



Kanton Aargau

Gemeinde Niederwil AG



Objekt **Gestaltungsplan «Geere»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

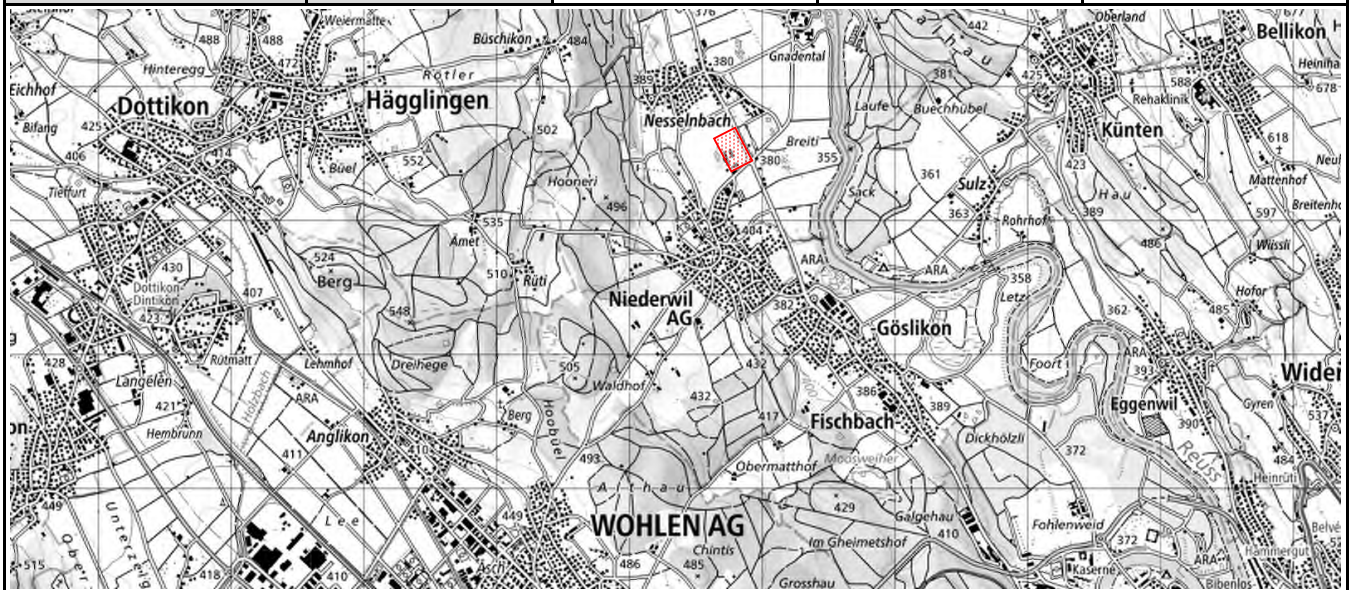
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



KIP

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

SIEDLUNGSPLAN

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.: 13.01.01

Erstellung:

Datum : 06.08.2024

Verfasser : DUS

Änderungen :

## Impressum

**Auftraggeber:** Gemeinde Niederwil  
Hauptstrasse 4  
5524 Niederwil AG

**Auftragnehmer:** KIP Siedlungsplan AG  
Stegmattweg 11  
5610 Wohlen  
Tel. 056 618 30 10  
kip.siedlungsplan@kip.ch

**Projektteam:** Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ  
Yannick Marti, BSc FHO in Raumplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage und Ziele.....	3
1.1	Planungsgegenstand und bisherige Planungsschritte.....	3
1.2	Ziele des Gestaltungsplans.....	3
1.3	Bisherige Planungshistorie.....	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Bundesinventare.....	6
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen.....	7
2.3	Regionale Rahmenbedingungen.....	10
2.4	Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene.....	10
2.5	Eigentumsverhältnisse und Servitute.....	12
3	Gebietsanalyse.....	14
3.1	Beschrieb Gestaltungsplanareal.....	14
3.2	Beschrieb näheres Umfeld.....	16
4	Firmen, Perimeter und Richtprojekt.....	18
4.1	Anzusiedelnde Firmen.....	18
4.2	Perimeter.....	19
4.3	Projektentwicklung und Richtprojekt.....	20
5	Schwerpunktthemen.....	25
5.1	Konformität mit IVHB.....	25
5.2	Bebauung.....	25
5.3	Schutz Orts- und Landschaftsbild.....	28
5.4	Umwelt, Natur, Landschaft und Energie.....	29
5.5	Verkehr und Mobilität.....	33
5.6	Weiteres.....	42
6	Erläuterungen zu den Planungsinhalten.....	44
6.1	Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan.....	45
6.2	Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan ....	48
7	Auswirkungen.....	49
7.1	Innenentwicklung.....	49
7.2	Interessenabwägung.....	49
7.3	Zielerreichung.....	49
8	Projektorganisation und Planungsablauf.....	52

8.1	Organisation .....	52
8.2	Ablauf der Planung .....	53
9	Beilagen.....	54

# 1 Ausgangslage und Ziele

## 1.1 Planungsgegenstand und bisherige Planungsschritte

Das Gewerbegebiet «Geere» der Gemeinde Niederwil AG liegt zwischen den beiden Ortsteilen Niederwil und Nesselbach. Es wird zweiseitig von Kantonsstrassen (Gnadenthalerstrasse K413 und der Landstrasse K270) und zweiseitig von Landwirtschaftszone bzw. Waldareal begrenzt. Die Luftdistanz zu Wohngebieten beträgt nach Norden (Ortsteil Nesselbach) rund 250 m, nach Südwesten (Ortsteil Niederwil) rund 200 m. Die noch unbebaute Parzelle 177, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil befindet, liegt in der Arbeitszone 1 (A1). Alle übrigen im westlichen Bereich liegenden Parzellen sind der Gewerbe- und Industriezone (GI) zugewiesen und grösstenteils überbaut. Für die Parzellen Nrn. 176, 177 und 1362 ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Sie dürfen daher nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Bauzonenplan vom 23. Juni 2009 der Gemeinde Niederwil mit dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht (pinke Umrandung)

Die Einwohnergemeinde Niederwil als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 177 beabsichtigt über den Verkauf die Fläche zu entwickeln. Sie hat deshalb die Gestaltungsplanung angestossen.

## 1.2 Ziele des Gestaltungsplans

Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie eine in die Umgebung eingebettete bauliche Entwicklung geschaffen werden. Es gelten die Zielsetzungen gemäss § 11 Abs. 7 und 8 BNO. Darüber hinaus wurden folgende Zielsetzungen definiert:

- Dichte, in den landschaftlichen und baulichen Kontext integrierte, qualitativ hochwertige Gewerbeüberbauung
- Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

- Rationelle, koordinierte und zweckmässige Erschliessung unter Berücksichtigung sämtlicher Verkehrsträger

### 1.3 Bisherige Planungshistorie

#### *Frühere Planungen*

Der Bauzonenplan Niederwil erlangte mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Juni 2009 seine Rechtskraft. Die Parzelle Nr. 177 (Eigentum der Einwohnergemeinde) wurde im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung in die Arbeitszone 1 eingezont (Genehmigung am 23. Juni 2009). Die Gemeinde beabsichtigte mit der Einzonung verschiedene Betriebe mit guter Wertschöpfung und möglichst vielen Arbeitsplätzen anzusiedeln.

Nach Rechtskraft der Nutzungsplanung wurde die Erarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans initiiert. Aufgrund des konkreten Interesses einer Firma (Taracell AG, Künten) für die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 177 wurde der ursprünglich gestartete Prozess für die Gestaltungsplanung im Jahre 2012 gestoppt. Es sollten die erforderlichen planungsrechtlichen Massnahmen für eine Ansiedlung der Firma geschaffen werden (abweichende Anforderungen gegenüber der Grundzonierung). Die noch unbebaute Parzelle Nr. 177 sollte hierfür von der Arbeitszone I in die Arbeitszone II umgezont werden. Zudem sollte die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen Nrn. 176, 177 und 1362 durch eine Erschliessungsplanpflicht für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 176 ersetzt werden. Ebenfalls Teil der Nutzungsplanungsänderung war die Einzonung einer begrenzten Fläche als Grundlage für die zonenkonforme Verbreiterung der Strasse Buchgrindel.

Nachdem die Teiländerung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurde, wurde das Vorhaben in der Referendumsabstimmung vom 24. November 2019 von der Niederwiler Stimmbewölkerung abgelehnt. Die geplante Umzonung, der Verzicht auf die Gestaltungsplanung sowie die Einzonung als Grundlage für die Erschliessung wurden daher nicht weiterverfolgt. Die Ansiedlung der Firma war nicht erfolgreich.

#### *Planungen im Rahmen des Neustarts der Arealentwicklung Geere*

Nach dem Scheitern der obenbeschriebenen Planung und Firmenansiedlung entschied sich der Gemeinderat Niederwil im Jahr 2020, das Gewerbeland der Parzelle Nr. 177 öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. Eine Entwicklung der Parzelle soll gestützt auf das konkrete Interesse von Firmen realisiert werden. Der Gemeinderat hat sich als Ziel gesetzt, einen Nutzungsmix von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zu etablieren, aus welchem sowohl aus ökonomischen wie auch sozialen und ökologischen Aspekten eine positive nachhaltige Entwicklung für die Gemeinde resultiert.

Basierend auf vorgenanntem Grundsatz hat der Gemeinderat Niederwil die Entwicklung des Areals eingeleitet und das Gewerbeland vom 14. September bis zum 31. Dezember 2020 öffentlich für einen Landkauf ausgeschrieben. Das Land sollte ausschliesslich an Interessenten veräussert werden, welche ein nachgewiesenes Interesse an der Bebauung haben. Zwischen 2021 und 2022 erfolgte die Auswahl der Bewerber (ursprünglich rund 30 eingegangene Bewerbungen auf Ausschreibung) und eine erste Konzeption der Anordnung im Areal bzw. der baulichen Entwicklung. Seit 2022 bzw. Anfang 2023 laufen die firmeninternen Konzeptarbeiten betreffend ihrer Entwicklungen. Unter dem Lead der Gemeinde wurde auf Basis der Einzelprojekte das übergeordnete Richtkonzept erarbeitet und dadurch die allgemeinen Qualitätsanforderungen für die einzelnen Projekte der Firmen definiert. Dieses übergeordnete Richtprojekt bilde die Basis für die planungsrechtliche Sicherstellung im Rahmen der geforderten Gestaltungsplanung. Entgegen früherer Planungen soll an der Erarbeitung eines Gestaltungsplans festgehalten werden. Er wird, in angemessener Erarbeitungstiefe, als geeignetes Instrument zur Sicherstellung einer parzellen- und firmenübergreifenden Entwicklung und Qualitätssicherung angesehen. Zwischen der Gemeinde als Verkäuferin und den anzusiedelnden Firmen wurde ein Vorvertrag abgeschlossen, in welchem der Prozess der gemeinsamen Entwicklung sowie weitere Themen hinsichtlich Sicherstellung der Entwicklung geregelt werden (vgl. auch Kapitel 5.6.4).

### *Teiländerung Nutzungsplanung und Konzeptionierung Erschliessung*

Das Gewerbeareal «Geere» ist für den Verkehr mit der bestehenden, arealinternen Buchgrindelstrasse (im Eigentum der Einwohnergemeinde) über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Gnadenthalstrasse K413) angeschlossen. Erschliessungsstudien im Rahmen der Entwicklung der noch unbebauten Parzelle Nr. 177 haben gezeigt, dass die bestehende Erschliessung über die Strasse Buchgrindel nicht ausreicht und daher ausgebaut werden muss. Eine Verbreiterung der Strasse im Nahbereich ab Gnadenthalerstrasse bedingt, aufgrund bestehender baulicher Strukturen auf der Gegenseite (Bauzone) eine Beanspruchung von Kulturland (Parzellen Nrn. 171 und 172). Parallel zu den Entwurfsarbeiten des Gestaltungsplans wurde deshalb eine Teiländerung der Nutzungsplanung gestartet. Diese wurde mir Bericht vom 9. April 2024 von der kantonalen Stelle abschliessend vorgeprüft und lag vom 1. Juli bis zum 30. Juli 2024 öffentlich auf. Die Beschlussfassung ist für die Gemeindeversammlung am 25. November 2024 geplant.

Die Projektierung der Strassenerschliessung erfolgte parallel zum Gestaltungsplan bzw. der Teiländerung der Nutzungsplanung und bildet die Basis für die diesbezüglichen Inhalte in den beiden Instrumenten. Da die Parzelle Nr. 177 nach der letzten Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplans GEP eingezont wurde, fehlen darin Aussagen zur Entwässerung des Areals. Um entsprechende Aussagen bereits auf Gestaltungsplan-Stufe machen zu können, wurden Planungsarbeiten für ein Teil-GEP gestartet.



## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesinventare

#### *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Niederwil weist gemäss ISOS ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

Das Areal Geere liegt in der Umgebungsrichtung II (U-RI II, unverbauter Hang im Osten) mit Erhaltungsziel „a“ (Erhalten der Eigenschaften).

Seit Aufnahme des ISOS im Jahr 176 hat sich die landschaftliche und bauliche Situation deutlich verändert. In der Umgebungsrichtung II sind im Raum zwischen dem Dorfkern und dem Areal Geere ein neues Einfamilienhausquartier sowie im nordwestlichen Bereich grossvolumige Gewerbebauten (im Bereich des im ISOS bezeichneten Objekts 0.0.9 «Autocenter in der Ebene») entstanden. Dies ist in Übereinstimmung mit Kapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2 gemäss kantonalem Richtplan zu berücksichtigen.

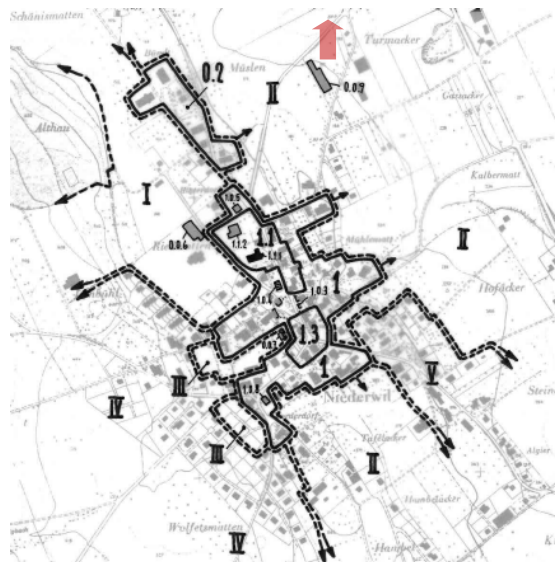


Abbildung 2  
Auszug aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (Quelle: AGIS 2022); Pfeil mit Lage Areal

#### *Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)*

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Im Nahbereich des Areals liegt die nachstehende Strecke (siehe auch Abbildung 3):

IVS-Nr.	Strecke	Bedeutung und Zustand gemäss IVS-Karte (1992)	Zustand gemäss Einschätzung
AG 673	Wohlen-Niederwil	Regionale Bedeutung Historischer Verlauf (ohne Substanz) auf Hubelstrasse und Gnadenthalerstrasse	Asphaltierung neueren Datums auf Strassen. Jeweils keine Substanz erkennbar.

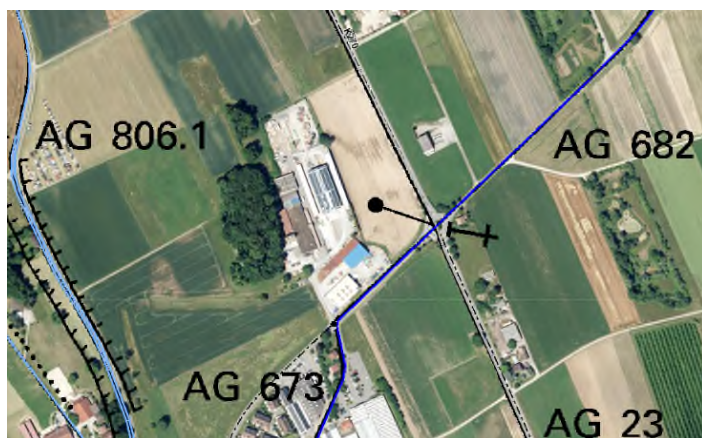


Abbildung 3 Auszug aus dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (Quelle: AGIS 2022)

#### *Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung*



Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat im Sinne von Art. 1 Bst. a NHG zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten und die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften zu bewahren. Gemäss Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.2 sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele.

Östlich des Areals Geere grenzt das BLN-Gebiet 1305 Reusslandschaft nur getrennt durch die Kantonsstrasse (Landstrasse) an den Planungssperimeter (Abbildung 4). Es erstreckt sich über die Kantone Zürich, Zug und Aargau und umfasst ein 35 km lange Flussstrecke. Es zeichnet sich durch eine vielfältige, zusammenhängende und weiträumige Flusslandschaft mit einem Mosaik aus Auen- und Hangwäldern, Moorbiotopen, Altwässern sowie einer weiträumigen und reich strukturierten Kulturlandschaft. Die Reusslandschaft ist, neben den herausragenden natürlichen Lebensräumen, von kulturgeschichtlich bedeutenden Orten und Klosteranlagen geprägt.

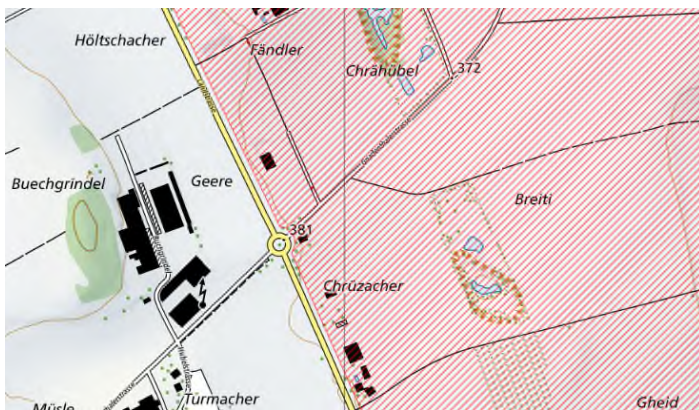


Abbildung 4 Auszug aus dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Quelle: AGIS 2022)

## 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

### *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, unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben aus Bundesverfassung, Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung, aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der kantonale Richtplan macht insbesondere in Kapitel S 1.1 Vorgaben zur Siedlungsqualität und Innenentwicklung. Unter anderem ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Einbettung in die Landschaft anzustreben. Zudem teilt der Richtplan das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen. Die Gemeinde Niederwil ist gemäss kantonalem Richtplan (Raumkonzept Aargau) eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. Entsprechende Gemeinden richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die im Richtplan für den Raumtyp genannten Mindest-Einwohnerdichten sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da es sich im vorliegenden Fall um keine Wohn- oder Mischzone handelt.

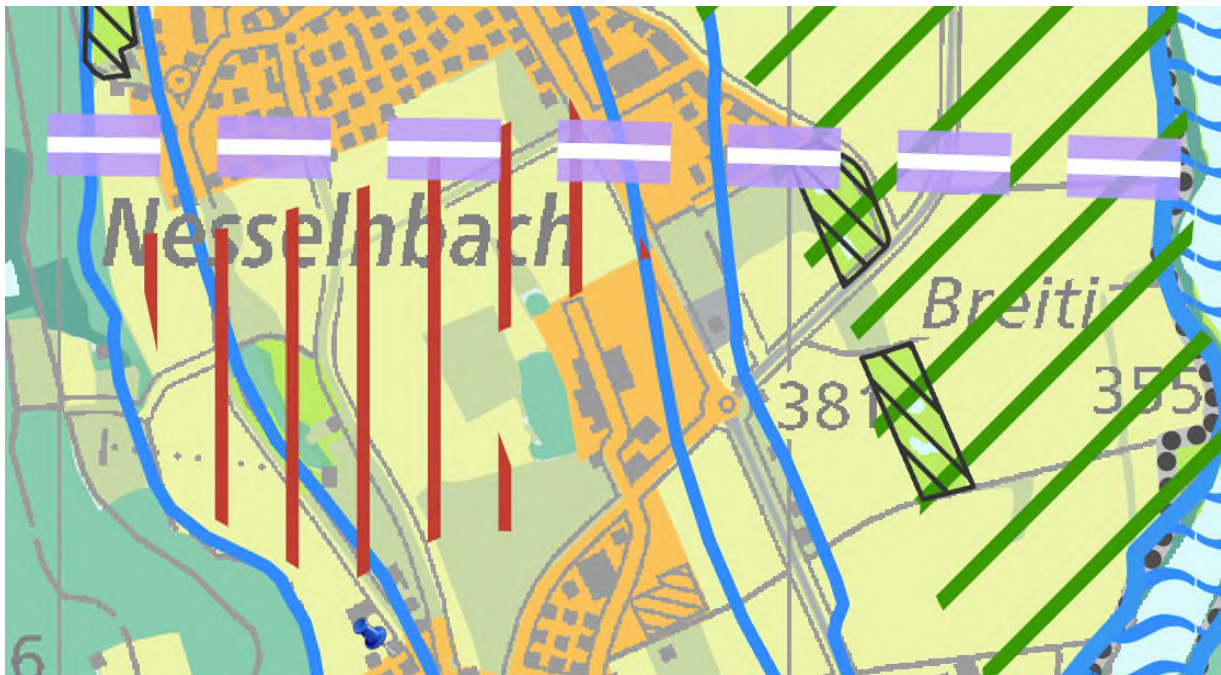


Abbildung 5 Auszug kantonaler Richtplan (Quelle: AGIS)

Folgende weiteren Vorgaben gemäss Richtplankarte bestehen im Wirkungsbereich des vorliegenden Planungsgebiets (vgl. auch Abbildung 5):

- S 2.1 Siedlungstrenngürtel: Nördlich und westlich des Areals befindet sich ein Siedlungstrenngürtel. Siedlungstrenngürtel dienen u.a. der grossräumigen Gliederung der Landschaft und für der Siedlungsbilder sowie der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen.
- L 3.1 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen: Nördlich, östlich und westlich des Areals sind Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Fruchtfolgeflächen sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen des Landes.
- V 1.1 Grundwasser und Wasserversorgung: Ein Teil des Gewerbegebiets Geere ist als kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung ausgeschieden. In diesen Gebieten besteht ein Interesse an einer langfristigen Nutzungsmöglichkeit des Grundwassers.
- M 3.2 Öffentlicher Verkehr Infrastruktur: Nördlich des Areals, im Raum zum Ortsteil Nesselbach ist als Ausgangslage (Stand der Koordination) des Sachplans Verkehr, Teil Infrastruktur ein Tunnel im Zusammenhang mit der Direktverbindung Aarau – Zürich im Richtplan übernommen.

#### *Klimakarten Kanton Aargau*

Der Klimawandel stellt eine Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, gilt es, in der Siedlungsentwicklung auf steigende Temperaturen und extreme Wetterlagen zu reagieren. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Gestaltungsplänen insbesondere mit Festlegungen zum klimatischen System, zu Grün- und Freiraumstrukturen sowie zu Wasser, Pflanzen und Materialisierung zu berücksichtigen. Die Klimakarten des Kantons Aargau bieten eine Grundlage für die Definition des Handlungsbedarfs in den Planungen.

Die heutige bioklimatische Belastungssituation wird gemäss Planungshinweiskarte Tag für den bestehenden Industriebetrieb auf der Parzelle Nr. 176 als stark eingeschätzt. Die bestehenden Grünräume innerhalb des Areals dienen als Kaltluftwirkbereich innerhalb des Siedlungsgebiets. Umgekehrt zeigt sich das Bild für die unbebaute Fläche auf Parzelle Nr. 177. Diese dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Gemäss Planhinweiskarte Nacht wird das Bioklima (Wärmeinseleffekt) auf der bebauten Parzelle Nr.

176 als ungünstig eingeschätzt. Ein eher schwaches Kaltluftströmungsfeld wirkt hangabwärts aus westlicher Richtung.

#### *Kataster der belasteten Standorte*

In der Umgebung des Gebiets Geere bestehen verschiedene Einträge im Kataster der belasteten Standorte, welche entweder als nicht überwachungs- oder sanierungsbedürftig oder als „ohne erwartbare schädliche oder lästige Einwirkungen“ taxiert sind.

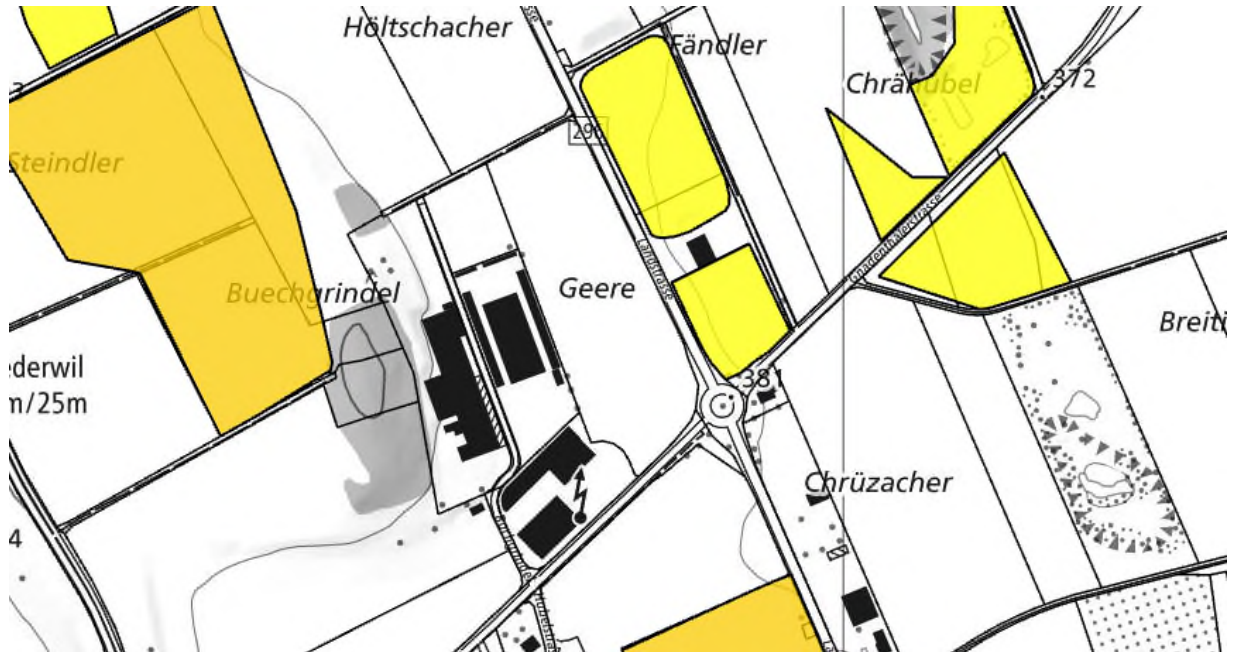


Abbildung 6 Auszug Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS 2024)

#### *Bachkataster*

Innerhalb der Parzelle Nr. 173 (Buchgrindel) und damit am südwestlichen Rand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt der eingedolte Müslebach, welcher an den Zigbach angebunden ist. Westlich ausserhalb des Baugebiets wird die Leitung als Sauberwasserleitung klassiert.

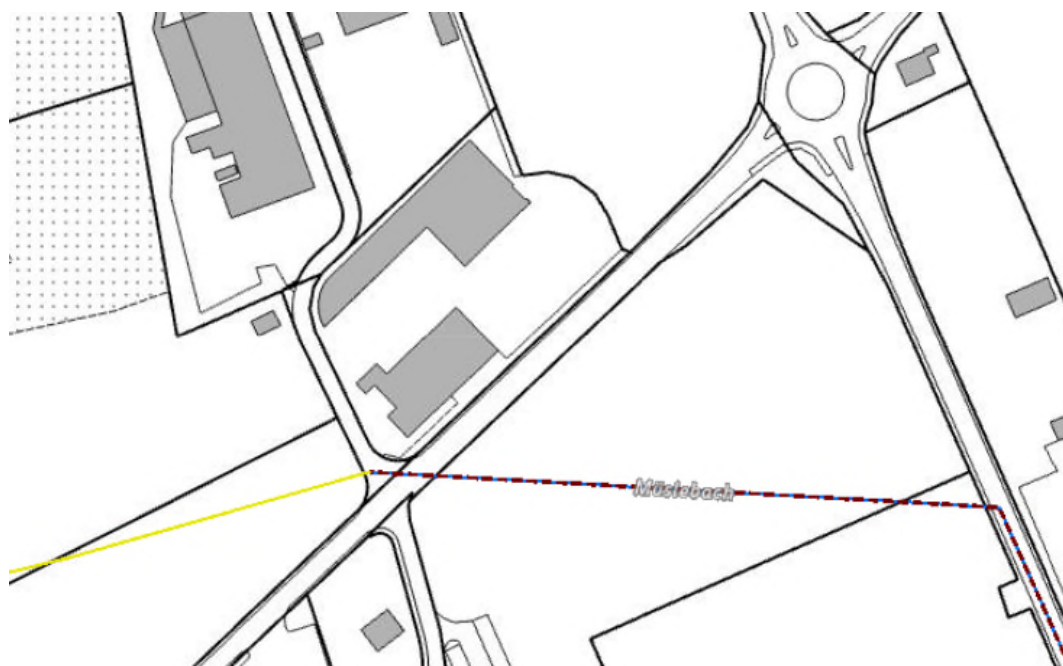


Abbildung 7 Auszug Bachkataster

## 2.3 Regionale Rahmenbedingungen

### *Regionale Entwicklungsstrategie Mutschellen-Reusstal-Kelleramt*

Die Gemeinde Niederwil gehört dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt an. Der Vorstand hat am 30. Juni 2022 die Regionale Entwicklungsstrategie (RES 2040) beschlossen und geben sich damit die Zielsetzungen für ihre Entwicklung in den nächsten 20 Jahren. Um der Vielfalt innerhalb der Region gerecht zu werden, wird die Region in vier Teilregionen gegliedert: Reusstal, Mutschellen, Bremgarten und Kelleramt. Die Gemeinde Niederwil gehört zur Teilregion Reusstal. Das Gebiet Geere ist zusammen mit den Gebieten Fendler und Hubelstrasse als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung definiert. Folgende Aspekte sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Rahmen bestehender Reserven
- Die Klimaanpassung im Rahmen kommunaler Planungen erfolgt u.a. hinsichtlich Siedlungsdurchlüftung und -begrünung, Sickerfähigkeit des Bodens, des Einbezugs von Wohn- und Gewerbeflächen und die energetische Gebäudesanierung.
- Der Ziel- und Quellverkehr und der Pendlerverkehr sollen auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur abgestimmt werden und der Anteil des Individualverkehrs am Modalsplit entsprechend der kantonalen Strategie zugunsten höherer Anteile von ÖV und Fuss- und Radverkehr vermindert werden. Der Durchgangsverkehr soll optimal über die bestehenden Verkehrsachsen abgewickelt, verflüssigt und auf die Hauptrouten gelenkt werden.
- Förderung neuer Mobilitätsformen (u.a. Elektromobilität)
- Der Arbeitsplatzanteil (Beschäftigte zu Bevölkerung) soll gehalten und nach Möglichkeit leicht erhöht werden. Die bestehenden Arbeitszonen- und Mischzonen werden optimal genutzt und wo nötig attraktiviert. Hierzu bemühen sich die Gemeinden die Verfügbarkeit von Flächen sicherzustellen bzw. eine Aktivierung und Bewirtschaftung aktiv anzugehen.

Weitere regionale Grundlagen, welche für den vorliegenden Gestaltungsplan direkt zu beachten wären, sind nicht vorhanden.

## 2.4 Bau- und planungsrechtliche Grundlagen auf Gemeindeebene

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil vom 16. Juni 2008 (Beschluss Gemeindeversammlung) umfasst der Gestaltungsplanperimeter Geere sowohl die Gewerbe- und Industriezone (GI) als auch die Arbeitszone 1 (A1). Die nachfolgende Tabelle zeigt die der Zone zugewiesenen Kenndaten (§ 6 Abs. 1 sowie §§ 10 und 11 BNO).

Tabelle 1 Kenndaten der Zonen GI und A1

Bauzone	Gewerbe- und Industriezone GI	Arbeitszone 1 A1
Max. Anzahl Vollgeschosse	3	3
Ausnützungsziffer	-	-
Anteil Grünflächen an aGSF, wobei Dachbegrünungen zu 50% anrechenbar sind.	-	10 %
Max. Gebäudelänge / Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	-	-
Gebäudehöhe	12 m	12 m
Grenzabstand klein [m]	"0"	4 m
Grenzabstand gross [m]	"0"	4 m
Empfindlichkeitsstufe Lärm (ES)	III	III

*Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.*



Es gelten weiter folgende Vorgaben:

▪ **Gewerbe- und Industriezone GI**

Die Gewerbe- und Industriezone GI ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Nicht störende Gewerbe-, Läden- und Büroräume sind zugelassen.

Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Der Grenzabstand von Neubauten hat mindestens 4 m zu betragen.

Die Bauten und der Grenzbereich der Gewerbe- und Industriezone sind stark zu begrünen.

▪ **Arbeitszone 1 A1**

Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten und Ateliers. Unzulässig sind Sport, und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, Einkaufszentren und Fachmärkte, Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien, Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, Tierheime sowie Tankstellen.

Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

▪ **Gestaltungsplanpflicht Geere**

Das Areal Geere ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gestaltungspläne können nach § 21 Abs. 2 BauG von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, sind die möglichen Abweichungen in § 8 Abs. 2 BauV genannt. In § 11 Abs. 7 BNO werden spezifische Anforderungen für die Gestaltungsplanung «Geere» vorgegeben. Der Gestaltungsplan muss folgende Inhalte aufzeigen:

- a) die zonengerechte Erschliessung,
- b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze,
- c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,
- d) die landschaftliche Einordnung,
- e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen.



Abbildung 8 Auszug aus dem rechtskräftigem Bauzonenplan vom 23. Juni 2009 (Genehmigungsdatum) (Quelle: Gemeinde Niederwil)

Die ursprünglich geplante Einzonung östlich des Areals Geere wurde mit Beschluss des Grossen Rates vom 23.06.2009 an die Gemeinde zurückgewiesen.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse und Servitute

Der Perimeter des Gestaltungsplans Geere beinhaltet folgende Flächen und Parzellen mit entsprechenden heutigen Eigentümern:

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
176 (innerhalb GP-Pflicht)	6'813 m <sup>2</sup>	6'813 m <sup>2</sup>	Alleineigentum Huwiler & Portmann AG, Niederwil Buchgrindel 4, 5524 Niederwil
177 (innerhalb GP-Pflicht)	18'537 m <sup>2</sup>	18'537 m <sup>2</sup>	Alleineigentum Einwohnergemeinde Niederwil Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
1362 (innerhalb GP-Pflicht)	3'099 m <sup>2</sup>	3'099 m <sup>2</sup>	Alleineigentum Huwiler & Portmann AG, Niederwil Buchgrindel 4, 5524 Niederwil
174	5'792 m <sup>2</sup>	5'792 m <sup>2</sup>	Alleineigentum Mäder AG, Landmaschinen, Niederwil Buchgrindel 2, 5524 Niederwil
173	466 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	Alleineigentum Einwohnergemeinde Niederwil Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
171	40'209 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	Alleineigentum Stöckli Markus Alte Wohlerstrasse 15, 5524 Niederwil

Parzellen-Nr.	Fläche Parzelle	Fläche im Perimeter	Eigentümer
172	29'610 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	Miteigentum Von Felten Kurt und von Felten Sonja Nesselbacherstrasse 2, 5524 Niederwil
709	1'227 m <sup>2</sup>	509 m <sup>2</sup>	Huwiler & Portmann AG, Niederwil Buchgrindel 4, 5524 Niederwil Recycling Energie AG Tägerigerstrasse 2, 5524 Nesselbach
708	10'444 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
<b>Total Perimeter</b>		<b>35'689 m<sup>2</sup></b>	

Hinsichtlich Wahl des Planungserimeters bzw. vorvertraglich vereinbaren Eigentümern sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Für die im Perimeter liegenden Parzellen bestehen nachstehende Anmerkungen bzw. Dienstbarkeiten:

Parzellen-Nr.	Eigentümer
1362	Näherbaurecht z.L. Parz. Nr. 709 Anmerkung: Regulierungsgebiet
176	Näherbaurecht z.L. Parz. Nr. 709 Anmerkung: Regulierungsgebiet
177	Durchleitungsrecht für Wasserleitung z.G. Einwohnergemeinde Niederwil Durchleitungsrecht für Elektroleitung z.G. Einwohnergemeinde Niederwil
174	Bauverbot und Benützungsbefchränkung z.G. Parzellen Nrn. 173 und 178 Durchleitungsrecht für Wasserleitung z.G. Einwohnergemeinde Niederwil Durchleitungsrecht für Elektroleitung z.G. Einwohnergemeinde Niderwil Anmerkung: Sichtzone
173	Bauverbot und Benützungsbefchränkung z.L. Parzellen Nrn. 172 und 174
171	Anmerkung: Regulierungsgebiet
172	Anmerkung: Regulierungsgebiet; Zugehör Mühleeinrichtungen, Maschinen und Silos, Parteibewertung



## 3 Gebietsanalyse

### 3.1 Beschrieb Gestaltungsplanareal

Der Planungssperimeter ist heute rund zur Hälfte baulich genutzt, die andere Hälfte liegt zwar innerhalb der Bauzone, wird jedoch landwirtschaftlich genutzt. Den bebauten Teil teilen sich das Baugeschäft Huwiler & Portmann als Firmenstandort und Werkhof mit Gebäuden, Lager- und Umschlagplätzen und Parkierungsflächen sowie der Landmaschinenbetriebe Mäder AG mit Bürogebäude, Hallen und Ausstellungs- bzw. Verkehrsflächen. Diese Nutzungen weisen einen hohen Versiegelungsanteil auf. Die Flächen sind nur wenig begrünt. Als Übergang zum nördlichen Kulturland besteht eine markante Hecke mit Einzelbäumen durchsetzt.

Der Perimeter weist in West-Ost-Richtung einen Niveauunterschied von rund 6.5m auf. Dieser verläuft nicht kontinuierlich, sondern ergibt sich hauptsächlich durch eine künstliche, kurze steile Böschung zwischen Parzelle Nr. 177 und Parzelle Nr. 176 (Resultat einer Ausebnung und Terrassierung von Parzelle Nr. 176). In Konsequenz weist die Parzelle Nr. 177 nur eine geringe Neigung auf.

Als Arealzufahrt dient die Strasse Buchgrindel, welche in einem ersten Abschnitt als öffentliche Strasse im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil geführt wird, und zwischen den Parzellen Nrn. 176/1362 und 708 als Privatstrasse die genannten Parzellen erschliesst. Die Parzelle Nr. 177 ist verkehrstechnisch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erschlossen.

Mit Ausnahme der Gebäude der Mäder AG auf Parzelle Nr. 174 sind diese Nord-Süd ausgerichtet und folgend damit der vorherrschenden Parzellenform. Diese zeigen sich mehrheitlich rechteckig, mit Längsseite in Nord-Süd-Richtung und vergleichsweise schmaler Breitseite in Ost-West-Richtung.



Abbildung 9 Orthophoto 2023/AV-Daten im Bereich des Gewerbeschilts Geere mit Einzeichnung des Perimeters



a) Bestehende Gebäude und Privatstrasse



b) Blick auf Werkhof Huwiler & Portmann und Fläche der Strassenverlängerung auf Parzelle Nr. 176



c) Blick auf Areal aus südlicher Richtung



d) Blick auf Areal auf Gnadenthalerstrasse Richtung Kreis-  
sel



e) Blick aus nördlicher Richtung auf Areal mit Baum-  
garten ausserhalb Baugebiet im Vordergrund



f) Blick aus südöstlicher Richtung auf Areal (bei Kreis-  
sel)

Abbildung 10 Fotos ausgewählter Standorte im Gestaltungsplanperimeter



### 3.2 Beschrieb näheres Umfeld

Der Planungsperimeter liegt zwischen den beiden Ortsteilen Niederwil und Nesselbach und ist Teil des Gewerbeschildes Geere. Hierzu zählt zusätzlich zur Perimeterfläche auch das Areal der ehemaligen Fensterfabrik Niederwil FFN. Dieses liegt direkt westlich angrenzend an den Perimeter, lediglich getrennt durch die Privatstrasse mit Parzellennummer 709. Aktuell noch die alten Gebäude der FFN. Es läuft jedoch bereits das Baubewilligungsverfahren zum Abbruch der Gebäude und zum Neubau einer Einstellhalle sowie eines Gärrestlagers im Zusammenhang mit der Recycling Energie AG (Hauptfirma am Standort Schällewerrch, Niederwil).

Nördlich an den Perimeter grenzt die Landwirtschaftszone mit einem kürzlich neu erstellten Obstgarten mit 136 Hochstammobstbäumen und zahlreichen anderen alten Baumarten. Östlich und südlich grenzen die beiden Kantonsstrassen Landstrasse K270 als Hauptverkehrsstrasse und Gnadenthalerstrasse K413 als Regionalverbindungsstrasse den Perimeter zum offenen Kulturland der Reusebene ab.

An der nördlichen Ecke des Perimeters besteht lediglich eine Distanz von rund 35m zum Gewerbeschild Fendler (auf gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse liegend) im Dorfteil Nesselbach. An der südlichen Ecke grenzt der Perimeter an das Gewerbeschild Hubelstrasse mit der Gärtnerei Gisler und der Firma Simeta als Hauptnutzer.

Die nächsten Wohnnutzungen liegen im Norden getrennt durch Kulturland in einer Entfernung von rund 250 bis 350m und im Süden getrennt durch das Gewerbeschild Hubelstrasse in einer Entfernung von rund 105m.



a) Hubelstrasse und EFH im Süden



b) Südwestlich gelegene Gewerbezone



c) Nächstgelegene Wohnüberbauung im Norden



d) Nördlich angrenzend an den Perimeter im Kulturland angelegter Baumgarten, westlich gelegene

Bauminsel im Hintergrund



e) Blick von Seiten Nesselbach (T50-Wechsel) in Richtung Geere entlang Landstrasse



f) Blick ab Kreisel in offene Landschaft Richtung Süden

Abbildung 11 Fotos ausgewählter Standorte in Umgebung des Gestaltungsplanperimeters

## 4 Firmen, Perimeter und Richtprojekt

### 4.1 Anzusiedelnde Firmen

Wie in Kapitel 1.3 beschrieben, gründet die Entwicklungsvorstellung des Areals auf dem Interesse der Gemeinde zum Verkauf der Parzelle Nr. 177 an verschiedene Gewerbebetriebe und zur Entwicklung der Parzelle Nr. 177 auf Basis konkreter Vorstellung anzusiedelnder Firmen. Im Rahmen der Ausschreibung des Gewerbelandes gingen rund 30 Bewerbungen ein, wobei die nachgefragte Fläche zwischen 1'000 m<sup>2</sup> bis 10'000 m<sup>2</sup> pro Betrieb lag. Insgesamt beträgt die Parzelle Nr. 177 18'500 m<sup>2</sup>. Zur Begleitung des Bewerbungsprozesses setzte der Gemeinderat Niederwil eine Findungskommission ein, bestehend aus 5 Personen aus der Bevölkerung. Die 5 Mitglieder bringen einen breiten thematischen Background mit ein und decken verschiedene kommunale Interessen ab. So sind über die Mitglieder die beiden Ortsparteien, die Landwirtschaft, die Energiekommission, der Gewerbeverein und die Finanzkommission in der Kommission vertreten. Zur Sichtung und Empfehlung der auszuwählenden Bewerber z.Hd. des Gemeinderats definierte die Findungskommission Auswahlkriterien in den Bereichen, Wertschöpfung, Soziales, Umwelt, Image und Verkehr. Auf Basis der Empfehlung der Findungskommission konnten schliesslich mit folgenden Unternehmen Vorverträge zum Landkauf abgeschlossen werden:

- Hubschmid Beteiligungs AG, mit geplanter Ansiedlung der Firma H. Graf AG, heute Zufikon (Strassen- und Tiefbauunternehmung), infolge fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort. 50 Festangestellte und zusätzlich bis 30 Temporärangestellte; 4-5 Lernende
- Hufschmid Grüngutverwertung GmbH, mit Ansiedlung einer neuen Firma zur Produktion von Schweizer Holzkohlebriketts, Pflanzkohle, Aktivkohle für Filtersysteme und Tiernahrung mittels Pyrolysetechnologie. Resultierende Prozesswärme mit Potenzial zur Einspeisung in Fernwärmenetz. Neue Firma mit rund 4-6 Mitarbeitenden.
- Mäder AG, Landmaschinen, im Sinne der Weiterentwicklung des bestehenden Firmenstandorts in der Geere und Lösung aktueller Herausforderungen hinsichtlich Erschliessung und Parkierung. Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze am Standort, jedoch keine zusätzlichen Mitarbeitenden resultierend
- Huwiler & Portmann AG, im Sinne der Weiterentwicklung des bestehenden Firmenstandorts in der Geere (angedacht: Werkhalle mit Büroräumlichkeiten). Entwicklung ermöglicht zusätzliche rund 20-30 Mitarbeitende.
- Villiger Technik GmbH, im Sinne der Weiterentwicklung der Unternehmung und Verlagerung des bestehenden Firmenstandorts in Oberrüti infolge fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am dortigen Standort. 5 bis 10 Mitarbeitende.

Mit der Zuteilung der Fläche an obige 5 Firmen bleibt unter Abzug der notwendigen neuen Erschliessungsflächen eine zusammenhängende freie Fläche von rund 1'000 m<sup>2</sup> als noch nicht zugeteilte Fläche. Für diese konnte trotz Auswahl einer Unternehmung kein Vorvertrag abgeschlossen werden. Die Fläche wird aber wie geplant in den Gestaltungsplan und die Bebauungskonzeption einbezogen und im weiteren Verlauf der Gestaltungsplanung, mit Kenntnis der dadurch geltenden Rahmenbedingungen erneut ausgeschrieben. Ein Eigenbedarf der Gemeinde an diesem Standort wurde geprüft, besteht jedoch nicht.



Abbildung 12  
Zuteilungsplan Parzelle Nr. 177 mit freier Fläche beim Kreisel

## 4.2 Perimeter

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil ist nur ein Teil des Gewerbeschildes mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die effektive Begründung zur Wahl des Pflichtperimeters ist heute nicht mehr direkt nachvollziehbar. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Gestaltungsplanpflicht insbesondere infolge Notwendigkeit zur koordinierten Erschliessung, der prominenten Lage im Landschaftsraum und entsprechenden Anforderungen hinsichtlich Adressierung definiert wurde. Es sind dies Themen, die grundsätzlich für das gesamte Gewerbeschild gelten, weshalb im Rahmen der vorliegenden Planung die Erweiterung des Planungsperrimeters gegenüber dem Pflichtperimeter geprüft wurde. Infolge abweichenden zeitlichen Realisierungsvorstellungen und mangels zwingend zu berücksichtigender Abhängigkeiten wurde auf eine gänzliche Integration der Parzelle Nr. 708 und der Erschliessungsparzelle Nr. 709 verzichtet (nur für Ausbau der Erschliessung notwendige Flächen). In den Perimeter aufgenommen wurde hingegen, nebst den zur Sicherstellung der Erschliessung notwendigen Flächen, die Parzelle Nr. 174. Es resultieren hieraus Mehrwerte in Bezug auf die Sicherung bestehender Gebäude, eine optimierte und mit der Entwicklung der Parzelle Nr. 177 koordinierte Erschliessung sowie die Etablierung gemeinsamer, für den Kantonsstrassenraum



geltender Gestaltungsvorgaben (Begrünungselemente, Bebauung, Rhythmisierung). Die resultierenden Flächen des Gestaltungsplanperimeters sind in Kapitel 2.5 ersichtlich.

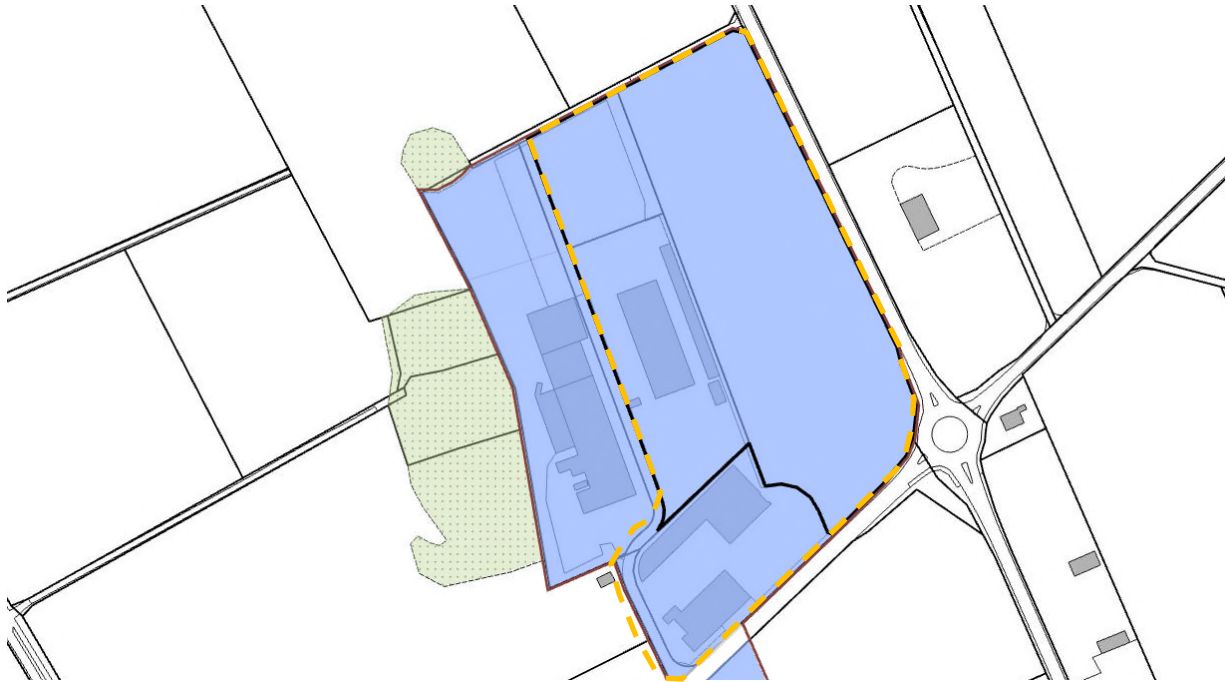


Abbildung 13 Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan mit Gestaltungsplan-Pflichtperimeter (schwarze Umrandung) und gewählte Planungsperimeter für vorliegenden Gestaltungsplan (orange gestrichelt)

### 4.3 Projektentwicklung und Richtprojekt

In einer ersten Phase, noch vor der Ausschreibung des Landes wurden verschiedene Grob-Erschliessungs- und Bebauungsvarianten geprüft und diskutiert (vgl. Abbildung 14). Die Realisierung einer Stichstrasse und kantonsstrassenparalleler Strasse innerhalb der Parzelle Nr. 177 hat sich dabei als flächensparendste und flexibelste Erschliessungslösung für die Bebauung gezeigt.





Abbildung 14  
Erste Grobstudien zur Erschliessung  
der Parzelle Nr. 177

Die Erarbeitung einer gemeinsamen Vorstellung zur Arealentwicklung bedurfte das Zusammenbringen der Ideen der involvierten 5 bzw. 6 Unternehmen und der übergeordneten Ideen der Gemeinde im Sinne der Wahrnehmung der öffentlichen Interessen. Während die einzelnen Unternehmen erste Ideen zur Entwicklung ihrer künftigen Flächen (vgl. Abbildung 15) erarbeiteten, definierte der Gemeinderat auf Empfehlung der obengenannten Findungskommission übergeordnete Qualitätskriterien bzw. Leitlinien, welche für das Areal als Leitlinie dienen sollten. Diese lauteten wie folgt:

- Eine geschlossene Bauweise entlang der Kantonsstrasse wird nicht unterstützt (bereits bei Taracell auch in Bevölkerung negativ beurteilt). Eine Rhythmisierung mit klar definierten Zwischenräumen ist gewünscht.
- Zwischenräume (entlang der Kantonsstrasse aber auch sonst im Perimeter) müssen «definiert» sein und sollen nicht als Abstands- und Abstellraum enden. Sie sind bewusst zu gestalten und zu nutzen.
- Thematisierung und idealerweise Vorgabe von Minimalvolumen (nicht nur maximal mögliche Kuben). Verhinderung Realisierung eingeschossiger Bauten / Alibibauten.

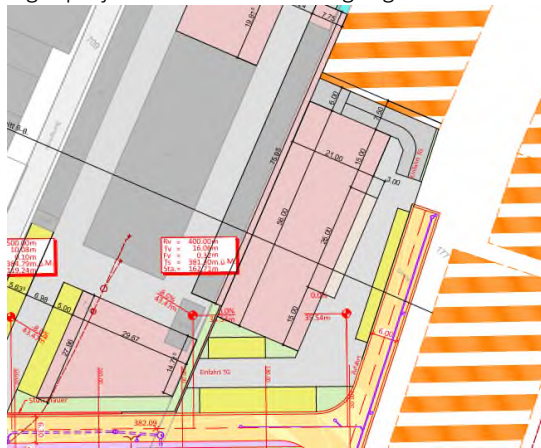
- Baumgruppen (mit «anständigen» Bäumen) werden gegenüber Einzelpflanzungen/Alleen entlang Grenzen bevorzugt. Als Gestaltungselement nimmt dies ein Muster der umgebenden Landschaft auf).
- Dächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Es soll daher eine Flachdachpflicht gelten.
- PV-Anlagen auf Dächern sind in Kombination mit der Begrünung zu realisieren. Hinsichtlich PV-Fassaden sollen keine Einschränkungen im Sinne der Pflicht oder des Verbots gelten. Einzige Vorgabe ist die hochwertige Erscheinung (nicht 0815-Module).
- Für die Heizung sind fossile Energieträger ausgeschlossen.
- Begrünte Flächen im Areal sind mit ökologischem Wert zu gestalten. Allgemein ist die Versiegelung zu minimieren (bspw. Parkflächen).
- Parkierungsflächen sind oberirdisch wie auch unterirdisch soweit möglich zusammenzufassen (oberirdisch: strukturiert das Areal, effiziente Flächennutzung; unterirdisch: gemeinsame Einfahrten). Firmenübergreifende Lösungen der Firmen sind wünschenswert.
- Die Farbe der Gebäude hat einer vorgegebenen Farbpalette mit Naturfarben zu folgen (keine allzu grellen/farbintensiven Gebäude).

Desweiteren wurden folgende Themen für die Bearbeitung mitgegeben:

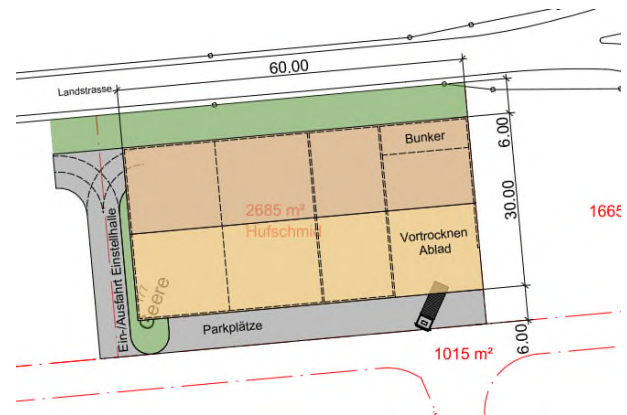
- Der Umgang mit Einfriedungen im und ums Areal ist zu prüfen. Einfriedungen sind auf die angrenzenden Nutzungen abzustimmen (welche Gebiete müssen effektiv geschützt werden und welche müssen auf der anderen Seite zwingend öffentlich erreichbar sein?)
- Fassadenbegrünungen sind im weiteren Verlauf, wenn möglich und angezeigt umzusetzen.
- Die Regenwassernutzung/direkte Grundwassernutzung ist im Areal zu prüfen.
- Die Anordnung attraktiver Veloabstellflächen ist zu prüfen.
- Der Umgang mit Leuchtreklamen ist im Prozess zu prüfen.
- Dem umgebenden Strassenlärm ist mit sinnvoller und hochwertiger Architektur zu begegnen.
- Vorgaben im Zusammenhang mit der Elektromobilität sind zu prüfen.



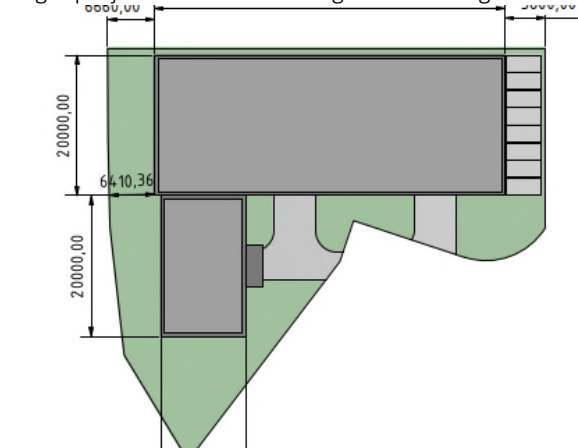
Eigenprojekt Hubschmid Beteiligungs AG



Eigenprojekt Huwiler + Portmann AG



Eigenprojekt Hufschmid Grüngutverwertung



Eigenprojekt Villiger Technik GmbH

Abbildung 15 Eigenprojekte Unternehmen;

Zur Aggregation der Einzelprojekte zu einem gemeinsamen Bebauungskonzept (Richtprojekt) wurden Urs Müller Architekten, Wohlen beauftragt. Dieses übergeordnete Bebauungskonzept zeigt nicht nur die Gesamtentwicklung auf, der Prozess der Erarbeitung ermöglichte auch die obigen Qualitätsleitlinien zu berücksichtigen und Synergien zwischen den Einzelprojekten der Unternehmen zu erkennen und zu nutzen. Abbildung 16 zeigt das konsolidierte Richtprojekt. Hierbei ist zu beachten, dass für die Parzelle Nr. 174 (Mäder AG) sowie Parzellen Nrn. 176 und 1362 (Huwiler + Portmann AG), infolge bestehender Bebauung und Nutzung noch keine konkreten alternative Bebauungsabsichten und -konzeptionen bestehen. Die auf den Parzellen von Huwiler + Portmann gezeigten Ergänzungsbauten stellen lediglich erste, nicht weiter erhärtete Entwicklungsideen und -möglichkeiten dar. Das Richtprojekt zeigt, dass die obengenannten Qualitätsaspekte in der Planung mitgenommen und umgesetzt werden konnten. Die einzelnen Aspekte werden in Kapitel 5 beschrieben.





0

Abbildung 16    Bebauungskonzept / Richtprojekt zum Gestaltungsplan Geere

## 5 Schwerpunktt Themen

### 5.1 Konformität mit IVHB

Seit dem 1. November 2021 gilt nach § 64 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV, dass Sondernutzungspläne, die ab dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden (beim vorliegenden GP Geere der Fall), IVHB-konform sein müssen. Dies gilt auch für Sondernutzungspläne in Gemeinden wie Niederwil, welche die IVHB in der allgemeinen Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt haben. Sondernutzungspläne dürfen daher auf keine Begriffe und Messweisen abstellen, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen der IVHB widersprechen. Dies betrifft unter anderem die Höhenmasse. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden deshalb in Abweichung zur rechtskräftigen BNO die Begriffe nach IVHB verwendet. Wo notwendig, wird in den folgenden Kapiteln die Masse in den verschiedenen Messweisen gegenübergestellt.

### 5.2 Bebauung

#### 5.2.1 Nutzungsart und Nutzungsmass

##### *Nutzungsart*

Gemäss §§ 10 Abs. 2 und 11 Abs. 4 BNO ist die Wohnnutzung für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. In der Praxis hat sich diese Möglichkeit in der Gemeinde Niederwil verschiedentlich als schwierig erwiesen, da Umnutzungen zu anderen Wohnzwecken nicht gänzlich verhindert werden, sich daraus aber Konflikte ergeben können. Im Zug der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll dieses Thema daher aufgegriffen werden und die Wohnnutzungen in Arbeitszonen gänzlich verboten werden. Mit § 8 Abs. 2 SNV wird diese Thematik für den Gestaltungsplanperimeter bereits entsprechend umgesetzt.

Das Gewerbeschilf Geere soll für darin beschäftigte Arbeitnehmende attraktiv sein. Dazu tragen auch Aufenthaltsbereiche für Pausen oder Mittagessen bei. Eine gemeinsame Erstellung und Nutzung solcher Aufenthaltsbereiche soll möglich jedoch nicht vorgegeben werden. Im Sinne der Qualitätssicherung wird aber vorgegeben, dass in sämtlichen Bereichen, vorbehalten einer gemeinsamen Erstellung, entsprechende Bereiche realisiert werden müssen.

##### *Nutzungsmass*

Im Gestaltungsplan werden sieben Baubereiche (A bis F) festgelegt, in welchen Gebäude zulässig sind. Nicht an den Baubereich gebunden sind Einrichtungen zur Veloparkierung, Möblierungen für den Aufenthalt, die Trafostation sowie unterirdische Bauten für die Parkierung. Sowohl für die Gewerbe- und Industriezone als auch die Arbeitszone 1 wird in § 5 BNO kein Mass für die bauliche Dichte vorgegeben. Als einzige Masse sind ein Grenzabstand sowie die Gebäudehöhe vorgegeben. Die bauliche Strukturierung des Areals wird im Gestaltungsplan durch die zentrale Erschliessungssache einerseits und die definierten Vor- und Zwischenbereiche andererseits adressiert. Ergänzend gelten die Flächenvorgaben zur ökologischen Ausgleichsfläche. Ausserhalb dessen soll für die bauliche Entwicklung eine Flexibilität eingeräumt werden. Es wird daher auf eine spezifische Vorgabe einer Ausnützungsziffer oder anderweitigen Flächenvorgabe verzichtet. Der Gemeinderat legt das Nutzungsmass unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Kriterien nach § 15e BauV fest. Sollten sich diesbezüglich Uneinigheiten ergeben, hat der Gemeinderat nach § 52 Abs. 1 BNO die Möglichkeit externe Fachleute beizuziehen. Auf eine ergänzende Vorgabe einer Fachgutachtenpflicht wird darum, trotz Verzicht auf konkrete Dichtevorgaben pro Baubereich verzichtet.

Der Gemeinderat strebt in der Geere eine Entwicklung unter Ausnützung der baulichen Möglichkeiten an. Wird ein Baubereich nur teilweise bebaut ist daher ein Nachweis zu erbringen, dass eine zonenkonforme Bebauung der Restflächen nicht behindert wird. Dies gilt auch für die dritte Dimension.

## 5.2.2 Höhenmasse

Innerhalb des Perimeters gilt gemäss rechtskräftiger BNO eine maximale Anzahl Geschosse von 3 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12m. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird keine Abweichung hinsichtlich Geschossigkeit und maximaler Höhe gewährt. Es sind somit 3 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Um die in Kapitel 5.1 erwähnte IVHB-Konformität zu erreichen, bzw. Klarheit für den nachgelagerten Prozess zu erhalten werden die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe nach IVHB-Messweise im Gestaltungsplan festgelegt. In Tabelle 2 sind die Höhen nach BNO und Gestaltungsplan einander gegenübergestellt. Die Abweichung in der Gebäudehöhe/Fassadenhöhe resultiert durch die veränderte Messweise (Fassadenhöhe inkl. Brüstung). Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe wird die Höhe des Attikageschosses begrenzt. Hierzu wird eine Höhe von 3.20m angenommen.

Tabelle 2 Gegenüberstellung Höhen rechtskräftige BNO und Gestaltungsplan

Gebäudehöhe nach BNO [m]	Fassadenhöhe nach GP [m]	Firsthöhe nach BNO [m]	Gesamthöhe nach GP [m]
12.00	13.00	-	15.20

Innerhalb des Perimeters werden im Sinne der Einpassung der Bebauung in die umgebende Landschaft nicht in allen Bereichen die obengenannten Höhen ermöglicht. In einem grösseren Bereich gegen Norden wird die maximale Höhe auf 12m festgelegt. Ein Attikageschoss ist im Grundsatz auch in diesem Bereich möglich, bedarf jedoch einer Erstellung mit max. Höhe von 12m. Ergänzend wird vorgegeben, dass Attikageschosse zwingend von den Fassaden gegenüber der Kantonsstrasse zurückzusetzen sind. Dies trägt einerseits zur Minderung der Lärmimission bei (vgl. Kapitel 5.4.6) und reduziert andererseits die wahrgenommene Dominanz der Gebäude zur umgebenden offenen Landschaft.

Gemäss § 15 ABauV (massgebend ohne Umsetzung IVHB) gelten am Hang jene Geschosse als Untergeschoss, die das gewachsene Terrain höchstens um 1.20m überschreiten. Nach Umsetzung der IVHB gilt nach § 23 BauV, dass Untergeschosse im Mittel nicht mehr als 80cm über die Fassadenlinie hinausragen dürfen. Da der vorliegende Gestaltungsplan auf Messweisen und Begriffe nach IVHB abstützen muss, ist die Messweise in § 23 BauV für die Definition der Geschossigkeit massgebend.

Der Definition nach IVHB und ohne gemein ist, dass soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden dürfen. Die Gemeinde Niederwil regelt in § 35 BNO, unter welchen Umständen von diesem Grundsatz abgewichen werden kann. Der Bezug ist dabei auf die max. 1.20m nach § 15 ABauV gemacht.

Betreffend die Auslegeordnung zum massgebenden Terrain wird auf Kapitel 5.3.2 verwiesen.

## 5.2.3 Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstand

Gemäss § 111 BauG beträgt der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen 4m, jener gegenüber Kantonsstrassen 6m. Der Kantonsstrassenabstand wird an sämtlichen Stellen eingehalten. Für den Gemeindestrassenabstand wird für folgende Situationen eine Herabsetzung ermöglicht:



### Baubereich F

Entlang des bestehenden Gebäudes Nr. 529 gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse.

Unterschreitung auf rund 2m

Durch die Planungsmassnahme wird ein Neubau des bestehenden Gebäudes (erbaut im Unterabstand zur bisherigen Nachbarparzelle Nr. 176) ermöglicht. Die öffentlichen Interessen bleiben gewahrt. Durch den



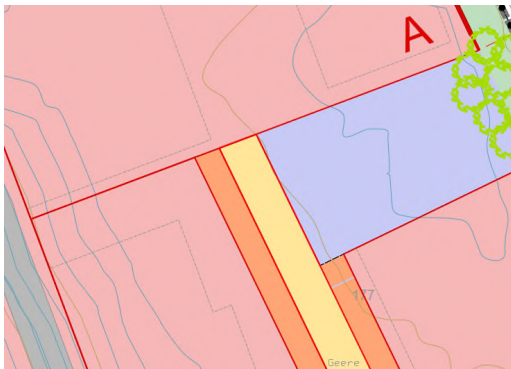
geplanten Bau der Erschliessungsstrasse sind die Ausbauiressen berücksichtigt (genügende Breite und Fussweg). Die Unterschreitung führt zudem nicht zu eingeschränkten Sichtsituationen.

#### Baubereich E

Südwestliche Ecke der Erschliessungsstrasse zu Baubereich E.

Unterschreitung auf rund 1.6m

Durch die Planungsmassnahme wird ein Neubau von rund 22m Breite innerhalb des Baubereichs ermöglicht. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Bedürfnissen seitens künftigen Nutzer der Parzelle. Die öffentlichen Interessen bleiben gewahrt, da keine Betriebseinschränkungen erwartet werden und durch den geplanten Bau der Erschliessungsstrasse die Ausbauiressen berücksichtigt (genügende Breite) sind.



#### Baubereich A

Nördliche Stirnseite der neuen Erschliessungsstrasse gegenüber Baubereich A.

Unterschreitung auf 0m.

Durch die Planungsmassnahme wird die Flexibilität der Anordnung künftiger Gebäude innerhalb des grössten Baubereichs auf Parzelle Nr. 177 maximiert. Die öffentlichen Interessen bleiben gewahrt. Durch den geplanten Bau der Erschliessungsstrasse sind die Ausbauiressen berücksichtigt (genügende Breite).

Die Unterschreitung des Gemeindestrassenabstands ist zudem für folgende Aspekte zulässig:

- Anordnung von Parkfeldern in Vorbereichen: optimale Nutzung des Raumes. Vorgabe, dass kein direktes Ein- und Ausfahren auf Gemeindestrasse erfolgt.
- Stützmauern im Zusammenhang mit der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse: Ab der bestehenden Strasse Buchgrindel bis in die Parzelle Nr. 177 muss eine Höhendifferenz von rund 4m überwunden werden. Hierfür sind seitliche Stützmauern gegenüber Parzelle Nr. 176 aber auch im letzten Abschnitt der Zufahrt auf Parzelle Nr. 177 notwendig.
- Erstellung Trafostation innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs: Gemäss Erschliessungsprojekt ist vorgesehen, die Trafostation unterirdisch auf Parzelle Nr. 176 zu realisieren und von unterer Ebene bei Zwischenbereich neben Baubereich B zugänglich zu machen. Es resultiert damit keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Erschliessungsstrasse.

Nach geltender BNO betragen die Grenzabstände innerhalb des Perimeters 4m bzw. werden von Fall zu Fall unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen durch den Gemeinderat festgelegt. Im Gestaltungsplanperimeter werden die Grenzabstände neu durch die Baubereiche ersetzt. Da die künftigen Parzellengrenzen mutmasslich den Baubereichsgrenzen entsprechen werden, wird an verschiedenen Stellen eine Herabsetzung der Grenzabstände ermöglicht. Dies wird mit der Nutzung von baulichen Synergien im Areal begründet. So wird bspw. die bauliche Nutzung des Geländesprungs zwischen den Baubereichen G und B/A begünstigt. Dies zumal die Grundeigentümer der Baubereiche G und B dieselben sein werden. Das Zusammenbauen von Gebäuden wird auch zwischen weiteren benachbar-



ten Baubereichen ermöglicht (bspw. zwischen A und B zur Erstellung eines durchgehenden Längsgebäudes entlang des Geländesprungs oder zwischen den Baubereichen C und D zur baulichen Integration der gemeinsamen Tiefgaragenschliessung).

Fehlen auf kommunaler Ebene besondere Vorschriften zum Gebäudeabstand, wird er nach § 27 BauV gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände gemessen. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann er zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Im Gestaltungsplan erfolgen diesbezüglich keine Einschränkungen.

#### 5.2.4 Etappierung

Die Überbauung des Perimeters aber auch einzelner Baubereiche in Etappen soll möglich sein. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist hierfür jedoch der Nachweis zu erbringen, dass in weiteren Etappen die optimale Nutzung eines Baubereichs in der zweiten aber auch dritten Dimension möglich bleibt.

### 5.3 Schutz Orts- und Landschaftsbild

#### 5.3.1 Landschaftliche Einbettung und Fernwirkung

Die zukünftige Überbauung des Gestaltungsplans Geere eingebettet in die offene Landschaft zwischen den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach. Bis auf zwei schmale Anknüpfungsbereiche zur Bauzone im Norden und Süden liegt das Gewerbeschilde Geere umgeben von Landschwirtschaftszone und offener Reusslandschaft und damit an sensibler Lage. Das Gebiet hat zudem, aufgrund der prominenten Lage, die Chance zur Adressbildung für die Gemeinde. Ein besonders rücksichtsvoller Umgang mit der Integration der Überbauung ins Landschaftsbild ist deshalb zentral. Entscheidend ist insbesondere auch die Fernwirkung der Bebauung. Weiter spielt die Topographie eine entscheidende Rolle.

Verschiedene Aspekte im Gestaltungsplan nehmen hierauf Bezug:

- Durch die Vorgabe der Zwischenbereiche wird eine geschlossene Bebauung zur Kantonsstrasse bzw. zur offenen Landschaft verhindert. Dies gewährleistet eine Gewerbeüberbauung in ortsüblicher Massstäblichkeit, eine zwischenliegende Bepflanzung und abwechslungsreiche Gestaltung des Strassenraums.
- Die in der Reusslandschaft verbreitet zu findenden Waldinseln werden in das Freiraum- und Begrünungskonzept des Gestaltungsplans integriert. Grüninseln mit Baumpflanzungen übernehmen das Element und sorgen im Vergleich zu einer möglichen starren Baumreihe entlang der Kantonsstrasse für stärkere Akzente mit gleichzeitiger Inszenierung der Bebauung und der Baumpflanzungen. Es erfolgt eine stärkere Verzahnung von Siedlung und Landschaft.
- Verschiedene Vorgaben zur Fassadengestaltung insb. entlang der Landstrasse (Begrünung, maximale Gebäudelänge ohne Staffelung, Rückversatz des Attikageschosses) adressieren die Einpassung.
- Dem Dach als fünfte Fassade kommt eine grosse Bedeutung zu, da sie von oben in Erscheinung tritt (Schild Geere liegt tiefer als Ortsteil Niederwil). Nebst der Vorgabe der Begrünung, allenfalls in Zusammenhang mit Solaranlagen, werden klare Vorgaben zur ruhigen Gesamtwirkung (Dachaufbauten) gemacht.
- Die Farbgebung und Materialisierung prägen die optische Erscheinung und Dominanz eines Baukörpers in seiner Umgebung stark. Mit dem Fokus auf Farbtönen mit erdigem Charakter und dem Ausschluss bestimmter Farbgebungen wird diesem Umstand Rechnung getragen. Dasselbe gilt für die klaren Vorgaben gegen die Lichtverschmutzung, inkl. Leuchtreklamen.

### 5.3.2 Terrain

Infolge der revidierten BauV und den neuen Vorgaben zu IHVB (vgl. Kapitel 5.1) gilt für den vorliegenden Gestaltungsplan neu Ziffer 1.1 im Anhang 1 der BauV. Insofern gilt das massgebende Terrain als massgebende Planungsgrundlage für die Höhe von Gebäuden sowie die Anzahl Geschosse. Gemäss obengenannter Vorgabe in der BauV ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Das Gelände ist im vorliegenden Fall durch die bestehende Nutzung der Parzelle Nr. 176 überprägt und auf die aktuelle Nutzung ausgelegt. Es besteht an der Grenzlinie zwischen Parzelle Nr. 176 und 177 eine Geländesprung infolge Aufschüttung. Aus diesem Grund und im Sinne der Klarheit für die nachgelagerten Verfahren ist es zielführend, das Terrain im Rahmen der vorliegenden Planung umzusetzen bzw. festzulegen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wurde daher das frühere Terrain rekonstruiert bzw. modelliert. Für die Modellierung wurden folgende Annahmen/Vorgaben getroffen:

- Die Strasse Buchgrindel (zwischen Parzellen Nrn. 709 und 176) folgt in etwa der ursprünglichen Höhe.
- Das Gelände verlief westlich der Strasse Buchgrindel etwas steiler als östlich davon.
- Zwischen der Strasse Buchgrindel und der relativ einheitlichen Höhe innerhalb der Parzelle Nr. 177 bestand eine kontinuierliche Reduktion der Höhe
- Das massgebende Terrain hat einen möglichst natürlichen Übergang zum nördlichen Kulturland zu gewährleisten.

Das massgebende Terrain wird im Situationsplan 1:500 mittels Höhenlinien festgelegt.

## 5.4 Umwelt, Natur, Landschaft und Energie

### 5.4.1 Landschaft und Siedlungsrand

Wie oben beschrieben ist die Einordnung der Bebauung in die umgebende Landschaft am Siedlungsrand zentral. Die Durchgrünung des Aussenraums mit Rücksichtnahme auf betriebsnotwendig, nicht begrünbare Flächen, die Grüninseln mit Baumpflanzungen und fortsetzenden begrüneten Parkflächen sowie das Vorsehen ökologischer Ausgleichsflächen am Rand des Perimeters lassen die Siedlung mit der Landschaft verzahnen und prägen somit den Siedlungsrand als Übergangsbereich. Der geforderte Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist sichert frühzeitig die konkreten Aussenraumqualitäten.

### 5.4.2 Gewässerraum Müslebach

Innerhalb der Parzellen Nrn. 172 und 173 (Strasse Buchgrindel) im Perimeter liegt der eingedolte Müslebach, welcher an den Ziggbach angebunden ist. Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV, extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums) definiert. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 9. Januar 2018 zur im Rahmen der damals angedachten Firmenansiedlung erarbeiteten Teiländerung Nutzungsplanung Geere ist festgehalten, dass die Lage und Kapazität der Bachleitung (Müslebach) nicht bekannt sind. Spätestens im damals beabsichtigten

Erschliessungsplan sei die Lage und Kapazität zu eruieren. In der Zwischenzeit wurde die Lage und Dimensionierung der Müslebachleitung erhoben.

In der Gemeinde Niederwil gelten für die Bachabstände noch die Übergangsbestimmungen, da die definitiven Gewässerräume noch nicht in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt wurden. Die Umsetzung des Gewässerraums ist der allgemeinen Nutzungsplanung vorbehalten bzw. erfolgt im kantonalen Wasserbauprojekt. Im Gestaltungsplan muss aber eine Koordination zwischen dem künftig umzusetzenden Gewässerraum des Müslebachs in der allgemeinen Nutzungsplanung und der gemäss Gestaltungsplan zu ermöglichenden Bebauung vorgenommen und gegebenenfalls mittels Freihaltebereich Gewässer planungsrechtlich gesichert werden. Für eingedolte Bäche innerhalb und ausserhalb der Bauzone setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerkes. Abbildung 17 zeigt die durch einen Gewässerraum von 6m betroffenen Flächen. Es ist ersichtlich, dass die Fläche hauptsächlich durch die bestehende Strasse Buchgrindel und im engsten Eckbereich der Strasse auf eine Tiefe von rund 2m durch die im Gestaltungsplan mit Vorzone definierte Fläche bedeckt ist. Aufgrund der laufenden Gesamtrevision, der sehr geringen räumlichen Betroffenheit wie auch des geringen Handlungsspielraums für Revitalisierungsmassnahmen im betroffenen Abschnitt wird im vorliegenden Gestaltungsplan auf eine Raumsicherung verzichtet.

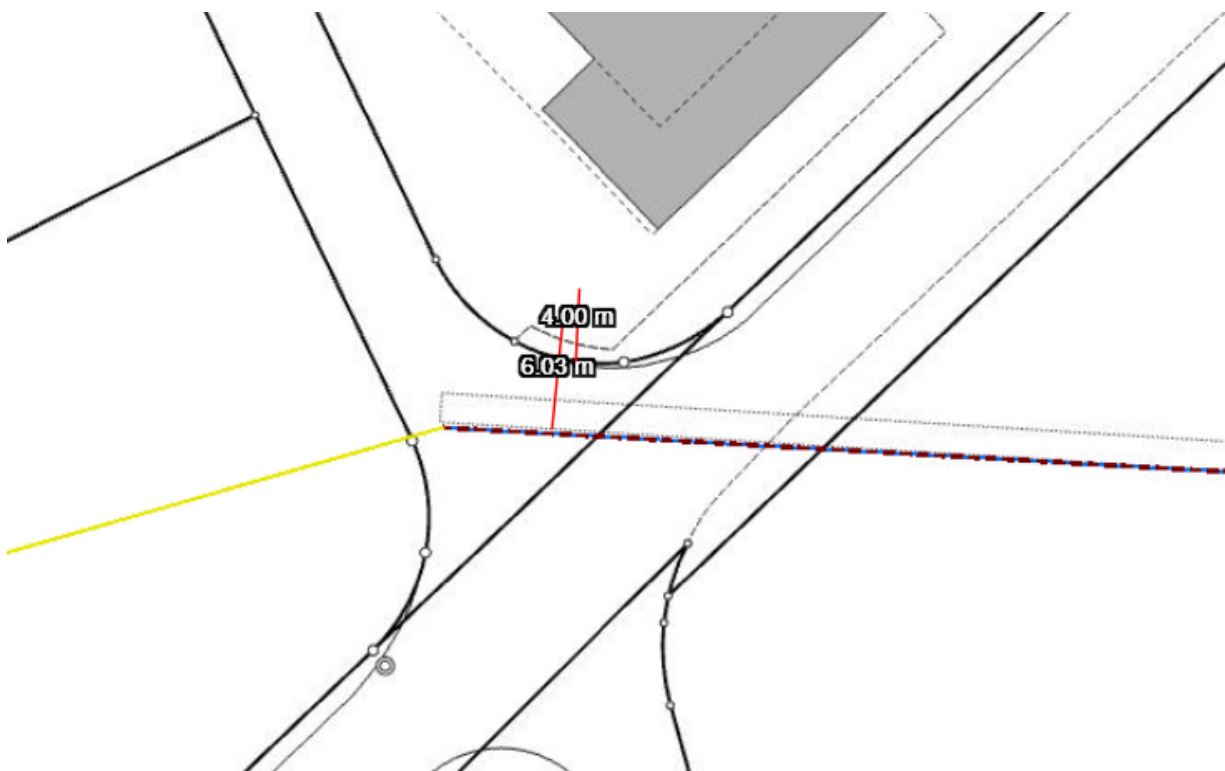


Abbildung 17 Auszug Bachkataster mit Einzeichnung einer Distanz von 6m ab Dolung und 4m Abstand zur Gemeindestrasse

### 5.4.3 Ökologischer Ausgleich

Gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 Abs. 1 NHV und §§ 13 und 14 NSV ist für angemessenen ökologischen Ausgleich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu sorgen. Nach § 40a BauG gilt ein Richtwert von 15 % der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche, welche dem ökologischen Ausgleich dienen soll.

Ökologische Ausgleichsflächen dienen dazu, Lebensräume und deren Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften zu fördern. In der BNO der Gemeinde Niederwil ist keine Definition des Begriffes der ökologischen Ausgleichsfläche enthalten. Unter ökologischer Ausgleichsfläche werden im vorliegenden Kontext Flächen, mit einem erhöhten ökologischen Wert wie z.B. Naturhecken, Ruderalflächen, Amphibiengewässer und Magerwiesen, welche nicht intensiv genutzt werden, verstanden. Intensiv genutzte Flächen wie Rasen, Spielplätze, Nutz- und Ziergärten, Grünflächen und Kiesplätze mit Aufenthaltsfunktion und dergleichen können nicht als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden. Zum Erhalt der ökologischen Qualität sind spezifische Bewirtschaftungsmassnahmen notwendig. Diese werden in den Sondernutzungsvorschriften gefordert. Dasselbe gilt für die Anrechenbarkeit von begrünten Dach- und Fassadenflächen.

Zur Berechnung der Flächenanforderung für die ökologische Ausgleichsfläche werden die Parzellen Nrn. 174, 176, 177 und 1362, welche als bebaubare Flächen zur Verfügung stehen (inkl. darin enthaltener zukünftiger Strassenflächen), berücksichtigt. Bereits bestehende Strassenflächen werden nicht dazugezählt. Bei einer sich daraus ergebenden Landfläche von 34'241 m<sup>2</sup> ergibt dies unter Annahme von 15% eine zu realisierende Fläche von 5'136 m<sup>2</sup>. Im Situationsplan 1:500 werden 2'714 m<sup>2</sup> lagemässig fest vorgegeben. Die restlichen 2'422 m<sup>2</sup> sind innerhalb des restlichen Perimeters zu realisieren (inkl. Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Dachflächen und Fassaden). Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung der verschiedenen künftigen Grundeigentümer und Baubereiche wird diese geforderte Fläche anteilmässig auf den Baubereichen zugehörige Parzellen aufgeteilt. Berücksichtigt wird dabei auch die bereits lagemässig fix in den entsprechenden Bereichen vorgegeben ökologischen Ausgleichsflächen nach Situationsplan 1:500.

Sollten im Bereich der im Situationsplan 1:500 festgelegten ökologischen Ausgleichsfläche Infrastrukturen für die öV-Anbindung notwendig bzw. realisiert werden, ist eine Abweichung von obengenannten, geforderten Flächen zulässig. Dies erscheint vereinbar mit der Forderung von maximal 15% nach § 40a BauG.

#### 5.4.4 Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Wie in Kapitel 2.2 beschrieben weist das Areal heute bezüglich mikroklimatischer Gegebenheiten (Wärmeinsel, bioklimatische Situation, Kaltluft) innerhalb des bebauten Bereichs bereits einen belasteten Zustand auf. Die noch unbebauten Grünfläche auf Parzelle Nr. 177 weist hingegen einen positiven Zustand auf. Ziel der Entwicklung muss es deshalb sein, diesen positiven Zustand mindestens zu erhalten und Verbesserungen im bestehend bebauten Gebiet zu realisieren. Der Gestaltungsplan adressiert die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung insbesondere mit verschiedenen Begrüungsvorgaben, wie Baumpflanzungen innerhalb des Perimeters (entlang der Erschliessungsstrasse, Bauminseln am Rand), die Begrüung der Parkierungsflächen in den Zwischenbereichen, die Begrüung von Fassaden, die Begrüung nicht genutzter Flächen und nicht als Zufahrt genutzter Vorbereiche. Zudem ist die extensive oder intensive Begrüung der Dächer vorgesehen (inkl. Bepflanzung von als Terrasse genutzten Dach- und Attikaflächen). Die Führung der Erschliessungsstrasse in West-Ost-Richtung ermöglicht zudem das Strömen der kalten Luft ins Areal hinein. Die bestehende Bebauung innerhalb aber auch westlich angrenzend an den Perimeter machen eine anderweitige Durchflusskonzeption der Kaltluft (bspw. mit Verhinderung längerer Gebäude in den Baubereichen G und A/B) nicht sinnvoll.

#### 5.4.5 Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser liegt für den Perimeter keine Hochwasserrelevanz vor. Als Schutz vor Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis betreffend Massnahmen und angemessenem Umgang zu erbringen.

#### 5.4.6 Lärmschutz und signalisierte Geschwindigkeit Kantonsstrassen

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 177 gelten die Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als erschlossen. Für diese Flächen gilt damit nach Art. 31 LSV der Immissionsgrenzwert als Massgabe. Für die nicht erschlossene Parzelle Nr. 177 gilt hingegen Art. 30 LSV und die Einhaltung der Planungswerte.

Die Berechnung der Strassenlärmbelastung mit der heutigen Signalisation von 80km/h auf der Landstrasse und teilweise 50km/h sowie 80km/h zeigt folgendes Bild (vgl. auch Beilage 4):

- Gnadenthalerstrasse K413: An den strassenexponierten Fassaden der Baubereiche sind die Planungswerte im Bereich der 80km/h überschritten. An den entsprechenden Seitenfassaden sind die Planungswerte eingehalten.
- Landstrasse K270: An den strassenexponierten Fassaden der Baubereiche sind die Alarmwerte überschritten. An den entsprechenden Seitenfassaden sind die Planungswerte erst ab einer Tiefe von rund 12m ab Begrenzungslinie des Baubereichs zur Kantonsstrasse eingehalten.

Lärmempfindliche Fenster sind nur an Fassaden mit eingehaltenen Planungswerten zulässig. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden Massnahmen überprüft. Art. 11 USG sieht die Begrenzung der Strassenlärmbelastung prioritär an der Quelle vor. Massnahmen an der Quelle (lärmarmere Belag, Temporeduktion) sind gegenüber Massnahmen, welche die Lärmausbreitung verhindern, zu bevorzugen.

Die Modellierung zeigt, dass durch eine Temporeduktion auf 50km/h auf der ganzen Länge der Gnadenthalerstrasse die Planungswerte an allen Fassaden eingehalten werden können, und durch eine Reduktion auf 60km/h bei der Landstrasse entlang sämtlicher Seitenfassaden die Planungswerte eingehalten werden könnten. An den strassenexponierten Fassaden wären „nur noch“ die Planungswerte, nicht aber die Alarmwerte überschritten.



Abbildung 18 Auszug Bauzonenplan und Einzeichnung der rund 370m mit Tempo 80 Signalisation

Die Strecke auf der Gnadenthalerstrasse, welche mit 80km/h signalisiert ist, umfasst eine Länge von rund 100m zwischen Knoten Buchgrindel und dem untenliegenden Kreisel. Ein Beschleunigen von 50km/h auf 80km/h auf diesem Abschnitt macht aus Sicherheits-, Ökologie- und auch Zeitersparnisgründen keinen Sinn. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung des BGKs Haupt-/Gnadenthalerstrasse wurde dies deshalb bereits thematisiert. Eine Neusignalisation der gesamten Strecke mit Tempo 50 wurde dabei von allen Seiten (Kanton, Gemeinde, Planungsbüro) als sinnvoll erachtet und soll umgesetzt werden. Für die Baubereiche entlang der Gnadenthalerstrasse entlastet sich damit die Lärmsituation.

Die Strecke auf der Landstrasse, welche mit Tempo 80 signalisiert ist, beträgt rund 370m und verläuft vom Kreisel bis zum Wechsel auf Tempo 50 vor der Einmündung der Strasse Fendler im Norden. Auch wenn gemäss kantonaler Systematik als Hauptverkehrsstrasse klassifiziert, entspricht der Abschnitt der übergeordneten Verbindungsstrasse der beiden Ort-

steile Niederwil und Nesselbach. Wie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ersichtlich, entspricht der heutige Bebauungsstand entlang des besagten Abschnittes nicht der gemäss zonenplan möglichen Situation. Während heute im Bereich der Parzelle Nr. 177 die Bauzone landwirtschaftlich genutzt wird (mit Gestaltungsplanpflicht belegt), bestehen nördlich angrenzend im Fendler Lagerflächen für Materialien. Hier ist die Bauzone mit einer Sondernutzungsplanung belegt. Im Gebiet Geere wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die Grundlage für eine in kurzer Frist zu realisierende Entwicklung gelegt. Im Gebiet Fendler kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig ebenfalls eine bauliche Intensivierung und Inwertsetzung, im Sinne der Mobilisierung von Bauzonenflächen, erfolgt. Die in absehbarer Zeit eintretende Situation wird also eine einseitige Bebauung quasi entlang der gesamten Strecke sein. Eine Umsetzung der Temporeduktion auf 60km/h als Massnahme an der Quelle erscheint für diese Fläche an wertvollem Bauland, als Grundlage für eine angemessene Mobilisierung daher angemessen und angezeigt.

Für das Gebiet Geere wurden Alternativen im Sinne einer anderen Anordnung der Gebäude mit grösserem Abstand zur Kantonsstrasse (Landstrasse) geprüft. Dies würde jedoch dazu führen, dass die ohnehin bereits schmale Parzelle Nr. 177 weiter bzgl. bebaubarem Bereich verschmälert würde und so, in Zusammenhang mit der notwendigen Erschliessung ins Gebiet, eine intensive Nutzung der Fläche im Sinne der optimalen Nutzung bestehender Bauzoneressourcen verhindert würde. Aus der gescheiterten Ansiedlung der Taracell kann gefolgert werden, dass eine sich daraus ergebende Bebauung mit weniger und dafür grösseren Volumen wohl auch seitens Bevölkerung nicht gestützt würde. Mit dem vorliegenden Baukonzept kann damit auch städtebaulich der kantonsstrassenbegleitende Bereich mit klarem baulichen Abschluss definiert und als Adresse gestaltet werden. Der Gemeinderat spricht sich deshalb klar für eine Temporeduktion auf 60km/h im beschriebenen Abschnitt aus. In der Gesamtabwägung, unter Einbezug des Gebiets Fendler als ergänzendes betroffenes Gebiet, überwiegen die Vorteile einer solchen Massnahme. Die Wahrung der Interessen der Kantonsstrasse (insb. Durchleiten des Verkehrs) ist aufgrund der Distanz von nur rund 370m auch weiterhin gegeben.

#### 5.4.7 Energie

Im Sinne des Umweltschutzes wird bei den projektierten Gebäuden Wert auf einen umweltfreundlichen und nachhaltigen Energieverbrauch gelegt. Als Minimalstandard für Neubauten gilt der MINERGIE-Standard. Davon kann abgewichen werden, wenn die Bauten nur erneuerbare Energie oder Abwärme nutzen und die Nutzung von regenerativen Energiequellen bzw. Erdsonden bzw. industrielle Abwärme im Energiekonzept miteinbezogen werden. Gemeinsame Energieversorgungsanlagen sind zu prüfen und soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar zu realisieren (bspw. Nutzung von Prozesswärme). Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind zudem auch bei der Wahl der Materialien, etc. für die Gebäude zu berücksichtigen. Weiter wird eine angemessene, jedoch sparsame Beleuchtung der Erschliessungsbereiche gefordert. Dies trägt nicht nur zur Minderung des Stromverbrauchs bei, sondern minimiert zudem die negativen Auswirkungen auf die natürliche Nachtlandschaft und damit auf Mensch und Tier.

Im Sinne der Förderung der E-Mobilität sollen die Vorbereitungen bereits in der Bauphase getroffen werden, damit die Parkfelder mit Ladestationen mit vernünftigem Aufwand nach- bzw. ausgerüstet werden können. Es wird daher die Ausbaustufe C1 nach SIA-Merkblatt 2060 gefordert.

### 5.5 Verkehr und Mobilität

#### 5.5.1 Strassenerschliessung

##### *Heutige Erschliessung des Gewerbeschildes*

Das Gewerbeschild Geere ist heute über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrasse K413) angeschlossen. Die bereits bebauten Parzellen innerhalb des Schildes sind über diese Erschliessungsstrasse Buchgrindel erschlossen. Die Parzelle Nr. 177 ist noch nicht erschlossen. Deren

Erschliessung ist gestützt auf § 33 Abs. 1 BauG im Rahmen der vorliegenden Gestaltungsplanung sicherzustellen.

### *Erschliessungsvarianten*

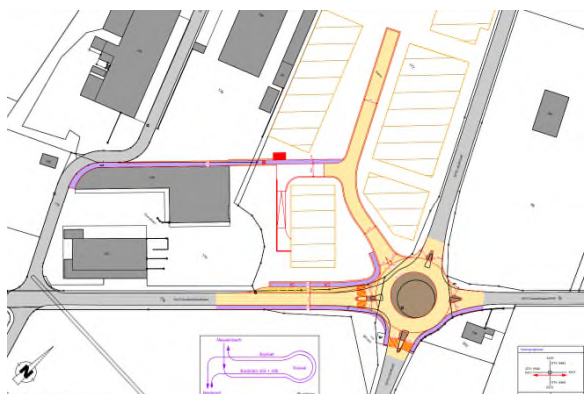
Im Rahmen der Entwicklungsüberlegungen zur Parzelle Nr. 177 und weiterer Entwicklungen im Gewerbeschil Geere wurde die Erschliessungssituation in der Geere grundsätzlich betrachtet. Nachstehende Erschliessungsvarianten wurden geprüft und zusammenfassend eingeschätzt.

Tabelle 3 Geprüfte Erschliessungsvarianten Gewerbeschil Geere

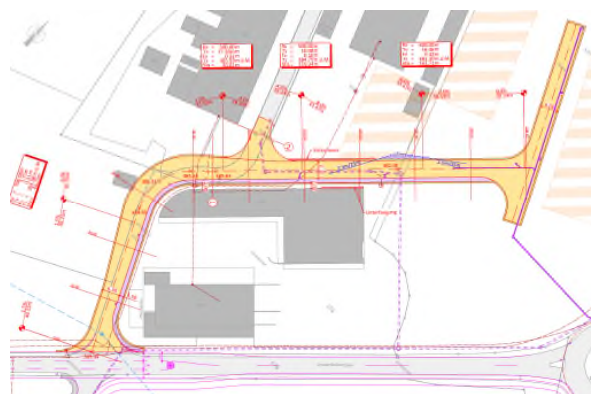
Variante	Konzept	Vorteile	Nachteile
(1) Erschliessung über bestehende Strasse Buchgrindel	Die bestehende Strasse Buchgrindel dient als Erschliessungsstrasse des gesamten Gewerbeschil. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist die Anbindung der Parzelle Nr. 177 sicherzustellen (über Parzelle Nr. 176)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Erschliessungsflächen werden genutzt</li> <li>- Anschluss an tiefer klassierte K413 (RVS) gegenüber alternativem Anknüpfungspunkt K270 (HVS)</li> <li>- Klare Erschliessungssituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau der bestehenden Strasse aufgrund ungenügender Breite notwendig</li> <li>- Einzonung und Landerwerb Landwirtschaftszone für Verbreiterung notwendig</li> <li>- Landerwerb notwendig (Parzelle Nr. 176, Landwirtschaftszone)</li> </ul>
(2) Separate Erschliessung Parzelle Nr. 177 und Rest des Gewerbeschil ab K413	Erschliessung Parzelle Nr. 177 über neuen Direktanschluss an K413 (östlich Parzelle Nr. 174) und Beibehaltung Strasse Buchgrindel	Diese Variante wurde im Rahmen der ursprünglich angedachten Firmenansiedlung im 2012 geprüft. Seitens Kanton wurde hierfür keine Zustimmung in Aussicht gestellt (zusätzlicher Direktanschluss, Nähe Kreisel). In der vorliegenden Planung wurde sie deshalb nicht im Detail geprüft.	
(3) Separate Erschliessung Parzelle Nr. 177 ab K270 und Rest des Gewerbeschil ab K413	Erschliessung Parzelle Nr. 177 über neuen Direktanschluss an K270 (nördliche Ecke der Parzelle) und Beibehaltung Strasse Buchgrindel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entflechtung der Erschliessungen unter Berücksichtigung der Topographie innerhalb des Gewerbeschil</li> <li>- Die zwei Erschliessungspunkte würden genügend auseinanderliegen, damit Verständlichkeit der Erschliessung gewahrt ist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuer Direktanschluss an HVS</li> <li>- Falls Zustimmung seitens Kanton, grosse Abbiegeinfrastruktur notwendig</li> <li>- Verbindung für Langsamverkehr zwischen Buchgrindel und Parzelle Nr. 177 trotzdem angezeigt (Erreichbarkeit für LV)</li> </ul>



<p>(4) Separate Erschliessung Parzelle Nr. 177 ab Kreisels K413/K270 und Rest des Gewerbeschildes K413</p>	<p>Die Variante basiert auf einer Konzeptstudie von Waser Baumanagement &amp; Co von 2023 und sieht einen fünften Arm des Kreisels zur Erschliessung der Parzelle Nr. 177 vor. Die Strasse Buchgrindel bliebe für den Rest des Gewerbeschildes bestehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusätzliche Erschliessung ohne Beanspruchung ungestörter Kantonsstrassenabschnitte</li> <li>- Entflechtung der Erschliessungen unter Berücksichtigung der Topographie innerhalb des Gewerbeschildes</li> <li>- Entlastung Knoten Buchgrindel, Gnadenthalerstrasse, Hubelstrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuer Direktanschluss an Kantonsstrasse</li> <li>- Zwei Anschlüsse an Kantonsstrassen und zwei Zugänge zum Schild mit Gefahr der Verunklärung der Erschliessung des Gewerbeschildes</li> <li>- Verbindung für Langsamverkehr zwischen Buchgrindel und Parzelle Nr. 177 trotzdem angezeigt (Erreichbarkeit für LV)</li> <li>- Ausbau der Strasse Buchgrindel in Teilbereichen vorbehalten</li> </ul>
--	--	---	--



a)



b)

Abbildung 19 Variantenstudien zur Erschliessung Geere; a) Variante Erschliessung Parzelle Nr. 177 ab Kreisels (Vorprojekt von Waser Baumanagement & Co, 2023); b) Erschliessungsstudie KIP Ingenieure und Planer AG, Ausschnitt Situationsplan (Vorprojekt), November 2022

Die Varianten 2 und 3 wurden mangels absehbarer Bewilligungsfähigkeit nicht im Detail geprüft. Die vertiefte Prüfung fokussierte sich daher auf die Varianten 1 und 4. Die Vorabklärung bei den kantonalen Stellen zur Variante 4 hat ergeben, dass ein zusätzlicher Direktanschluss an die Kantonsstrasse kritisch ist. Eine abschliessende Beurteilung sei basierend auf dem Vorprojekt jedoch nicht möglich. Das Büro Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg wurde daher von der Gemeinde mit der neutralen Einschätzung der Machbarkeit der beiden Varianten aus verkehrs- und raumplanerischer Sicht beauftragt.

In der Stellungnahme (siehe Beilage 1) wird festgehalten, dass zur Argumentation eines zusätzlichen Direktanschlusses an die Kantonsstrasse, die privaten Interessen an der Direkterschliessung die allgemeinen öffentlichen Interessen überwiegen müssten. Es wird weiter festgehalten, dass für die vorliegende Grösse des Areals die Bewilligungsfähigkeit einer doppelten Direkterschliessung nicht gegeben ist, auch wenn diese verkehrs- und bautechnisch machbar wäre. Im Falle der Variante 4 und unter Annahme der Erschliessung ab dem Kreisels, wäre daher der bestehende Anschluss Buchgrindel aufzuhe-

ben. Dadurch würden sich die Vorteile dieser Variante bzgl. einer entflechteten Erschliessung (Berücksichtigung Topographie, kein Landerwerb auf Parzelle Nr. 176) auflösen. In der Abwägung ist zudem die unterschiedliche Klassierung der Kantonsstrassen zu beachten. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Funktionalität des Ausbaus der bestehenden Direkterschliessung (Strasse Buchgrindel) nachgewiesen ist (siehe auch Beilagen 2 und 3).

Obwohl die Variante 4 auch aus kommunaler Sicht im Grundsatz interessant ist, sprechen aus Sicht Gemeinde folgende Gründe für Variante 1 und die Erschliessung über die bestehende Strasse Buchgrindel:

- Für die Grösse des Areals erscheint ein einzelner Anschlussknoten vertretbar. Dies ist zudem im Sinne der Klarheit der Erschliessung des Schildes positiver (Gefahr von Suchverkehr)
- Fragen der Verkehrssicherheit bei fünftem Arm in heute funktionierendem Kreisel
- Der Kurvenbereich beim Kreisel hat eine städtebaulich wichtige Rolle im Sinne der Repräsentation des Gewerbegebiets, welcher durch die Lage des zusätzlichen Seitenanschlusses eingeschränkt würde (Gestaltungsmöglichkeiten).
- Unter Annahme, dass nur ein Direktanschluss realisierbar ist, überwiegen die Vorteile der Nutzung eines bestehenden Anschlusses.
- Die Planungssicherheit der Variante 4 ist nicht gegeben und die Umsetzung der Variante mit zusätzlichen Unsicherheiten behaftet.

Unter Abwägung obengenannter Aspekte und der Beurteilung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung hat sich der Gemeinderat daher für die Erschliessung über die bestehende Strasse Buchgrindel und entsprechend eine Anbindung der Parzelle Nr. 177 an diese Strasse ausgesprochen.

#### *Variantenprüfung Erschliessung über bestehende Strasse Buchgrindel*

Die Bestvariante mit Erschliessung des gesamten Schildes über die bestehende Strasse Buchgrindel sieht einen Anschluss der Parzelle Nr. 177 über die Parzelle Nr. 176 an die Strasse Buchgrindel vor. Zur Dimensionierung und Gestaltung der Strasse wurden durch KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen unter Einbezug der künftigen Hauptnutzer des Gebiets verschiedene Varianten mit unterschiedlichem Ausbaugrad erarbeitet. Diese unterscheiden sich insbesondere in der Lage der Fussgängerführung, der Strassenbreite (unter Berücksichtigung eines überfahrbaren Gehwegs oder nicht) und der Ausgestaltung des Kurvenbereichs zur Sicherstellung der Sichtweiten.

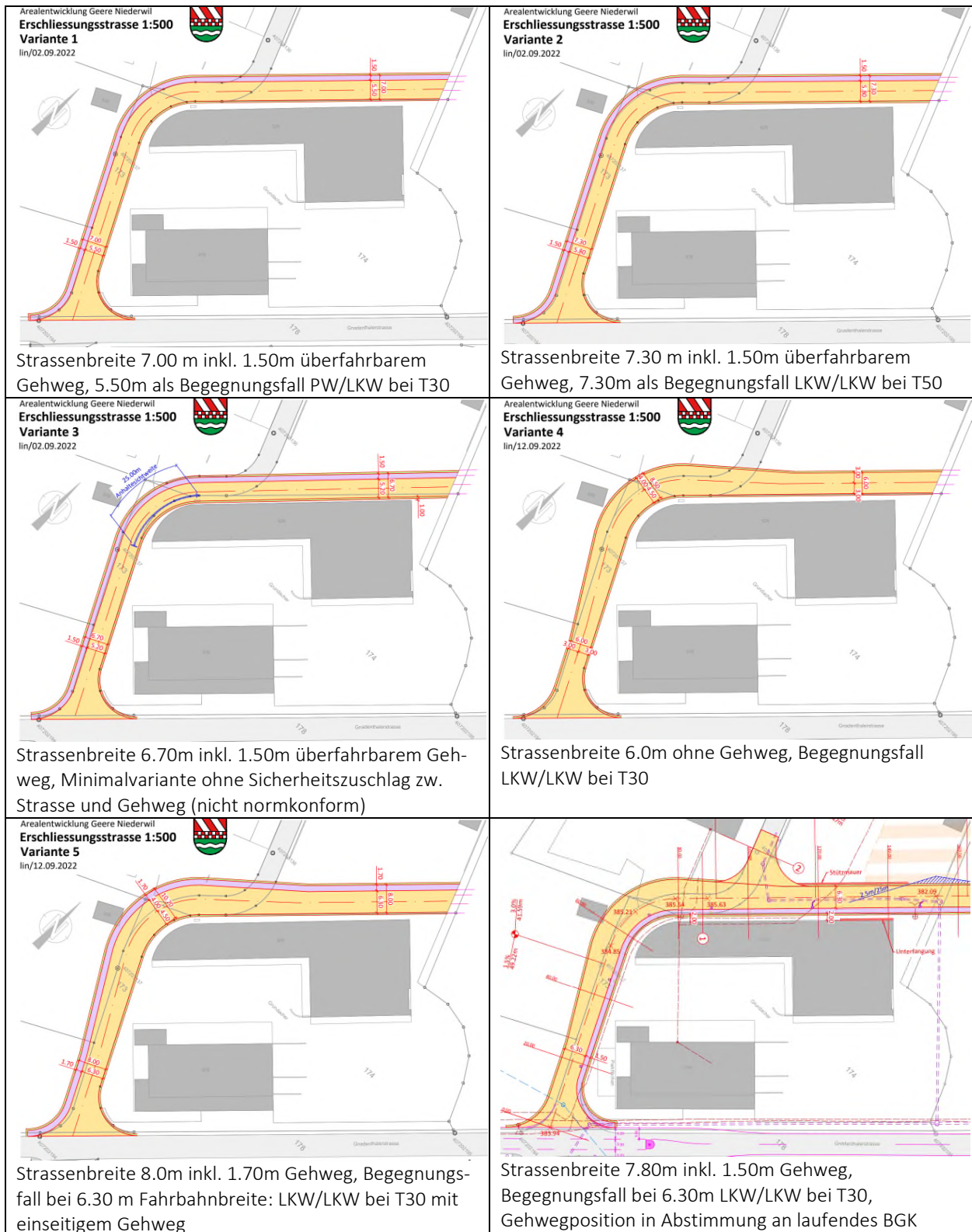


Abbildung 20 Variantenprüfung Erschliessung über bestehende Strasse Buchgrindel

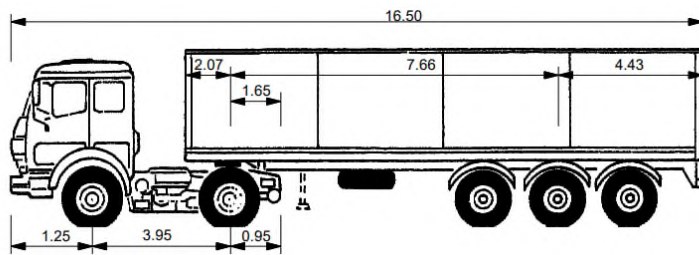
Auf Basis der obengenannten Varianten wurde durch die Gemeinde folgendes Anforderungsprofil für die eine Strassenerschliessung des gesamten Gewerbeschilbes definiert:

- Die Strasse dient für den Vollausbau des Gewerbeschilbes und ist daher in genügender Breite als Gewerbezufahrt (Begegnungsfall LKW/LKW) zu dimensionieren.

- Der Begegnungsfall LKW/LKW soll bei Tempo 30 ohne Inanspruchnahme des Gehwegs möglich sein (ausgenommen Begegnungsfall Sattelschlepper/Sattelschlepper). Damit wird die Attraktivität der Fussweganbindung gewährleistet (keine Konflikte bei Begegnungsfälle schwerer Fahrzeuge).
- Eine Berücksichtigung von Tempo 50 ist in der vorliegenden Situation für den Begegnungsfall nicht angezeigt.
- Die Lage der Fusswegverbindung soll abgestimmt auf die im BGK Haupt-/Gnadenthalstrasse vorgesehene Langsamverkehrsverbindung ab Hubelstrasse bis zum Kreisel erfolgen. Die Fussgängerquerung der Hubelstrasse (infolge Lage des Gehwegs auf anderer Strassenseite) ist zumutbar.

#### Dimensionierung Bestvariante

Die bestehende Zufahrt Buchgrindel weist im Bereich der Parzelle Nr. 173 eine Strassenbreite von rund 5.50 m auf. Massgebend für das Gewerbegebiet Geere ist nach Abklärung bei den künftigen Hauptnutzern ist die Erschliessung mit einem Sattelschlepper (Rm = 7.50 m, L = 16.50 m). Aufgrund der Prüfung der Begegnungsfälle und der Schleppkurven dieses Sattelschleppers ist für die Sicherstellung einer ausreichenden Strassenbreite ein Ausbau der bestehenden Zufahrt erforderlich.



VIF Luzern, Sattelschlepper (Rm = 7.50 m, L = 16.50 m).

Basierend auf einer angenommenen Geschwindigkeit von 30 km/h und dem massgebenden Begegnungsfall LKW/LKW soll die bestehende Strasse auf eine Breite von 6.30 m verbreitert werden. Die Kurvenverbreiterung ist ebenfalls für den Begegnungsfall LKW/LKW dimensioniert und wird aufgrund der Schleppkurven stärker verbreitert. Der Begegnungsfall Sattelschlepper/Sattelschlepper ist mit Überfahren des Gehwegs ebenfalls möglich. Dieser erfordert im Kurvenbereich einen erhöhten Landverbrauch. Zusätzlich wird östlich und anschliessend südlich der Erschliessungsstrasse ein Gehweg von 1.50 m Breite erstellt. Das Bankett ist beidseitig mit einer Breite von 0.50 m geplant.

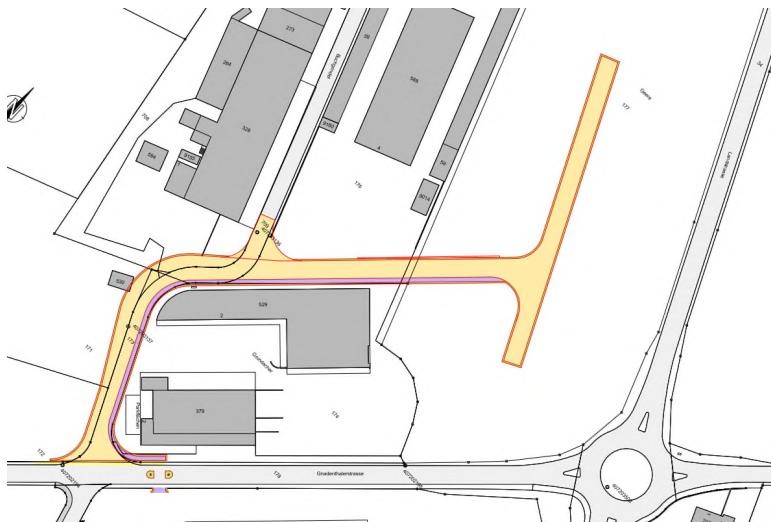


Abbildung 21 Erschliessungsstudie KIP Ingenieure und Planer AG, Ausschnitt Situationsplan, Juni 2024

Die Verbreiterung der Strasse erfolgt gemäss Studie in westliche Richtung. Das hierfür notwendige Bauland wird im Rahmen der parallel zur Gestaltungsplanung erarbeiteten Teiländerung der Nutzungsplanung sichergestellt.

Eine Verbreiterung der Strasse Buchgrindel zur Erschliessung des Gewerbeschiltes Geere wurde bereits im Rahmen der Entwürfe der Nutzungsplanungsänderung im Rahmen des früheren Ansiedlungsprojekts vorgesehen (Ausbaubreite von 5,5 m genüge den zukünftigen Anforderungen nicht). Die Strasse war auf eine Zielbreite von 7,1 m (inklusive einseitigem Bankett) vorgesehen. Dies ist geringfügig weniger als die heute vorgesehene Dimensionierung. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass im damaligen Erschliessungskonzept der Gehweg grundsätzlich überfahrbar vorgesehen war und die reine Fahrbahn nur 5.10m betrug. Im heutigen Konzept wird der sicheren und attraktiven Ausgestaltung des Fusswegs höhere Beachtung geschenkt.

#### *Beurteilung Leistungsfähigkeit*

Im Zuge der Variantenprüfung zum Erschliessungspunkt sowie der Überprüfung der Bestvariante wurde die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschliessung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung begutachtet. Es wurde zum einen die Leistungsfähigkeit der Knoten Hubelstrasse/ Buchgrindel/Gnadenthalerstrasse als auch die ausgebaute Strasse Buchgrindel betrachtet. Als Grundlage für den induzierten Verkehr im Gebiet Geere wurde mittels Befragung der heutigen und künftigen Hauptnutzer im Gebiet, das Fahrtenaufkommen im Gewerbegebiet «Geere» abgeschätzt. Die entsprechenden Zahlen sind den Berichten von Belloli Raum- und Verkehrsplanung in Beilagen 2 und 3 zu entnehmen.

Gemäss den Berichten vom Mai 2023 und Mai 2024 (Beilagen 2 und 3 des vorliegenden Planungsberichts) ist auf Basis der getroffenen Annahmen in der Umfrage der vorhandene Anschluss genügend leistungsfähig, um den aktuellen und auch den potenziellen Verkehr eines Vollausbaus des Gebiets «Geere» aufzunehmen. Die Strasse Buchgrindel muss jedoch ausgebaut werden, wenn die geplante Entwicklung darüber erschlossen werden soll. Aufgrund des hohen Anteils an Lastwagenverkehr ist der Begegnungsfall Lastwagen/Lastwagen massgebend. Die entwickelte Strassengeometrie ist zweckmässig und erforderlich. Die zusätzlichen Massnahmen (Fussgängerschutzinsel, Mehrzweckstreifen als Knotenelement) sind nicht erforderlich, aber erfreulich für den Fuss- und Radverkehr.

Gemäss Richtplankapitel müssten für Standorte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Nutzungsplanung entsprechende Festlegungen gemacht werden. Der Schwellenwert für einen Standort mit hohem Güterverkehrsaufkommen liegt bei > 200 Fahrten (100 Zu- und Wegfahrten) von Lastwagen, schweren Nutzfahrzeugen und Lieferwagen pro Tag. Aufgrund der absehbaren Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets Geere ist nicht von einem entsprechenden Standort auszugehen. Für die detaillierte Prüfung im Sinne der kommunalen Raumstrategie wird auf die Gesamtrevision verwiesen.

#### *Verhältnis zu laufendem BGK*

Für die Gemeinde Niederwil ist aktuell auf der K413 (Gnadenthalerstrasse ab Kreisel, Hauptstrasse), K384 (Hauptstrasse) und K383 (Wohlerstrasse bis und mit Eingangstor) die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) durch die Metron Raumentwicklung AG im Gange.

Die Gnadenthalerstrasse K413 weist westlich der Einmündung Buchgrindel eine bestehende Fahrbahnbreite von 5.90 m und westlich davon 6.10 m auf. Südlich der Einmündung Buchgrindel ist gemäss BGK ein Mittelstreifen mit Inseln zum Abbiegen von 3.00 m eingeplant. Die Fahrspuren werden mit einer Breite von 3.25 m ausgestaltet. Dies ergibt eine Strassenbreite von total 9.50 m. Der Mittelstreifen unterstützt Fussgänger beim Queren, um vom Gewerbegebiet zum Zentrum und zur Bushaltestelle zu gelangen.

Südlich davon wird der bestehende Radweg mit einer minimalen Breite von 1.50 m verlegt, von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen von 1.50 m Breite getrennt und auf eine Breite von 2.50 m ausgebaut. Dieser Radweg wird westlich des Messer-Kreisels an ein geplantes Drittprojekt verlängert, bei



welchem die K270 (Landstrasse) saniert und verbreitert wird und parallel dazu ein neuer Radweg erstellt wird. Östlich des Messer-Kreisels wird der neue Radweg entlang der K413 (Gnadenthalerstrasse) weitergeführt.

Der Ausbau der Strasse Buchgrindel und damit die Festlegung der Strassenlinien und des Perimeters im vorliegenden Gestaltungsplan sind auf das BGK abgestimmt.

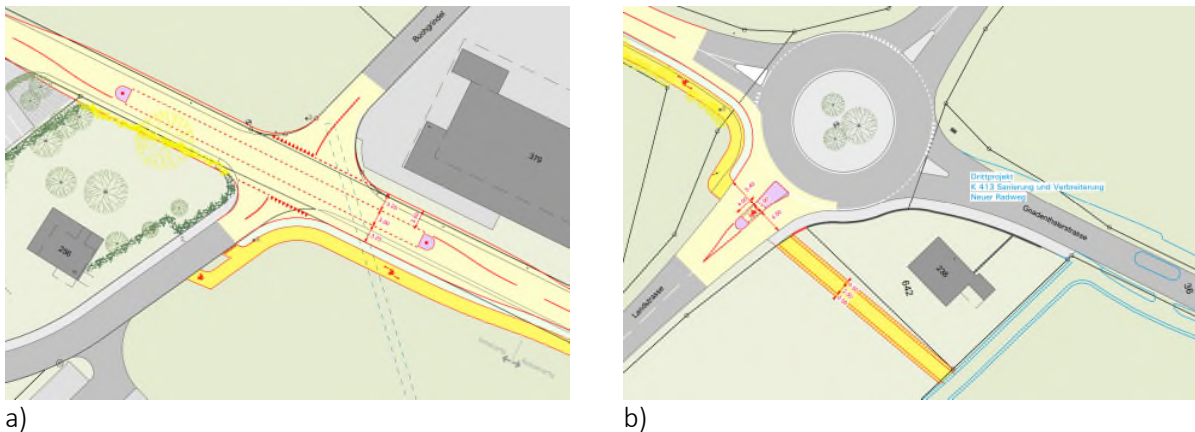


Abbildung 22 Auszug BGK Hauptstrasse/Gnadenthalerstrasse a) Situation Einmündung Buchgrindel, b) Situation Kreisel

### 5.5.2 Parkierung Personenwagen

Hinsichtlich Parkierung werden innerhalb des Perimeters, insbesondere innerhalb der Parzelle Nr. 177 maximale Synergien angestrebt. Einerseits sollen oberirdische Parkierungsflächen durch die Vorgabe der unterirdischen Erstellung der Mitarbeitendenparkfelder reduziert werden. Andererseits trägt die Gruppierung der oberirdisch zulässigen Besucher- und Kundenparkfelder innerhalb der Zwischenbereiche und wo notwendig der Vorbereiche sowohl zur Minimierung entsprechender Flächen und als auch zur klaren Strukturierung des Areals bei. Innerhalb der Vorbereiche entlang der zentralen Erschliessungsstrasse sollen vereinzelt ebenfalls Parkfelder zulässig sein. Bedingung hierfür ist jedoch, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Erschliessungsstrasse nicht negativ beeinflusst wird. Aus diesem Grund wird vorgegeben, dass kein direktes Zufahren zu diesen Parkfeldern ab der Erschliessungsstrasse zulässig ist.

Die Anzahl Tiefgaragenzufahrten soll innerhalb des Areals minimiert werden. Insbesondere im kleinerstrukturierten Teil der Baubereiche C, D und E besteht daher die Vorgabe zur geteilten Tiefgaragenzufahrt an der im Situationsplan vorgegebenen Lage. Der Mäder Landmaschinen AG, welche die Fläche des Baubereichs F nutzt, fehlen heute genügend Parkierungsflächen für die Mitarbeitenden. Die Fahrzeuge werden heute teilweise entlang des Gebäudes Nr. 529 parkiert. Spätestens mit der stärkeren Frequntierung der zentralen Erschliessungsstrasse infolge Entwicklung der Parzelle Nr. 177 ist dieser Zustand aus Sicherheitsgründen nicht mehr tragbar. Um eine flächensparende Möglichkeit zu eröffnen, wird mit dem Gestaltungsplan auch dem Baubereich F die Möglichkeit gegeben, über die gemeinsam genutzte Tiefgaragenzufahrt bei Baubereich C/D zu erschliessen. Durch die gemeinsame Nutzung der Tiefgaragenzufahrt wird die für die Zufahrt insgesamt benötigte Fläche reduziert und infolge weniger Ausfahrten die Verkehrssicherheit erhöht. In den Baubereichen A, B und G, wo grosszügigere Platzverhältnisse bestehen, wird eine entsprechend Vorgabe nicht als notwendig erachtet.

Auf ein Ausweisen der angenommenen Parkfelderzahl im Gebiet wird aufgrund der noch nicht abschliessend bekannten Nutzung verzichtet. Eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Zusatzverkehr ist den Beilagen 2 und 3 zu entnehmen.

### 5.5.3 Fusswegverbindungen

Die Erschliessung des Areals für den Fussverkehr soll mit der geplanten Strassenerschliessung mit der Nutzungsintensivierung Schritt halten und gegenüber dem heutigen Stand verbessert werden. Ab Knoten zur Gnadenthalerstrasse ist daher, parallel zur neuen zentralen Erschliessungsachse ein Gehweg mit einer Breite von 1.50m geplant, welcher bis zum Kreuzungspunkt im Zentrum der Parzelle Nr. 177 führt. Ab diesem Punkt erfolgt die Feinverteilung in kurzen Distanzen über die Vorbereiche zu den einzelnen Baubereichen. Die im Gestaltungsplan mit Strassenlinien gesicherten Breiten gewährleisten einen entsprechenden Ausbau. Das Vorsehen eines Trottoirs mit grösserer Breite als 1.50m wurde geprüft, wird für die vorliegende Situation jedoch nicht als notwendig erachtet, da als Hauptnutzer einzelne Arbeitnehmende des Areals angenommen werden.

Im Entwurf des Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) der Gnadenthalerstrasse K413 ist ein Mittelstreifen mit einer Mittelinsel vorgesehen. Damit erfolgt eine sichere Überführung über die Gnadenthalerstrasse und eine Anbindung an die Fusswegverbindung entlang der Hubelstrasse. Damit ist die Anbindung des Gewerbegebiets über die K413 und die Hubelstrasse in das Zentrum von Niederwil und zur nächsten Bushaltestelle sichergestellt.

### 5.5.4 Temporäre Erschliessung während der Bauzeit

Die Erschliessung des Gewerbebeschildes Geere soll über den Knoten Buchgrindel/Gnadenthalerstrasse erfolgen. Die Wahl nur eines Eintrittspunktes wurde im Detail untersucht und begründet (vgl. Kapitel 5.5.1). Durch den Fakt, dass die Entwicklung der Parzelle Nr. 177 eng mit den künftigen Grundeigentümern (Unternehmen) erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Überbauung nach Rechtskraft des Gestaltungsplans und erfolgter Baureife durch sämtliche Firmen direkt in Angriff genommen wird. Dies führt zu einer verstärkten Belastung der Strasse Buchgrindel als Zufahrtsstrasse. Um diese konzentrierte Spitzenlast abzufedern soll eine temporäre Bauerschliessung ab Kantonsstrasse zulässig sein. Eine solche temporäre Baustellenzufahrt wurde in der Gemeinde Niederwil ab der Landstrasse K270 bereits einmal erfolgreich umgesetzt (Überbauung innerhalb Perimeter Erschliessungsplan Steindler). Um die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Sicherheit auf der Kantonsstrasse minimal zu halten, ist die Ausgestaltung und genaue Lage vor Beginn der Bauarbeiten mit den zuständigen Stellen abzusprechen.

### 5.5.5 Parkierung Velos

Eine optimale Zugänglichkeit von Abstellplätzen verstärkt die Nutzung des Velos. Auf dem Areal sind deshalb entsprechende Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm SN 40 065. Insbesondere für die Kurzzeitparkierung und Arbeitnehmer innerhalb des Areals werden auch Infrastrukturen für gedeckte Veloabstellplätze ermöglicht.

### *Öffentlicher Verkehr*

Der nächstgelegene ÖV-Anschluss liegt mit den Bushaltestellen Nesselbach, Unterdorf 780 m und Niederwil AG, Zentrum 800 m entfernt. Die Bushaltestellen werden mit den Buslinien Nr. 332 und 336 bedient. Es werden damit Anschlüsse nach Mellingen, Wohlen und Bremgarten gewährleistet und eine ÖV-Güteklasse E2 erreicht. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts und der Gestaltungsplanung wurde wiederholt über die Möglichkeit einer besseren öV-Erschliessung des Gewerbebeschildes Geere diskutiert. Aus Sicht der Unternehmen in der Geere stellt ein verbessertes öV-Angebot (nähere Bushaltestelle) ein Standortvorteil für sie als Arbeitgeber (insb. für Lernende und junge Arbeitnehmende) dar. Die Erstellung einer Bushaltestelle im Gebiet Geere bedingt jedoch die Umlegung der bestehenden Buslinien, welche heute die Ortsteile Niederwil und Nesselbach über die Nesselbacherstrasse, westlich der Geere verbinden. Eine Umleitung einer Bushaltestelle hätte jedoch das Potenzial, gleichzeitig auch das Gewerbegebiet Fendler in Nesselbach zu erschliessen. Die Fragestellung übersteigt jedoch die Möglichkeiten, welche der Gestaltungsplan zu leisten vermag (grosse Abhängigkeiten hinsichtlich

Fragestellung alternativer Standorte für Bushaltestellen und Abdeckung der Ortsteile mit Taktfrequenzen). Die Auseinandersetzung hat übergeordnet auf Gesamtkommunaler Ebene zu erfolgen. Der Gestaltungsplan trifft jedoch dahingehend Massnahmen, dass eine Anordnung einer Bushaltestelle innerhalb des Perimeters nicht verhindert wird (Ausnahmemöglichkeit innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche entlang der Kantonsstrassen).

### 5.5.6 Sichtzone

Bei den relevanten Kreuzungs- und Kurvensituationen wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) auf Basis des Erschliessungsprojektes geprüft. Hierfür wurde eine signalisierte Geschwindigkeit von Tempo 30 mit Rechtsvortritt angenommen, welche innerhalb des Gewerbeschildes als angemessen angesehen wird. In den Sondernutzungsvorschriften wird die Prüfung einer Tempo-30-Signalisierung vorgegeben. Da die genaue Lage der Tiefgaragenein- und ausfahrten noch nicht bekannt ist, ist die genaue Lage der Sichtzonen im Gestaltungsplan für diese Fälle nicht abschliessend festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Situation anzupassen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen.

## 5.6 Weiteres

### 5.6.1 Entsorgung

Da die einzelnen Bauprojekte innerhalb der Baubereiche noch nicht im Detail bekannt sind, wird auf eine lagemässig fixe Vorgabe von Entsorgungsstandorten verzichtet. Es ist jedoch über die Sondernutzungsvorschriften sichergestellt, dass entsprechende Flächen vorzusehen sind.

### 5.6.2 Entwässerung / Werkleitungserschliessung

#### *Werkleitungserschliessung*

Parallel zur Gestaltungsplanung wird das Bauprojekt für die Erschliessung ausgearbeitet. Daraus folgt auch die Lage der entsprechenden Werkleitungen. Für Wartung und Unterhalt sind die Leitungen zugänglich zu behalten. Die Leitungen sind daher prioritär innerhalb der Strassenflächen zu führen und nicht zu überbauen. Die entsprechenden Freihalteinteressen sind mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen muss, zu sichern. Stand Eingabe zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung sind die genauen Lagen noch nicht bekannt. In den Sondernutzungsvorschriften ist deshalb ein Platzhalter für einen Paragraphen zur Raumsicherung enthalten. Im Situationsplan sind die Bereiche noch nicht enthalten.

Die bauliche Entwicklung des Gewerbeschildes Geere macht eine neue Trafostation notwendig. In Abstimmung mit dem Erschliessungsprojekt wird der Standort im Gestaltungsplan gesichert. Sie ist so platziert, dass eine unterirdische Realisierung möglich ist. An der vorgesehenen Lage liegt ein Geländesprung vor. Die Trafostation kann damit auf Parzelle Nr. 176 unterirdisch erstellt, auf Niveau Parzelle Nr. 177 jedoch ebenerdig zugänglich gemacht werden.

#### *Entwässerung*

Die Generelle Entwässerungsplanung der Gemeinde Niederwil stammt aus dem Jahr 2000. Zu diesem Zeitpunkt war die Parzelle Nr. 177 noch nicht Teil des Baugebiets. Entsprechend fehlen Vorgaben zur Entwässerung der Parzelle (Abbildung 23). In Absprache mit Marcel Hess, Fachspezialist Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt wurde vereinbart, dass als Basis für Festlegungen zur Entwässerung ein Teil-GEP über das Gebiet zu erarbeiten ist. Zum Zeitpunkt der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung sind die Arbeiten des Teil-GEPs noch nicht abgeschlossen, weshalb im Gestaltungsplan keine Vorgaben zur Entwässerung enthalten sind. In den Sondernutzungsvorschriften ist jedoch als Platzhalter ein Paragraph (§ 28) eingefügt, in welchem bei Vorliegen der Resultate Festlegungen vorgesehen werden können.



#### 5.6.4 Sicherstellung einer baulichen Realisierung

Der Gemeinde Niederwil, welche das Land der Parzelle Nr. 177 veräussert, ist es ein Anliegen, dass das Land auch effektiv innert nützlicher Frist einer Nutzung zugeführt wird und das Bauland damit mobilisiert wird. Im Gestaltungsplan sind diesbezüglich keine Vorgaben gemacht. Eine vorgegebene Realisierungsfrist ab Rechtskraft der Gestaltungs- und Erschliessungsplanung mit definierten Massnahmen bei Nichteinhaltung ist jedoch in den Vorkaufsverträgen enthalten.

## 6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Der Gestaltungsplan basiert auf § 21 BauG und besteht aus folgenden Unterlagen:

#### Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

#### Orientierende Bestandteile:

- Koordiniertes Richtprojekt Urs Müller Architekten vom 10.09.2024 (Beilage zum Gestaltungsplan)

#### Orientierende Bestandteile:

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, gibt zusammen mit den Beilagen aber wichtige Hinweise zur Nachvollziehbarkeit der Festlegungen und bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise.

- Mitwirkungsbericht vom ...
- Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom ....



## 6.1 Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan

Nachfolgend sind die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans aus Sondernutzungsvorschriften und Situationsplan summarisch wiedergegeben.

### 6.1.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 definiert die Ziele und den Zweck des Gestaltungsplans, welche sich sowohl aus den Vorgaben der BNO als auch den durch die Findungskommission definierten Qualitätsvorgaben ergeben.

§ 2 benennt den Situationsplan 1:500 und die Sondernutzungsvorschriften als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans. Das Richtprojekt Architektur erhält orientierenden Charakter. Es wurde bewusst auf die Definition als wegleitend verzichtet, da mit dem Richtprojekt die das grundsätzliche Bauungskonzept und wesentliche Qualitätsmerkmale hergeleitet werden sollten, ohne jedoch eine Flexibilität in der Entwicklung der Gewerbenutzung zu verlieren. Die wesentlichen Aspekte sind über den Gestaltungsplan gesichert. Der Planungsbericht dient der näheren Erläuterung der Planungsabsichten.

§ 3 hält fest, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil für die den Gestaltungsplan betreffenden Gebiete weiterhin ihre Gültigkeit behalten, solange im Gestaltungsplan keine abweichenden Festlegungen gemacht werden.

§ 4 benennt den Perimeter als für die Festlegungen verbindliche räumliche Abgrenzung (Geltungsbereich).

Da die heutige Grundeigentümerschaft auf Parzelle Nr. 177 nicht der künftigen Grundeigentümerschaft entspricht, sich über die Gestaltungsplanvorgaben bei den mehreren künftigen Grundeigentümern jedoch gegenseitige Abhängigkeiten ergeben, wird in § 5 grundsätzlich vorgegeben, dass entsprechende Dienstbarkeiten vor Erteilung von Baubewilligungen vorliegen müssen.

### 6.1.2 Bebauung, Nutzung und Gestaltung

In § 6 werden die Baubereiche A bis G festgelegt, in welchen die projektierten Gebäude gebaut werden dürfen. Es erfolgt keine Festlegung im Sinne einer engen Umgrenzung der im Richtprojekt gezeigten Gebäude. Dieses dienten hauptsächlich der Herleitung des Platzbedarfs der einzelnen Unternehmen und der Machbarkeitsbeurteilung dieser innerhalb der zugewiesenen Flächen. Damit ist die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baubereiche, unter Vorbehalt der Gestaltungsvorgaben in anderen Paragraphen der Sondernutzungsvorschriften frei. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass der ordentliche Kantonsstrassenabstand von 6m sowie der Kulturlandabstand von 4m überall eingehalten wird. Innerhalb des Perimeters dürfen Gebäude benachbarter Baubereiche, auch wenn die Begrenzungslinien künftig einer Parzellengrenze gleich sind, unter Vorbehalt übergeordneter Vorgaben zu Brandschutz, etc., zusammengebaut werden. Auch gegenüber der neuen zentralen Erschliessungsachsen wird der ordentliche Gemeindestrassenabstand von 4m eingehalten. Davon ausgenommen sind die nördlichen und südlichen Enden der Strasse (kein Abstandsinteresse bestehend) und der Baubereich F, bei welchem der Baubereich gegenüber der künftigen, neuen Erschliessungsstrasse der Lage des bestehenden Gebäudes Nr. 529 folgt und den Strassenabstand um rund 2m unterschreitet (vgl. auch Kapitel 5.2.3).

Zulässig ist die Erstellung unterirdischer Bauten über die Baubereiche hinaus. Hierfür wird kein separater Perimeter festgelegt, jedoch eine Abstimmung mit überliegenden Nutzungen, insbesondere Begrünungselementen, gefordert. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Perimeters wurden zonenkonform erstellt. Sie geniessen damit Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG. Diese Besitzstandsgarantie umfasst auch eine angemessene Erweiterung der bestehenden Gebäude bzw. Nutzungen. In Abs. 3 wird dies dahingehend präzisiert, dass solche Erweiterungen Vorgaben des Gestaltungsplans nicht nachteilig beeinflussen dürfen (bspw. Erweiterung in Bereiche, welche gemäss Gestaltungsplan nicht zur Überbauung vorgesehen sind).

Die Begrenzung der Baubereiche A und C zur Landstrasse hin, werden gemäss § 7 als Pflichtbaulinien definiert. Dies gewährleistet eine einheitliche und definierte Gestaltung des Kantonsstrassenraums. Gebäude sind auf die Baulinie zu setzen. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Erstellung von Gebäuden entlang der gesamten Pflichtbaulinie.

§ 8 präzisiert die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung (insb. auch infolge unterschiedlicher Grundzonen innerhalb des Perimeters). Betreffend Wohnnutzung sei auf Kapitel 5.2.1 verwiesen.

§ 9 legt die Art und Weise zur Herleitung des Nutzungsmasses innerhalb der Baubereiche fest und benennt die Zielrichtung der Gewährleistung einer maximalen Ausnützung der Potenziale.

§ 10 benennt die maximal zulässigen Höhen innerhalb des Perimeters. Diese orientieren sich an den maximalen Höhen gemäss rechtskräftiger BNO (vgl. auch Kapitel 5.2.2). Von der maximalen Anzahl Geschoss von 3 wird nicht abgewichen. Attikageschosse sollen an Fassaden ohne Rückversatz an den Fassaden des Gebäudes hochgezogen werden können. Deshalb wird ergänzend festgehalten, dass an diesen Lagen die Fassadenhöhe der Gesamthöhe entspricht. Würde dies nicht festgeschrieben, wäre ein allseitiger Rückversatz notwendig. Abs. 2 und 3 benennen Bereiche, in welchen nicht die grundsätzlichen Höhenmasse gemäss Abs. 1 gelten.

§ 11 legt in Zusammenhang mit den Höhenlinien im Situationsplan das massgebende Terrain als Bemessungsgrundlage fest. Dieses gilt als Massgabe für die geltenden Höhen in § 10 SNV.

§§ 12 und 13 regeln die Bauweise und Gestaltung der Bauten. Besonders zu beachten ist die ausgesetzte Lage in der freien Landschaft und gegenüber den Kantonsstrassen. Die optimale Integration der Gebäude in die Umgebung wird unter anderem über die Farbgebung bzw. Materialisierung sichergestellt. § 12 spezifiziert hierzu, dass rein weisse, kühle und süsslich wirkende Pastelltöne sowie starkbunte Farben zu vermeiden und stattdessen ein erdiger Charakter zu wählen ist. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Die maximale Länge von Gebäuden entlang der Kantonsstrassen wird durch die Baubereiche vorgegeben. Insbesondere für die Gebäude in Baubereich A werden hinsichtlich Staffelung und Begrünung in § 12 Abs. 3 und 4 ergänzende Vorgaben gemacht.

Als Dachform sind gemäss § 13 nur Flachdächer mit oder ohne Attika zulässig. Es wird eine möglichst ruhige Dachlandschaft angestrebt, weshalb ergänzende Vorgaben bzgl. Dachaufbauten enthalten sind. Soweit die Dachflächen nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität auf den Dachterrassen bzw. Terrassen der Attikageschosse sind auch auf diesen Begrünungselemente vorzusehen.

§ 14 hält fest, dass eine etappierte Entwicklung pro Baubereich zulässig ist, die Ziele des Gestaltungsplans dadurch aber nicht nachteilig beeinflusst werden dürfen.

### 6.1.3 Umgebung

Der Aussenraum ausserhalb der Gebäude im Perimeter wird über drei differenzierte Bereiche definiert. §§ 16, 17 und 18 legen die unterschiedlichen Zielsetzungen und Möglichkeiten fest. Die Vorbereiche dienen grundsätzlich als Zugangsbereiche zu den Baubereichen. Ergänzend zulässige Nutzungen wie die oberirdische Parkierung sind zugelassen und machen den Raum zur multifunktional genutzten Fläche. Die Zwischenbereiche gliedern die Bebauung des Areals und stellen sicher, dass keine durchgehende, geschlossene Bebauung gegenüber der Kantonsstrasse realisiert wird. Sie dienen zudem der Begrünung und Parkierung. § 18 schliesslich regelt die Erstellung der ökologischen Ausgleichsflächen (vgl. auch Kapitel 5.4.3). § 15 gibt zudem für nicht spezifische im Situationsplan bezeichnete Freiflächen die Qualitätsvorgabe hinsichtlich Begrünung und ökologische Qualität vor. Ein Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soll die wesentlichen Elemente bereits zu diesem Zeitpunkt aufzeigen.

§ 19 gibt vor, dass für das Arbeitsplatzgebiet auch Aufenthaltsbereiche für Pause, Mittagessen u.dgl. zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Anordnung ist indes frei.

§§ 20 und 21 gibt die verbindlichen Baumstandorte (Lage schematisch) vor. Es wird dabei zwischen den gemeindestrassenbegleitenden Einzelbäumen und den Grüninseln gegenüber der Kantonsstrasse und der offenen Landschaft unterschieden.

§ 22 regelt die Gestaltung und Zulässigkeit von Einfriedungen innerhalb des Areals.

#### 6.1.4 Erschliessung und Parkierung

§ 23 legt fest, dass die MIV-Erschliessung über die neue zentrale Erschliessungsstrasse zu erfolgen hat und die eine Herabsetzung der signalisierten Geschwindigkeit auf 30 km/h zu prüfen ist. Stützmauern in direktem funktionalen Zusammenhang mit der neuen Erschliessungsstrasse dürfen direkt an die Strasse gebaut werden (vgl. auch Kapitel 5.2.3). Abs. 3 gibt die Möglichkeit einer temporären Baustellenzufahrt ab Kantonsstrasse (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

§ 24 bezieht sich auf die Sichtzonen beim neuen Knoten auf Parzelle Nr. 177. Die Sichtzonen der Ausfahrten der Tiefgarage auf die Gemeindestrasse sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Deren verbindliche Einbindung im Situationsplan ist nicht zielführend, da die effektive Lage der Ausfahrten bei der Ausführung variieren kann.

§ 25 gibt die Rahmenbedingungen für die MIV-Parkierung vor. MIV-Parkfelder für das Personal sind unterirdisch, in das Gebäude integriert oder auf den Dächern anzuordnen. Oberirdisch sind Besucher- und Kundenparkfelder an den dafür bezeichneten Lagen zulässig. In Abs. 2 werden die Modalitäten der gemeinsamen Tiefgaragenererschliessung der Baubereiche C, D, E und F geregelt.

Gut zugängliche Velo-Abstellplätze sind wichtig für die geförderte Nutzung des Langsamverkehrs als Fortbewegungsmittel. In § 26 der Sondernutzungsvorschriften werden entsprechend gedeckte Plätze deshalb in relativer Lage und minimaler Anzahl festgeschrieben.

#### 6.1.5 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Entsorgungsstellen werden in Lage im Situationsplan nicht abschliessend festgelegt. In § 27 wird gefordert, dass diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausgewiesen werden. Eine Realisierung kann pro Baubereich oder gemeinsam erfolgen.

§§ 28 und 29 regeln die Aspekte der Entwässerung und der Freihaltung von Werkleitungstrassen (vgl. dazu Kapitel 5.6.2).

§ 30 bezeichnet den im Situationsplan definierten Bereich für eine neue Trafostation.

§§ 31 und 32 definiert die Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit und für eine effiziente und umweltfreundliche Energienutzung. Für Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Minergie-Standard als Minimum. Abweichungsmöglichkeiten sind genannt.

§ 33 legt fest, dass die Beleuchtung der Erschliessungsbereiche im Sinne einer Massnahme gegen die Lichtverschmutzung sparsam und angemessen erfolgen muss. Zudem gelten Vorgaben betr. Leuchtreklamen an dieser landschaftlich exponierten Lage.

§ 34 gibt den Beurteilungsmassstab hinsichtlich Lärm vor. Die Parzelle Nr. 177 gilt als unerschlossen. Für sie sind entsprechend die Planungswerte einzuhalten. Die restlichen Flächen innerhalb des Perimeters gelten als erschlossen. Für sie gilt folglich der IGW.

§ 35 enthält Festlegungen zum Inkrafttreten des Planungswerks sowie zum Verfahren bei Änderungen oder einer Aufhebung.

## 6.2 Gegenüberstellung abweichende Regelungen von Regelbauweise und Gestaltungsplan

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Die nachstehende Tabelle zeigt die Abweichungen zwischen Regelbauweise und Gestaltungsplan auf.

Tabelle 4 Gegenüberstellung Abweichungsmöglichkeiten im Gestaltungsplan gegenüber Regelbauweise

Kriterium	BNO/ Bauzonenplan / BauG / BauV	Regelung im Gestaltungsplan	Begründung/ Resultat
Abstand gegenüber Gemeindestrasse	§ 111 Abs. 1 lit. a BauG: 4m ab Strassenmark	<p>Baubereich F: Unterschreitung des Strassenabstandes um rund 2m im Bereich des bestehenden Gebäudes Nr. 529</p> <p>Baubereich E: Unterschreitung des Strassenabstandes an südwestlicher Ecke der Erschliessungsstrasse (Baubereich in Abstand von ca. 1.6m zur Strassenlinie)</p> <p>Baubereich A: Unterschreitung des Strassenabstands auf Stirnseite der Erschliessungsstrasse (Baubereich direkt an Strassenlinie)</p> <p>Vorbereiche: Nach § 16 Abs. 2 SNV kann unter Nachweis einer Nichtbeeinträchtigung der zentralen Erschliessungsstrasse der Strassenabstand für Parkfelder aufgehoben werden.</p> <p>Stützmauern: Stützmauern, welche in funktionalem Zusammenhang zur neuen zentralen Erschliessungsstrasse stehen, dürfen direkt an die Strasse gestellt werden.</p> <p>Trafostation: Aufhebung des Strassenabstands für Trafostation innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs.</p>	<p>Vorsehen der neuen Erschliessungsstrasse über Parzelle Nr. 176 soll Neubau in Baubereich F an Stelle des bestehenden Gebäudes Nr. 529 nicht verhindern. Ausbaubedarf Erschliessungsbedarf mit geplantem Ausbau erfüllt. Sichtverhältnisse sind nicht negativ beeinflusst.</p> <p>Bei den Baubereichen A und E ist ebenfalls der Ausbaubedarf mit vorliegender Erschliessungsplanung abgedeckt. Zudem handelt es sich um kleine Abschnitte entlang der Stirnseiten der Strassen. Gleichzeitig wird aber eine optimale Ausnutzungsmöglichkeit der Baubereiche gegeben.</p> <p>Parkfelder dürfen in den Vorbereichen realisiert werden. Der vorhandene Raum kann dadurch optimal genutzt werden. Die Funktionsfähigkeit der Erschliessungsstrasse muss aber gewahrt werden. Ein direktes Anfahren der Parkfelder ist deshalb nicht zulässig.</p>
Grenzabstände	§§ 5, 10 Abs. 3 und 11 Abs. 5 BNO: Grenzabstand von 4m bzw. Festlegung durch Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen	Baubereiche ersetzen die geltenden Grenzabstände. Unterschreitung der Grenzabstände der heutigen Parzellengrenzen an gewissen Orten und, durch Festlegung der Baubereiche direkt aneinander, mutmasslich auch künftiger Parzellengrenzen.	Gewährleistung einer dichten Bauweise und einer Nutzung von Synergien (bspw. bspw. zwischen Baubereichen A und B oder Nutzung Terrainunterschied Parzellen Nrn. 176 und 177 (Baubereiche A/B und G))

## 7 Auswirkungen

### 7.1 Innenentwicklung

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem Prinzip, Innenentwicklungspotentiale im bereits bebauten Siedlungsgebiet soweit als möglich auszuschöpfen. Dabei kommt einer qualitativen Entwicklung von Potentialflächen eine besondere Bedeutung zu.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum. An geeigneten Standorten sollen gemäss kantonalem Richtplan die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Gewerbeschwerpunkte geschaffen werden. Das Gebiet Geere stellt entsprechend auch ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung dar. Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage für Überführung einer bedeutenden Arbeitszonenreserve zur Baureife und damit Überbauung geschaffen.

### 7.2 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 Verkaufsausschreibung des Gewerbelands, der Auswahl der Unternehmen, der Entwurfserarbeitung zum Richtprojekt und Gestaltungsplan sowie dem Einbezug der relevanten kommunalen Kommission ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen der Kommission, der BNO wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter Ziffer 2 und 3 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Gestaltungsplanung sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 5 und 6 dargelegt.

### 7.3 Zielerreichung

#### 7.3.1 Würdigung Vorgehen / Gestaltungsplanverfahren

Das Gebiet zwischen den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach ist der Arbeitszone 1 und der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Um eine qualitativ hochstehende und auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung des Areals zu gewährleisten, wurde durch die Gemeinde entschieden, die Entwicklung in engem Einbezug der Käufer des Areals voranzutreiben. Dies hat den klaren Vorteil, dass konkrete Ideen und Absichten aufgenommen werden können und eine massgeschneiderte, planungsrechtliche Vorgabe erarbeitet werden kann, welche dann auch die Grundlage für eine zeitnahe und gesicherte bauliche Entwicklung, ganz im Sinne der Mobilisierung und Nutzung bestehender Bauzonenreserven, sicherstellt. Die Gemeinde hat sich für dieses Vorgehen ausgesprochen, im Wissen, dass die Koordinationsaufgaben dadurch deutlich erhöht sind. Der Einbezug ermöglichte eine fundierte und breit abgestützte Definition der Potenziale und Ziele sowie stufengerechte Vorgaben für die Entwicklung.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen Gestaltungsplan in einem Gewerbegebiet. Entsprechend sind die diesbezüglichen Anforderungen, u.a. in Abgrenzung zu einem Gestaltungsplan für eine Wohnüberbauung, zu verstehen. Während bei Wohnüberbauungen von eher statischen Nutzungen ausgegangen werden kann, sind bei einem Gewerbegebiet Entwicklungen in den Prozessen oder Branchen zu antizipieren und entsprechende Spielräume zu wahren. Dies klar unter der allgemeinen Prämisse einer qualitätsvollen Entwicklung und der Sicherung der zentralen Qualitäten.

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan sowie der Darstellung der konkreten möglichen Entwicklung im koordinierten Richtprojekt werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss den gesetz-



lichen, kantonalen Vorgaben erfüllt. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in Zusammenhang mit weitergehenden ökologischen und gemeinschaftlichen Vorgaben führen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Gesamtergebnis.

### 7.3.2 Inhalt

Der Gestaltungsplan „Geere“ erfüllt die Anforderungen an einen Gestaltungsplan nach § 21 Abs. 2 BauG und § 8 Abs. 3 BauV. Durch massgeschneiderte Vorschriften bietet er eine gestalterische Qualitätssicherung und ermöglicht damit eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals in Abstimmung mit der Umgebung.

§ 11 Abs. 7 und 8 der BNO legt Anforderungen für die Gestaltungsplanung fest, welche im vorliegenden Gebiet zu erfüllen sind. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben wie folgt um:

Zielvorgabe (§ 11 Abs. 7 BNO)	Entsprechung im Gestaltungsplan
Zonengerechte Erschliessung	Die Anforderungen an die Erschliessung wurden basierend auf den konkret absehbaren Nutzungen überprüft und im Rahmen eines parallel zum Gestaltungsplan laufenden Vor- und Bauprojekt zur Erschliessung umgesetzt. Die Konzeption wurde extern durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung überprüft. Im Gestaltungsplan erfolgt die Raumsicherung der Erschliessung mittels Strassenlinien. Zur Gewährleistung der zonengerechten Erschliessung auf dem ganzen Abschnitt ab Knoten Buchgrindel/Gnadhenthalerstrasse wurde der Gestaltungsplanperimeter gegenüber dem Pflichtperimeter nach Bauzonenplan erweitert.
Aufzeigen der Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze	Die Zulässigkeit und damit Anordnung der Bauten wird mittels Baubereichen vorgegeben. Die Baubereiche sind genügend offen festgelegt, um auf betriebliche Entwicklungen reagieren zu können, eine Flexibilität in der konkreten Ausführung nicht zu verhindern und gleichzeitig trotzdem die übergeordnete Bebauungsidee mit Rhythmisierung der Bebauung und der Anordnung von Freiflächen nicht zu verhindern. Autoabstellplätze werden oberirdisch auf das Minimum beschränkt und gleichzeitig in Lage und Verteilung (gruppierte Anordnung) vorgegeben.
Aufzeigen der Abfolge der Erschliessung und Überbauung	Im Situationsplan werden verschiedene Kategorien an Nutzungsflächen festgelegt und somit die Abfolge von Erschliessung, Freiflächen und Überbauung gesteuert. Mit den Strassenlinien wird das zentrale Erschliessungsgerüst definiert. Weitere Erschliessungsflächen wie die Zwischenbereiche und Vorbereiche strukturieren das Areal zusammen mit den Baubereichen für die Gebäude.

---

Aufzeigen der landschaftlichen Einordnung

Die landschaftliche Einordnung wird auf verschiedene Art und Weise adressiert. Die Anordnung der Baubereiche (inkl. Zwischenbereiche), Vorgaben zu maximalen Höhen, Staffelung und Begrünung der Gebäude gegenüber dem Kulturland oder auch Vorgaben zur Farbgebung und Beleuchtung steuern die äussere Erscheinung der Gebäude. Zudem bettet eine angemessene Begrünung der Randbereiche das Areal optimal in die Landschaft ein.

Aufzeigen der Aussenraumgestaltung und der Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen

Die Zulässigkeit von Nutzungen hinsichtlich Störegard richtet sich nach der rechtskräftigen BNO. Die Erscheinung von Bauten gegenüber Randbereichen und damit auch Wohnzonen wird durch spezifische Höhenvorgaben in ihrer Dominanz abgeschwächt. Dazu dient auch die vorgegebene Begrünung. Die Aussenraumgestaltung wird sowohl durch konkret festgelegt Bereiche als auch SNV-Vorgaben zu nicht überbauten Flächen und Ökologie angesteuert.

Klarer Abschluss mit Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und der Gnadenthalerstrasse K413.

Vorgabe von Grüninseln mit Baumpflanzungen entlang der beiden Strassen. In § 15 SNV wird zudem die Pflanzung standortgerechter und vorwiegend einheimischer Pflanzen gefordert. Ergänzend wird eine Begrünung der Fassaden zur Landstrasse hin gefordert. Einfriedungen zum Kulturland sind mit wildhecken einwachsen zu lassen.

---

### 7.3.3 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt der vorliegende Gestaltungsplan ein Planungsinstrument dar, das die notwendigen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung und Aufwertung des Areals gewährleistet.

Die Gemeinde Niederwil, die Findungskommission, die Verfasser des Gestaltungsplans und die künftige Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Entwicklung des Gewerbeschildes Geere zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

## 8 Projektorganisation und Planungsablauf

### 8.1 Organisation

#### 8.1.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft ist die Einwohnergemeinde Niederwil als derzeitige Eigentümerin der Parzelle Nr. 177 und Koordinationsstelle der Entwicklung.

#### 8.1.2 Auftragnehmer

##### *Gestaltungsplan*

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ

##### *Konsolidiertes Richtprojekt*

Urs Müller Architekten AG, Bärenhässli 9, 5610 Wohlen

- Urs Müller, Architekt FH
- Sonja Senn, Architektin FH MA

#### 8.1.3 Beteiligte Firmen und kommunale Kommissionen

##### *Kommunale Findungskommission*

- Michael Egger
- Antonio Giampà
- Andreas Güttinger
- Hans Peter Stutz
- Beat Zoller

##### *Vertreter (künftige) Firmen*

- Marius Meier und Stefan Wittmer, Huwiler & Portmann AG
- Fabian Wurz und Guido Hufschmid, Hufschmid Grüngutverwertung
- Hans Hubschmid und Janine Hubschmid, Hubschmid Beteiligungs AG
- Bruno Villiger, Villiger Technik GmbH
- Rolf Mäder, Mäder AG Landmaschinen

#### 8.1.4 Vertreter der öffentlichen Hand

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann  
Gemeinderat  
Gemeindeschreiber  
BVU ARE Kreisplaner

Norbert Ender  
Daniel Pietsch  
Christian Huber  
Jürg Frey

## 8.2 Ablauf der Planung

Erstellen Richtprojekt, Entwurf Gestaltungsplan	2022 – Sommer 2024
Verabschiedung der Planungsunterlagen zur fachlichen Stellungnahme und Mitwirkung durch den Gemeinderat	16. September 2024
1.Kantonale Vorprüfung	
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	
Abschliessende Vorprüfung	
Öffentliche Auflage	
Beschluss	

### *Kantonale Vorprüfung*

Der Gemeinderat Niederwil hat die Entwürfe des Gestaltungsplans an der Sitzung vom 16. September 2024 zur fachlichen Stellungnahme verabschiedet.

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Es hat in der fachlichen Stellungnahme vom ..... zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Niederwil am ..... zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

### *Mitwirkung*

Parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wird die Bevölkerung von Niederwil informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Hierzu wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Die Mitwirkungseingaben werden im separaten Mitwirkungsbericht behandelt.

### *Öffentliche Auflage*

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden

### *Beschluss und Genehmigung*

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

## 9 Beilagen

1. Stellungnahme zu Erschliessungsvarianten Geere durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg vom 01.09.2023.
2. Knotenstromzählung und Leistungsfähigkeitsberechnung K413 Gnadenthalerstrasse / Hubelstrasse / Buchgrindel durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg vom 11.05.2023.
3. Ergänzung Stellungnahme Leistungsfähigkeitsberechnung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg vom 07.05.2024
4. Lärmbeurteilung Grolimund + Partner vom 21.04.2023: Auswirkungen einer Temporeduktion auf der K270 und der K413 auf die Bebaubarkeit aufgrund der Lärmbelastung
5. Vorprojekt / Dimensionierung Ausbau Strasse Buchgrindel von KIP Ingenieure und Planer AG, vom 05.06.2024