichtliche Entwicklung in Gebenstorf in seinen regionalen Planungen. Die Regionalplanungsverbände erarbeiteten verschiedene Unterlagen zuhanden ihrer Mitgliedsgemeinden. Im Folgenden werden die für das Areal Geelig relevanten Aspekte daraus aufgeführt.

Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio

Im Regionalentwicklungskonzept (REK) des Regionalplanungsverbands Brugg (Brugg Regio) ist Gebenstorf zusammen mit Brugg und Windisch als Teil des Regionszentrums ausgewiesen. Das Regionszentrum soll aufgewertet und verdichtet werden, dabei sollen die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs soweit als möglich gesichert werden. Das Gebiet Geelig ist insbesondere als Vorranggebiet für die Innenentwicklung bezeichnet, eine Mindestnutzung soll gesichert werden.

Ferner liegt das Geelig unmittelbar an einem Landschaftsraum von nationaler Bedeutung (Wasser-schloss). Bei der Freiraumplanung liegt der Fokus gemäss Regionalentwicklungskonzept auf dem Freiraumnetz im Siedlungsgebiet sowie dem Zugang zu den angrenzenden Naherholungsgebieten.

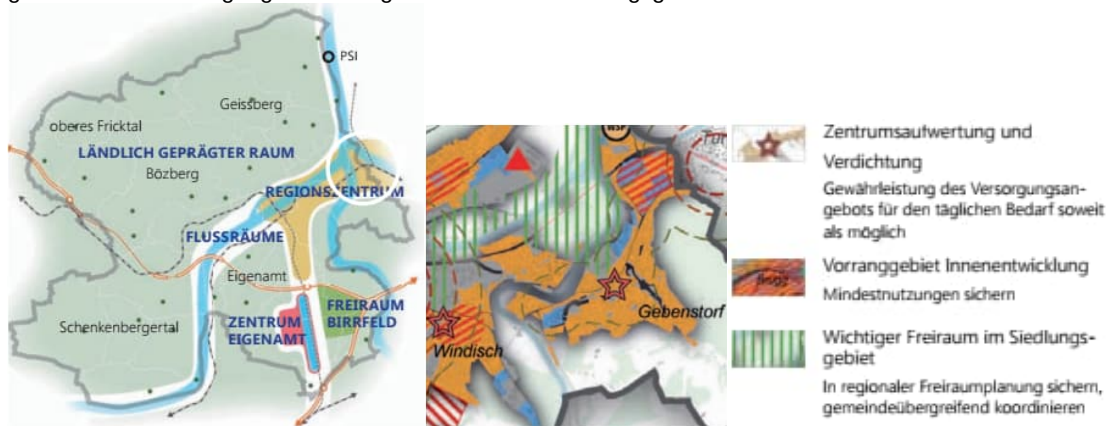


Abbildung 8 Regionales Entwicklungskonzept Brugg Regio

Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio

Im regionalen Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio vom 15. Oktober 2013 sind folgende, für das Gebiet Geelig relevante, Grundsätze für die Region festgehalten:

- Es werden hochwertige Wohnanlagen mit einem vielseitigen Wohnangebot sichergestellt.



- Es soll eine qualitativ hochwertige, auf den Verkehr abgestimmte Siedlungsentwicklung stattfinden. Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich dabei prioritär auf zentrale und gut mit dem ÖV erschlossene Lagen. Siedlungserweiterungen von regionaler Bedeutung finden nur an gezielten Schwerpunkten statt.
- Die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe, insbesondere Logistikanlagen, wird nicht angestrebt.
- Es wird eine gute Anbindung der Zentren und Entwicklungsachsen an den Verkehr sichergestellt. Der Langsamverkehr soll vermehrt gefördert werden und Trennwirkungen (auch quer der Limmat) abgebaut werden.

Die für das Gebiet Geelig wichtigsten Strategien sind:

- Die Innenentwicklung, Umstrukturierung und hochwertige Verdichtung von zentralen und gut erschlossenen Lagen sind zu stärken.
- In Gebenstorf sind nur Arbeitsplatzgebiete von kommunaler Bedeutung vorgesehen (Konzentration auf Bestand und Betriebserweiterungen)
- Die öffentlichen Räume (insbesondere auch die Dorfzentren) Strassen, Plätze und Freiräume werden als multifunktionale Infrastruktur aufgewertet.
- In Gemeinden mit hohem Verkehrsaufkommen werden Gesamtverkehrskonzepte erstellt, die Strassenräume werden siedlungsverträglich und nach dem Koexistenzprinzip gestaltet, die Ortsdurchfahrten nach Möglichkeit aufgewertet.

In der Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 26. November 2014 ergeben sich aus Sicht Baden Regio folgende Anliegen im Gebiet Geelig:

- Entwicklung in Abstimmung mit dem öffentlichen Verkehr gewünscht
- Anstrengung einer deutlichen Verdichtung und Veränderung in ausgewählten Gebieten
- insbesondere das Gebiet Geelig ist langfristig einer Wohnnutzung in verdichteter Bauweise zuzuführen
- Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Geelig vorzusehen, um hohe städtebauliche Qualität und angemessene Dichte sicherstellen zu können
- Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs sind zu formulieren

Velokonzept Baden Regio

Das Velokonzept Baden Regio (2013) hat zum Ziel, die Netzlücken für die verschiedenen Bedürfnisse der Velofahrenden (Alltags- und Freizeitverkehr) zu schliessen und somit ein Ergänzungsnetz zum kantonalen Netz anzubieten. Die Velorouten sollen im ganzen Gebiet für alle Ansprüche ergänzt werden. Für das Gebiet Geelig selbst gibt es keine konkreten Massnahmen. Das Konzept ist eine Handlungsempfehlung, um die wichtigen regionalen Routen über die Gemeindegrenzen hinaus zu sichern. Einige Inhalte sind in das Konzept OASE eingeflossen.

Parkraumkonzept Baden Regio

Das regionale Parkraumkonzept hat zum Ziel die Parkierung zu organisieren, um einen Beitrag zu leisten, dass auf dem Gesamtverkehrssystem der Verkehr flüssig läuft. Durch das Konzept sollen Suchverkehr und Fremdparkierung vermieden werden. Zusätzlich soll es dazu beitragen, dass möglichst wenig Fläche durch neue Parkieranlagen verbraucht werden. Um die Ziele zu erreichen, müssen die Rahmenbedingungen für die Parkierung angepasst (Parkierungsreglemente), die Anzahl Parkplätze (vor allem in den Zentren) beschränkt und die Parkräume einheitlich bewirtschaftet werden. Dazu wurde ein Massnahmenkatalog erstellt.

Für die Gemeinde Gebenstorf bzw. das Gebiet Geelig sind folgende Massnahmen relevant:

- Regelung der zu erstellenden Parkplätze
- Grundlage P-Bewirtschaftung auf privatem Grund
- Umsetzung P-Bewirtschaftung auf privatem Grund
- Voraussetzung für autoarme Nutzungen schaffen
- Verankerung des Mobilitätsmanagement in kommunalen Planungsinstrumenten
- Förderung von Veloabstellanlagen
- Ausbau und Sicherung ÖV
- Sicherstellung Zuverlässigkeit / Betriebsstabilität ÖV



Das Parkraumkonzept gibt einen Rahmen vor, um die Voraussetzungen in der Region zu vereinheitlichen und ist grundsätzlich für die Gemeinden nicht verbindlich. Allerdings machen Parkierungsprobleme keinen Halt an den Gemeindegrenzen, weshalb eine Umsetzung sinnvoll ist.

Innenentwicklung und Verdichtung – Eine Hilfestellung für Gemeinden, Baden Regio

Im Bericht «Innenentwicklung und Verdichtung» werden neun zentrale Handlungsempfehlungen für die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen abgeleitet:

- Baulandmobilisierung fördern
- Aktive Bodenpolitik prüfen / betreiben
- Gezielt verdichten in Abstimmung mit Infrastruktur und Verkehr
- Nutzungsdurchmischung fördern
- Hochwertige Freiräume schaffen
- Identitätsstiftende Elemente erhalten
- Qualitätssichernde Verfahren / Instrumente anwenden
- Akteure miteinbeziehen
- Bevölkerung informieren

Wegleitung für die Aufwertung Zentrum und Strassenräume Baden Regio

Die Wegleitung für die Aufwertung Zentrum und Strassenräume vom 3. November 2017 soll die Gemeinden bei der Umsetzung von Planungen und Projekten zur Weiterentwicklung und Attraktivierung von Zentren und Strassenräumen unterstützen. Dazu wurden 9 Handlungsempfehlungen abgeleitet:

- Zentren und Strassenräume integral betrachten inkl. Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Planungsinstrumente stufengerecht anwenden inkl. frühzeitige Klärung Zuständigkeiten
- Perimeter / Unterteilung auf Städtebau und öffentlichen Raum abgestimmt angemessen wählen
- Ortskern und Identität stärken / weiterentwickeln, unterschiedliche Entwicklungsstrategien anwenden (z. B. Tore, Kammerungen, Verzahnungen, Ensembles)
- Verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden (Multifunktionalität, öffentliche EG-Nutzungen, aktive Einbindung relevante Akteure)
- Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden erhöhen (Übersichtlichkeit, Kennzeichnung, Temporeduktion etc.)
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen (Querungen, Randbereiche, Plätze, Grünflächen)
- Siedlungs- und umweltverträglich entwickeln (Lärm)
- Akteure in Prozess miteinbeziehen (geeigneter Beteiligungsprozess wählen, z. B. Infoveranstaltung, runder Tisch, Workshop)

2.4 Gemeinde

2.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Räumliches Entwicklungsleitbild (REK Geelig)

Das Räumliche Entwicklungskonzept Geelig (REK Geelig) bringt die geltenden, übergeordneten Entwicklungsziele zur Abstimmung und definiert Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040. Insbesondere klärt es die Nutzungsverteilung, die räumliche Dichte und die Lokalisierung der wichtigen städtebaulichen Akzente, allen voran das (neue) Zentrum und die relevanten öffentlichen Räume.

Während für den nördlichen Bereich des Gebiets Geelig ruhiges und hochwertiges Wohnen vorgesehen ist, soll sich das Gebiet Geelig Süd in Richtung eines urbanen Zentrums wandeln. Angestrebt wird ein attraktiver und lebendiger Einkaufsboulevard mit hoher Aufenthaltsqualität. Für eine gute Nutzungsdurchmischung wird beabsichtigt, im Zentrumsbereich vermehrt auch Wohnnutzungen zu fördern.



Im Sinne des kantonalen Wohnschwerpunkts soll im gesamten Gebiet eine Entwicklung der inneren Reserven stattfinden. Auch soll das Gebiet Geelig klarer strukturiert werden. Hierzu wird beabsichtigt, das quartierinterne Strassennetz mittels drei durchlaufenden Stichstrassen und einer Tangentialen zu ergänzen. Angesichts der geplanten hohen Bebauungsdichten sind gut gestaltete öffentliche Räume und die Schaffung von öffentlich zugänglichen Grünanlagen für eine gute Gesamtqualität des Quartiers sicherzustellen. Das REK Geelig wurde durch den Gemeinderat verabschiedet und ist seither behördenverbindlich.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Das Gebiet Geelig ist vierseitig von Bauzonen umgeben. Lediglich im Norden grenzt es teilweise an eine Waldfläche. Das Gebiet weist gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung vom 10. Juni 2021 nachfolgende Festlegungen auf (vgl. Abbildung 9):

	W2	Wohnzone 2	
	W3	Wohnzone 3	
	WG3	Wohn- und Gewerbezone 3	
	W4	Wohnzone 4	
	WGG	Wohn- und Gewerbezone Geelig	
	G	Gewerbezone	
	GG	Gewerbezone Geelig	
	SpG	Spezialzone Geelig	
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	Gr	Grünzone	
	Fg	Familiengartenzone	
		Setzungsgebiet	
		Gestaltungsplanpflicht	
		Erschliessungsplanpflicht	
		Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig	Entlang Kantonsstrassen und nördlicher Perimetergrenze.
		Aufstufung zu ES III gemäss LSV, Art. 43 Abs. 2	Siedlung in Wohnzone 3 W3
		Gebäude mit Substanzschutz	Zwei geschützte Hecken in Gewerbezone G entlang Feldstrasse
		Hecke	Mehrere; in Wohnzone 3 W3
		Baumgruppe / Einzelbaum	Direkt angrenzend an Perimeter
	WG2	Wohn- und Gewerbezone 2	

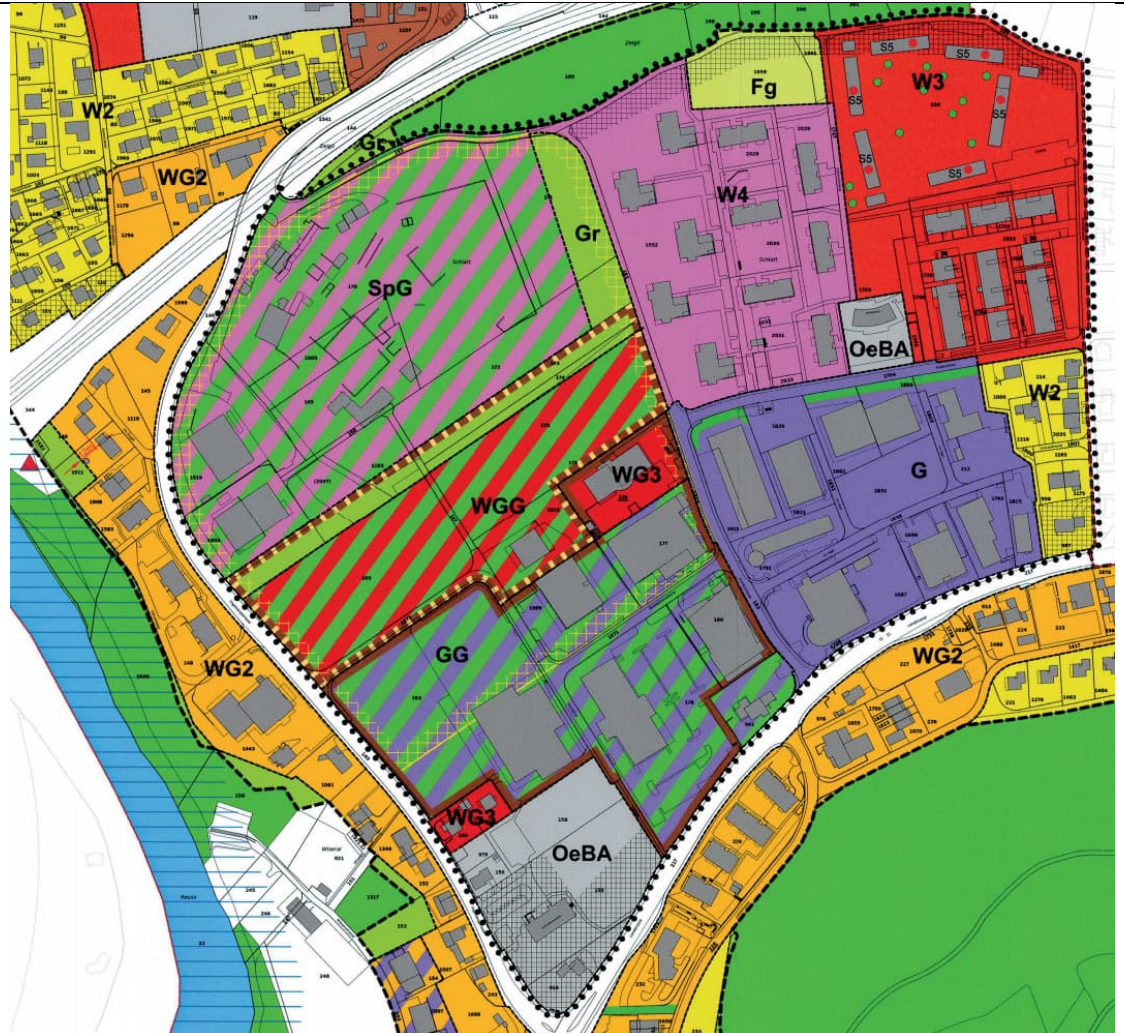


Abbildung 9 Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden im Gebiet Geelig folgende Umzonungen vorgenommen:

- Umzonung Schlatt / Vogelsangstrasse von Industriezone zu Spezialzone Geelig SpG
- Umzonung Geeligstrasse von Dorfzone zu Wohn- und Gewerbezone 3 WG3
- Umzonung Wambisterstrasse von Dorfzone zu Gewerbezone Geelig GG
- Umzonung Hornblick von Gewerbezone zu Gewerbezone Geelig GG
- Umzonung Vogelsangstrasse von der Wohn- und Gewerbezone 3 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Umzonung Hornblick von der Wohn- und Gewerbezone 3 zur Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG
- Umzonung Geeligstrasse Mitte von der Dorfzone zur Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG
- Umzonung Hornblick Nord von der Wohn- und Gewerbezone 3 zur Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG



2.4.2 Sondernutzungsplanungen

Rechtsgültige Sondernutzungspläne

Im Geelig ist ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorhanden: Der kommunale Überbauungsplan „Landstrasse K 117 – Geelig“ wurde am 10. Juni 1988 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen.

Der Überbauungsplan (ÜP) ist weiterhin rechtskräftig. Durch den (bereits wieder aufgehobenen) Erschliessungsplan "Geelig West" wurde nur ein Teil des kommunalen ÜP "Landstrasse K117 – Geelig" aufgehoben.

Der ÜP "Landstrasse K117 – Geelig" wird in einem separaten Verfahren parallel zur Erschliessungsplanung Geelig aufgehoben.

Laufende Sondernutzungspläne

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. Folgende Gestaltungsmerkmale und Empfehlungen sind im Gesamtkonzept Geelig Mitte festgehalten:

- Bebauung des Areals mit einer offenen Bebauungstypologie für den Teil der Wohnüberbauung im östlichen Bereich (Parzelle Nr. 175 mit 5 Vollgeschosse und Attika)
- Gemischtgenutzte Bebauung entlang der Strasse Hornblick mit Gewerbe und Wohnbauten (4 Vollgeschosse)
- Bei einer Teilentwicklung der Parzelle Nr. 165 kann neben dem Autohaus eine Bebauung mit einem Gewerbebau oder einer Baute mit Mischnutzung entlang der Grubenstrasse und einem Wohngebäude nordöstlich oder einem zusammengebauten Gebäude erfolgen.
- Mittels einer Baumreihe wird die Grubenstrasse begleitet.
- Besonderes Augenmerk ist auf die Übergänge zu den angrenzenden Gebieten und die Einbettung der Bauten durch Aufteilung in Baufelder mit fussläufiger Erschliessung und Rand mit Baumbestand zu legen.

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».

2.4.3 Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr Gebenstorf

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist das Verkehrsplanungsinstrument der Gemeinde und wurde vom Gemeinderat am 02. März 2020 beschlossen und am 26. August 2020 vom BVU genehmigt. Im KGV ist festgehalten, dass für das Gebiet Geelig ein kommunaler Entwicklungsrichtplan erstellt werden muss, auf dessen Basis anschliessend die Erschliessung geprüft werden muss. Folgende Massnahmen sind im Gebiet Geelig zusätzlich vorgegeben:

- B1 Knotenausbau, B2 Erschliessung Geelig, B4 Bewirtschaftung Geelig, B5 Erhöhen Verkehrsqualität Gebiet Geelig, B6 Verkehrsmanagement
- C3 Optimierung Busverbindung
- D2 Umsetzung Fussverkehrsnetz

Der KGV und seine Massnahmen sind behördenverbindlich und somit in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr Turgi

Der KGV Turgi (genehmigt 18. Juli 2018) enthält folgende Massnahmen, die für das Gebiet Geelig relevant sind:

- 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, Schaltanlagen, Bauten mit Publikumsverkehr)
- D1: Punktuelle Verbesserung ÖV-Angebot; Anstreben eines 15-Minuten-Taktes der Postautolinie 357 von Untersiggenthal nach Gebenstorf in Hauptverkehrszeiten. Wiederaufnahme / Verlängerung RVBW-Buslinie 4 nach Baden, u.a. auch Verbesserung von Turgi nach Wil

Die Massnahmen für den ÖV und die Aufwertung am Bahnhof Turgi für Zufussgehende und Velos bringen auch eine Wertsteigerung für das Gebiet Geelig, da der Bahnhof Turgi eine grosse Bedeutung für das Geelig hat. Der KGV und seine Massnahmen sind grundsätzlich behördenverbindlich und somit in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Geelig Mitte

Auf Grund einer Analyse der heutigen Situation und der angestrebten Entwicklung des Gebiets gemäss REK und dem Gesamtkonzept wurde für das Gestaltungsplangebiet „Geelig Mitte“ ein Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK ausgearbeitet. Es trägt im Speziellen den feinmaschigen Fussverkehrsnetzen und den das Gebiet strukturierenden strassenbegleitenden Grünstrukturen Rechnung. Da das Gebiet massgeblich von den Freiraumelementen geprägt werden soll und die Adressbildung massgeblich davon abhängt, erfolgte eine detaillierte Ausarbeitung dieser Thematik.

3 Entwicklungsrichtplan (ERP) Geelig

3.1 Situationsanalyse

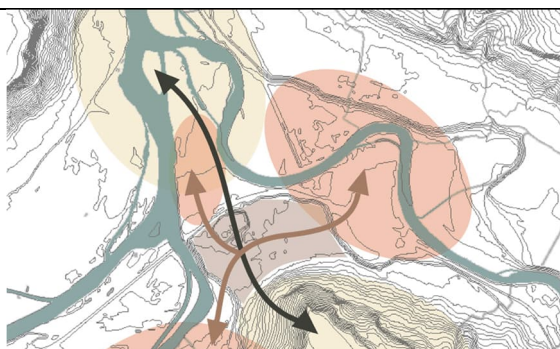
3.1.1 Siedlung

Das Geelig liegt als Teil des dicht besiedelten Siedlungsbandes zwischen Baden und Aarau in einem für den ganzen Kanton wichtigen Entwicklungskorridor. Im Rahmen der Erarbeitung des ERP Geelig wurde eine umfassende Situationsanalyse vorgenommen, welche nachfolgend wiedergegeben wird. Diese Auseinandersetzung mit der Lage und dem übergeordneten Kontext ermöglicht es, die „räumliche DNA“ des Gebietes zu erfassen. Erst mit diesem Verständnis wird es möglich, die Schlüsselfragen aufzuwerfen, welche zu einem soliden, realistischen und die Stärken aber auch die Schwächen des Gebietes berücksichtigenden räumlichen Gesamtbild führen.

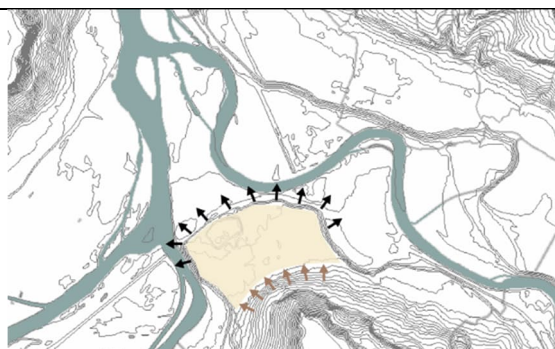
Die genaue Betrachtung des grossräumigen Kontexts hat zu folgenden Erkenntnissen geführt:

- Das Geelig befindet sich in einem landschaftlichen Kontext von höchster Qualität (das Wasserschloss ist ein Landschaftsraum von nationaler Bedeutung) und grosser Bedeutung für die Naherholung (dazu gehört auch das Gebenstorfer Horn). Die Naherholungsgebiete sollen für die Bevölkerung von Gebenstorf, aber auch der gesamten Region entsprechend erreichbar sein.
- Das Geelig ist im Siedlungsgefüge nicht nur auf den Grossraum der Gemeinde im Westen, sondern ebenso auf den Gemeindeteil Vogelsang wie auch auf die direkt angrenzende Nachbargemeinde Turgi ausgerichtet. Dies betrifft nicht nur die räumliche, sondern auch die funktionale Verflechtung.
- Obwohl sich das Gebiet in einem dichten Siedlungsband befindet, muss seine Lage als signifikante Insellage erklärt werden. Diese Situation betrifft im Übrigen nicht nur das Siedlungsfeld des Geeligs, sondern zeigt sich als spezifische Eigenschaft im gesamten Umfeld. Die verschiedenen Siedlungsfelder liegen zwar relativ eng beieinander, sind aber aufgrund verschiedener Trennelemente voneinander getrennt (Topografie, Fliessgewässer, Eisenbahnlinie, Strassen). Die wenigen, physischen Verbindungen gewinnen dadurch zusätzlich an Bedeutung.
- Das Geelig befindet sich auf einem Plateau, welches zwar durch den Bau der Vogelsangstrasse und insbesondere durch den umfangreichen Kiesabbau verunklärt wurde, für die räumliche Identität des Geeligs aber in keiner Weise an Bedeutung verloren hat. Im Süden manifestiert das Gebenstorfer Horn mit seiner Höhenentwicklung eine starke Präsenz und schliesst den Raum. Im Norden bietet die durch das Plateau gegebene, erhabene Lage eine wunderbare Übersicht über den Landschaftsraum des Wasserschlosses und öffnet den Blick in die Tiefe der Tallandschaft.

Bezugsräume Siedlung und Naherholung



Unterschiedliche Seiten, Gerichteter Raum

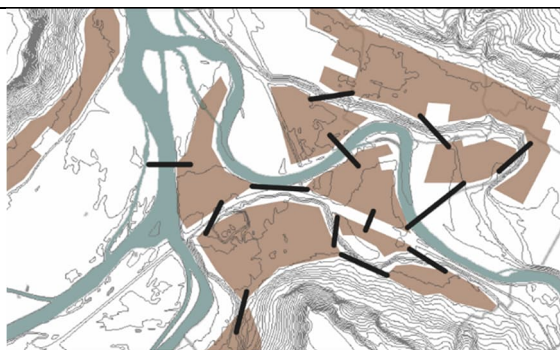




Das Gebiet Geelig liegt im Spannungsfeld zwischen verschiedenen, wertvollen Landschafts- und Naherholungsräumen (gelb) und als Bindeglied verschiedener Siedlungsfelder von Gebenstorf und Turgi (rot).

Das Geelig liegt auf einem klar abgegrenzten, topografischen Plateau mit sehr unterschiedlichen Seiten, wodurch der Raum stark gerichtet ist. Im Süden erhebt sich das Gebenstorfer Horn und bildet sozusagen die Kulisse „im Rücken“, während im Norden der Blick freigegeben wird auf das Wasserschloss und die Tallagen.

Isolierte Siedlungsiseln, Bedeutung der Verbindungen



Das Siedlungsfeld des Geeligs liegt vernetzt in einem Geflecht von einer Vielzahl klar umfasster, weiterer Siedlungsfelder. Die einzelnen Felder sind durch physische Hindernisse voneinander abgetrennt und nur über punktuelle Wegeverbindungen miteinander vernetzt.

Räumliches Grundgerüst und Zutritte



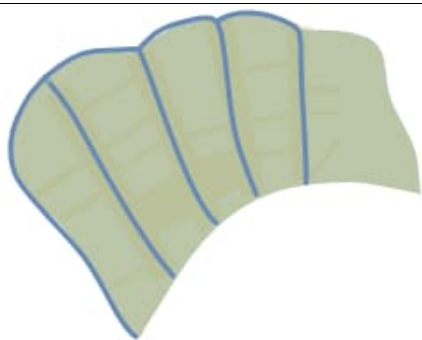
Innerhalb des Plateaus Geelig äussert sich die gerichtete Situation augenfällig auch in der Strassenführung. Die wichtigsten Zutritte erfolgen ab der Landstrasse, welche entlang dem Fuss des Horns verläuft. Von dort aus verteilt sich der Verkehr im Gebiet über die fächerförmig angelegten, von Süden nach Norden verlaufenden Hauptachsen. Diese sind heute zum Teil nicht durchgehend begehb- oder befahrbar, bilden aber ein klares Grundgerüst, welches selbstverständlich und logisch das Gebiet strukturiert. Entlang der Nordkante werden die Bewegungsflüsse wieder gesammelt und zusammengefügt, von dort gibt es auch eine (heute unbefriedigende) Verbindung hinunter in das Gebiet Vogelsang sowie östlich die Anbindung an den Bahnhof Turgi.

Die räumliche Identität des Geeligs entspringt dem ursprünglichen, topografischen Plateau mit einer klaren Hangkante dem Rand entlang. Diese präzise Form soll wiederhergestellt werden und das Plateau, dort wo es abgetragen wurde, wieder mit einer leichten Neigung aufgefüllt werden. So können auch alle Hauptachsen, insbesondere die neu durchgezogene Hornblickstrasse, vervollständigt und an beiden Enden angeschlossen werden. Ferner kann insbesondere für das Wohnquartier, welches im Bereich der heutigen Kiesgrube entstehen soll, eine gute Situation geschaffen werden. Das Wohnquartier soll gegenüber den Lärmquellen der Vogelsangstrasse und der Bahnlinie leicht erhöht angeordnet und besser der Sonne zugewandt werden.

Durch das Grundgerüst der Erschliessung werden die eigentlichen Siedlungsbaufelder definiert, welche in sich recht unabhängig und frei entwickelt werden können. Heute sind die bebauten Bereiche mit sehr unterschiedlichen Typologien belegt, was grundsätzlich denkbar ist.

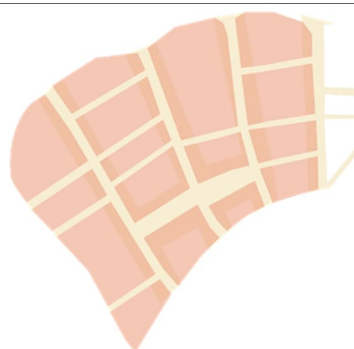
Relevant für eine gute Siedlungsqualität sind die verbindenden öffentlichen Räume. Diese sind nicht nur für die Erschliessung notwendig. Sie bilden das tragende, räumliche Rückgrat und sind relevant für die Charakterisierung und Qualität des gesamten Siedlungsraumes.

Topografie und Orientierung



Das Topografische Plateau und das Erschliessungsgerüst bilden eine logische Einheit. Genauso wie das Erschliessungsgerüst gestärkt und vervollständigt wird, soll auch das topografische Plateau wiederaufgefüllt werden und seine teilweise verlorene Identität so wiedergewinnen.

Siedlungsbausteine und öffentlicher Raum



Die Erschliessung bildet eigenständige Siedlungsbausteine (Baufelder) aus, welche unabhängig voneinander, allenfalls auch mit unterschiedlichen Siedlungstypologien, entwickelt werden können. Das bindende Element zwischen den Siedlungsbausteinen ist das Grundgerüst der Erschliessung, beziehungsweise des öffentlichen Raums. Dieses ist für Qualifizierung, Nutzung und Atmosphäre sowie für die Reduzierung von Wärmeinseln von grosser Bedeutung.

3.1.2 Verkehr

Die verkehrliche Entwicklung des Gebiets Geelig erfolgte bisher weitgehend ohne übergeordnetes Konzept. So resultierte durch die Ansiedlung diverser publikumsintensiver Nutzungen der heute wahrnehmbare Charakter des autoorientierten Einkaufsgebiets. Im Rahmen der Erarbeitung des ERP Geelig wurde eine umfassende Situationsanalyse vorgenommen, welche nachfolgend wiedergegeben wird.

Als Folge von Diskussionen um die bestehenden Anschlussknoten des Gebiets wurde das anstehende Sanierungsprojekt der Kantonsstrassen K117 Landstrasse und K440 Vogelsangstrasse entlang des Gebiets Geelig zurückgestellt. Vorerst soll nur der Teilabschnitt bis und mit dem neuen Kreisel Gemeindehaus erstellt werden. Die Abschnitte entlang des Geelig mit den Gebietsanschlüssen sollen folgen, sobald die Verkehrsverhältnisse und die Gebietserschliessung gesamtheitlich geklärt sind.

Motorisierter Individualverkehr

Die heutige Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist schrittweise durch die Entwicklung einzelner Teile des Gebiets Geelig entstanden. Die Erschliessung folgte bisher weitgehend keinem übergeordneten Konzept. Sie weist entsprechend Mängel auf. Dazu zählen insbesondere fehlende Kurvenverbreiterungen und die gegenseitige Behinderung von Zufahrten. Die Zufahrten der Nutzungen münden mehrheitlich auf den Querachsen (Wambisterstrasse, Im Halt) ein (vgl. Abbildung 10). Die publikumsintensiven Nutzungen können von der

Kantonsstrasse her jeweils über mehrere Anschlüsse erreicht werden, was zu vielfältigen Verkehrsströmen im Gebiet führt und je nach Situation auch Ausweichverkehr anziehen kann, welcher die heutige Lichtsignalanlage am Knoten Gemeindehaus umfährt. Insbesondere im Bereich der Verkaufsnutzungen hat dies zur Folge, dass die Aufenthaltsqualität für den Fussverkehr stark eingeschränkt ist. Der Teil Feldstrasse und Wagenburg sind heute in einer Tempo-30-Zone. Im Zentrumsbereich ist bisher keine Verkehrsberuhigung vorhanden.



Abbildung 10 Heutiges Erschliessungsprinzip (Quelle ERP K-ARO)

Die Landstrasse weist gemäss Strassenbelastungsplan im Gebiet Geelig einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 6'829 Fahrten im Jahr 2013 auf. Die Vogelsangstrasse weist einen DTV von 14'231 Fahrten im Jahr 2019 auf, was einer Zunahme von 23 % gegenüber 2013 entspricht (11'585 Fahrten). Es ist davon auszugehen, dass die Zunahme des DTV auf der Landstrasse in einer ähnlichen Grössenordnung stattgefunden hat. Das übergeordnete Kantonsstrassennetz ist entsprechend bereits heute stark überlastet und hat trotz Verkehrsmanagement in Brugg und Baden zu wenig Kapazitäten, den Mehrverkehr, der ohne Mobilitätsmassnahmen aus dem Gebiet Geelig kommen würde, aufzunehmen.

Entsprechend ist im vorgesehenen Erschliessungsplan sicherzustellen, dass die Verkehrsströme beziehungsweise die Mobilität so organisiert und verteilt werden, dass die Belastung auf dem übergeordneten Netz verträglich bleibt.

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Geelig liegt in Gehdistanz des Bahnhofs Turgi, welcher attraktive Verbindungen in mehrere Richtungen (Baden, Brugg, Zürich, Koblenz / Waldshut) aufweist. Gemäss Mehrjahresprogramm ÖV werden in Zukunft die Verbindungen am Bahnhof Turgi ausgebaut. Der Zugang zum Bahnhof Turgi ist für den Fuss- und Veloverkehr im heutigen Zustand sehr unattraktiv (Umwege mit ungenügendem Ausbaustandard), so dass dessen Potenzial bei weitem nicht ausgenutzt wird.

Auf der Landstrasse K 117 verkehrt die Buslinie 1 (Wettingen-Würenlos) und auf der Vogelsangstrasse K 440 verkehrt die Buslinie 357 (Siggenthal-Würenlingen-PSI), die den Bahnhof Turgi anfährt. Der Zugang vom Gebiet Geelig erfolgt über die beiden Bushaltestellen «Waldheim» und «Gemeindehaus». Durch die Lage der bestehenden Bushaltestellen am Rand des Gebietes ist das Geelig nicht optimal mit dem Bus erschlossen. Die

Mehrheit des Gebiets weist die ÖV Erschliessungsgüte C auf. In Bezug auf die erwünschte Erschliessungsgüte bei Wohnschwerpunkten (Stufe B) ist Nachholbedarf vorhanden.

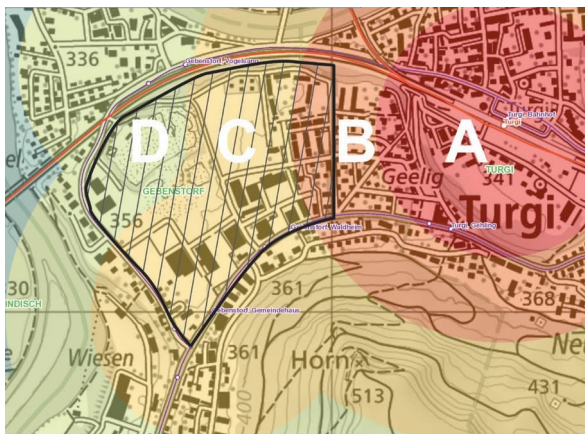


Abbildung 11 ÖV-Güteklassen Bestand (Quelle: AGIS / K-ARO)

Veloverkehr

Für den Veloverkehr besteht heute lediglich auf der Vogelsangstrasse K 440 Fahrtrichtung Knoten Vogelsangstrasse / Landstrasse ein Velostreifen. Die Vogelsangstrasse ist Teil einer kantonalen Radroute. Ansonsten sind innerhalb des Gebietes und auf den umliegenden Strassen keine Velomassnahmen vorhanden.

Die Bedingungen für den Veloverkehr werden mit der Umsetzung der Sanierung der K117 und mittel- bis längerfristig mit den Velomassnahmen der OASE verbessert. Die Velovorzugsroute Baden-Brugg wird nördlich am Gebiet in unmittelbarer Nähe vorbeiführen, bleibt dabei aber durch natürliche und künstliche Elemente mit Trennwirkung vom Gebiet abgegrenzt. Auf der Landstrasse wird gemäss kantonomer Radroutenplanung ein Radstreifen geplant.

Im Bereich Veloverkehr wird insgesamt ein bedeutendes Entwicklungspotenzial ausgemacht.

Fussverkehr

Auf der Landstrasse K 117 ist auf beiden Seiten der Strasse ein Gehweg vorhanden. Auf der Vogelsangstrasse K 440 ist ein einseitiger Gehweg auf der Westseite vorhanden. Im Gebiet Geelig sind grösstenteils einseitige Gehwege vorhanden. Das Erscheinungsbild der Strassenräume innerhalb des Gebietes ist eher verkehrsorientiert und weist insbesondere im Zentrum bei den Verkaufsnutzungen Konfliktpotenzial auf.

Das Gebiet Geelig befindet sich in einer Art Insellage. Es wird durch die beiden Kantonsstrassen und durch die Topografie im Norden und Osten vom Umfeld abgetrennt. Zugänge ins Gebiet sind vornehmlich im südlichen Bereich mit Fussgängerstreifen vorhanden. Entlang der Vogelsangstrasse fehlt eine wichtige Querungsstelle beim Wiserai, die Teil der Schulwegverbindung ins Brühl ist. Das Gebiet Vogelsang ist ebenfalls nur sehr indirekt und unattraktiv an das Gebiet Geelig angebunden.

Der Zugang zum Bahnhof Turgi ist für den Fuss- und Veloverkehr im heutigen Zustand unattraktiv (Umweg mit ungenügendem Ausbaustandard). Insgesamt besteht beim Fussverkehrsnetz ein Verbesserungspotenzial.

Mobilitätsmanagement

Die Entwicklung im Gebiet Geelig folgte keinem übergeordneten Konzept. Die Festlegung der Parkfeldzahl entspricht grundsätzlich dem kantonalen Baurecht, welche die VSS Norm 40 281 (2019) als verbindlich erklärt (BauV §43). Teilweise wurden auch mehr Parkfelder erstellt, als die Norm vorgibt. Ein Mobilitätsmanagement wurde nicht betrieben, u.a. weil der Gemeinde bisher auch eine entsprechende Rechtsgrundlage in der Bau-



und Nutzungsordnung fehlte. Die öffentlich zugänglichen Parkfelder im Geelig sind entsprechend bisher auch nicht monetär bewirtschaftet.

Mit der nun rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung erhielt die Gemeinde eine Rechtsgrundlage, um vermehrt Mobilitätsmanagement zu betreiben. Bei grösseren Verkehrserzeugern (ab 500 Fahrten pro Tag) wird die Anzahl Parkfelder auf den Pflichtbedarf gemäss VSS Norm reduziert. Im Gebiet Geelig besteht nun die Möglichkeit ein Parkleitsystem zu verfügen, zudem wird die monetäre Parkplatzbewirtschaftung ab der ersten Minute vorgeschrieben. Wenn durch eine Nutzung mehr als 50 Arbeitsplätze, 25 Wohnungen oder 500 Fahrten pro Tag entstehen, kann die Gemeinde einen Mobilitätsplan verlangen.

3.2 Entwicklungsvision

- Das Geelig wird zu einer neuen Zentralität entwickelt, einem eigenständigen Quartier mit einer wichtigen Versorgungsfunktion sowie einem hohen und differenzierten Angebot an Wohnraum. Als Siedlungsbaustein von heute eher beliebiger, austauschbarer Anmutung wird das Geelig zu einem Identitätsstarken und prägenden neuen Bezugspunkt für die wachsende Wohnbevölkerung und für das gesellschaftliche Leben der Gemeinde Gebenstorf insgesamt.
- Städtebaulich werden der jeweiligen Lage und Funktion entsprechende, spezifische Siedlungsstrukturen sowie unterschiedliche Dichten und Bauformen vorgesehen. Hochwertige, öffentlichen Räume qualifizieren das neue Quartier: im Zentrum wird der grosszügige Wambiplatz zur Bühne des öffentlichen Lebens, in den Wohngebieten bieten verschiedene Grün- und Freiräume Gelegenheiten für Aneignung und Begegnung, für Aktivität, Spiel und Erholung.
- Die hohe Siedlungsqualität geht einher mit einer Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie der Velo- und Fusswegverbindungen. Der motorisierte Individualverkehr wird in klaren Bahnen durch das Gebiet gelenkt und die Parkierung unterirdisch gelöst. So können für den ebenerdigen Siedlungsraum eine anwohnergerechte, maximal flexible Nutzbarkeit und hochwertige Gestaltung gesichert werden.
- Neben dem Schwerpunkt der Wohnnutzung finden sich grosszügige Flächen für Verkauf, Gewerbe und verschiedene, öffentliche und private Dienstleistungen. So kann das ansässige Gewerbe wo erwünscht erhalten bzw. ausgebaut werden und mit ergänzenden, das Quartierleben bereichernden Nutzungen gestärkt werden.

3.3 Entwicklungsrichtplan

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) formuliert die wesentlichen Inhalte zur Umsetzung des räumlichen Zielbildes. Die Festsetzungen umfassen die Themenbereiche Freiraum, Nutzung und Bebauung. Die Zielsetzungen zum Verkehr und zur Nachhaltigkeit sind in Zusammenhang mit den jeweiligen Zielbildern dargestellt und erläutert. Der ERP bildet den Zielzustand ab.

Die Ziele und Handlungsanweisungen aus dem ERP Geelig wurden mit möglichst minimalen Abweichungen in die Teilrevision Nutzungsplanung Geelig übernommen. Der Umgang mit den relevantesten Themen ist unter dem Kapitel „Schwerpunktthemen“ beschrieben.

 Baubereiche Zentrum mit Anbaulinie/Anbaubereich	 Öffentliche Vorbereiche West / Mitte / Nord	 Hanggestaltung Kiesgrube
 Öffentlicher Bereich Zentrum / Wambiplatz	 Baubereiche Ost	 Wegeverbindung Hornblick
 Baubereiche West mit Anbaulinie/Anbaubereich	 Grüne Freiräume / Grünstreifen	 Durchlässigkeit Baufeld (informelle Wegverbindungen)
 Baubereiche Mitte mit Anbaubereich	 Baumreihe Hauptachsen	 Wichtige Anschlusspunkte Fuss-/Velowegverbindungen
 Baubereiche Nord mit Anbaubereich	 Baumreihe Trennachse	

Erläuterungen:

- Innerhalb der Baubereiche gemäss ERP können Gebäude realisiert werden (unter Berücksichtigung der allgemeinen, richt- und nutzungsplanerischen Vorgaben).
- Anbaulinien/Anbaubereiche sind im Sinne von Gestaltungsbaulinien (oder -bereichen) zu verstehen. Entlang der Anbaulinien bzw. innerhalb der Anbaubereiche soll mit den Gebäudefassaden eine städtebauliche Front mit einer hochwertigen Adressierung entwickelt werden.
- Öffentliche Bereiche und Vorbereiche sind mit hochwertiger Gestaltung und Aufenthaltsqualität sowie nutzungsgerecht zu realisieren. Insbesondere der Wamplatz soll repräsentativ und für vielfältige Nutzungen geeignet gestaltet werden.
- Grüne Freiräume und Baumreihen sollen gemäss den Vorgaben im Zielbild Grün- und Freiräume umgesetzt werden. Ergänzend dazu werden in den Teilbereichen weitere halböffentliche Freiräume bestimmt, welche als integraler Bestandteil der Grünraumversorgung im Geelig gelten.
- Hanggestaltung Kiesgrube: für diesen mittelfristig entstehenden Grünraum ist ein gesamthafes Gestaltungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen.
- Wegeverbindung Hornblick: während der Entwicklung des heutigen Kiesgrubeareals ist es anzustreben, eine erste Etappe möglichst entlang der Achse Hornblickstrasse umzusetzen. Alsdann soll die Wegeverbindung für Zufussgehende freigegeben werden, damit eine möglichst frühzeitige Vernetzung eingeführt und die An eignung gefördert werden kann.
- Wichtige Anschlusspunkte: Die Aufwertung der Fuss- und Velowegeverbindungen in die angrenzenden Quartiere und an den Bahnhof Turgi ist von besonderer Bedeutung. Diese Anschlusspunkte sind in separaten Studien zu vertiefen und die erarbeiteten Projekte zum geeigneten Zeitpunkt umzusetzen.



Abbildung 12 Entwicklungsrichtplan Geelig (Quelle: K-ARO)



4 Schwerpunktthemen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Themen der Teilrevision der Nutzungsplanung dargelegt sowie die relevanten Interessen bewertet und abgewogen.

4.1 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Gebenstorf wurde am 10. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Teiländerung Nutzungsplanung Geelig liegt entsprechend innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren nach RPG. Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision (vgl. S. 41 Planungsbericht Gesamtrevision) wurden im Wissen der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig innerhalb des Perimeters «Entwicklungsrichtplan Geelig» möglichst wenige Anpassungen vorgenommen (vgl. Ziffer 2.4.1). Dies aufgrund des Umstandes, dass die Festlegung des kantonalen Wohnschwerpunkts im kant. Richtplan während der laufenden Gesamtrevision erfolgte und die konzeptionellen Grundlagen für die Entwicklung des Wohnschwerpunkts damals noch fehlten. Auf Änderungen innerhalb der WGG wird in der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung verzichtet.

Die Planbeständigkeit der rechtskräftigen Nutzungsplanung bleibt mit der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig gewährleistet (vgl. Ziffer 5.2.2).

4.2 Perimeter und Innere Siedlungsentwicklung

Im kantonalen Richtplan ist im Geelig ein Wohnschwerpunkt ausgeschieden (vgl. Ziffer 2.2.1). Entsprechend soll das Gebiet den Verhältnissen angepasst und qualitativvoll erneuert, entwickelt und verdichtet werden.

Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen soll in der Teilrevision Nutzungsplanung Geelig auf drei Ebenen umgesetzt werden:

- Auf Stufe Gesamtgemeinde Gebenstorf werden möglichst minimale Anpassungen vorgenommen, damit die Planbeständigkeit gewährleistet bleibt (vgl. Ziffer 5.2.1).
- Im Planungssperimeter wird eine Überlagerung „Perimeter Gebiet Geelig“ mit Erschliessungsplanpflicht festgelegt, welche die wichtigsten für das Gesamtgebiet relevanten Vorschriften enthält. Das Gebiet Geelig entspricht dem Kern-Perimeter des ERP Geelig. Der Perimeter des Gestaltungsplans „Geelig Mitte“ wird dabei ausgenommen, damit die Planbeständigkeit gewährleistet bleibt. Das Gebiet „Wagenburg“ weist bereits heute überwiegend dichte Wohnnutzungen auf und ist ebenfalls nicht Teil des Perimeters. Für den konkreten Planungssperimeter wird die Pflicht zur Erschliessungsplanung festgelegt. Die beiden Verfahren zur Umsetzung des ERP werden damit eng verknüpft.
- Für die verschiedenen Teilgebiete gemäss ERP Geelig werden spezifische Zonenvorschriften formuliert, die die vorgesehene Entwicklung präzisieren und eigentümerverschärfen festlegen. Die Teilgebiete unterscheiden sich jeweils hinsichtlich Lage, Orientierung, Adressierung, Vernetzung, Nutzung sowie Freiraum- und Bebauungsstruktur. Die Ausscheidung separater, differenzierter Zonen vereinfacht eine Etappierung und sorgt, gestützt auf den ERP, für klare Vorgaben in den Teilgebieten. Die Teilgebiete gemäss ERP werden folgenden Zonen zugewiesen (vgl. auch Ziffer 5):

Teilgebiet gemäss ERP	Neue Zonenbezeichnung gemäss Teilrevision Nutzungsplanung	Zonenkürzel
Zentrum / A1	Zentrumszone Geelig A	ZGA
Zentrum / A2	Zentrumszone Geelig B	ZGB
Zentrum / A3	Zentrumszone Geelig C	ZGC



Teilgebiet gemäss ERP	Neue Zonenbezeichnung gemäss Teilrevision Nutzungsplanung	Zonenkürzel
Zentrum / A4	Zentrumszone Geelig D	ZGD
West / B1	Zentrumszone Geelig E	ZGE
West / B2	Zentrumszone Geelig F	ZGF
Mitte / C1	Wohn- und Gewerbezone Geelig / Grünzone 1	WGG / Gr 1 (keine Änderung)
Mitte / C2	Wohn- und Gewerbezone Geelig / Grünzone 1	WGG / Gr 1 (keine Änderung)
Nord / D	Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht	W4
	Grünzone 2 mit Gestaltungsplanpflicht	Gr 2
Ost / E1	Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht	W4
	Wohnzone 2 Geelig	W2G
Ost / E2	Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht	W4
	Wohnzone 2 Geelig	W2G

4.2.1 Nutzungen



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.3 (Bebauung und Nutzung)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die heutigen Nutzungen gemäss rechtskräftiger Zonenplanung und aktuellem Bestand sowie die angestrebten Nutzungen gemäss Kapitel 5.3 bzw. 5.12 des ERP Geelig.

Teilgebiet	Heutige Nutzung gemäss Zonenplan	Heutige Nutzung gemäss Bestand	Angestrebte Nutzung gemäss ERP Geelig
Zentrum / A1	Gewerbe, DL, Verkauf	Aldi, Coop	50 % Wohnen; 50 % Gewerbe / DL / Verkauf
Zentrum / A2	Gewerbe, DL, Verkauf, untergeordnet Wohnen, Restauration	Migros, Mosers Backparadies, Apotheke, Restaurant	50 % Wohnen; 50 % Gewerbe / DL / Verkauf
Zentrum / A3	Gewerbe, DL, Verkauf	Autohaus Küng	2/3 Wohnen, 1/3 Gewerbe
Zentrum / A4	Gewerbe, DL, Verkauf	Logistik, Blechtechnik, Elektrotechnik	2/3 Wohnen, 1/3 Gewerbe
West / B1	öffentliche Bauten und Anlagen, untergeordnet Mischnutzungen	Gemeindeverwaltung, Einfamilienhäuser	75 % Wohnen, 25 % öffentliche Nutzungen / Gewerbe
West / B2	Gewerbe, DL, Verkauf	Landi in grossem Gewerbeneubau	80 % Wohnen, 20 % Gewerbe / DL / Verkauf
Mitte / C1	Wohnen, Gewerbe, DL, Verkauf	BMW-Garage in Bau	Bis 2030 2/3 Wohnen, 1/3 Gewerbe / DL; bis 2050 90 % Wohnen, 10 % Gewerbe / DL
Mitte / C2	Wohnen, Gewerbe, DL, Verkauf	unbebaut	100 % Wohnen
Nord / D	Grossgewerbe, Industrie, Kieswerk	Kieswerk, Recycling, Logistik, tw. unbebaut	100 % Wohnen, Grünflächen
Ost / E1	Rund ½ Gewerbe, DL, Verkauf, ½ Wohnen, Kleinbetriebe	Qualipet, Elektrofachmarkt, Wohngebäude	100 % Wohnen



Teilgebiet	Heutige Nutzung gemäss Zonenplan	Heutige Nutzung gemäss Bestand	Angestrebte Nutzung gemäss ERP Geelig
Ost / E2	Rund ½ Gewerbe, DL, Verkauf, ½ Wohnen, Kleinbetriebe	Gartenbau, Giesserei, Wohngebäude	100 % Wohnen

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich wird, divergieren die angestrebten Nutzungen gemäss ERP Geelig teilweise stark vom Bestand. Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsentwürfe wurde beschlossen, dass die Zonierung im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig konsequent auf die angestrebten Nutzungen ausgelegt wird (B2 wird trotz nicht erfolgter Zuschreibung von Verkaufsnutzungen ein Kontingent zugeteilt – dies erfolgt im Rahmen des Gesamtkontingents des Perimeters). Nur so ist es möglich, dass die erwünschte Umstrukturierung des Geelig zu einem Wohnschwerpunkt in der nächsten Planungsperiode erfolgen bzw. beginnen kann.

Dies bedeutet, dass verschiedene bestehende Nutzungen unter die kantonale Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG fallen. Gemäss diesem Paragraphen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften bzw. den vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Teilrevision widersprechen,

- unterhalten und zeitgemäss erneuert werden;
- angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen; die Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Hinblick auf den Wohnschwerpunkt ist im Einzelfall zu beurteilen.
- bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden, wenn an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und keine überwiegenden Anliegen der Raumentwicklung entgegenstehen. Der Wiederaufbau hat der zerstörten Baute oder Anlage hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung ist möglich, sofern damit der bisherige Zustand verbessert wird.

Davon betroffen sind insbesondere die nachfolgenden Nutzungen:

- Gewerbliche Nutzungen im Gebiet Geelig Nord (neu Zuweisung als Wohnzone 4 oder Grünzonen)
- Diverse Nutzungen in den Zentrumszonen Geelig, welche teilweise oder ganz ausserhalb der Strassen- und Baulinien gemäss Erschliessungsplan zu liegen kommen, insbesondere das Motorradgeschäft N&O Bike AG
- Nutzungen an der Grenze zwischen den Zentrumszonen Geelig C und D und der Wohnzone 4
- Verkaufsnutzungen über 500 m² in den Zentrumszonen Geelig C und D
- Sämtliche Verkaufsnutzungen in der Zentrumszone Geelig E

4.2.2 Baumassee



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Die nachfolgende Tabelle vergleicht gebietsspezifisch die heute zulässigen Bebauungsmöglichkeiten gemäss rechtskräftiger Zonenplanung (schwarz) sowie die künftigen Bebauungsmöglichkeiten aufgrund der neuen Zonenzuweisungen (rot) anhand der wichtigsten Baumassee.

Gebiet gemäss ERP Geelig	Bauzonen	Abkürzung	Vollgeschoss max.	Ausnutzungsziffer max.	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max.	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzabstand mind. [m]	Grosser Grenzabstand mind. [m]
Zentrum / A1	Gewerbezone Geelig	GG	0	0	(15)	(15)	(5)	(5)
	Zentrumszone Geelig A	ZGA	5	aGF	x	18	x	x



Gebiet ge- mäss ERP Geelig	Bauzonen	Abkürzung	Vollge- schosse max.	Ausnüt- zungsziffer max.	Talseitig ge- messene (traufseitige) Fassaden- höhe max.	Gesamthöhe max. [m]	Kleiner Grenzab- stand mind. [m]	Grosser Grenzab- stand mind. [m]
Zentrum / A2	Gewerbezone Geelig	GG	o	o	(15)	(15)	(5)	(5)
	Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	3	0.70	11	14	5	8
	Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG	x	x	x	20*	x	x
	Zentrumszone Geelig B	ZGB	5	aGF	x	18	x	x
Zentrum / A3	Gewerbezone	G	o	o	(15)	(15)	(5)	(5)
	Zentrumszone Geelig C	ZGC	5	aGF	x	18	x	x
Zentrum / A4	Gewerbezone	G	o	o	(15)	(15)	(5)	(5)
	Zentrumszone Geelig D	ZGD	5	aGF	x	18	x	x
West / B1	Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	OeBA	o	o	o	o	o	o
	Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	3	0.70	11	14	5	8
	Zentrumszone Geelig E	ZGE	5	aGF	x	18	x	x
West / B2	Gewerbezone Geelig	GG	o	o	(15)	(15)	(5)	(5)
	Zentrumszone Geelig F	ZGF	5	aGF	x	18	x	x
Mitte / C1 und C2	Wohn- und Gewerbezone Geelig (keine Änderung)	WGG	x	x	x	20*	x	x
Nord / D	Spezialzone Geelig	SpG	-	-	- / 8	12 - 15	5 +	5 +
	Wohnzone 4	W4	4	0.80	13	15	6	12
	Grünzone 1 und 2	Gr 1 Gr 2	-	-	-	-	-	-
Ost / E1 und E2	Gewerbezone	G	o	o	(15)	(15)	(5)	(5)
	Wohnzone 2	W2	2	0.40	7	11	4	8
	Wohnzone 2 Geelig	W2G	2	0.40	7	11	4	8
	Wohnzone 4	W4	4	0.80	13	15	6	12

- o = Festlegung unter Abwägung der Interessen durch den Gemeinderat im Einzelfall.
 () = Richtwerte für Neubauten, Abweichungen sind möglich.
 aGF = Festlegung nutzungsspezifischer anrechenbarer Geschossflächen (vgl. nachfolgende Ziffer)
 x = keine Regelung bzw. Festlegung im Gestaltungsplanverfahren
 * = Maximale Höhenkote von 380 m. ü. M. bei einer Terrainhöhe auf der betroffenen Parzelle von 358 – 361 m. ü. M.



Zentrumszonen

Für die Zentrumszonen A-F wird anstatt der bisher in Gebenstorf bekannten AZ eine zonenspezifisch zugewiesene anrechenbare Geschossfläche (aGF) eingeführt. Dies stellt eine Abweichung zu den rechtskräftigen Baumaßen dar. Der Grund ist die möglichst direkte Umsetzung des ERPs in der Nutzungsplanung sowie die nachvollziehbarere Umsetzung von weiteren Nutzungsanteilen (Gewerbe, Verkauf, Wohnen). Die festgelegte aGF wurde mit geringen Anpassungen (vgl. nachfolgende Ziffer) aus dem ERP Geelig übernommen. Ferner wird in den Zentrumszonen eine minimale und maximale aGF für Wohnnutzung festgesetzt. Auf die Festsetzung als Wohnanteil in Prozenten nach § 15b BauV wurde bewusst verzichtet. Die verschiedenen minimalen und maximalen aGF würden verschiedene Wohnanteile in % verursachen, welche im Sinne der Verständlichkeit als nicht zielführend angesehen werden.

In den Zentrumszonen A-F sind fünf Vollgeschosse zulässig, wobei zusätzliche Voll- oder Attikageschosse ausgeschlossen werden. Die Gesamthöhe beträgt maximal 18 m. Für gewerbliche Nutzungen ist das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) als überhohes Vollgeschoss zu realisieren.

Gebiet Geelig Ost (gemäß ERP)

Das Teilgebiet Ost wird in der Teiländerung der Nutzungsplanung im Vergleich zum ERP differenziert behandelt. Der ERP sieht für das Teilgebiet Ost drei Geschosse vor. In den benachbarten Zentrumsgebieten sind fünf Geschosse vorgesehen. Im Sinne eines stufigen Übergangs werden im Teilgebiet Ost gemäß ERP eine Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht sowie eine Wohnzone 2 Geelig festgesetzt.

Wohnzone 4 im Geelig Ost

Der ERP sieht im Gebiet Ost / E1 und E2 drei Geschosse vor. Im Sinne eines stufigen Übergangs zwischen den Wohnzonen auf Badener Gemeindegebiet und den fünfgeschossigen Zentrumszonen im Gebiet Geelig kann im Gestaltungsplangebiet Geelig Ost gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden (max. vier Vollgeschosse gesamthaft). Attikageschosse sind zulässig, dürfen jedoch nicht zusätzlich zur max. Vollgeschosshöhe realisiert werden.

Wohnzone 2 Geelig

In der neuen Wohnzone 2 Geelig (W2G) wird gegenüber heute eine verdichtete Bauweise angestrebt, ohne jedoch die bestehende Bebauungs- und Parzellierungsstruktur unbeachtet zu lassen. Es wird daher keine für das Gesamtgebiet koordinierte Entwicklung gefordert. In Anlehnung an ein Anreizsystem kann der Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen die Baumasse erhöhen. So sollen bei einer zusammenhängenden Entwicklungsfläche von mehr 1'000 m² bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse (inkl. zwei zusätzliche Wohneinheiten) sowie eine Erhöhung der AZ auf 0.7 ermöglicht werden. Die minimale AZ wird auf 0.45 festgesetzt. Attikageschosse sind in der W2G zulässig, dürfen jedoch nicht zusätzlich zur maximal zulässigen Vollgeschosshöhe realisiert werden.

Die minimale und maximale AZ wurden gemäß der proportionalen aGF aus dem ERP (min. 3'300 m², max. 5'400 m²) sowie der Gesamtfläche der W2G festgelegt. Aus Variantenberechnungen (vgl. nachstehende Tabelle) geht hervor, dass eine minimale AZ von 0.45 sowie eine maximale AZ von 0.7 weitestgehend den Vorgaben des ERP entsprechen.

AZ	Grundstücksfläche: 1'000 m ² aGF min. aus ERP proportional: 570.9 m ² aGF max. aus ERP proportional: 936.2 m ²	Grundstücksfläche: 2'000 m ² aGF min. aus ERP proportional: 1'144.2 m ² aGF max. aus ERP proportional: 1'872.4 m ²
0.4 (Regelbauweise)	1'000 m ² * 0.4 = 400 m ² (ohne Attika) Bei 2 Geschossen = 200 m ² pro Geschoss Attikafläche (max. 60%) = 0.6*200 m ² = 120 m ² aGF inkl. Attika: 400 m ² + 120 m ² = <u>520 m²</u>	2'000 m ² * 0.4 = 800 m ² (ohne Attika) Bei 2 Geschossen = 400 m ² pro Geschoss Attikafläche (max. 60%) = 0.6*400 m ² = 240 m ² aGF inkl. Attika: 800 m ² + 240 m ² = <u>1'040 m²</u>
0.45	1'000 m ² * 0.45 = 450 m ² Attikafläche = 135 m ² aGF inkl. Attika: 450 m ² + 135 m ² = <u>585 m²</u>	2'000 m ² * 0.45 = 900 m ² Attikafläche = 270 m ² aGF inkl. Attika: 900 m ² + 270 m ² = <u>1'170 m²</u>



AZ	Grundstücksfläche: 1'000 m ² aGF min. aus ERP proportional: 570.9 m ² aGF max. aus ERP proportional: 936.2 m ²	Grundstücksfläche: 2'000 m ² aGF min. aus ERP proportional: 1'144.2 m ² aGF max. aus ERP proportional: 1'872.4 m ²
0.5	1'000 m ² * 0.5 = 500 m ² Attikafläche = 150 m ² aGF inkl. Attika: 500 m ² + 150 m ² = <u>650 m²</u>	2'000 m ² * 0.5 = 1'000 m ² Attikafläche = 300 m ² aGF inkl. Attika: 1'000 m ² + 300 m ² = <u>1'300 m²</u>
0.6	1'000 m ² * 0.6 = 600 m ² Attikafläche = 180 m ² aGF inkl. Attika: 600 m ² + 180 m ² = <u>780 m²</u>	2'000 m ² * 0.6 = 1'200 m ² Attikafläche = 360 m ² aGF inkl. Attika: 1'200 m ² + 360 m ² = <u>1'560 m²</u>
0.7	1'000 m ² * 0.7 = 700 m ² Attikafläche = 210 m ² aGF inkl. Attika: 700 m ² + 210 m ² = <u>910 m²</u>	2'000 m ² * 0.7 = 1'400 m ² Attikafläche = 420 m ² aGF inkl. Attika: 1'400 m ² + 420 m ² = <u>1'820 m²</u>
0.8	1'000 m ² * 0.8 = 800 m ² Attikafläche = 240 m ² aGF inkl. Attika: 800 m ² + 240 m ² = <u>1'040 m²</u>	2'000 m ² * 0.8 = 1'600 m ² Attikafläche = 480 m ² aGF inkl. Attika: 1'600 m ² + 480 m ² = <u>2'080 m²</u>

Attikaflächen zählen in Gebenstorf nicht zur für die AZ relevante aGF, waren in den aGF gemäss ERP jedoch beinhaltet. Daher erfolgt die Berechnung inkl. Attikaflächen.

Insgesamt nehmen die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Planungssperimeters Geelig deutlich zu. Einzig die von der Teiländerung der Nutzungsplanung nicht betroffene Wohn- und Gewerbezone Geelig weist bereits heute ähnlich hohe Baumasse auf (Gesamthöhe bis zu 20 m und entsprechende Anzahl Vollgeschosse). In allen anderen Zonen werden die Gesamthöhen und die Anzahl Vollgeschosse gegenüber heute erhöht. Auch die Anpassungen an der Ausnutzungsziffer (bzw. die Einführung von anrechenbaren Geschossflächen) ermöglichen gegenüber heute, dichtere Bebauungen. Die Grenzabstände werden neu im Rahmen der nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren geregelt und sind situativ festzulegen (ausgenommen Wohnzone 2 Geelig).

4.2.3 Dichte / Nutzungsanteile



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Zielvorgaben

Gemäss kantonalem Richtplan gilt für Wohnschwerpunkte ein Mindestwohnanteil von 70 %. Zudem ist eine Bevölkerungsdichte von 120 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) im überbauten Bereich und 150 E/ha in heute noch unüberbauten Gebieten vorgegeben. Dabei ist die Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand auf die quartierspezifischen Qualitäten abzustimmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des ERP Geelig wurde intensiv diskutiert, welche Nutzungen in welchen Teilbereichen angeordnet werden sollen. Dazu wurden für jeden Teilbereich maximale Bruttogeschossflächen pro Nutzung (Wohnen, Gewerbe / DL, Verkauf, öffentliche Nutzung) definiert, für Wohnnutzungen meist als Bandbreite.

Umsetzung

Im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Geelig werden statt der im ERP Geelig vorgeschlagenen Bruttogeschossflächen anrechenbare Geschossflächen vorgegeben (vgl. § 6 Abs. 2 und 3 sowie § 15a Abs. 2 BNO). Im Gebiet Ost wird die Bruttogeschossfläche gemäss ERP anteilig auf die Flächen des Gebiets Geelig Ost verteilt. Das Gestaltungsplangebiet Geelig Ost weist 66 % der Gesamtfläche auf und erhält entsprechende Flächen aus dem Gesamtkontingent, welches im ERP Geelig für dieses Gebiet vorgeschlagen wird. Angrenzend (Gebiet Grenze) wird die Wohnzone 2 Geelig geschaffen, welche aufgrund der Parzellen- und Eigentumsstruktur zwar Nutzungsmasse erhält, jedoch keine spezifisch festgelegte Bruttogeschossflächen bzw. aGFs. Die Umsetzung



erfolgt über die bereits bekannte AZ. Ebenso wurde die anrechenbare Geschossfläche in der Zentrumszone Geelig B aufgrund der Zuweisung der Parzelle Nr. 2018 zur Wohn- und Gewerbezone Geelig gegenüber dem ERP anteilig angepasst. Dies ergibt für die Parzelle Nr. 2018 eine aGF von 2'650 – 5'300 m² (abgestimmt auf den Entwurf des Gestaltungsplans Mitte vom November 2025, der 3'700 m² im Baubereich zzgl. Zwischenbau vorsieht).

In den Zentrumszonen werden die anrechenbaren Geschossflächen nutzungsspezifisch unterteilt, wobei lediglich zwischen «Wohnen» und «weiteren Nutzungen» unterschieden wird. Dadurch bleibt mehr Spielraum für die spätere Realisierung. Entgegen dem ERP Geelig sollen in allen Zentrumszonen private und öffentliche Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Nutzungen im öffentlichen Interesse, Restaurants, Büros sowie Läden und Einkaufszentren möglich sein, wobei maximale Verkaufsflächen gemäss § 15a Abs. 2 BNO einzuhalten sind.

Seit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2021 kennt die Gemeinde Gebenstorf minimale Ausnützungsziffern (AZ) in Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezon. Der Anteil der minimalen AZ an der maximalen AZ nimmt dabei mit zunehmender Geschossigkeit bzw. Dichte ab. Im Gebiet Geelig werden analog zu den bestehenden Wohn- und Wohn-/Gewerbezon eine Mindestausnützung festgelegt. Sie soll jedoch ebenfalls als anrechenbare Geschossfläche (aGF) definiert werden. Eine Mindestausnützung wird sowohl für die gesamte anrechenbare Geschossfläche pro Zone als auch für Wohnnutzungen festgelegt. Für weitere Nutzungen werden keine minimalen aGF vorgegeben, diese ergeben sich aus den Nutzungsvorgaben (bspw. kein Wohnen im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) der Zonen ZGA und ZGB). So kann einerseits der Wohnschwerpunkt gemäss Richtplan umgesetzt werden und andererseits flexibel auf die Nachfrage weiterer Nutzungen reagiert werden.

Bauzone (bisher)	Maximale AZ	Minimale AZ	Anteil der minimalen AZ
Wohnzone 2	0.4	0.3	75 %
Wohn- und Gewerbezone 2	0.4	0.3	75 %
Wohnzone 3	0.7	0.4	60 %
Wohn- und Gewerbezone 3	0.7	0.4	60 %
Wohnzone 4	0.8	0.5	60 %

Bauzone (neu)	Anteil der minimalen AZ
Wohnzone 2 Geelig (Geelig Grenze)	65 %
Wohnzone 4 (Geelig Nord / Ost)	60 %
Zentrumszonen Geelig A-F	50 % (jeweils für die gesamte aGF sowie für Wohnen)

Durch die vorgesehene Zonierung mit entsprechenden Mindestdichten für Wohnen werden folgende Bevölkerungsdichten erreicht (die aGF entsprechen bereits der Nutzungsplanungsvorgabe, geringe Abweichungen zu den BGF gemäss ERP Geelig sind vorhanden):

Gebiet	aGF für Wohnen	aGF für weitere Nutzungen	aGF Gesamt	Wohnanteil	E/ha
Wagenburg (Bestand)	38'000	1'000	39'000	97.5 %	100
Gebiet Grenze*	2'600 – 4'100	-	2'600 – 4'100	100 %	60
Zentrum gemäss ERP	52'100 – 101'300	34'300 – 44'200**	86'400 – 135'600	60 – 75 %	100 – 190
Kiesgrube gemäss ERP	25'700 – 42'700	-	25'700 – 42'700	100 %	Ca. 130
GP Mitte	14'300 – 23'100	2'900 – 4'400**	17'200 – 26'000	83 – 89 %	Ca. 130



Gebiet	aGF für Wohnen	aGF für weitere Nutzungen	aGF Gesamt	Wohnanteil	E/ha
WSP Geelig	132'700 – 209'200	38'200 – 49'600**	170'900 – 247'400	78 – 85 %	130 – 150

*: Für das Gebiet Grenze (Wohnzone 2 Geelig) wird keine aGF für Wohnen festgelegt, sondern eine dieser aGF entsprechende minimale AZ von 0.45 resp. maximale AZ von 0.7.

** : Die Maximalkontingente aGF für weitere Nutzungen können nur zu 100% ausgeschöpft werden, wenn im Gegenzug auf aGF für Wohnen verzichtet wird. Dies betrifft jene Gebiete, in denen eine maximale aGF gesamt festgelegt wird und Wohnnutzung sowie weitere Nutzungen vorgegeben sind (Zentrumszone Geelig E und GP Geelig Mitte).

Eine Nutzungsübertragung zwischen Parzellen derselben Zone ist möglich und in den jeweiligen Gestaltungsplänen zu regeln. Die aGF für das Gebiet «GP Mitte» wurde auf Grundlage des Entwurfs der Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans Mitte vom November 2025 abgeschätzt. Die aGF für das Gebiet «Kiesgrube» wurde aufgrund Ziffer 2.1 des ERP abgeschätzt. Die erreichten Dichten (E/ha) wurden aus dem ERP übernommen, da die in der Nutzungsplanungsvorgabe definierten aGF mehrheitlich denjenigen aus dem ERP entsprechen.

Nachweis Mindestwohnanteil

Der Wohnanteil beträgt je nach Szenario bis zu 85 %. Der Wohnanteil von mindestens 70 % kann mit den festgelegten Mindest-Geschossflächen erreicht werden, sodass die Richtplanvorgaben erfüllt sind:

Szenario	aGF für Wohnen	aGF für weitere Nutzungen	aGF Gesamt	Wohnanteil
1 – Minimal				
Minimale aGF für Wohnen und minimale aGF für wN	132'700	38'200	170'900	78 %
2 – Medium				
Minimale aGF für Wohnen und maximale aGF für wN	132'700	49'600	182'300	73 %
3 – Maximal				
Maximale aGF für Wohnen und maximale aGF für wN	209'200	38'200 *	247'400	85 %

*: Im Gebiet GP Mitte sowie in der Zentrumszone Geelig E wird eine maximale aGF Gesamt festgelegt. Wenn die maximal zulässige aGF für Wohnen realisiert wird, verringert sich das Kontingent für die maximal zulässige aGF für weitere Nutzungen.

4.2.4 Etappierung



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Gemäss Richtplan haben die Gemeinden eine zweckmässige Etappierung der Realisierung nachzuweisen. Aufgrund der besonderen Herausforderung, ein weitgehend bebautes Gebiet einer umfassenden Umstrukturierung zu unterziehen, wird eine vollständige Gebietsentwicklung bis ins Jahr 2040 als unrealistisch erachtet. Gleichzeitig ist es gemäss Ziffer 5.2 des ERP Geelig gerade bei der Umstrukturierung eines bestehenden Gebietes ausserordentlich wichtig, die Entwicklungsdynamik, dort wo sie entsteht, flexibel zulassen zu können. Der ERP Geelig betrachtet daher verschiedene Realisierungshorizonte in den einzelnen Teilgebieten.



Mit der vorgesehenen Zonierung und der Etappierbarkeit qualitätssichernder Verfahren (vgl. Ziffer 0) wird ermöglicht, dass einzelne Bauvorhaben zeitlich unabhängig umgesetzt werden können. Die Gebietsentwicklung soll insbesondere durch Anreize in Form von besseren Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zeitnah angestossen werden.

In der Teilrevision Nutzungsplanung Geelig wird bewusst darauf verzichtet, verschiedene Zeitstände abzubilden oder erst die Entwicklung der nächsten 10 Jahre zu ermöglichen. Die vorliegende Teilrevision soll hingegen schon die Entwicklung des Gebiets in sämtlichen Zeitständen gemäss ERP Geelig, d. h. bis ca. 2050, vorausschauend ermöglichen.

4.3 Ortsbild, Städtebau und Freiraum



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Gemäss Entwicklungsvision des ERP Geelig soll das Geelig zu einer neuen Zentralität entwickelt werden. Städtebaulich werden der jeweiligen Lage und Funktion entsprechende, spezifische Siedlungsstrukturen sowie unterschiedliche Dichten und Bauformen vorgesehen.

Das städtebauliche Zielbild für das Geelig baut auf den spezifischen, örtlichen Gegebenheiten auf und veranschaulicht auf exemplarische Art und Weise die angestrebten städtebaulichen Typologien beziehungsweise die damit verbundenen räumlichen Qualitäten. Die im ERP Geelig dargestellten Bebauungsstrukturen veranschaulichen also nur einen möglichen künftigen Zustand von vielen.

Wo im Zentrum und im Westen eher urbane Wohnformen mit sehr unterschiedlichen Wohnungsgrössen und einer generationenübergreifenden Anwohnerschaft angestrebt wird, soll im Norden und im Osten eher bodennahes Wohnen, mehrheitlich für Familien angeboten werden. Analog ist die Freiraumversorgung im Zentrum und Westen eher von gemeinschaftlichem Charakter und wird in durchgrünter Höfen oder auf bepflanzten Sockelgeschossen sichergestellt – wohingegen im Norden und Osten der Aussenraum, neben gezielten, gemeinschaftlichen Flächen, nach Möglichkeit den Wohnungen zugeschlagen wird (private Aussenräume). Die Überlegungen für die städtebaulichen Typologien und die Freiraumgestaltung wurden in den Zonenvorschriften bzw. den Vorgaben zu den Gestaltungsplangebieten auf Grundlage der Ziffern 5.3 und 5.11 des ERP wie folgt in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt.

- Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht Geelig Nord
Die Bauweise ist auf ein Angebot für bodennahes Wohnen auszulegen. Die Wohnformen haben sich mehrheitlich auf die Bedürfnisse von Familien auszurichten und eine besonders hohe Wohnqualität auszuweisen. In diesem Gebiet soll bodennahes Wohnen angestrebt, aber nicht vorgegeben werden.

Die Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros mit hoher Aufenthaltsqualität und hohem Grünanteil, naturnah und hochwertig zu erfolgen. Es wird zusätzlich eine Grünflächenziffer festgelegt. Ein wesentlicher Teil der Aussenräume ist öffentlich zugänglich zu gestalten.

- Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht Geelig Ost
Die Bauweise ist auf ein Angebot für bodennahes Wohnen auszulegen. Die Wohnformen haben sich mehrheitlich auf die Bedürfnisse von Familien auszurichten und eine besonders hohe Wohnqualität auszuweisen. Die Bebauung hat die angrenzenden Zonentypen zu berücksichtigen.

Aussenräume sind mit hohem Grünanteil als privatisierte Grün- und Freiräume, ergänzt mit gezielten, gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen zu erstellen. Es wird zusätzlich eine Grünflächenziffer festgelegt. Die



Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros mit hoher Aufenthaltsqualität, naturnah und hochwertig zu erfolgen.

■ Wohnzone 2 Geelig im Gebiet Geelig Grenze

Unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellen- und Eigentumsverhältnisse soll das Gebiet Geelig Grenze gegenüber der bisherigen Zonierung quatierveträgliche Verdichtungsmöglichkeiten erhalten, sofern bestimmte Voraussetzungen nach § 12 Abs. 3 BNO dazu gegeben sind. Aufgrund der kleinräumlichen Parzellenstruktur und Grundeigentümerverhältnissen wird auf die Festlegung von qualitätssichernden Verfahren (qualifiziertes Konkurrenzverfahren, städtebauliches Konzept) verzichtet.

Aussenräume sind mit hohem Grünanteil als privatisierte Grün- und Freiräume, ergänzt mit gezielten, gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen und hoher Aufenthaltsqualität zu erstellen.

■ Zentrumszonen Geelig A, B, C und D

In den Zentrumszonen Geelig A, B, C und D sind grossvolumige, freistehende Bauten mit durchlässigen, öffentlich zugänglichen Frei- und Zwischenräumen zu erstellen. Denkbar sind Sockelgebäude mit Aufbauten für die Wohnnutzung, Atrium-/ Hofgebäude oder eine Blockrandbebauung.

Ziel ist eine grossvolumige städtebauliche Struktur. Die Bauform soll nicht vorgegeben werden, jedoch werden Denkanstösse auf Grundlage des ERP Geelig beispielhaft aufgeführt.

Die Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros mit hoher Aufenthaltsqualität, naturnah und hochwertig zu erfolgen. Die Art und das Mass der Aussenraumgestaltung soll auf Stufe Allgemeine Nutzungsplanung nicht vorgegeben werden.

Die Fassaden haben sich auf den Wamplatz und die Landstrasse auszurichten.

■ Zentrumszonen E und F

In den Zentrumszonen Geelig E und F ist eine hofbildende, punktuell geöffnete / durchlässige Blockrandbebauung zu erstellen. Die resultierenden Wohnhöfe sind ruhig, begrünt, benutzergerecht und ansprechend zu gestalten und auszustatten.

Die Aussenraumgestaltung hat unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros mit hoher Aufenthaltsqualität, naturnah und hochwertig zu erfolgen. Die Art und das Mass der Aussenraumgestaltung soll auf Stufe Allgemeine Nutzungsplanung nicht vorgegeben werden.

In der Zentrumszone E ist das Gemeindehaus an geeigneter, öffentlich wirksamer Lage in die städtebauliche Struktur zu integrieren.

Die Fassaden haben sich auf die umliegenden Strassen auszurichten (Hornblick-, Gruben-, Vogelsang-, Landstrasse).

Im Rahmen der Unterlagenerarbeitung wurde die Zulässigkeit höherer Häuser bzw. Hochhäuser diskutiert. Die Arbeitsgruppe war jedoch der Ansicht, dass aufgrund der Lage des Geelig auf einem Hochplateau und der resultierenden starken Fernwirkung keine höheren Häuser zugelassen werden sollen.

Die Geschossigkeit in den einzelnen Zonen wird abschliessend in der Grundzonierung geregelt. Zusätzliche Vollgeschosse oder Attikageschosse im Rahmen von Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen sind nicht möglich. Dadurch werden die im ERP vorgesehenen Geschossigkeiten direkt in die BNO übernommen. Eine Ausnahme bildet dabei das ERP-Gebiet Ost, in welchem durch die Vorgaben der Wohnzone 4 mit Gestaltungsplanpflicht sowie der Wohnzone 2 Geelig bis zu vier Vollgeschosse (+ 1 Geschoss gegenüber ERP) möglich

sind. Es wird damit der Lage zwischen Geelig Grenze und der neugeschaffenen Zentrumszone Rechnung getragen.

In den Zentrumszonen Geelig sind fünf Vollgeschosse zulässig, um deren Zentrumsfunktion widerzuspiegeln. Zusätzlich müssen gewerblich genutzte Erdgeschosse (1. Vollgeschosse) in den Zentrumszonen eine Geschosshöhe von minimal 4.50m aufweisen (Vorgabe in ERP 5.0m; Anpassung aufgrund der Festlegung eines Minimalmasses). Gegenüber dem ERP Geelig soll dies auch für die Zentrumszonen Geelig E und F gelten. Die Gesamthöhe in den Zentrumszonen beträgt maximal 18 m. Die Koten des 1. Vollgeschosses sind auf das Strassen- bzw. Trottoir-Niveau auszurichten. Das massgebende Terrain wird im Gestaltungsplan- oder Baugesuchungsverfahren definiert. Ziel dieser Vorgabe ist, dass sich die neuen Gebäude einheitlich ab Strassenniveau erheben und einheitliche Geschosshöhen im 1. Vollgeschoss aufweisen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern.

Im ERP Geelig sind unter Ziffer 5.1 Anbaulinien bzw. Anbaubereiche definiert, welche im Sinne von Gestaltungsbaulinien (oder -bereichen) zu verstehen sind. Entlang der Anbaulinien bzw. innerhalb der Anbaubereiche sollen die Gebäudefassaden mit einer hochwertigen Adressierung entwickelt werden. Solche öffentlichen Bereiche und Vorbereiche sind mit hochwertiger Gestaltung und Aufenthaltsqualität sowie nutzungsgerecht zu realisieren. In den Zentrumszonen Geelig hat daher die Fassadengestaltung der Baukörper besonders hochwertig zu erfolgen und die angrenzenden Strassenräume und öffentlichen Räume zu adressieren (siehe oben). Zusätzlich ist im Gestaltungskonzept Wamplatz die Fassadengestaltung zu berücksichtigen. Anbaulinien /-bereiche ausserhalb Zentrumszonen werden über GP Mitte und Wettbewerbspflicht Nord geregelt.

4.4 Öffentliche Grün- und Freiräume



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Gemäss Richtplankapitel S 1.1 sorgen die Gemeinden für eine ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet. Dazu haben sie nachzuweisen, dass ein Mindestanteil an öffentlichen Freiräumen und die Sicherung und Aufwertung von siedlungsinternen Freiraumfunktionen gewährleistet sind.

Im ERP Geelig werden die nachfolgenden vier Typen öffentlicher Grün- und Freiräume unterschieden. Sie ergänzen und bedingen sich gegenseitig, damit die geforderte Aussenraumqualität entstehen kann.

- Strassenräume als Grundgerüst und wichtige identitätsstiftende und qualifizierende Elemente.
- Grosszügige Platzfläche im Zentrum zur Entfaltung des öffentlichen Lebens (Wamplatz)
- Öffentliche Grünräume im Zusammenhang mit der Wohnnutzung
- Gemeinschaftliche, halböffentliche Grün- und Aussenräume. Diese sind unter Ziffer 4.3 des Planungsberichts beschrieben. Ihre genaue Form und Gestaltung sind in Zusammenhang mit den Überbauungsprojekten zu konkretisieren und durch die jeweiligen Bauherrschaften umzusetzen.

Aufgrund der klaren Qualitätsvorgaben zu den einzelnen Typen öffentlicher Grün- und Freiräume und der räumlichen Verortung der grösseren öffentlichen Grünflächen wird mit wenigen Ausnahmen auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet. Im Gestaltungsplangebiet Geelig Mitte gilt aufgrund der Grundnutzung bereits eine Grünflächenziffer. In Anlehnung an diese Grünflächenziffer wird in den Gestaltungsplangebieten Geelig Nord und Ost sowie im Gebiet der Wohnzone 2 Geelig ebenfalls eine Grünflächenziffer festgelegt.

Die Detaillierung der Vorgaben zu den Strassenräumen, dem Wamplatz und der öffentlichen Grünräume erfolgt im Rahmen des Erschliessungsplans Geelig.



Aufgrund der hohen anzustrebenden Dichte sind grosse Freiflächen herausfordernd zu realisieren. Im Gebiet Geelig sollen daher die zu realisierenden Grün- und Freiräume besonders hochwertig und vielseitig nutzbar erstellt werden. Es werden folgende, qualitative Vorgaben erlassen:

- In allen Gestaltungsplangebieten hat die Aussenraumgestaltung unter Einbezug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros hochwertig und naturnah zu erfolgen.
- In den Gestaltungsplangebieten Geelig Nord und Geelig Ost wird ein hoher Grünanteil sowie eine Grünflächenziffer gefordert.
- Ergänzend werden im Gestaltungsplangebiet Geelig Ost gemeinschaftliche Grün- und Freiräume gefordert.

4.4.1 Strassenraum



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.5 (Zielbild öffentlicher Grün- und Freiraum)

Die strukturierenden Strassenachsen werden mit hochstämmigen Baumreihen qualifiziert. Die «Trennachse» zwischen dem Zentrumsgebiet und dem Wohngebiet wird im Sinne eines Raumfilters mit blühenden Zierbäumen ausgestattet. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt im Rahmen des EP Geelig.

Die gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan geschützten Hecken in der Gewerbezone südlich der Feldstrasse werden aufgehoben. Durch die vorgesehene Umzonung der Gewerbezone in Zentrums- bzw. Wohnzonen und die Aufwertung der Strassenräume gemäss EP Geelig wird eine Abgrenzung zum Strassenraum bzw. einem Emissionsschutz mittels Hecken hinfällig. Im Zuge der baulichen Tätigkeiten im Gewerbegebiet wurden die Hecken anfangs der 2000er Jahre südlich der Feldstrasse zur Einbettung der grossen Volumen in die (unbebaute) Umgebung aufgeforstet. Während der Realisierung der Wohnüberbauung nördlich der Feldstrasse (ab 2014/15) wurde die Hecke auf der Parzelle Nr. 1819 aufgehoben und durch Einzelbäume ersetzt. Die ursprünglichen Funktionen der Hecke wurden durch die gegenüberliegende Überbauung hinfällig. Die ökologischen Funktionen der aufgehobenen Hecke sind seither nicht mehr vorhanden. Die ökologischen Funktionen der bestehenden Hecken werden durch die Bepflanzung im Rahmen der Strassenraumgestaltung adäquat übernommen.

Die Kantonsstrassengestaltung erfolgt im Rahmen des Projekts „Sanierung Landstrasse K 117 und Vogelsangstrasse K 440“ (vgl. Ziffer 0).

4.4.2 Öffentliche Grünflächen



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.5 (Zielbild öffentlicher Grün- und Freiraum)

Gemäss ERP Geelig sind die einzelnen Grünräume jeweils am Ende der Hauptachsen angeordnet, was eine Eigenheit des Geeligs ist, die respektiert und fortgeführt wird. Jeder Grünraum hat eine eigene thematische Besetzung und ist entsprechend gestaltet. Der ERP Geelig definiert dabei folgende öffentlichen Grünflächen im Perimeter des Gebiets Geelig:

- Känzelipark
Der Känzelipark soll gemäss ERP Geelig als Platzraum mit einfacher Kiesfläche unter Bäumen gestaltet und für vielfältige Freizeitnutzungen geeignet sein. Die Nutzung wird gestützt durch einen Pavillonbau als Quartier- und Gemeinschaftszentrum und / oder einer Gartenwirtschaft. Um dies zu ermöglichen, wird der Känzelipark einer neuen Grünzone Gr 2 mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zugewiesen.



Die Grünzone Gr 2 dient der Siedlungsdurchgrünung, der Naherholung, der generationenübergreifenden Begegnung, der rationellen Erschliessung angrenzender Nutzungen sowie als ökologischer Korridor. Die Erschliessung angrenzender Bauprojekte ist ein notwendiger Zonenzweck, damit die Tiefgarage des Gestaltungsplangebiets Geelig Nord rationell erschlossen werden kann.

In der Grünzone Gr 2 sind zusätzlich zu den Bebauungsmöglichkeiten der Grünzone Gr 1 die Realisierung von Bauten und Anlagen für die Naherholung sowie eines Pavillonbaus als Quartier- und Gemeinschaftszentrum sowie notwendige Erschliessungsanlagen zulässig. Eine Restaurationsnutzung ist möglich. Die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten sind soweit zulässig, dass die primäre Zweckbestimmung der Grünzone Gr 2 (Siedlungsdurchgrünung, Naherholung etc.) nicht beeinträchtigt wird. Weitere Nutzungsvorgaben werden vertieft im EP erlassen.

■ Spielwiese

Gemäss ERP Geelig soll im Gestaltungsplangebiet Geelig Nord eine Spielwiese zur generationenübergreifenden Begegnung als einfache Liege- und Spielfläche angelegt werden. Die Spielwiese wird ebenfalls zur Grünzone Gr 2 zugewiesen.

In den Gestaltungsplanvorgaben zum Gebiet Geelig Nord wird dazu festgehalten, dass in der Grünzone Gr 2 entlang der Damm- und Geeligstrasse eine Spielwiese für die generationenübergreifende Begegnung und für den Aufenthalt mit entsprechender Möblierung zu realisieren und mit Grossbäumen zu gestalten ist.

Weitere öffentliche Grünflächen in der nahen Umgebung sind die privaten Schrebergärten und die Sportwiese im Gebiet Wagenburg sowie die Obstwiese in der nordwestlich angrenzenden Wohn- und Gewerbezone 2. Diese Nutzungen sollen erhalten werden, befinden sich jedoch ausserhalb des Perimeters der vorliegenden Teilrevision. Entsprechend werden keine eigentümerverbindlichen Vorgaben gemacht.

Der Brückenschlag zum Bahnhof Turgi ist durch die Stadt Baden in Koordination mit der Gemeinde Gebenstorf zu planen und zu realisieren.

Die Grünzone Gr 1 wird um einen Absatz ergänzt, wonach im Gestaltungsplangebiet Geelig Mitte die Verlängerung der Hornblickstrasse soweit notwendig durch die Grünzone Gr 1 geführt werden darf. So kann die Verlängerung der Hornblickstrasse in der Grundnutzung sichergestellt werden. Gleiches gilt für die neue Erschliessungsstrasse Nr. 4 gemäss Erschliessungsplan, welche zur Verbindung der Hornblick- und der Geeligstrasse innerhalb des Gestaltungsplangebiets Geelig Nord durch die Grünzone Gr 2 geführt werden darf.

4.5 Qualitätssicherung

Gemäss Richtplankapitel S 1.1 haben die Gemeinden für eine gute Siedlungsqualität zu sorgen. Dazu sind qualitätssichernde Instrumente und Verfahren anzuwenden, beispielsweise Bebauungskonzepte, Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge usw. Im ERP Geelig ist lediglich für die Gestaltung des Wamiplatzes ein Wettbewerb vorgesehen.

Um den verschiedenen Qualitätsansprüchen an das Gebiet Geelig gerecht werden zu können, sollen die Qualitätsvorgaben aus dem ERP Geelig wie folgt eigentümerverbindlich gesichert werden:

■ Gebiet Geelig

- Übergeordnete, gebietsspezifische Qualitätsvorgaben für das Gebiet Geelig mit Verweis auf den ERP Geelig als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen

- Erschliessungsplanpflicht

■ Zentrumszonen:

- Der Grundzonierung überlagerte Gestaltungsplanpflicht



- Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Auswahl zwischen zwei verschiedenen Verfahrensabläufen nach § 63 Abs. 1 BNO)
- Gebiete Geelig Nord und Geelig Ost (Wohnquartiere)
 - Gestaltungsplanpflicht
 - Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens im Gebiet Geelig Nord
 - Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens im Gebiet Geelig Ost
 - Pflicht zur Erstellung eines Konzepts für die Auffüllung des heutigen Kieswerks im Gebiet Geelig Nord
 - Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungskonzepts für den Känzelipark im Gebiet Geelig Nord
- Gebiet Geelig Grenze (Wohnzone 2 Geelig)
 - Anreizsystem zur qualitativ hochwertigen Verdichtung

4.5.1 Übersicht Verfahren

An das Gebiet Geelig werden verschiedenste Qualitätsansprüche gestellt. Mit geeigneten Verfahren sollen diese Qualitätsanforderungen sichergestellt werden. In den einzelnen Teilgebieten sind dabei verschiedene Verfahrensabläufe vorgesehen, um die örtlichen sowie die Grundeigentümerverhältnissen berücksichtigen zu können.

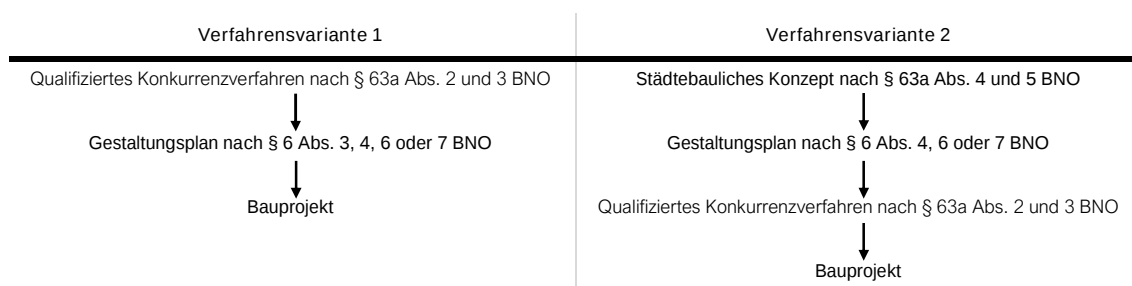


Abbildung 13 Übersicht der verschiedenen, pro Teilgebiet festgesetzten Verfahren

Für die Zentrumszonen Geelig A-F sowie das Gestaltungsplangebiet Geelig Ost wird das durchzuführende Verfahren (Variante 1 oder 2) von der Grundeigentümerschaft in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Für das Gestaltungsplangebiet Geelig Nord gilt grundsätzlich Verfahrensvariante 1. Der Hauptunterschied zwischen den beiden Varianten liegt in der Höhe des Koordinationsbedarfs innerhalb des Perimeters im Rahmen des ersten Verfahrensschrittes. Mit Variante 2 soll verhindert werden, dass infolge unterschiedlicher zeitlicher Entwicklungsabsichten innerhalb eines Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, eine Entwicklung eines Teilbereichs verhindert wird. Die Entwicklungsabsichten sind bei der Formulierung eines Pflichtenhefts für ein Konkurrenzverfahren bereits vertieft vorzuliegen. Sind sich die Grundeigentümerschaften innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters einig hinsichtlich Entwicklung bzw. des Angehens einer Entwicklung wird seitens Gemeinde grundsätzlich Variante 1 bevorzugt.

4.5.2 Konkurrenzverfahren

Die Vorgaben für ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sind unter § 63a BNO definiert. Sie dienen dazu, klare Verhältnisse zu schaffen, die Gemeindefinanzen zu entlasten und «Gefälligkeitsgutachten» zu verhindern. Grundlage für die Erstellung qualifizierter Konkurrenzverfahren bilden die beiden SIA-Normen 142 und 143 (Projektwettbewerb oder Studienauftrag). Das Programm ist durch den SIA zu prüfen. Die Gemeinde wird in die Wahl des Fachpreisgerichts und der beteiligten Teams involviert. Sie wird zudem in die Vorbereitung des Verfahrens frühzeitig einbezogen, ist vertreten im Sachpreisgericht und stellt mindestens eine Person für das Fachpreisgericht. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümer- bzw. Bauherrschaft. Um die geforderten Qualitäten auch in den konkreten Baubewilligungsverfahren zu gewährleisten, zieht der Gemeinderat die Fachkommission bei Bauvorhaben auch im Gebiet Geelig bei.



Für das Gebiet Geelig Mitte wird keine Wettbewerbspflicht vorgesehen, da sich hier bereits ein laufendes Verfahren in Planung befindet (Gestaltungsplan Geelig Mitte). Daher wird aus Gründen der Planbeständigkeit auch auf weitergehende Qualitätsvorgaben oder eine Mindestausnützung für Wohnen verzichtet (vgl. Ziffer 1.5).

Auch im Gebiet Geelig Grenze wird keine Wettbewerbspflicht vorgesehen. Ebenso wird hier auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Eine Verdichtung soll mit einem Anreizsystem erreicht werden. Mit diesen beiden Massnahmen wird der kleinparzellierten Eigentümerstruktur in diesem Gebiet Rechnung getragen. Koordination und Bebauung werden vereinfacht, ohne dass die Gleichbehandlung der Grundeigentümer tangiert wird.

4.5.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept kann in den Zentrumszonen Geelig A-F sowie im Gebiet Geelig Ost als Start in den qualitätssichernden Verfahrensprozess erarbeitet werden. Folgende Zielvorgaben bilden die Rahmenbedingungen für das städtebauliche Konzept:

- Grundprinzipien bei städtebaulicher Setzung der Bebauung und zu volumetrischer Ausbildung der Gebäude
Das städtebauliche Konzept zeigt die Setzung und das Volumen der einzelnen Gebäudekörper auf. Zur architektonischen Ausgestaltung der Gebäude ist ein Handlungsspielraum einzuplanen, da das qualifizierte Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb) erst als nachgelagertes Verfahren durchgeführt wird.
- Flächenverteilung der aGF über einzelne Parzellen
Anhand des festgelegten Volumens ist die zu realisierende aGF auf die einzelnen Parzellen zu verteilen. Obwohl eine gesamtheitliche Entwicklung pro Schild/Zentrumszone angestrebt wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nachgelagerten Verfahren und/oder schlussendlich auch die Realisierung in Etappen erfolgt.
- Freiraumtypologien
In der Teiländerung Nutzungsplanung werden verschiedene Freiräume (u.a. Känzelipark, Spielwiese) definiert. Die weiteren Freiraumtypen innerhalb des Schildes / der Zentrumszone sind im Rahmen des städtebaulichen Konzepts festzulegen. Die genaue Ausgestaltung ist in den nachgelagerten Verfahren zu definieren.
- Koordinierte Erschliessung und Parkierung
Pro Schild/Zentrumszone ist eine koordinierte Erschliessung und Parkierung vorzusehen. Die Rahmenbedingungen sind im städtebaulichen Konzept festzulegen.

Die Kosten gehen zu Lasten der beteiligten Eigentümer- bzw. Bauherrschaft. Um die geforderten Qualitäten auch in den konkreten Baubewilligungsverfahren zu gewährleisten, zieht der Gemeinderat die Fachkommission bei Bauvorhaben auch im Gebiet Geelig bei.

4.5.4 Etappierung

Um die im ERP geforderte Etappierbarkeit gewährleisten zu können, wurden für die verschiedenen Teilgebiete einzelne Gestaltungsplanpflichten festgelegt (Gestaltungsplanpflicht pro Zentrumszone sowie für die Gestaltungsplangebiete Geelig Nord und Geelig Ost). Eine Etappierung der Gestaltungsplanungen in den Zentrumszonen ist nicht vorgesehen, da gemeinschaftliche Einrichtungen realisiert werden sollen (bspw. Parkierung) (Gewährleistung mittels öffentlich-rechtlichem Verfahren), die Perimeter relativ klein und so gewählt sind, dass eine Überbauung „in einem Guss“ angestrebt werden kann. Hingegen ist für die Gestaltungsplangebiete Geelig Nord und Geelig Ost eine Unterteilung möglich. In den Gebieten Geelig Nord sowie Geelig Ost sind maximal 2 Etappen möglich. Dadurch kann eine Entwicklung bereits angestossen werden, auch wenn noch nicht alle betroffenen Eigentümer bauwillig sind.



Der Etappierung innerhalb der Gestaltungsplanperimeters wird insbesondere auch durch die möglichen Verfahrensarten (vgl. Kapitel 4.5.1) Rechnung getragen.

Die in der vorliegenden Planung angestrebte Qualitätssicherung genügt höchsten Ansprüchen. Dies führt zu einer höheren Planungskomplexität und einem höheren Abstimmungsbedarf. Aufgrund der hohen angestrebten Dichte und der dazu notwendigen Umstrukturierung des Geelig sind die Vorgaben jedoch verhältnismässig und zweckmässig. Ohne Gestaltungsplan- und Wettbewerbspflichten besteht die Gefahr, dass ein «Einheitsbrei» ohne Identitätsmerkmale entsteht und insbesondere die notwendigen Aussenraumqualitäten nicht eingehalten werden.

4.6 Gewerbe



Siehe ERP Geelig, Kapitel 2.1 (Quantifizierung und Qualifizierung)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 4.3 (Entwicklungsvision Geelig)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.2 (Städtebauliches Zielbild)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.10 (Mobilitätsmanagement)

Ausgangslage

Gemäss Richtplan haben die Gemeinden an geeigneten Orten Erdgeschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Gemäss dem REK Geelig wird ein lebendiges urbanes Zentrumsgebiet mit Einkaufen, Wohnen und Arbeiten angestrebt. Auch gemäss Entwicklungsvision Geelig finden sich im Geelig neben Wohnnutzungen grosszügige Flächen für Verkauf, Gewerbe und verschiedene, öffentliche und private Dienstleistungen. So kann das ansässige Gewerbe, wo erwünscht, erhalten bzw. ausgebaut werden und mit ergänzenden, das Quartierleben bereichernden Nutzungen gestärkt werden.

Gleichzeitig ist gemäss städtebaulichem Zielbild des ERP Geelig damit zu rechnen, dass aufgrund der neuen Entwicklungsmöglichkeiten und der voraussichtlich steigenden Bodenpreise einzelne bestehende Gewerbenutzungen und Logistikbetriebe zugunsten von kleineren Gewerbeeinrichtungen und Dienstleistern weichen werden. Diese Entwicklung ist im Rahmen der Umstrukturierung zu einem Wohnschwerpunkt erwünscht.

Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung 2021 bilden die Einkaufsgeschäfte im Geelig bereits heute das inoffizielle Zentrum der Gemeinde Gebenstorf. Teile des Gebiet Geelig sind somit als Zentrumsgebiet im urbanen Entwicklungsraum zu bezeichnen und werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision entsprechend einer Zentrumszone zugewiesen. Gemäss kantonalem Richtplan sind Nutzungen mit hohem Personenverkehr bei genügender regionaler und kommunaler Verkehrserschliessung in den Kern- und Zentrumsgebieten des urbanen Entwicklungsraums zugelassen. Ebenso sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen, d.h. Verkaufsflächen von 500 m² bis 3'000 m², zulässig.

Im Rahmen der Gesamtrevision 2021 wurde die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen in den Zonen WG 2 / WG 3 / WGG / G / GW / I auf max. 500 m² Nettoladenfläche beschränkt. In der Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) soll ein Autohaus mit 1'200 m² Nettoladenfläche erstellt werden können (aktuelle Planung auf dem Grundstück).

In der heutigen Gewerbezone Geelig (GG) ist bis zu 1'500 m² Nettoladenfläche zulässig (pro Laden). Verkaufsgeschäfte, die zum Zeitpunkt der angepassten BNO bereits als mittelgrosse Verkaufsgeschäfte (500 - 3'000 m² Nettoladenfläche) in Betrieb waren, dürfen um max. 25 % der Nettoladenfläche erweitert werden, dabei muss eine maximale Nettoladenfläche von 3'000 m² eingehalten werden.



4.6.1 Verkaufsnutzungen bisher



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.11 (Teilgebiete)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Im Geelig bestehen bereits heute verschiedene Verkaufsnutzungen. Die Verkaufsnutzungen sind aktuell über das Gebiet Geelig verteilt und nicht in einem Teilgebiet konzentriert. In der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass bereits heute rund 11'000 m² Verkaufsflächen im Geelig bestehen. Sollten die bestehenden Verkaufsgeschäfte im Rahmen der künftigen BNO-Bestimmungen in den Besitzstand nach § 68 BauG fallen, können sie ihre Verkaufsflächen trotzdem noch um maximal 25% erweitern, sofern die Erweiterung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt. Im Rahmen der Besitzstandsgarantie sind grundsätzlich rund 2'700 m² zusätzliche Verkaufsflächen möglich.

Zonierung bisher	Anzahl Geschäfte bestehend	Gesamtfläche Verkaufsnutzung bestehend gemäss Bau-bewilligung (m ²)
Gewerbezone Geelig	9*	7'819 m ²
Gewerbezone	5	2'221 m ²
Wohn- und Gewerbezone Geelig	1	824 m ²
Total	15	10'864 m ²

*: 1'184 m² bewilligte Verkaufsflächen stehen aktuell leer bzw. werden für Dienstleistungsnutzungen verwendet.

4.6.2 Verkaufsnutzungen neu



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.11 (Teilgebiete)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Maximal zulässige Verkaufsfläche

Als Grundlage für die Quantifizierung der künftig zulässigen Verkaufsnutzungen bzw. zum Nachweis der genügenden regionalen und kommunalen Verkehrserschliessung wurde im Rahmen des ERP Geelig ein umfangreicher Kapazitätsnachweis erstellt und mit den zuständigen kantonalen Fachstellen abgesprochen (vgl. Ziffer 4.9.1). Das maximale Mass an Verkaufsnutzungen wird dabei primär durch die Kapazitäten der Knoten in das übergeordnete Strassennetz vorgegeben.

Aus dieser Kapazitätsberechnung resultiert, dass bis zu 11'000 m² Verkaufsflächen (Nettoladenfläche) im Gebiet Geelig möglich sind. Dieser Wert wurde aufgrund der Diskussion zwischen Gemeinde und kantonalen Fachstellen von ursprünglich 13'000 m² reduziert. Der ERP Geelig übernimmt diese maximale Anzahl von 11'000 m² Verkaufsflächen und verteilt die Verkaufsnutzungen auf einzelne Teilgebiete. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsetzung der zulässigen Verkaufsnutzungen im Zentrumsgebiet Geelig in der BNO:

Zonierung neu	Maximal zulässige Verkaufsfläche (m ²)	Maximale Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft (m ²)	Bemerkungen
Zentrumszone Geelig A	4'200	1'500	Bisherige Vorschrift aus Gewerbezone Geelig übernommen



Zonierung neu	Maximal zulässige Verkaufsfläche (m²)	Maximale Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft (m²)	Bemerkungen
Zentrumszone Geelig B	2'200	1'500	<i>Bisherige Vorschrift aus Gewerbezone Geelig übernommen</i>
Zentrumszone Geelig C	1'150	500	<i>Für bestehende grössere Verkaufsnutzungen gilt Besitzstand.</i>
Zentrumszone Geelig D	1'150	500	-
Zentrumszone Geelig E	0	0	<i>Bisher waren nur in der WG3 Verkaufsgeschäfte zulässig.</i>
Zentrumszone Geelig F	2'300	2'220	<i>Die Fläche des heutigen Verkaufsgeschäfts kann auch künftig realisiert werden.</i>
Total Verkaufsfläche	11'000		

Die Verkaufsnutzungen werden neu vollständig den Zentrumszonen Geelig A-D und F zugewiesen. Diese Zonen stellen ein Zentrumsgebiet dar. Damit wird für diese die rechtliche Grundlage für publikumsintensive Nutzungen gemäss Richtplan geschaffen. Die in den Zentrumszonen A-D und F festgelegte maximale Verkaufsfläche richtet sich nach § 15d BauV. Für Verkaufsgeschäfte, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig bereits die maximale Verkaufsfläche nach § 15a Abs. 2 BNO überschreiten, gilt Besitzstand.

Der Umgang mit der Landi in der Zentrumszone Geelig F als mittelgrosse Verkaufsnutzung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung intensiv diskutiert. Der ERP Geelig sieht für dieses Gebiet keine Verkaufsflächenkontingente vor. Ziel der Gemeinde ist es, den Erhalt der heutigen Verkaufsfläche zu ermöglichen. Gleichzeitig wird keine Erweiterung der aktuellen Verkaufsfläche angestrebt. Entsprechend wird das Gebiet neu der Zentrumszone Geelig F zugewiesen und als maximal zulässige Verkaufsfläche die heutige Verkaufsfläche der Landi festgesetzt.

In den Zentrumszonen Geelig D und E entsprechen die maximal zulässigen weiteren Nutzungen (Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe, öffentliche Nutzungen) der vollständigen Nutzung im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss), in der Zentrumszone F der Hälfte der Nutzung des 1. Vollgeschosses.

Die Anzahl zulässiger Verkaufsnutzungen in der Wohn- und Gewerbezone Geelig WGG ändert nicht. In der rechtskräftigen BNO ist keine maximal zulässige Verkaufsfläche definiert. Einzelne Verkaufsgeschäfte dürfen maximal 500 m² Verkaufsfläche aufweisen. Zusätzlich ist ein Autohaus bis max. 1'200 m² Verkaufsfläche zulässig. Dieses wurde im ERP Geelig und im dazugehörigen Kapazitätsnachweis jeweils als Gewerbefläche (und nicht als Verkaufsfläche) berücksichtigt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche in den Zentrumszonen Geelig B, C, D und F wurden abweichend zum ERP Geelig festgelegt. Dies als Folge einer genaueren Auseinandersetzung mit dem IST-Zustand der Verkaufsflächen sowie der Zuweisung von Verkaufsflächen in der Zentrumszone Geelig F. Dieser Transfer von Verkaufsflächen erfolgte auf Wunsch der Gemeinde innerhalb des Gesamtkontingents von 11'000 m², sodass in den Zentrumszonen B, C und D Flächen weggenommen wurden.

In den Gestaltungsplangebieten Geelig Nord und Geelig Ost sind keine Verkaufsnutzungen mehr zulässig. Für die bestehenden Verkaufsnutzungen im Gebiet Geelig Ost gilt Besitzstand.

Die zugrundeliegende Kapazitätsberechnung berücksichtigt mehrere Zeitstände. Heute bestehende Verkaufsnutzungen werden voraussichtlich wegfallen, neue Verkaufsnutzungen entstehen. Gleichzeitig sind die neu zulässigen Verkaufsflächen in den Zentrumszonen Geelig A-D noch nicht überall ausgeschöpft. Damit besteht

genügend Spielraum, so dass die neu unter die Besitzstandgarantie fallenden bestehenden Verkaufsflächen wie beispielsweise die Landi weiterbestehen können, ohne dass die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes überschritten werden. Über die verschiedenen Zeitstände werden die maximalen Verkaufsflächen so gewährleistet.

Zulässige anrechenbare Geschossfläche für Verkauf

Im Kapazitätsnachweis, welcher als Grundlage für den ERP Geelig diene, wurden für die Berechnung der zulässigen Verkaufsnutzungen die «Verkaufsflächen» (Nettoladenflächen) zugrunde gelegt. Diese Verkaufsflächen wurden im ERP Geelig fälschlicherweise als BGF übernommen. Die Volumenberechnung im ERP stützt sich auf diese BGF. Entsprechend sind die BGF (neu: aGF) pro Zone auf diese Volumenberechnungen auszurichten. Damit nicht grössere Volumen als im ERP aufgezeigt möglich werden, werden alle BGF-Flächen gemäss ERP, die nicht dem Wohnen dienen, zusammengefasst. Mehr BGF für den Verkauf gehen also zu Lasten von BGF für Gewerbe/DL. Dies reduziert wiederum das Verkehrsaufkommen für Gewerbe / Dienstleistungen gemäss Kapazitätsberechnung.

4.7 Wohnen



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.2 (städtebauliches Zielbild)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.3 (Zielbild Bebauung und Nutzung)

Gemäss Richtplan gilt für Wohnschwerpunkte ein Mindestwohnanteil von 70 %. Dabei ist auf eine auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur zu achten. Die Gemeinden formulieren dazu geeignete Bauvorschriften für das zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-)Haltestellen sowie eine kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Diese Vorgaben werden mit nachfolgenden Massnahmen umgesetzt:

- Wohnen ist in sämtlichen Zonen im Geelig zugelassen. Die Wohnanteile gemäss § 15b BauV betragen je nach Zone 50 – 100 %, für das ganze Geelig rund 80 % (vgl. Ziffer 4.1). Damit wird der im Richtplan vorgegebene Mindestwohnanteil übertroffen.
- Die Zonierung im Geelig wird so ausgestaltet, dass unterschiedliche Wohnformen mit unterschiedlichem Zielpublikum errichtet werden (vgl. auch Ziffer 4.3). So kann eine diverse und durchmischte Anwohnerschaft gefördert und eine auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnstruktur unterstützt werden.
 - Im Gebiet Geelig Nord werden die bestehenden Wohnsiedlungen («Wagenburg») umfassend ergänzt. Hier und im Osten des neuen Zentrumsgebiets sind grössere Wohnsiedlungen für bodennahes Wohnen, mehrheitlich für Familien vorgesehen.
 - In den oberen Etagen im Zentrum und im Westen sind Wohnnutzungen anzusiedeln. Hier werden urbane Wohnformen mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen angestrebt. Dadurch entsteht im Kernbereich des Geelig ein durchmisches und belebtes Zentrumsgebiet.
- Im ganzen Gebiet Geelig hat das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen die die Bedürfnisse verschiedener Generationen, insbesondere des Wohnens im Alter, abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Aussenräume und Gemeinschaftsräume in angemessener Grösse. So wird eine kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung gefördert.
- Bauten, Anlagen und Freiräume sind besonders hochwertig zu gestalten. Dabei sind einer grossen Aufenthalts-, Begegnungs- und Wohnqualität, besonders Beachtung zu schenken (§ 7a BNO). Mit diesem Grundsatz sowie den zonenspezifischen Qualitätsvorgaben (Ziffer 0) wird ein attraktives, zentrumsnahe Wohngebiet geschaffen.
- In den Zentrumszonen Geelig A und B ist im 1. Vollgeschoss keine Wohnnutzung gestattet. In den Zentrumszonen C, D, E und F ist eine Wohnnutzung im 1. Vollgeschoss ausschliesslich auf den zum öffentlichen



Raum abgewandten Seiten zulässig. Zudem dienen die Zentrumszonen Geelig C, D, E und F ab dem 2. Vollgeschoss (Vollgeschoss 2-5) prioritär dem Wohnen. In der Zentrumszone Geelig E sind Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie öffentliche Dienstleistungen auch in den oberen Vollgeschossen (ab 2. Vollgeschoss) zulässig.

4.8 Öffentliche Nutzungen



Siehe ERP Geelig, Kapitel 2.1 (Quantifizierung)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.2 (Städtebauliches Zielbild)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Im Geelig sind gemäss Ziffer 2.1 des ERP Geelig rund 8'000 m² anrechenbare Geschossflächen an öffentlichen Nutzungen vorhanden, wobei sich 1'000 m² im Gebiet Wagenburg befinden. 7'000 m² sind entsprechend in den Mischzonen, d. h. in den Zentrumszonen, zu gewährleisten. Zentral hierbei ist das bestehende Gemeindehaus, welches sich neu in der Zentrumszone Geelig E befindet.

Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung von 2021 sind die bestehenden Zentren in den Bereichen Verwaltung und Schule sowie die bestehenden öffentlichen Anlagen für die künftigen Bedürfnisse ausreichend und erfordern gebiets- und zonenmässig keine Anpassungen.

Gemäss ERP Geelig ist mit einem Bevölkerungszuwachs von 2'300 bis 2'800 Personen im Gebiet Geelig bis 2050 zu rechnen. In der kommunalen Schulraumplanung Gebenstorf vom 12.09.2019 wurde das Bevölkerungswachstum im Geelig infolge der vorgesehenen Umstrukturierung nicht berücksichtigt, lediglich der Gestaltungsplan Geelig Mitte wurde in die Prognose der Bevölkerung aufgenommen (rund 200 Personen). Die kommunale Schulraumplanung weist auch ohne Geelig einen Bedarf für weiteren Schulraum in den nächsten Jahren nach. Langfristig benötigt die Gemeinde Gebenstorf Schulraum für 42 Abteilungen. Inzwischen ist die Entwicklung im Gebiet Geelig in der Schulraumplanung berücksichtigt.

Um den langfristigen Schulraumbedarf für das voraussichtlich starke Bevölkerungswachstum sichern zu können, werden in allen Zentrumszonen öffentliche Dienstleistungsbetriebe sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse zugelassen. Dadurch können in die anrechenbaren Geschossflächen der «weiteren Nutzungen» in den Zentrumszonen für Schulen, Kindertagesstätten und dergleichen verwendet werden. Gleichzeitig kann so auf zukünftige Entwicklungen flexibler reagiert werden. Zusätzliche öffentliche Nutzungen gehen zulasten von Gewerbe- / Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen. Die Wohnanteile bleiben unverändert, um die Vorgaben des Wohnschwerpunkts umsetzen zu können.

Die Gemeinde ist bereits im Besitz einer grossen Landreserve in der Zentrumszone Geelig E (neben dem heutigen Gemeindehaus). Diese Parzelle bietet die Chance, dass die Gemeinde ein Signal für die Entwicklung des Areals setzen kann und gleichzeitig die relevanten Infrastrukturen frühzeitig gesichert werden können. Um den Platzbedarf für allenfalls notwendige Nutzungen im öffentlichen Interesse sicherzustellen, sind in der Zentrumszone Geelig E solche Nutzungen auch in den oberen Vollgeschossen zugelassen.

4.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr



Siehe ERP Geelig, Kapitel 2.2 (Abstimmung Siedlung und Verkehr)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 4.4 (Ziele und Konzept Verkehr)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.6 - 5.9 (Zielbild MIV, öV, FRV)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.10 (Mobilitätsmanagement)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)



Gemäss kantonalem Richtplankapitel S 1.1 sorgen die Gemeinden für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. In Urbanen Entwicklungsräumen sind die Mobilitätsbedürfnisse nach Richtplankapitel M 1.1, Planungsgrundsatz D flächeneffizient abzuwickeln. In Wohnschwerpunkten (WSP) ist gemäss kantonalem Richtplan durch die Gemeinden zudem eine gute Anbindung des Gebiets an die Netze des Fuss- und Radverkehrs im Sinne von Richtplankapitel M 4.1 sowie eine gute und direkte Anbindung an die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit dem Fuss- und Radverkehr nachzuweisen (Kapitel S 1.9, Planungsanweisung 2.3). Im Zuge der konzeptionellen Arbeiten mit Umsetzung im behördenverbindlichen ERP wurden diese Aspekte vertieft geprüft und nachgewiesen. Insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Themen geschieht die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Zielsetzungen im Zusammenspiel der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig mit der parallel laufenden Erschliessungsplanung. In den BNO-Vorgaben werden dabei allgemein für das Gebiet Geelig gültige Zielsetzungen sowie Rahmenbedingungen zur Berücksichtigung im Rahmen nachgelagerter Verfahren formuliert.

Folgende verkehrliche Aspekte (MIV und FRV) werden in der allgemeinen Nutzungsplanung für den Perimeter der Teilrevision geregelt:

- Hindernisfreie und attraktive Fussgängerverbindung von Gebiet Geelig Nord zu Vogelsangstrasse. Diese ist im Rahmen der Gestaltungsplanung für das Gebiet zu sichern und im Detail vorzusehen. Sie stellt die direkte Anbindung Richtung Vogelsang sicher.
- In § 6 Abs. 2 BNO wird die Entwicklung des Gebiets Geelig in Abhängigkeit der Erarbeitung eines Erschliessungsplans gestellt. Dieser Forderung wird mit der parallellaufenden Erschliessungsplanung bereits entsprochen. Die Schaffung der Abhängigkeit stellt jedoch die eingangs erwähnte Verknüpfung von Erschliessungsplan und Teilrevision der Nutzungsplanung als Umsetzung der ERP-Zielsetzungen sicher.

Im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde festgehalten, dass im Gebiet Geelig die Abstimmung der Entwicklung mit der verkehrlichen Erschliessung (Gestaltung Anschlussknoten) noch nicht gelöst sei und basierend auf den Entwicklungsrichtplan zu erfolgen habe. Es wurde gefolgert, dass die Beibehaltung der in der rechtskräftigen Nutzungsplanung bezeichneten Erschliessungsplanpflicht im Gebiet weiterhin notwendig sei, da seitens Gemeinde Bestrebungen bestanden, durch verschiedene Massnahmen die Situation zu verbessern. Mit der Ausweitung der Erschliessungsplanpflicht auf das gesamte Gebiet Geelig und der Umsetzung der angesprochenen Bestrebungen und Massnahmen in diesem parallellaufenden Erschliessungsplan wird die damalige Überlegung auch in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

- Verschiedentlich werden hochwertige Aussen- und Strassenräume mit Aufenthalts- und Begegnungsqualität gefordert. Teilweise wird die Vorgabe mit den Detailfestlegungen im Erschliessungsplan bereits umgesetzt. In anderen Fällen muss sie in den nachgelagerten Teilgebietsentwicklungen berücksichtigt werden. Zum Strassenraum der Kantonsstrassen werden im Rahmen der Nutzungsplanung keine Festlegungen definiert. Die Gestaltung des Strassenraums der Kantonsstrassen erfolgt im Rahmen der laufenden Betriebs- und Gestaltungskonzepte sowie dem Erschliessungsplan Geelig.
- Qualitätsvorgaben für Veloabstellplätze im Perimeter: Eine optimale Zugänglichkeit und sichere Anordnung von Abstellplätzen verstärkt, nebst einer grundsätzlich guten Erreichbarkeit des Gesamtgebiets, die Nutzung des Velos. Für das Gebiet Geelig werden in § 7a Abs. 14 BNO deshalb detaillierte Qualitätsvorgaben für Veloabstellplätze formuliert.
- Die Parkieranlagen der publikumsintensiven Nutzungen sind heute in der Regel oberirdisch angeordnet. Künftig sollen die Parkieranlagen prioritär unterirdisch und möglichst, zur Ermöglichung möglichst direkter Zu- und Wegfahrten, zusammengefasst angeordnet werden (vgl. auch Vorgaben im Erschliessungsplan). Bereits in der rechtskräftigen BNO gilt die Vorgabe, dass Parkfelder in dichteren Zonen (vgl. § 52 Abs. 2 BNO), wenn immer möglich unterirdisch oder in Parkhäusern anzuordnen sind. In diese Vorgabe werden auch die neu geschaffenen Zonen im Geelig integriert. Die Gebiete Geelig Ost und Geelig Nord werden in Zonen umgezogen, in welchen diese Vorgabe bereits gilt. In der Wohnzone 2 Geelig kommt die Pflicht für eine gemeinsame Parkieranlage erst zum Tragen, wenn der Nutzungsbonus eingezogen wird.
- Beschränkung Parkfelderangebot MIV (vgl. Kapitel 4.9.2)



- Die Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube induziert Verkehr. Im Rahmen des zu erarbeitenden Konzepts zur Auffüllung der Kiesgrube ist dem Thema der Verkehrserzeugung und der Vereinbarkeit mit umliegenden Gebieten gebührend Rechnung zu tragen.

4.9.1 Kapazitätsnachweis, Zonierung und Verkehr

Im Rahmen des ERP Geelig wurde die Abstimmung Siedlung und Verkehr vertieft und zu dessen Gewährleistung ein Kapazitätsnachweis erstellt. Dieser ist das Resultat eines iterativen Prozesses zwischen städtebaulicher Entwicklung und Verkehrserschliessung.

Als Basis für die Herleitung der Prognose der Verkehrsbelastung im Jahr 2040 auf dem übergeordneten Kantonsstrassennetz wurden im Juni 2019 umfassende Verkehrserhebungen durchgeführt, plausibilisiert und zur Prognose für das Jahr 2040 hochgerechnet. Zur Abschätzung der vom Gebiet Geelig ausgehenden Verkehrsbelastung wurde die Siedlungsentwicklung in unterschiedlichen städtebaulichen Szenarien untersucht und im städtebaulichen Zielbild des ERP festgehalten. Die Nutzungsflächen und deren Lage wurden zu erzeugten Fahrten je Teilgebiet umgerechnet.

Die Prognose 2040 des übergeordneten Netzes sowie die ermittelte Verkehrserzeugung des Gebiets Geelig für das städtebauliche und verkehrliche Szenario wurden anschliessend zu einer Gesamtbelastung zusammengeführt. Anhand dieser Belastung konnte das Strassennetz hinsichtlich Kapazitäten untersucht werden. Anhand der Berechnungen ergaben sich Rückschlüsse auf die städtebaulichen (Nutzungsflächen und örtliche Lage) und die verkehrlichen Konzepte (Erschliessungskonzept), was zu einer iterativen Wiederholung der beschriebenen Schritte führte. Der Bericht zum verkehrlichen Kapazitätsnachweis mit allen detaillierten Angaben und Berechnungen ist im Anhang zum vorliegenden Planungsbericht enthalten. Der aktuelle Stand der Kantonsprojekte (Verkehrsmanagement Baden-Wettingen / Brugg Regio) ist im Kapazitätsnachweis berücksichtigt.

Zu beachten ist, dass die bestehende Landi auf Parzelle Nr. 163 im Kapazitätsnachweis zum Teilgebiet mit dem Aldi (Parzelle Nr. 178) zählen würde. Die Aufteilung auf die verschiedenen Kantonsstrassenknoten ist in allen Gebieten, in denen Verkaufsnutzungen zulässig sind, identisch. Das Kantonsstrassennetz wird also gegenüber den im Kapazitätsnachweis aufgezeigten Berechnungen durch die Landi nicht zusätzlich oder anders belastet.

4.9.2 Parkierung

Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung 2021 fehlen der Gemeinde im Bereich Parkierung Instrumente, um eine wirksame Parkraumpolitik zu betreiben (BNO, Parkierungsreglement). Nicht zuletzt aufgrund von regionalen Vorgaben besteht diesbezüglich ein gewisser Druck auf die Gemeinde. Längerfristig soll bei Neu- und Umnutzungen an gut erschlossenen Lagen, insbesondere im Gebiet Geelig, die Parkfeldzahl gegenüber der nach § 43 BauV als verbindlich erklärten VSS Norm beschränkt werden können.

In Anbetracht des überlasteten übergeordneten Verkehrsnetzes und der Situation an den Anschlussknoten ist eine Begrenzung der Parkfeldzahlen im Gebiet zwingend notwendig. Ohne diese Massnahme ist die Umsetzung des Wohnschwerpunkts nicht möglich. Mit dem Erschliessungsplan Geelig und der Teiländerung der Nutzungsplanung 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 auch die KGV-Massnahme zum Parkmanagement Geelig umgesetzt werden kann.

Die maximalen Parkfeldvorgaben beziehen sich, in Übereinstimmung mit dem ERP, auf drei Nutzungskategorien (Wohnen, Gewerbe/Dienstleistung und Verkauf). Ziel der Begrenzung ist, die Verkehrsmengen gemäss Kapazitätsberechnung nicht zu überschreiten. Generell werden die Parkfelder für Wohnnutzungen auf 70% des Normbedarfs nach VSS 40 281 (Stand 31. März 2019) begrenzt. Ausnahme bilden die Zentrumszonen A, B, C und D, wo aufgrund der Nähe zu den publikumsintensiven Nutzungen der Maximalwert 60% des Normbedarfs beträgt. Gewerbe und Dienstleistung werden auf 50% gegenüber dem Normbedarf begrenzt. Bei den festgelegten



Prozentsätzen handelt es sich um die Anzahl der Pflichtparkfelder in Prozenten nach Norm VSS 40 281 (Stand vom 31. März 2019). Dies entspricht dem Standorttyp B, von welchem bei einem dicht bebauten Wohnschwerpunkt ausgegangen werden kann. Ebenfalls auf den Standorttyp B ausgelegt, ist die Begrenzung beim Verkauf mit 60%. Innerhalb der Teilgebiete ist ein Abtausch der Anzahl Parkfelder, mit Ausnahme jener für Verkaufsflächen, möglich, wenn sich das Verkehrsaufkommen dadurch nicht erhöht. Eine Unterschreitung der minimal angegebenen Werte ist nur mit Mobilitätskonzept möglich. Darin ist die verträgliche alternative Verkehrsabwicklung aufzuzeigen.

Zusätzlich zur Anzahl der Parkfelder für Motorwagen sind auch für Motorräder eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl Motorradabstellplätze entspricht mindestens 10% der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorwagen. Abstellplätze für Motorräder sind ausschliesslich in den prioritär unterirdisch angeordneten Parkieranlagen zugelassen.

4.9.3 Stand der Erschliessung

Mit dem Strassenprojekt Grubenstrasse wurde das Gestaltungsplangebiet Geelig Mitte abschliessend erschlossen. Entgegen dem kantonalen Stand der Erschliessung ist das Gebiet Geelig Nord im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig als nicht erschlossen zu betrachten, da die aktuelle Erschliessung nicht auf die künftige Nutzung einer Wohnzone W4 ausgelegt ist. Das Gebiet der Zentrumszone Geelig E ist ebenfalls als nicht resp. nicht hinreichend erschlossen zu betrachten. Mit der Entwicklung wird eine deutlich höhere Dichte angestrebt und eine der Haupterschliessungsstrassen dieses Gebiets (Hornblick) ist noch nicht an den Knoten Landstrasse angeschlossen. Mit der Festlegung einer Erschliessungsplanpflicht werden die verbleibenden Lücken der übergeordneten Erschliessung geregelt.

4.9.4 Mobilitätskonzept

Der ERP Geelig sieht für das Gebiet Geelig die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts vor. Im Rahmen der Teiländerung sowie im parallel erarbeiteten Erschliessungsplan Geelig sind bereits verschiedenste Massnahmen vorgesehen, welche das Verkehrsverhalten im Geelig nachhaltig beeinflussen sollen.

Folgende Massnahmen sind in der Teiländerung resp. im Erschliessungsplan vorgesehen:

- Reduktion der Parkfelderanzahl gegenüber der Norm VSS 40 281
- Neue Verbindungen für den Velo- und Fussverkehr innerhalb des Gebiets sowie Verbesserung der Anbindungsmöglichkeiten an Verbindungen ausserhalb des Gebiets
- Gemeinschaftliche Parkieranlagen (z.B. unterirdische Parkieranlage) in den Zentrumszonen sowie in den Gebieten Geelig Nord und Geelig Ost
- Direkte Erschliessung des Gebiets Geelig Nord via Dammstrasse
- Räumliche Sicherung des Platzbedarfs für eine neue Bushaltestelle im Gebiet Geelig

Ein Mobilitätskonzept im Gebiet Geelig ist gemäss § 52 Abs. 3 BNO erst zu erarbeiten, wenn von der festgelegten Mindestanzahl der Parkfelder nach BNO abgewichen wird.

4.10 Umwelt

4.10.1 Lärm

Um abzuschätzen, wie gross die durch Strassenverkehrslärm verursachte Aussenlärmbelastung im Geelig ist und ob sie die gesetzlichen Vorgaben nicht verletzt, wurde einerseits das Tool «Belastung Strassenlärm» des cercle bruit verwendet und andererseits eine Fachperson zum Lärm (Conrad Akustik) bei der Planung beigezogen. Nachstehende Ausführungen stützen sich auf diese Beratung.



Für die Abschätzung wurden jeweils die Immissionsgrenzwerte verwendet. Entgegen dem kantonalen Stand der Erschliessung sind nicht sämtliche unüberbauten Flächen im Gebiet Geelig als erschlossen zu bezeichnen (vgl. Ziffer 4.9). Die ehemalige Kiesgrube (Gebiet Geelig Nord) sowie die Zentrumszone Geelig E gelten gemäss Gutachten im Hinblick auf die künftige Nutzung als nicht erschlossen. Für die als erschlossen zu betrachtenden Parzellen gilt Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV), wonach Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können:

- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.

Wird ein Gebiet als nicht erschlossen beurteilt, sind die Vorgaben nach Art. 30 LSV anzuwenden. So dürfen diese nur so weit erschlossen werden, als dass die Planungswerte eingehalten werden können:

- durch die Änderung der Nutzungsart; oder
- durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Vogelsangstrasse, Gebiet Zentrumszone Geelig E

Gemäss Lärmgutachten betragen die Lärmemissionen der Vogelsangstrasse im Gebiet der Zentrumszone Geelig E tagsüber mindestens 63.2 dB(A) und maximal 66.2 dB(A). Nachts werden Lärmemissionen zwischen 53.9 dB(A) und 56.8 dB(A) angezeigt. Die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III werden in einem Abstand von rund 30 m ab Strassenachse überschritten. Dies entspricht einem Abstand von rund 25 m ab Kantonsstrassenparzelle (Strassenmark), in dem keine lärmempfindlichen Nutzungen ohne zusätzliche Massnahmen zulässig sind. Aufgrund dieser Erkenntnisse werden im Lärmgutachten folgende Massnahmen vorgesehen und in der Teiländerung umgesetzt:

- Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen über ein Fenster belüftet werden können.
- Die Fenster müssen eine Mindestdämmung von 23.2 dB(A) tagsüber und 23.8 dB(A) nachts gewährleisten.
- Ist zum Zeitpunkt der Bebauung ein lärmarmer SDA4-Belag eingebaut, reduzieren sich die Anforderungen an die Mindestdämmung auf 21.1 dB(A) tagsüber und 21.6 dB(A) nachts.
- Stärker belastete Zweifenster sind als Ausnahme für kleine Teile gemäss Art. 30 zulässig.

Vogelsangstrasse, Gebiet Geelig Nord

Gemäss Lärmgutachten betragen die Lärmemissionen der Vogelsangstrasse im Gebiet Geelig Nord tagsüber mindestens 49.1 dB(A) und maximal 64.9 dB(A). Nachts werden Lärmemissionen zwischen 39.6 dB(A) und 55.5 dB(A) angezeigt. Die Planungswerte für die ES II werden in einem Abstand von rund 50 m ab Strassenachse überschritten. Dies entspricht einem Abstand von rund 45 m ab Kantonsstrassenparzelle (Strassenmark), in dem keine lärmempfindlichen Nutzungen ohne zusätzliche Massnahmen zulässig sind. Aufgrund dieser Erkenntnisse werden im Lärmgutachten folgende Massnahmen vorgesehen und in der Teiländerung umgesetzt:

- Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen über ein Fenster belüftet werden können.
- Gegenüber der Bahnlinie müssen die Fenster eine Mindestdämmung von 19.5 dB(A) tagsüber und 28.2 dB(A) nachts resp. gegenüber der Vogelsangstrasse von 23.2 dB(A) tagsüber und 23.8 dB(A) nachts gewährleisten.
- Ist zum Zeitpunkt der Bebauung ein lärmarmer SDA4-Belag eingebaut, reduzieren sich die Anforderungen an die Mindestdämmung auf 21.1 dB(A) tagsüber und 21.6 dB(A) nachts.
- Stärker belastete Zweifenster sind als Ausnahme für kleine Teile gemäss Art. 30 zulässig.
- Im Bereich „Lärmempfindlicher Raum zulässig“ ist in der ersten Bautiefe in Richtung Vogelsangstrasse resp. Bahnlinie bei Wohnungen mit 3.5 oder mehr Zimmer je ein lärmempfindlicher Raum zulässig, welcher die Anforderungen oben nicht erfüllt.



Landstrasse

Gemäss Lärmgutachten betragen die Lärmemissionen entlang der Landstrasse 63.6 dB(A) tagsüber und 54.1 dB(A) nachts. Entlang der Landstrasse werden die Immissionsgrenzwerte für die ES III in einem Abstand von rund 15 m ab Strassenachse eingehalten. Mit der im Lärmgutachten angenommenen Bebauungsstruktur können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Im Lärmgutachten werden für das Gebiet der Zentrumszone Geelig E entlang der Landstrasse folgende Massnahmen vorgesehen und in der Teiländerung umgesetzt:

- Sämtliche lärmempfindlichen Räume müssen über ein Fenster belüftet werden können.
- Die Fenster müssen eine Mindestdämmung von 21.1 dB(A) tagsüber und 21.6 dB(A) nachts gewährleisten.
- Ist zum Zeitpunkt der Bebauung ein lärmarmes SDA4-Belag eingebaut, reduzieren sich die Anforderungen an die Mindestdämmung auf 19.1 dB(A) tagsüber und 19.5 dB(A) nachts.
- Stärker belastete Zweifenster sind als Ausnahme für kleine Teile gemäss Art. 30 zulässig.

Weitere Massnahmen

Damit die massgebenden Immissionsgrenz- resp. Planungswerte eingehalten werden können und gleichzeitig ein Wohnschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan realisiert werden kann, ist eine konsequente Zuweisung der Zonen im Gebiet Geelig zur ES III notwendig:

- Die neuen Zentrumszonen Geelig werden der ES III zugewiesen.
- Durch die Festsetzung der Grünzone 2 im Gebiet Geelig Nord kann der Abstand zu den Leitungen der SBB vergrössert werden und ein Beitrag zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte geleistet werden.
- Die neue Grünzone 2 wird ebenfalls der ES III zugewiesen. In der Grünzone 2 sind in denjenigen Bereichen, wo die Immissionsgrenzwerte für die ES III voraussichtlich überschritten werden, keine lärmempfindlichen Nutzungen vorgesehen.
- In der Grünzone 2 sind im Bereich entlang der Vogelsangstrasse keine Bauten zulässig. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ist somit nicht relevant.
- Die Wohnzone W3 entlang der Landstrasse wird in einem Abstand von mindestens 30 m ab Kantonsstrasse (Strassenmark) gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV zur ES III aufgestuft. Der bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan ausgewiesene Bereich mit ES III wird beibehalten.
- Im Bereich „Lärmempfindlicher Raum zulässig“ ist in der ersten Bautiefe in Richtung Vogelsangstrasse resp. Bahnlinie bei Wohnungen mit 3.5 oder mehr Zimmer je ein lärmempfindlicher Raum zulässig, welcher die Anforderungen oben nicht erfüllt. Im Gegenzug wird auf eine Aufstufung zur ES III nach Art. 32 Abs. 2 LSV verzichtet.

Entlang der Landstrasse sind keine weiteren Massnahmen notwendig. In den Zentrumszonen Geelig A, C und E entlang der Kantonsstrasse sind die vorgesehenen Baulinien gemäss Erschliessungsplan mit einem Kantonsstrassenabstand von überall mindestens 6 m angeordnet. In der Wohnzone 4 sowie der Wohnzone W2 Geelig bestehen keine Baulinien. Allerdings ist in diesem Bereich aufgrund der gegenüberliegenden lockeren Bebauung sowie der geringeren Dichte der W4 und der W2G der notwendige Abstand für lärmempfindliche Räume geringer als der ohnehin geltende Kantonsstrassenabstand. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte werden damit eingehalten.

Entlang der Vogelsangstrasse werden die Immissionsgrenzwerte auch mit der ES III teilweise überschritten. Daher wird unter § 6 BNO bei den entsprechenden Gestaltungsplangebieten ein Absatz ergänzt, wonach lärmempfindliche Räume entlang der Vogelsangstrasse eine Gesamtdämmung von 23.8 dB einhalten müssen. Zudem ist durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten Lärmschutz zu sorgen. Bei Baugesuchen sind die vorgesehenen Massnahmen und die erwartete Wirkung auszuweisen (§ 7a BNO).

Es sind keine weitergehenden Abklärungen oder Festlegungen auf Stufe Nutzungsplanung erforderlich. Die Einhaltung der Gesamtdämmung sowie die Umsetzung geeigneter Massnahmen ist im Rahmen der geforderten nachgelagerten Gestaltungspläne nachzuweisen und das Thema Lärm situationsbezogen zu konkretisieren. Ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachweislich nicht möglich, gilt die



Errichtung von Wohnungen im Wohnschwerpunkt unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Behörde als überwiegendes Interesse gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV.

Revision Umweltschutzgesetz / Lärmschutzverordnung

Das Umweltschutzgesetz sowie die Lärmschutzverordnung befinden sich zurzeit in Revision. Gemäss ersten Erkenntnissen werden sich dabei die Anforderungen an den Lärmschutz ändern. Es ist von einer Lockerung der Bestimmungen auszugehen. Trotz Wissen dieser Revision wurde die Planung auf das geltende Recht abgestimmt. Es kann nachgewiesen werden, dass die Lärmschutzbestimmungen auch mit dem geltenden, womöglich strengeren Recht eingehalten werden können.

4.10.2 Mobilfunk

Die Priorisierung für die Erstellung von Mobilfunkanlagen wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgenommen. Im Geelig wurde die Wohn- und Gewerbezone Geelig (WGG) aufgrund der zulässigen Gesamthöhen der 1. Priorität zugewiesen. In den Zentrumszonen Geelig sind ebenfalls Mischnutzungen und ähnliche Gesamthöhen möglich, weshalb auch die Zentrumszonen Geelig der 1. Priorität zugewiesen werden. Die Wohnzonen W3 und W4 bleiben in der dritten bzw. zweiten Priorität.

4.10.3 Störfallvorsorge

Der nördliche Bereich der rechtskräftigen Spezialzone Geelig liegt im Konsultationsbereich SBB und unterliegt der Störfallverordnung (StFV). Entsprechend ist für diesen Abschnitt eine Risikoermittlung mit Alarm- und Einsatzplanung nach Handbuch III zur Störfallverordnung durchzuführen. Gemäss Planungshilfe zur Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge ist die Risikorelevanz der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen.

Der Konsultationsbereich gemäss AGIS misst 100 m ab Gleismittelachse der SBB. Die Geleisemittelachsen befinden sich gemäss LiDAR DTM vom Jahr 2014 auf rund 340 m. ü. M. In diesem Bereich soll die Spezialzone Geelig teilweise in die Grünzonen 1 und 2 sowie die Wohnzone 4 umgezont werden. In der Wohnzone 4 sind Wohnnutzungen vorgesehen, in der Grünzone 2 ein öffentliches Quartierzentrum. Damit ist die vorliegende Planung risikorelevant, da sie zu einem deutlich erhöhten Personenaufkommen in einem Konsultationsbereich führt bzw. in einem Konsultationsbereich sensible Nutzungen vorsieht.

Besonders sensible Nutzungen (stark frequentierte Anlagen, Kindertagesstätten, Schulen, Alters- und Pflegeheime, Krankenhäuser, Strafvollzugsanstalten...) sind nach Möglichkeit von risikorelevanten Anlagen räumlich zu trennen. Dies wird vorliegend wie folgt gewährleistet:

- Der «Känzelipark» hält einen Mindestabstand zu den Geleisen von rund 40 m ein.
- Die nahegelegensten Baubereiche für Wohngebäude weisen einen Mindestabstand zu den Geleisen von rund 55 m auf.
- Das Terrain wird im Rahmen der künftigen Bebauung gegenüber heute deutlich verändert (vgl. nachfolgende Erläuterungen zu Terrain). Der Känzelpark und die Baubereiche für Wohnnutzungen liegen auf mindestens 353 m. ü. M und damit mindestens 13 m höher als die Bahngeleise.
- In näherem Abstand zu den Geleisen sind lediglich Grünräume sowie Erschliessungsanlagen vorgesehen. Diese gelten nicht als besonders sensibel und tragen gleichzeitig zur Abstandsvergrößerung gegenüber der Wohnzone W4 bei. Die Grünzonen erhalten dabei die Bodendurchlässigkeit.

Gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" sind bei der Planung des neuen Wohnquartiers im Sinne von Art. 3 StFV umsetzbare und wirtschaftlich tragbare Massnahmen zur Minderung der Risiken zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen. Ziel der Massnahmen ist es, die Auswirkungen eines Störfalls auf die Bevölkerung zu minimieren.

Aufgrund der hohen Abstände von mindestens 42 m zu den Bahngeleisen, kombiniert mit dem grossen Höhenunterschied von mindestens 13 m, ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Nutzungsplanung und der



nachgelagerten Sondernutzungsplanungen keine Vorschriften notwendig sind. Dies wird vom Amt für Verbraucherschutz des Departements Gesundheit und Soziales des Kantons Aargau gemäss Anfrage vom 26.06.2023 gestützt. Gemäss Leitfaden «Schutzmassnahmen StfV; Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Partnersziels Störfallvorsorge vom September 2020 sind bei einem Abstand von über 55 m zu Eisenbahnanlagen keine spezifischen Massnahmen an Gebäudefassaden erforderlich. Unter Berücksichtigung der Topografie werden diese Abstände überall eingehalten.

4.10.4 Terrain



Siehe ERP Geelig, Kapitel 4.2 (Lesart Gebenstorf Geelig)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.2 (Städtebauliches Zielbild)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.4 (Zielbild Nachhaltigkeit)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.12 (Steckbriefe)

Gemäss § 5 der rechtskräftigen BNO soll das natürliche Gelände nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern.

Terrainanpassung Geelig Nord

Das Gebiet Geelig Nord ist heute noch weitgehend mit einer Kiesgrube belegt. Um das Areal entwickeln zu können, muss die Kiesgrube zuerst wiederaufgefüllt werden. Dabei soll das topografische Plateau und das Erschliessungsgerüst gemäss ERP Geelig eine logische Einheit bilden. Genauso wie das Erschliessungsgerüst gestärkt und vervollständigt wird, soll auch das topografische Plateau wiederaufgefüllt werden und seine teilweise verlorene Identität so wiedergewinnen.

Die Terrainanpassung kann, muss aber nicht, parallel zum Bau der erforderlichen Tiefgaragenanlage im Gebiet Geelig Nord erfolgen. Eine entsprechende Realisierung bedingt jedoch eine deutlich höhere Koordination der Bauvorhaben und der entsprechenden Planung. Mit Ausnahme der Realisierung der Tiefgarage darf der Auffüllungsperimeter zudem erst nach Abschluss der Auffüllung bebaut werden.

Bei der Wiederauffüllung ist darauf zu achten, dass das Gelände so wiederhergestellt wird, dass die Randbereiche und insbesondere auch die Achse der Hornblickstrasse möglichst frühzeitig erstellt werden. So können die angrenzenden, wichtigen öffentlichen Freiräume frühzeitig erstellt und bepflanzt werden, und die wichtige Quartierverbindung auf der Hornblickachse für den Langsamverkehr frühzeitig in Betrieb genommen werden.

Die Kiesgrube soll zudem als saisonaler Wärmespeicher umfunktioniert werden. Dabei dient das Erdreich als Wärmedämmung und garantiert so für eine konstante Umgebungstemperatur am Speicher. Für die Umsetzung bieten sich beispielsweise Kies-Wasser- oder Eisspeicher an. Vorteil ist dabei, dass die Gebäude gleichzeitig auch gekühlt werden können.

Massnahmen

Zur Eruiierung des Vorgehens für die Wiederauffüllung wurde mit Dominic Meier der Landschaft + Ressourcen GmbH eine qualifizierte externe Fachperson beigezogen. Auf Grundlage seiner Empfehlungen werden in der vorliegenden Teilrevision folgende Massnahmen umgesetzt:

- Beibehaltung des rechtskräftigen § 44 BNO (Setzungsgebiet). Der Perimeter des Setzungsgebiets umfasst das ehemalige Aushubgebiet.
- Ergänzung des § 44a (Auffüllungsperimeter). Für die Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube Geelig ist durch die Eigentümer im Baubewilligungsverfahren für die Auffüllung in Koordination mit Gemeinde und Kanton ein Auffüllungskonzept zu erstellen. Dieses beinhaltet die notwendigen Massnahmen im Zusammenhang mit der Auffüllung und der späteren Bebauung sämtlicher relevanten Umweltbereiche. Das Konzept hat eine Fremdüberwachung der Auffüllung vorzusehen.



- Für die Umsetzung der Auffüllung gilt eine Frist von 10 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Gemäss Dominic Meier ist eine Auffüllung innert 6-8 Jahre möglich, wobei Baubewilligungsverfahren inkl. Konzepterarbeitung vorgängig zu erfolgen haben.

Gemäss Ausführungen der Abteilung für Umwelt wird die vorliegende ehemalige Kiesgrube weder als Kiesgrube noch als Deponie eingestuft. Es handelt sich um eine durch den Menschen verursachte Terrainveränderung. Entsprechend ist keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu erlassen. Die Gemeinde Gebenstorf hat sich jedoch entschlossen, auf freiwilliger Basis einen Umweltbericht erstellen zu lassen, welcher sämtliche Umweltauswirkungen thematisiert (vgl. Anhang zu vorliegendem Planungsbericht). Es wird dabei nachgewiesen, dass für den maximalen Emissionsfall (keine Koordination mit Tiefgaragenbau und damit maximales Auffüllungsvolumen) die umweltrechtlichen Belange einer entsprechenden Terrainveränderung/Auffüllung eingehalten werden können und die Vorgaben in der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung realisierbar sind. Auf eine Vorwegnahme detaillierter Aspekte zum Auffüllungskonzept wird verzichtet, da die Offenheit betr. Verfahren (u.a. zur Tiefgarage) erhalten werden soll.

Planungshorizont

Für den Abschluss der Auffüllung und das Erreichen der Baureife im Gebiet Geelig Nord wird in § 44a Abs. 2 BNO eine Frist von 10 Jahren nach Rechtskraft der Teiländerung Nutzungsplanung Geelig festgesetzt.

Im Sinne der Gesamtentwicklung Geelig und der Umsetzung des Wohnschwerpunkts (WSP) Geelig nach kantonalem Richtplan ist es nicht zielführend, das Gebiet Geelig Nord in die Teiländerung Nutzungsplanung nicht miteinzubeziehen und erst nach erfolgter Auffüllung die Zonenzuweisung zu machen. Um den Zielzustand gemäss ERP Geelig erreichen zu können, sind in der aktuellen Teiländerung sowieso Vorschriften für die Auffüllung zu treffen, denn für das Erreichen des Zielzustands sind zu jedem Zeitpunkt vorangehende Arbeiten (v.a. Zulässigkeit einer Auffüllung) notwendig. Zudem wird mit den Bestimmungen nach § 44a BNO nicht ausgeschlossen, dass die Auffüllung zeitnah gestartet und die Baureife vor Ablauf der Frist von 10 Jahren erreicht werden kann. Eine Realisierung oder zumindest die Vorplanungen können damit im Rahmen des Planungshorizonts von 15 Jahren erfolgen.

4.11 Klima



Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.3 (Zielbild Bebauung und Nutzung)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.4 (Zielbild Nachhaltigkeit)
Siehe ERP Geelig, Kapitel 5.5 (Zielbild öffentlicher Grün- und Freiraum)

Gemäss Richtplankapitel H7 will der Kanton Aargau bis 2050 klimaneutral sein. Die Umstrukturierung des Gebiets weist denselben Planungshorizont auf, weswegen im Geelig bereits mit der vorliegenden Teilrevision die Grundlagen geschaffen werden müssen, um dieses Ziel zu erreichen. Gemäss Richtplan haben die Gemeinden zudem nachzuweisen, dass durch kompakte und dichte Siedlungsformen eine energieeffiziente Struktur sowie eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet sind.

Gemäss ERP Geelig soll das Geelig bereits 2040 klimaneutral sein. Zudem sollen die Freiräume so ausgeführt werden, dass damit auf eine zukünftige Klimaerwärmung reagiert werden kann. Das lokale Mikroklima kann beispielsweise durch bewegtes Wasser, grossflächig verschattete Bereiche, unversiegeltem Erdreich und hellen Oberflächen positiv beeinflusst werden. Die Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und sorgen so für eine Pufferung und zeitverzögerte Abgabe von Regenwasser.

4.11.1 Schwammstadt

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zu-nehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss § 4 Abs.

1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Gleichzeitig sind zweckmässige Schutzmassnahmen in der Nutzungsplanung vorzunehmen, um Bevölkerung und Infrastruktur vor solchen Wetterereignissen zu schützen. Dies ist insbesondere in dicht bebauten und stark versiegelten Gebieten relevant.

Mit der Teilrevision will die Gemeinde die Durchgrünung des Siedlungsgebiets sichern und fördern. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten.

Ein innovatives Konzept hierzu ist die sogenannte «Schwammstadt». Darin soll das im Siedlungsgebiet anfallende Regenwasser aufgefangen, lokal gespeichert, von der Vegetation genutzt und ggf. wiederverwendet werden. Anstatt das Regenwasser direkt abzuleiten, soll es, wenn immer möglich, zurückgehalten, verdunstet oder versickert werden. Dadurch sollen Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden, das Ortsklima verbessert und die Gesundheit von Bäumen im Siedlungsgebiet gefördert werden. Die Ziele des Schwammstadt-Konzepts sind in Abbildung 14 aufgeführt.

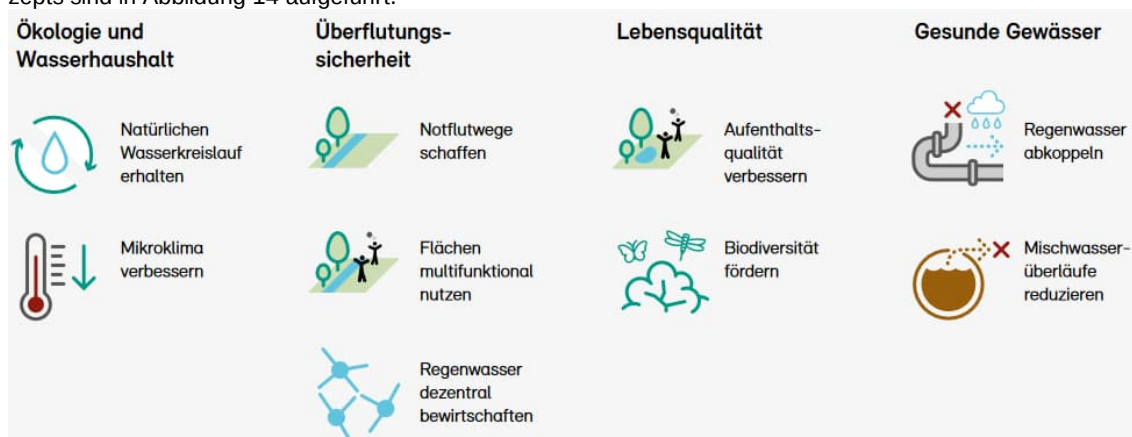


Abbildung 14 Mögliche Ziele des Schwammstadt-Konzepts (Quelle: BAFU 2022: Regenwasser im Siedlungsraum)

Zur Umsetzung dieser Ziele braucht es möglichst durchlässige und lebendige Böden. Dabei gibt es verschiedene Bausteine, welche den direkten Abfluss von Regenwasser reduzieren und die Retention, Versickerung, Verdunstung und Nutzung fördern können (Abbildung 15). Dabei können verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten kombiniert werden. Die positive Wirkung der Schwammstadt für die Bevölkerung, die Ökologie und die kommunale Infrastruktur resultiert aus deren vielfältigen Funktionen.





Dachretention/ Gründächer



Naturnahe Reinigungverfahren



Wasserflächen



Multifunktionale Rückhalte-räume

Abbildung 15 Schwammstadt-Bausteine (Quelle: Holinger, Flyer Entwässerungsplanung / Schwammstadt)

Gemäss § 5 der rechtskräftigen BNO ist die Versiegelung des Bodens auf das Notwendigste zu beschränken. Diese Vorgabe wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung unter Berücksichtigung des Prinzips der Schwammstadt im Gebiet Geelig (§ 7a BNO) wie folgt umgesetzt:

- Gewährleistung einer Entwässerung nach den Prinzipien der Schwammstadt. Das Regenwasser ist, soweit möglich, lokal zu versickern. Retentions- und Versickerungsanlagen sind so in die Freiraumgestaltung zu integrieren, dass keine Einfriedung nötig wird. Nicht verschmutztes Dachwasser ist zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen, Bäumen und dergleichen zu nutzen. Eine Kombination von Regenwassernutzung und Grauwassermanagement von Gebäuden ist anzustreben. Als Grauwasser wird fäkalienfreies, gering verschmutztes Abwasser bezeichnet, welches durch Aufbereitung einer Zweitnutzung als Brauch- bzw. Betriebswasser dienen kann.

Auf ein Entwässerungskonzept für das gesamte Gebiet Geelig wird verzichtet. Aktuell befindet sich der Generelle Entwässerungsplan 2 (GEP2) in Erarbeitung, welcher die Entwässerungsart im Gebiet Geelig verbindlich festlegt. Der GEP 2 soll bis im Jahr 2026 vorliegen.

- Die Anordnung von Bauten und Anlagen ist so vorzusehen, dass eine klimaangepasste und qualitativ hochwertige Durchgrünung sichergestellt werden kann. Wirkungsvolle Massnahmen für die Klimaanpassung sind an Bauten und Anlagen denkbar.
- Die Substratstärke der Deckschicht von Tiefgaragen hat Grossbäume zu ermöglichen und eine Mindestdicke von 1.5 m aufzuweisen.
- Sämtliche Flachdächer sowie weitere aufgrund ihrer Exposition dazu geeignete Dachflächen sind gemäss SIA-Norm 312 ökologisch hochwertig zu begrünen und mit Solaranlagen zu nutzen. Bei Klein- und Anbauten kann auf die Erstellung von Solaranlagen verzichtet werden. Ausnahmen bilden als private oder öffentliche Terrassen genutzte Bereiche auf den Dächern. Dachterrassen sind mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten und angemessen zu beschatten.

Durch die Kombination mit einer Dachbegrünung kann der Wirkungsgrad von Solaranlagen gesteigert werden, da die Module weniger stark erhitzen.

- Zur Förderung eines hochwertigen Strassenraums und der Klimaanpassung ist die bodenverbundene Begrünung anderen Begrünungsformen vorzuziehen.

Auch Fassadenbegrünungen können durch Verdunstungseffekte ein angenehmeres Ortsklima und eine Retention von Regenwasser unterstützen.

- Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzen vorzusehen. Es ist eine hohe Artenvielfalt anzustreben. Die gemeinschaftlichen Garten- und Freiraumbereiche sind auf eine begegnungsorientierte Gestaltung hin auszurichten und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- In den Zentrumszonen Geelig sind analog zu den Wohnzonen Wege, Plätze usw. nach Möglichkeit wasser-durchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer im Gebiet Geelig wird mit Ausnahme des Gebiets Geelig Nord verzichtet. Die Umsetzung klimaangepasster Grünflächen erfolgt über obenstehende qualitative Vorgaben. Weitere



Vorgaben zur Gestaltung der Grün- und Strassenräume finden sich im Erschliessungsplan Geelig, welche unter § 7a Abs. 12 verankert ist.

4.11.2 Kaltluftströme

Gemäss Kapitel 5.3 des ERP Geelig sollen auf den südlichen Baufeldern passende Gebäudeformen vorgesehen werden, um die vom Gebenstorfer Horn abfallende Kaltluftströmung nicht zu unterbinden. Dort, wo aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Bebauungstypologie vorgesehen ist, kann dies mit Unterschieden in der Höhenentwicklung gewährleistet werden.

In der BNO wird entsprechend unter § 7a Abs. 5 vorgegeben, dass die Setzung und Höhenentwicklung der Gebäudekörper so zu erfolgen hat, dass die Kaltluftströmung vom Gebenstorfer Horn möglichst erhalten bleibt.

4.11.3 Fernwärme

Gemäss ERP Geelig soll das vorhandene Potenzial vor Ort genutzt werden. Angrenzende Parzellen werden bereits mit Fernwärme von der Siggenthal AG versorgt. Im Erschliessungsplan Geelig wird vorgeschrieben, für die Wärmegewinnung prioritär den Anschluss an das regionale Fernwärmenetz umzusetzen.

4.11.4 Solaranlagen

Die Stromproduktion über Photovoltaik (PV) ist wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung der Klimaneutralität bis 2040. Die Gebäude um das Gebiet Geelig zeigen sehr gutes bis hohes Potenzial zur Nutzung von PV. Gemäss § 7a Abs. 8 sind daher sämtliche Flachdächer sowie weitere aufgrund ihrer Exposition dazu geeignete Dachflächen gemäss SIA-Norm 312 ökologisch hochwertig zu begrünen und mit Solaranlagen zu nutzen. Ausnahmen sind bei Klein- und Anbauten sowie für Dachterrassen möglich.

Parkierungsanlagen für Personenwagen und Zweiräder sind gemäss § 7a Abs. 16 BNO mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Abgestützt auf das SIA-Merkblatt 2060 (Stand Juni 2020) wird die Ausbaustufe C1 verlangt. Gemäss Vertretern der Baubranche ist dies klar zweckmässig, meist wird sogar freiwillig ein noch höherer Standard umgesetzt.

4.11.5 Nachhaltiges Bauen

Zudem soll im Geelig der SIA 2040 Effizienzpfad Energie umgesetzt und das Geelig entsprechend den 2000-Watt-Areal-Anforderungen realisiert werden. Als Alternative kann ab 2023 eine Areal-Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) angewandt werden. Dabei müssen die Kriterien der ökologischen Bilanz (301.1/301.2 und 302.1/302.2) auf Mindestnote 5.5 erfüllt werden. Das übergeordnete Nachhaltigkeitskonzept sieht einen Erhalt von vorhandenen Strukturen, Förderung der sozialen Durchmischung, Steigerung der Biodiversität am Standort, kurze Wege, ökologischen Materialeinsatz sowie reduzierte Betriebskosten vor.

Unter § 7a Abs. 4 BNO wird diese Vorgabe wie folgt umgesetzt: Neubauten und Umbauten im Gebiet Geelig sind nach neuestem Stand der Technik zu erstellen und haben das SNBS-Zertifikatslevel Silber oder höher oder eine gleichwertige anerkannte Zertifizierung zu erreichen. Alternativ ist die Zertifizierung der Bebauung als SNBS-Areal möglich. Bei den SNBS-Indikatoren 301.1, 301.2, 302.1 und 302.2 ist mindestens die Note 5.5 zu erreichen.

Die genannten Indikatoren bezeichnen den Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb. Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist ein Baustandard, der alle Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt. So entstehen Objekte, die einen ökologischen sowie sozialen Beitrag leisten und damit die Kosten über den Lebenszyklus betrachtet optimiert sind.



4.11.6 Kreislaufforientiertes Bauen

Der Bau und Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen ist verantwortlich für rund 50 Prozent des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO₂-Emissionen und über 80 Prozent des Abfallaufkommens in der Schweiz. Eine verstärkt kreislaufforientierte Bauwirtschaft ist ein Gebot der Stunde, als Antwort auf den fortschreitenden Ressourcenverbrauch und als Beitrag zur Erreichung der schweizerischen und globalen Klimaziele.

Als Grundlage dazu dient die Charta «kreislaufforientiertes Bauen», welche von 12 grossen Partnerorganisationen unterzeichnet wurde, u. a. der Swiss Prime Site, der SwissLife, UBS und der Empa. Sie beabsichtigt, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50 Prozent der Gesamtmasse zu reduzieren, den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern. Folgende Aktionen sind bis 2026 konkret vorgesehen:

- Sanieren statt neu bauen
- Langfristig bauen
- Materialeinsatz reduzieren
- Wiederverwenden
- Richtiges Material wählen
- Abfall reduzieren

4.12 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen war, auf minimal 20% und maximal 30% vorgegeben. Entsprechende Konkretisierungen sind auf kommunaler Stufe zu vollziehen. Will die Gemeinde für andere, von § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasste Planungsmassnahmen, wie Auf-/ Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen, hat dies direkt gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG mittels verwaltungsrechtlicher Verträge zu erfolgen.

In der Gemeinde Gebenstorf wurde das Reglement über den Mehrwertaussgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement MWAR) von der Gemeindeversammlung erlassen. Es gilt ab Januar 2023 und ist für die vorliegende Planung daher massgebend.

4.12.1 Mehrwertabgabe

Die gesetzliche Mehrwertabgabe für Einzonungen und ihr gleichgestellte Umzonungen wird darin gemäss § 28a Abs. 1 BauG mit 20 % festgelegt. Neu eingezonte Grundstücke liegen nicht vor.

Die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Zentrumszone Geelig E führt zu einem Mehrwert. Die Flächen im Besitz der Einwohnergemeinde dienen trotz Umzonung weiterhin der Erfüllung zentraler öffentlicher Aufgaben, namentlich der Erstellung eines Gemeindehauses sowie der Errichtung weiterer notwendiger öffentlicher Infrastrukturen und Nutzungen im öffentlichen Interesse wie beispielsweise einem Kindergarten oder Schulen. Allerdings werden mit der Umzonung zahlreiche weitere Nutzungen ermöglicht, die nicht der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. Daher wird trotz Übereinstimmung mit § 28 Abs. 4 lit. a BauG auf den gemeindeeigenen Grundstücken eine Mehrwertabgabe erhoben. Die Schätzung des Mehrwerts erfolgt durch die kantonale Stelle.



4.12.2 Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Gemäss kommunalem Mehrwertabgabereglement gelten Umzonungen zu Zonen mit anderen Nutzungsmöglichkeiten sowie Anpassungen der BNO, die zu einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten führen als abgabepflichtige Planungsvorteile, die auszugleichen sind. Die Ausgleichsleistung beträgt 20 % des Fr. 100'000.00 übersteigenden planungsbedingten Vorteils (Freibetrag). Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 800.00 m² sind abgabebefreit (Mindestparzellengrenze). Der Gemeinderat sieht von einem Ausgleich des Planungsvorteils ab, wenn die Ausgleichsleistung weniger als Fr. 10'000.00 pro Grundstück beträgt (Bagatellgrenze). Freibetrag, Bagatellgrenze und Mindestparzellengrenze gelten grundsätzlich pro Grundstück. Besitzt ein Grundeigentümer in einem Planperimeter mehrere Grundstücke, werden Freibetrag und Bagatellgrenze und Mindestparzellengrösse gesamthaft über alle Grundstücke und nur einmal berücksichtigt.

Für die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen ist der Gemeinderat verantwortlich. Dazu kann er externe Fachleute beauftragen. Der Gemeinderat teilt den betroffenen Grundeigentümerinnen den zu erwartenden Mehrwert und die zu erwartende Ausgleichsleistung in der Regel im Rahmen des raumplanerischen Mitwirkungsverfahrens mit. Höhe und Modalitäten der Ausgleichsleistung werden in einer unterzeichneten Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerinnen vereinbart.

4.12.3 Baupflicht

Gestützt auf § 28i Abs. 2 BauG kann der Gemeinderat auch für bereits eingezonte Grundstücke eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Im vorliegenden Fall handelt es sich in vielen Fällen um Umstrukturierungsflächen. Die qualitätsvolle Entwicklung soll mittels qualitätssichernden Verfahren und nachgelagerten Festsetzungsverfahren erreicht werden. Es ist im Interesse der Gemeinde, dass diese Entwicklung auch angestossen wird. Es ist der Gemeinde jedoch auch bewusst, dass eine solche Umstrukturierung seine Zeit benötigt und von vielen Faktoren abhängig ist. Es wird deshalb auf eine Festlegung einer Baupflicht verzichtet. Mit den Umzonungen wird jedoch der Anreiz in sich bereits gegeben, allfällige Inwertsetzungen der Grundstücke und damit die gewünschte Entwicklung anzugehen.

Wo wie im Gebiet Geelig Nord aufwendige Vorleistungen für die Herstellung der Baureife notwendig sind, werden hingegen Fristen im Sinne einer Baupflicht nach § 28i Abs. 2 BauG gesetzt. Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen rechtfertigt das geforderte öffentliche Interesse der Gemeinde. Die pflichtige Person wird vom Gemeinderat vor Ablauf der Frist gemahnt. Nach unbenutztem Ablauf der Frist wird für jedes Folgejahr des Nichteinhaltens eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts erhoben.



5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Im Rahmen der Teilrevision Geelig wurden die einzelnen Planungsinstrumente hinsichtlich der Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und den Bedürfnissen der Gemeinde überprüft. Die Änderungen der vorliegenden Teilrevision gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung im Bauzonenplan (Ziffer 5.1) und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Ziffer 5.2) werden nachfolgend beschrieben.

5.1 Bauzonenplan

Nachfolgend sind die Änderungen im Bauzonenplan der Gemeinde Gebenstorf dargelegt. Die gesamthaften Flächenverschiebungen sind unter Ziffer 6.1 zusammengefasst ersichtlich.

Der Bauzonenplan wurde gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung erstellt. Die Zuweisung von Strassenflächen erfolgt gemäss den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung vom 1. Juni 2020. Gemäss diesen Richtlinien werden die kommunalen Verkehrsflächen jeweils der "dichteren" oder "höheren" angrenzenden Grundnutzung zugewiesen. Das Strassenprojekt Grubenstrasse und das Sanierungsprojekt der Kantonsstrassen K117 Landstrasse und K440 Vogelsangstrasse wurden in der Nutzungsplanungsgrundnutzung noch nicht als Strassenflächen zugewiesen. Dies ist nach Abschluss der Projekte nachzuvollziehen. Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans Mitte wurde die Strassenfläche ebenfalls gemäss kantonomer Zonensystematik neu erfasst. Diese Anpassung ist im Änderungsplan jedoch nicht aufgeführt, da sie keine materiellen Auswirkungen hat.

5.1.1 Anpassungen auf Stufe Gemeinde

Es werden keine Anpassungen im Bauzonenplan ausserhalb des «Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig» gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung vorgenommen.

5.1.2 Anpassungen im Gebiet Geelig

Entwicklungsrichtplanperimeter und Perimeter «Gebiet Geelig» inkl. Erschliessungsplanpflicht
Der Eintrag «Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig» wird aus dem Bauzonenplan entfernt, da der geforderte Entwicklungsrichtplan mit dem ERP Geelig umgesetzt wurde. Der ERP Geelig betrachtet den gesamten «Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig». Die Vorgaben in der Teilrevision Nutzungsplanung beschränken sich allerdings auf die Teilgebiete Zentrum, West, Mitte, Nord und Ost gemäss ERP. Für das Gebiet «Wagenburg» werden keine Anpassungen in der Nutzungsplanung vorgenommen, da das Gebiet bereits im Sinne eines Wohnschwerpunkts gesamthaft überbaut und mit Wohnnutzungen belegt ist.

Anstelle des bisherigen «Entwicklungsrichtplanperimeter Geelig» wird im Bauzonenplan neu eine Überlagerung „Gebiet Geelig / Perimeter Erschliessungsplan Geelig“ festgelegt, welche die wichtigsten übergeordneten Vorschriften enthält. Die Vorschriften enthalten überdies eine Erschliessungsplanpflicht. Der Perimeter des Gestaltungsplans „Geelig Mitte“ wird aus dem Gebiet Geelig ausgenommen, damit die Planbeständigkeit gewährleistet bleibt.

Die Erschliessungsplanpflicht über der bisherigen Gewerbezone Geelig und der Wohn- und Gewerbezone 3 wird aufgehoben. Für die bisherige Gewerbezone Geelig wird mit der Erschliessungsplanpflicht ersetzt, welche in den Vorschriften für das Gebiet Geelig integriert ist. Das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone 3 gilt mittlerweile als erschlossen.



Auffüllungsperimeter

Neu wird zusätzlich zum weiterhin bestehenden „Setzungsgebiet“ eine Überlagerung für den Auffüllungsperimeter festgelegt. Im Auffüllungsperimeter ist für die Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube Geelig im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit Gemeinde und Kanton ein Konzept nach § 44a BNO zu erstellen. Der Auffüllungsperimeter betrifft ausschliesslich das Gebiet Geelig Nord.

Das Gebiet Mitte ist vom Auffüllungsperimeter nicht betroffen, aber weiterhin Teil des «Setzungsgebiets», wo vor einer Baueingabe der baustatische Nachweis der Überbaubarkeit zu erbringen ist.

5.1.3 Anpassungen in Teilgebieten des Geelig

Für die verschiedenen Teilgebiete Zentrum, West, Mitte, Nord und Ost gemäss ERP Geelig werden spezifische Zonenvorschriften formuliert, die die vorgesehene Entwicklung präzisieren und eigentümerverbindlich festlegen. Die Teilgebiete unterscheiden sich jeweils hinsichtlich Lage, Orientierung, Adressierung, Vernetzung, Nutzung sowie Freiraum- und Bebauungsstruktur. Die Umzonungen sind in nachfolgenden Tabellen aufgeführt und erläutert.



Gebiet ERP:	Zentrum / A		Fläche [m²]:	46'684 m²	
Zone(n) alt	Gewerbezone	G	Zone(n) neu	Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG
	Gewerbezone Geelig	GG		Zentrumszone Geelig A	ZGA
	Wohn- und Gewerbezone 3	WG3		Zentrumszone Geelig B	ZGB
	Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG		Zentrumszone Geelig C	ZGC

Das Zentrum des Geeligs wird auf Grundlage des ERP Geelig in verschiedene Zentrumszonen umgezont. Sie sind für Wohnen, private und öffentliche Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Nutzungen im öffentlichen Interesse, Restaurants, Büros sowie Läden und Einkaufszentren im Rahmen von Abs. 2 bestimmt und damit vielseitig nutzbar. Verkaufsgeschäfte sind zugelassen.

Durch die Umzonung werden die in Zentrumsgebieten angestrebten, vielfältigen Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig werden klare Qualitätsvorgaben formuliert und mit einer Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gesichert.

Überlagerungen

- Gestaltungsplanpflicht Geelig Zentrum A, B, C und D: In der überlagernden Gestaltungsplanpflicht werden die weiteren Vorschriften zur Umsetzung des ERP Geelig geregelt. Es gelten gebietsspezifische Qualitätsvorgaben und die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens
- Aufhebung Hecke: Die gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan geschützten Hecken im Gebiet Zentrum werden aufgehoben. Ihre Funktion wird durch die Vorschriften zur Strassenraumgestaltung im Erschliessungsplan gesichert.
- Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht Geelig Mitte: Der rechtskräftige Gestaltungsplanpflichtperimeter des Gebiets Mitte wird teilweise angepasst und ist neu deckungsgleich mit dem Perimeter des Gestaltungsplanentwurfs vom November 2025.





Gebiet ERP:	Zentrum / B	Fläche [m²]:	27'397 m²	
Zone(n) alt	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone(n) neu	Zentrumszone Geelig E	ZGE
	Wohn- und Gewerbezone 3 WG3		Zentrumszone Geelig F	ZGF
	Gewerbezone Geelig GG			

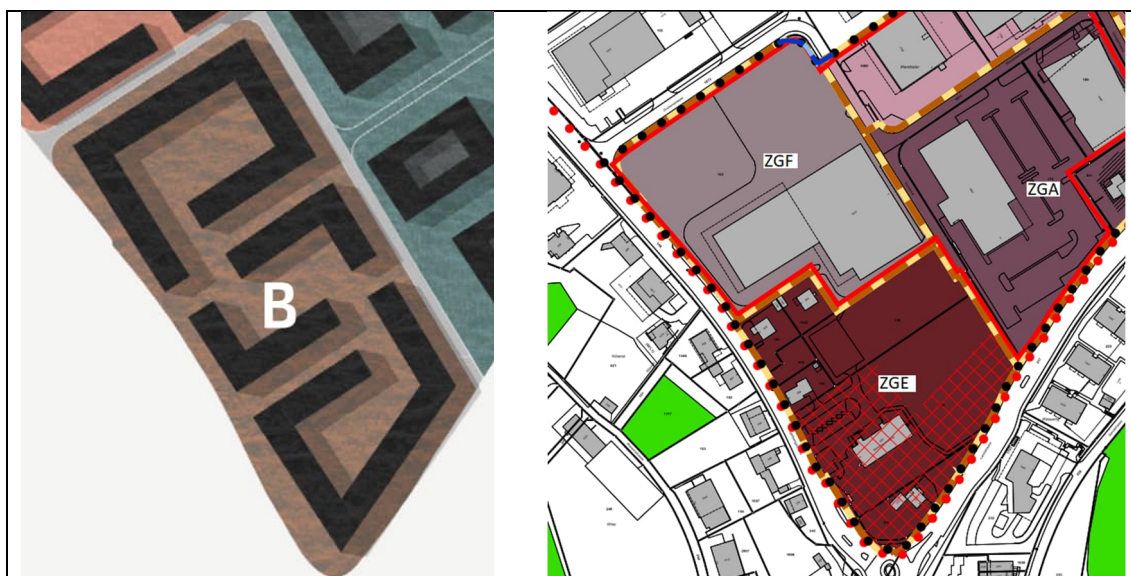
Das Gebiet Geelig West wird auf Grundlage des ERP Geelig in zwei unterschiedliche Zentrumszonen umgezont. Sie sind für Wohnen, private und öffentliche Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Nutzungen im öffentlichen Interesse, Restaurants, Büros sowie Läden und Einkaufszentren im Rahmen von Abs. 2 bestimmt und damit vielseitig nutzbar.

Zusätzlich sind in der Zentrumszone Geelig F Verkaufsnutzungen im bisherigen Umfang möglich. In der ZGE ist zusätzlich das Gemeindehaus an geeigneter, öffentlich wirksamer Lage in die städtebauliche Struktur zu integrieren. Mindestens ein Drittel der aGF für Wohnen dient in der ZGE dem gemeinnützigen Wohnungsbau.

Durch die Umzonung werden die in Zentrumsgebieten angestrebten, vielfältigen Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig werden klare Qualitätsvorgaben formuliert und mit einer Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gesichert.

Überlagerungen

- **Gestaltungsplanpflicht Geelig Zentrum E und F:** In der überlagernden Gestaltungsplanpflicht werden die weiteren Vorschriften zur Umsetzung des ERP Geelig geregelt. Es gelten gebietsspezifische Qualitätsvorgaben sowie eine Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens.
- **Aufhebung ES III:** Da die ZGE und ZGF der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden, wird die Aufstufung der OeBA auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III hinfällig und wird aufgehoben.
- **Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht Geelig Mitte:** Der rechtskräftige Gestaltungsplanpflichtperimeter des Gebiets Mitte wird teilweise angepasst und ist neu deckungsgleich mit dem Perimeter des Gestaltungsplanentwurfs vom November 2025.





Gebiet ERP:	Nord / D		Fläche [m²]:	48'675 m²	
Zone(n) alt	Spezialzone Geelig	SpG	Zone(n) neu	Wohnzone 4	W4
	Grünzone	Gr		Grünzone 2	Gr 2

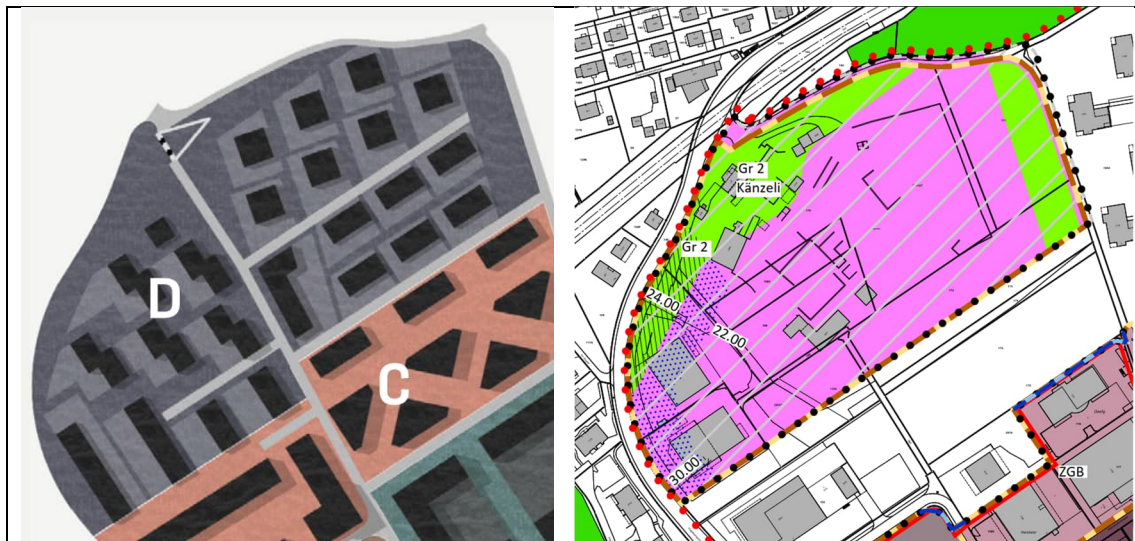
Das Gebiet Geelig Nord wird auf Grundlage des ERP Geelig grösstenteils in eine viergeschossige Wohnzone umgezont. Diese ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Reiheneinfamilienhäusern ist nur im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans gestattet.

Der Känzelpark sowie deren Umgebung wird der neuen Grünzone 2 zugewiesen. Diese dient der Siedlungsdurchgrünung, der Naherholung, der generationenübergreifenden Begegnung, der rationellen Erschliessung angrenzender Nutzungen sowie als ökologischer Korridor. Die Böschung entlang der Vogelsangstrasse wird der Grünzone 2 mit Schraffur zugewiesen, welche von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten ist bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen ist.

Durch die Umzonung wird ein neues Wohngebiet mit klaren Qualitätsvorgaben geschaffen.

Überlagerungen

- Gestaltungsplanpflicht Geelig Nord: In der überlagernden Gestaltungsplanpflicht werden die weiteren Vorschriften zur Umsetzung des ERP Geelig geregelt. Es gelten gebietsspezifische Qualitätsvorgaben. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- Bereich „Lärmempfindlicher Raum zulässig“: In Abweichung zu Art. 30 LSV wird im überlagerten Bereich bei Wohnungen mit 3.5 oder mehr Zimmer je ein lärmempfindlicher Raum zugelassen. Auf eine grundsätzliche Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (Hochstufung von ES II zu ES III) wird verzichtet.
- Die bisherige Vorschrift unter § 19 Abs. 4 BNO für die Parzellen Nrn. 1919 und 1958 ist nicht mehr relevant. Im AGIS ist eine entsprechende Überlagerung bezeichnet, im rechtskräftigen Bauzonenplan jedoch nicht. Der Planinhalt wird nicht mehr dargestellt.





Gebiet ERP:	Ost / E	Fläche [m²]:	11'682 m²		
Zone(n) alt	Gewerbezone	G	Zone(n) neu	Wohnzone 4	W4

Das Gebiet Geelig Ost wird auf Grundlage des ERP Geelig in eine viergeschossige Wohnzone umgezont. Diese ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Reiheneinfamilienhäusern ist nur im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans gestattet.

Durch die Umzonung wird das bestehende Wohngebiet erweitert und dank klaren Qualitätsvorgaben hochwertig verdichtet.

Überlagerungen

- Gestaltungsplanpflicht Geelig Ost: In der überlagernden Gestaltungsplanpflicht werden die weiteren Vorschriften zur Umsetzung des ERP Geelig geregelt. Es gelten gebietsspezifische Qualitätsvorgaben. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
- Aufstufung ES III: Entlang der Landstrasse wird die Wohnzone 4 in einem Abstand von 30 m zur Lärmempfindlichkeitsstufe III hochgestuft, um eine zweckmässige Bebaubarkeit zu ermöglichen.
- Aufhebung Hecke: Die gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan geschützten Hecken im Gebiet Zentrum werden aufgehoben. Ihre Funktion wird durch die Vorschriften zur Strassenraumgestaltung im Erschliessungsplan gesichert.





Gebiet ERP:	Ost / E	Fläche [m²]:	5'768 m²		
Zone(n) alt	Wohnzone 2	W2	Zone(n) neu	Wohnzone 2 Geelig	W2G

Der östliche Teil des Gebiets E1 gemäss ERP wird von der heutigen W2 in die Wohnzone 2 Geelig umgezont. Diese ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt und dient der Nachverdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur. Der Gemeinderat kann unter bestimmten Voraussetzungen eine erhöhte Ausnützung sowie bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse (max. 4 Vollgeschosse, kein zusätzliches Attika gestattet) bewilligen. Bei Konsumation des Nutzungsbonus sind zusätzlich zur bestehenden Bebauung mind. zwei zusätzliche autonome Wohneinheiten zu realisieren.



5.1.4 Hinweise

Archäologische Fundstellen

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetzes (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen, oder die entsprechenden Baugesuche an die AfB zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen.

Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

Die archäologischen Fundstellen werden nicht mehr im Nutzungsplan dargestellt. Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte „Archäologische Fundstellen“ im AGIS-Geoportal eine aktuelle und



einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Die Gemeinden sind verpflichtet, Baugesuche im Bereich aktenkundiger archäologischer Fundstellen an die Kantonsarchäologie, das BKS oder die AfB zu überstellen. Bei raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

Verzicht Vermassung

Die Zonengrenzen der Zentrumszonen Geelig A-F entsprechen den Parzellengrenzen. Es wird daher grösstenfalls auf eine Vermassung verzichtet.

5.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO sind in der Synopse der BNO in der Spalte «Geänderte BNO (Genehmigungsinhalt)» rot markiert sowie in der Spalte «Erläuterungen (Orientierungsinhalt)» kommentiert. Die Änderungen basieren überwiegend auf den Zielen und Strategien des ERP Geelig. Die Struktur der Vorschriften orientiert sich dabei an der rechtskräftigen BNO. Die wichtigsten Anpassungen sind nachfolgend aufgeführt.

5.2.1 Anpassungen auf Stufe Gemeinde

Auf Stufe Gesamtgemeinde wurden nur minimale Anpassungen vorgenommen, um die neue Zonierung im Geelig in die bestehende Struktur einzubinden. Dadurch wird die Planbeständigkeit nicht tangiert. Konkret wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzung der neuen Zentrumszonen Geelig A – F (ZGA-ZGF)
- Ergänzung der neuen Wohnzone 2 Geelig (W2G)
- Wegfall der Gewerbezone Geelig (GG) und der Spezialzone Geelig (SpG)
- Ergänzung der Grünzone Gr 2 zur Ermöglichung eines Quartier- / Gemeinschaftszentrums
- In den Wohnzonen 3 und 4 sind Reiheneinfamilienhäuser neu auch mit Gestaltungsplan möglich
- Umbenennung Mobilitätsplan in Mobilitätskonzept
- Integration der Zonen im Geelig bei der Priorisierung für die Erstellung von Mobilfunkanlagen
- Neuer § zur Qualitätssicherung, welcher mit den aktuellen BNO-Vorschriften nur für das Gebiet Geelig relevant ist, aber aufwärtskompatibel in künftigen Revisionen auch auf andere Gemeindegebiete angewendet werden könnte.

5.2.2 Anpassungen im Gebiet Geelig

- Aktualisierung des § zum Entwicklungsrichtplan Geelig und Ergänzung des neuen § 7a mit dem ERP Geelig als Grundlage für Planungen und Bauvorhaben. Folgende Themen werden geregelt:
 - Hochwertige Bauten, Anlagen und Freiräume
 - Generationenübergreifendes Wohnen
 - Nachhaltiges Bauen
 - Klimaanpassung (Kaltluft, Durchgrünung)
 - Solaranlagen
 - Begrünung von Flachdächern und Fassaden
 - Begegnungsorientierte Freiräume
 - Entwässerung nach Prinzip Schwammstadt
 - Erschliessungsplanpflicht (exkl. GP Mitte)
 - Dämpfungswerte Lärmschutz
 - Abstellplätze für Velos und Motorräder
 - Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge
- Auffüllungsperimeter mit Konzept für die Auffüllung der Kiesgrube im Baubewilligungsverfahren
- Definition der minimal und maximal zulässigen Parkfelder je Zone und Nutzung



- Ergänzung der Vorgaben zu Parkierung und Mobilitätskonzept mit den Zonen im Geelig.
- Verankerung der Fachkommission für Bauvorhaben im Gebiet Geelig

5.2.3 Anpassungen in Teilgebieten des Geelig

Zentrumsgebiete

- Neue Zentrumszonen Geelig A-F als gemischte Zonen für Wohnen, Büros, öffentliche Nutzungen, Verkauf etc.
- Definition der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen für die zulässigen Nutzungen (minimale und maximale Wohnflächen sowie weitere Nutzungen)
- Maximale Verkaufsflächen aufgrund Kapazitätsnachweis
- 5 Vollgeschosse (exkl. zus. Attika), davon 5 m hohes EG (18 m Gesamthöhe)
- Nutzungsverteilung in den Gebäuden:
 - Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) primär Gewerbe / Dienstleistungen
 - In den oberen Vollgeschosse prioritär Wohnen
- Flachdächer
- Versiegelung
- Fassadengestaltung
- Gestaltungsplanpflicht auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Abstimmung Strassen- und Grünräume
 - Gestaltungsplangebiete Geelig Zentrum A-D: grossvolumige Bauten, öffentliche Zwischenräume, bspw. Sockelgebäude mit Aufbauten / Blockrand
 - Gestaltungsplangebiet Geelig Zentrum E/F: Blockrandbebauung mit ruhigen Wohnhöfen
 - Gestaltungsplangebiet Geelig Zentrum E: Gemeindehaus in Bebauung integriert
 - Gestaltungsplangebiet Geelig Zentrum E: Ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau

Wohngebiete

- Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete Geelig Nord (mit Konkurrenzverfahren) und Geelig Ost (mit qualitätssichernden Verfahren) mit folgenden Zielvorgaben:
 - Hochwertige Wohnqualität sowie Aussenraum- und Fassadengestaltung
 - Etappierung Gestaltungsplan möglich
- Zusätzliche Zielvorgaben im Gebiet Nord sind:
 - Grundlage Känzelipark mit Quartierzentrum
 - Spielwiese mit Grossbäumen (zusätzlich zu Spielplätzen von mind. 15% aGF)
 - Konzept Auffüllung Kiesgrube
- Für die Wohnzone 2 Geelig gelten folgende Zielvorgaben:
 - Hochwertige Wohnqualität sowie Aussenraum- und Fassadengestaltung
 - Anreizsystem ab einer gemeinsamen Entwicklungsfläche von 1'000 m² mit Nutzungsboni und maximal 2 zusätzlichen Vollgeschossen

Wohn- und Gewerbezone Geelig

- Zulassung der Erschliessung über die Grünzone 1 (Hornblichstrasse), um Bebauung zu ermöglichen.
- Minimale Anpassung des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht «Geelig Mitte» (Anpassung an Strassenlinie gemäss Erschliessungsplan)
- Verschiebung Bestimmungen zum Gestaltungsplan «Geelig Mitte» zu Sondernutzungsplanung

Es werden keine weiteren materiellen Änderungen in der BNO vorgenommen.



6 Auswirkungen

6.1 Bauzonenkapazität

Im Rahmen des ERP wurde das angestrebte Bevölkerungswachstum im Lichte der erwünschten Dichten, städtebaulichen Typologien und der verträglichen Verteilung im Raum überprüft. Das der Entwicklung zugrunde liegende Bevölkerungswachstum entspricht den übergeordneten kantonalen Richtplanvorgaben (Wohnschwerpunkt).

6.1.1 Entwurf neues Bauzonenplan

Tabelle 1 stellt die Auswirkungen des revidierten Bauzonenplans dar. Insgesamt vergrössert sich die Bauzonenfläche nicht. Diverse Umzonungen führen zu flächenneutralen Verschiebungen zwischen den Wohn- und Mischzonen sowie den weiteren Bauzonen. Einige dieser Verschiebungen resultieren aus der Zuweisung der kommunalen Strassen gemäss technischen Richtlinien (vgl. Ziffer 5.1).

Zonenbezeichnung		Rechtskräftiger Bauzonenplan			Geplanter Bauzonenplan			Änderungen
		überbaut	unbebaut	Total	überbaut	unbebaut	Total	Aus-/Einzonung
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnzone 2	W2	0.6	-	0.6	-	-	-	-0.6
Wohnzone 2 Geelig	W2G	-	-	-	0.6	-	0.6	0.6
Wohnzone 3	W3	3.1	-	3.1	4.2	0.1	4.3	1.2
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	0.5	-	0.5	-	-	-	-0.5
Wohnzone 4	W4	2.8	-	2.8	6.6	-	6.6	3.7
Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG	1.1	1.1	2.2	1.1	1.1	2.2	0.0
Zentrumszone Geelig A	ZGA	-	-	-	1.7	-	1.7	1.7
Zentrumszone Geelig B	ZGB	-	-	-	1.1	-	1.1	1.1
Zentrumszone Geelig C	ZGC	-	-	-	0.6	-	0.6	0.6
Zentrumszone Geelig D	ZGD	-	-	-	1.2	-	1.2	1.2
Zentrumszone Geelig E	ZGE	-	-	-	0.8	0.6	1.3	1.3
Zentrumszone Geelig F	ZGF	-	-	-	1.1	0.3	1.4	1.4
Total Wohn- und Mischzonen		8.1	1.1	9.2	19.0	2.0	21.1	11.8
Gewerbezone	G	3.1	0.1	3.2	-	-	-	-3.2
Gewerbezone Geelig	GG	3.5	0.3	3.8	-	-	-	-3.8
Spezialzone Geelig	SpG	4.5	-	4.5	-	-	-	-4.5
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA	0.9	0.6	1.4	0.2	-	0.2	-1.2
Grünzone	Gr	0.9	-	0.9	-	-	-	-0.9
Grünzone 1	Gr 1	-	-	-	1.0	-	1.0	1.0
Grünzone 2	Gr 2	-	-	-	0.7	-	0.7	0.7
Familiengartenzone	Fg	0.4	-	0.4	0.4	-	0.4	0.0
Total weitere Bauzonen		13.2	0.9	14.1	2.3	0.0	2.3	-11.9
Total Bauzonen		21.3	2.0	23.3	21.3	2.0	23.3	0.0

Tabelle 1 Flächenbilanz Entwurf neuer Bauzonenplan

6.1.2 Bevölkerungskapazität heute

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung von 2021 wurden die Bevölkerungsdichten für die Gemeinde Gebenstorf abgeschätzt und hinsichtlich der bestehenden Dichten, den Annahmen des Kantons und den Annahmen der Gemeinde verglichen. Die Annahmen der Gemeinde weichen dabei teilweise stark von den Prognosen des Kantons ab.



Für die Abschätzung der Bevölkerungskapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans werden die Annahmen der Gemeinde aus der Gesamtrevision verwendet. Für die Abschätzung der heutigen Bevölkerung wurde davon ausgegangen, dass die Zonen im Geelig ähnliche Dichten wie dieselben Zonen in anderen Gemeindegebieten aufweisen. Die heutige Bevölkerungskapazität gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Die Bevölkerungsdichte wird dabei in EinwohnerInnen pro Hektare (E/ha) angegeben. Der rechtskräftige Bauzonenplan weist folgende Bevölkerungskapazitäten auf:

Zonenbezeichnung		Überbauungsstand		Bevölkerungsdichte		Bevölkerung	Kapazität	
		überbaut	unbebaut	bestehend	Annahme	bestehend	I: überbaut	R: unbaut
		ha	ha	E/ha	E/ha	E	E	E
Wohnzone 2	W2	0.6	0.0	39.0	60.0	24	37	0
Wohnzone 3	W3	3.1	0.0	111.8	120.0	352	378	0
Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	0.5	0.0	25.8	45.0	12	21	0
Wohnzone 4	W4	2.8	0.0	110.0	110.0	311	311	0
Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG	1.1	1.1	0.0	120.0	0	0	132
Total Wohn- und Mischzonen		8.1	1.1			699	746	132

Tabelle 2 Bevölkerungskapazität rechtskräftiger Bauzonenplan

Die Bevölkerungsdichte der Wohnzone 4 basiert gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision auf den heute tatsächlichen Einwohnerzahlen. Die Wohn- und Gewerbezone Geelig weist im überbauten Bereich keine Bevölkerungskapazität auf, da sich auf diesem Teilgebiet ausschliesslich Gewerbegebäude befinden.

6.1.3 Bevölkerungskapazität künftig

Im Folgenden werden die Bevölkerungskapazitäten für den revidierten Bauzonenplan anhand des RIA-Prinzips des Kantons abgeschätzt. Die Bevölkerungskapazität wird ausschliesslich für die Flächen des Wohnschwerpunkt-Gebiets berechnet, da nur das Gebiet Geelig durch die Teiländerung eine veränderte Bevölkerungskapazität aufweist.

- R: Unbebaute Grundstücke in den Wohn- und Mischzonen (vorhandene Reserven)
- I: Aktivierbare Nutzungsreserven in überbauten Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspotenziale)
- A: Zusätzliche Potenziale aufgrund Einzonungen (Aussenentwicklung; vorliegend nicht vorgesehen)

Für die Abschätzung der Bevölkerungskapazitäten des Entwurfs des Zonenplans werden die Annahmen für die Bevölkerungsdichten aus dem ERP Geelig verwendet (vgl. Ziffer 4.2.3). In der Berechnung der Mindestdichten wurden sämtliche Flächen des WSP-Gebiets berücksichtigt.

Der Entwurf des Bauzonenplans weist folgende Bevölkerungskapazitäten auf:

Zonenbezeichnung		Überbauungsstand		Bevölkerung	Kapazität			
		überbaut	unbebaut	Dichte	I: überbaut	R: unbaut	Total 2050	2040
		ha	ha	E/ha	E	E	E	E
Wohnzone 2 Geelig	W2G	0.6	0.0	60.0	37	0	37	37
Wohnzone 3 bestehend	W3	3.1	0.0	100.0	310	0	310	310
Wohnzone 4 bestehend	W4	2.8	0.0	110.0	308	0	308	308
Wohnzone 4 neu	W4	4.9	0.1	125.0	613	13	625	138
Wohn- und Gewerbezone Geelig	WGG	1.1	1.1	130.0	140	143	283	213
Zentrumszone Geelig A	ZGA	1.7	0.0	180.0	315	0	315	105
Zentrumszone Geelig B	ZGB	1.1	0.0	180.0	204	0	204	68
Zentrumszone Geelig C	ZGC	0.6	0.0	180.0	105	0	105	35
Zentrumszone Geelig D	ZGD	1.2	0.0	180.0	216	0	216	72
Zentrumszone Geelig E	ZGE	0.8	0.6	180.0	139	99	238	238
Zentrumszone Geelig F	ZGF	1.1	0.3	180.0	202	53	255	120
Total Wohn- und Mischzonen		19.1	2.0	137.3	2589	308	2896	1644

Tabelle 3 Bevölkerungskapazität rechtskräftiger Bauzonenplan



In der Wohnzone 2 Geelig wird eine Bevölkerungsdichte von 60 E/ha angenommen, was rund 20 E/ha mehr sind als der aktuelle Bestand. Die Bevölkerungsdichte in der Wohnzone 3 wird gegenüber der Gesamtrevision (120 E/ha) mit rund 100 E/ha als geringer eingeschätzt. Die Wohnzone 3 wird ausschliesslich in der bereits bestehenden Bebauung im Gebiet Wagenburg mit einer Dichte von 100 E/ha ausgewiesen. Dem gegenüber wird die Bevölkerungsdichte in der Wohnzone 4 mit 125 E/ha höher als in der Gesamtrevision (110 E/ha) eingeschätzt. Die Wohnzonen 4 über der ehemaligen Kiesgrube sowie im Gebiet Geelig Ost sollen mit einer Dichte von 130 E/ha resp. 120 E/ha dichter als die Wohnzone 3 entwickelt werden. Die Schätzung der Bevölkerungsdichte für die Wohn- und Gewerbezone Geelig (130 E/ha) basiert auf dem ERP Geelig. In den Zentrumszonen Geelig wird davon ausgegangen, dass langfristig fast die gesamte zulässige Wohnnutzung ausgenützt wird (180 E/ha) (vgl. Ziffer 4.2.3).

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Grünzonen 1 und 2 und die Familiengartenzone werden zur Berechnung der Bevölkerungskapazität auf Grundlage des Richtplan (S 1.2) nicht berücksichtigt. Die Mindestdichten gemäss Richtplan sind ausschliesslich mit den Wohn- und Mischzonen zu erfüllen.

Die Umstrukturierung des Gebiets Geelig weist insgesamt einen Zeithorizont bis 2050 aus. Es ist nicht realistisch, dass die volle Bevölkerungskapazität bereits 2040 ausgeschöpft werden kann. Konkret wird davon ausgegangen, dass folgende Anteile der Gesamtkapazität bereits bis 2040 ausgeschöpft werden können:

- Wohnzone 4: Bestand + 50 % der Kapazität im Umstrukturierungsgebiet Geelig Ost gemäss ERP, Bestand im Gebiet Nord gemäss ERP, Umsetzung der Umstrukturierung aufgrund der Auffüllung der Kiesgrube erst ab 2040
- Wohn- und Gewerbezone Geelig: 100 % der Kapazität des unbebauten Gebiets (Gestaltungsplan Geelig Mitte), wobei angenommen wird, dass der Gestaltungsplan Mitte mit einer Dichte von rund 175 E/ha entwickelt wird und somit auch rund 50 % der Kapazität des bereits bebauten Gebiets beanspruchen wird. Das bereits bebaute Gebiet wird hingegen längerfristig grössere Gewerbenutzungen enthalten.
- Zentrumszone Geelig E: 100 % der Kapazität der bebauten und der unbebauten Gebiete. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde ihre eigene Parzelle zeitnah im Sinne des ERP Geelig entwickeln wird.
- Zentrumszonen Geelig A, B, C, D, F: 30 % der Kapazität der bereits bebauten Gebiete, 100 % der unbebauten Gebiete.

6.1.4 Gesamtbetrachtung Bevölkerungskapazität

Gemäss kantonalem Richtplan soll die Bevölkerungsdichte im Geelig im überbauten Bereich bei 120 Einwohnerinnen pro Hektare (E/ha) und in heute noch unüberbauten Gebieten bei 150 E/ha liegen. Da das Gesamtgebiet umstrukturiert werden soll, ist eine Unterteilung nur nach überbauten / unbebauten Grundstücken wenig zweckmässig. Viel eher geht es darum, dass die geforderten Mindestdichten im Richtplan im Gesamtgebiet eingehalten werden.

Das Gebiet Geelig weist insgesamt 2 Hektare unbebaute Flächen auf. Dies ergäbe gemäss Richtplan eine Kapazität von rund 300 Personen (mit 150 E/ha). Die 19 ha bereits bebauten Flächen in Wohn- und Mischzonen sollen gemäss Richtplan 2'300 Personen aufnehmen (120 E/ha). Mit den vorgesehenen Planungsmassnahmen weist das Gebiet Geelig eine zusätzliche Bevölkerungskapazität in Wohn- und Mischzonen von 2'900 Personen auf. Damit werden die Richtplanvorgaben im Gebiet (2'600 Personen) klar erreicht. Diese Bevölkerungskapazität entspricht überdies ziemlich genau der Erstabschätzung im ERP Geelig unter Kapitel 2.1 (Quantifizierung und Qualifizierung), welche von einer Gesamtbevölkerung von 3'000 bis 3'500 Personen im Geelig ausgeht.

Wie in obenstehender Ziffer beschrieben, wird davon ausgegangen, dass nicht die gesamte Bevölkerungskapazität bis 2040 ausgeschöpft werden kann. Eine vollständige Realisierung des Wohnschwerpunkts Geelig wird bis 2050 erwartet (vgl. nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Revision ermöglicht diese Entwicklung bereits jetzt.



Bevölkerung im Gebiet Geelig (Schätzung)	2020	700
Bevölkerungskapazität in unbebauten Wohn- und Mischzonen	2040	300
Bevölkerungskapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen	2040	600
Bauzonkapazität Wohn- und Mischzonen im Gebiet Geelig	2040	1'650
Bauzonkapazität Wohn- und Mischzonen im Gebiet Geelig	2050	2'950

Tabelle 4 Bevölkerungskapazität Gemeinde Gebenstorf im Jahr 2040 gemäss Bauzonplanentwurf

6.2 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 unter Ziffer 2 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 4 und 5 dargelegt.

6.3 Zielerreichung

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Geelig wird der Wohnschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan in der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich umgesetzt und mit den Anforderungen des übergeordneten Rechts und den Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger abgestimmt.

Weiteres Ziel ist es zudem, zusammen mit dem Erschliessungsplan Geelig die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für die Entwicklung des Geelig zu schaffen.

Weitergehende qualitätssichernde Verfahren und Sondernutzungspläne für Teilbereiche bzw. Bauareale bilden den letzten Planungsschritt vor der Realisierung einzelner Bauprojekte. Zur Sicherstellung der angestrebten Ziele wird empfohlen, über den gesamten Entwicklungsprozess ein Begleitgremium einzusetzen.



7 Organisation und Planungsablauf

7.1 Projektorganisation

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 der Teilrevision erfolgte durch das Planungsbüro Planora AG (ehem. KIP Siedlungsplan AG) unter engem Einbezug des Projektteams.

Das Projektteam setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Name	Funktion / Büro	Fokus der Erarbeitung
Toni Suter	Gemeindeammann Gebenstorf (ab 2026)	Strategische / inhaltliche Führung
Fabian Keller	Gemeindeammann Gebenstorf (bis Ende 2025)	Strategische / inhaltliche Führung
Dominic Suter	Bau & Planung Gebenstorf	Strategische / inhaltliche Führung
Adrian Duss	Planora	Teilrevision Nutzungsplanung, Gesamtkoordination (ab 2025)
Janine Frei	Planora	Teilrevision Nutzungsplanung, Gesamtkoordination (ab 2025)
Daniel Luchsinger	Planora	Teilrevision Nutzungsplanung
Jannine Stüdeli	K-ARO	ERP Geelig, Schnittstelle nachgelagertes Verfahren
Samuel Flükiger	K-ARO	ERP Geelig, Schnittstelle nachgelagertes Verfahren
Silja Dietiker	K-ARO	ERP Geelig, Schnittstelle nachgelagertes Verfahren
Marion Werder	Ballmer + Partner	Erschliessungsplan Geelig
Ivan Zietala	Ballmer + Partner	Erschliessungsplan Geelig
Heidi Berger Burger	Flecto Raumentwicklung	Gesamtkoordination (bis Ende 2024)
Andreas Keiser	Flecto Raumentwicklung	Gesamtkoordination (bis Ende 2024)
Barbara Gloor	Metron	Gestaltungsplan Geelig Mitte
Pascal Senn	Metron	Gestaltungsplan Geelig Mitte

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, Umweltbericht
Markus Gresch	Gresch Bauwert	Mehrwertschätzung
Stephanie Conrad	Conrad Akustik	Lärmgutachten



7.2 Ablauf der Planung

7.2.1 Entwurf Gesamtrevision Nutzungsplanung

Entwurf Nutzungsplanung

Der ERP Geelig dient als behördenverbindliche Grundlage für die Teilrevision Nutzungsplanung Geelig. Ab 2023 wurden die Planungsarbeiten zur Teilrevision Nutzungsplanung Geelig mit dem Projektteam aufgenommen. Hierbei wurde der Handlungsbedarf auf Parzellenebene festgelegt und in die offiziellen kommunalen Planungsinstrumente (Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung BNO) übersetzt.

7.2.2 Formelles Verfahren Gesamtrevision Nutzungsplanung

Formelles Verfahren Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Teilrevision Nutzungsplanung Geelig das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen. In einem ersten Schritt wurden die Planungsunterlagen dem Regionalplanungsverband Baden Regio zur Stellungnahme zugestellt.

Anschliessend wurden die Planungsunterlagen vom Gemeinderat verabschiedet und zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 hat sich die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zu den Planungsentwürfen im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme geäussert. Zudem hat die Abteilung Raumentwicklung zur Qualität der abgegebenen Daten im Prüfbericht Geodaten vom 28. März 2024 Stellung genommen.

Nach Vorliegen dieser Stellungnahme 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. Das Mitwirkungsverfahren findet zwischen dem 23. Februar 2026 und dem 23. April 2026 statt.

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach erfolgter Vorprüfung wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG). Die Teilrevision Nutzungsplanung Geelig wird von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Gebenstorf beschlossen.

Weitere Planungen

Im Rahmen der Teilrevision Geelig wurden Fristen zur Erstellung folgender Planungen und Bauvorhaben gesetzt:

- Innett 10 Jahren nach Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung
 - Gesamtkonzept Auffüllungssperimeter inkl. Entwässerungskonzept für das Gebiet Geelig Nord
 - Abschluss der Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube (Baureife)

Bei der Umsetzung der nächsten Schritte hin zu einer Entwicklung des Geelig kommt der Gemeinde Gebenstorf eine zentrale Rolle zu. Durch eine aktive Haltung kann die Gemeinde die Entwicklung massgeblich lenken und mitgestalten. Mögliche Massnahmen dazu sind:

- Proaktives Initiieren der verschiedenen Folgemaassnahmen
- Initiale Entwicklung der gemeindeeigenen Parzelle am Arealeingang, inkl. Anschluss Hornblickstrasse an Kantonsstrasse
- Impulse setzen durch signalstiftende Massnahmen im Sinne von Vorinvestitionen wie beispielsweise Pflanzung der Strassenbäume, zeitnahe Realisierung ausgewählter Grün- und Freiräume, Zulassen / Koordination von Zwischennutzungen zur Belebung bracher, bedeutender Flächen.
- Standortmarketing



Anhang

- Bericht Kapazitätsnachweis
- Umweltbericht