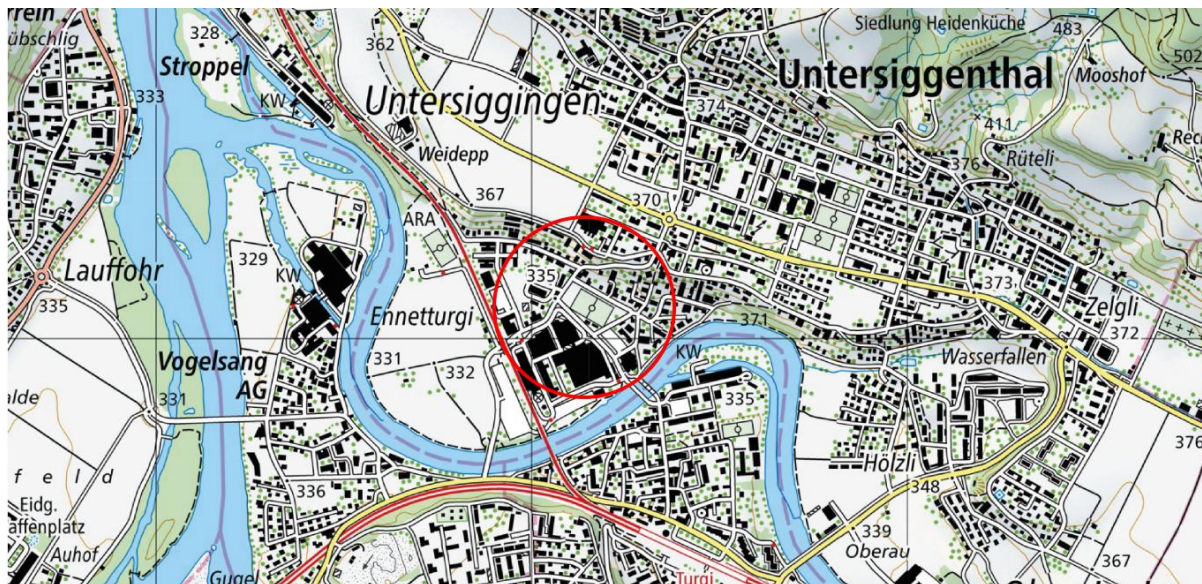


Gestaltungsplan Steigacher

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan Steigacher



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	20. Oktober 2023	bis	20. November 2023
Vorprüfungsbericht vom:	16. Juni 2025		
Öffentliche Auflage vom:	10. Oktober 2025	bis	10. November 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. März 2026

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-21-047-01
Datum: 05.12.2022
Rev. Datum: 01.09.2025

f:\daten\m4\21-047-00\04_ber\1_snv\snv_gp_steigacher_genehmigung_250331.docx

Bearbeitung: tso / miw

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
A Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Ziel und Zweck	3
§ 2 Bestandteile	3
§ 3 Geltungsbereich	3
B Nutzung und Gestaltung der Bauten	4
§ 4 Nutzungsmass und -art	4
§ 5 Baubereich für Gebäude	4
§ 6 Baubereiche für TG-Einfahrt/Pergola	5
§ 7 Baubereiche für Balkone	5
§ 8 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	5
§ 9 Gestaltungsanforderungen an die Bauten und Anlagen	5
§ 10 Dachgestaltung	6
C Freiraum	6
§ 11 Freiraum	6
§ 12 Bereich Gemeinschaftsfläche	6
§ 13 Bereich ökologische Aufwertung	7
§ 14 Bepflanzung	7
D Erschliessung und Parkierung	7
§ 15 Fuss- und Velowegverbindung	7
§ 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr	7
§ 17 Parkierung für Personenwagen	7
§ 18 Parkierung für Velos und Motorräder	8
E Umwelt	8
§ 19 Energie	8
§ 20 Bauökologie	8
§ 21 Entsorgung	9
§ 22 Prüfperimeter Bodenaushub	9
F Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	9
§ 23 Gestalterische Anforderungen	9
§ 24 Anforderungen an Baugesuche	9
§ 25 Qualitätssicherung	10
§ 26 Erschliessungsplan Süd	10
§ 27 Inkrafttreten, Änderungen	10

Präambel

Der Gemeinderat von Untersiggenthal erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 den Gestaltungsplan «Steigacher».

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Untersiggenthal. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Steigacher» sichert eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung in verdichteter Bauweise. Er regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplan sind richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen, dies sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Architektur von Husistein & Partner AG, Aarau vom 15. Juni 2023, rev. 15. Juli 2024
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur von arcoplan klg, Ennetbaden vom 9. Juli 2024

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten **Perimeter**.

² Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts.

B Nutzung und Gestaltung der Bauten

§ 4 Nutzungsmass und -art

¹ In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Kote OK Dach	Kote massgebliches Terrain	Max. aGF
A	351.00 m.ü.M.	335.20 m.ü.M.	2'520 m ²
B	348.00 m.ü.M.	335.20 m.ü.M.	1'970 m ²
C	351.00 m.ü.M.	335.20 m.ü.M.	2'520 m ²
D	348.50 m.ü.M.	335.70 m.ü.M.	1'970 m ²
E	349.00 m.ü.M.	336.20 m.ü.M.	1'970 m ²
F	351.30 m.ü.M.	335.50 m.ü.M.	2'520 m ²

² Die in § 4 bezeichneten Höhenkoten (Kote OK Dach) definieren den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Bauten, welche nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen sind Dachaufbauten im Sinne von Absatz 3.

³ Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Zu- und Abluffassung). Sie dürfen die jeweiligen tatsächlich realisierten Höhenkoten des OK Dachs um maximal 2.50 m überschreiten.

§ 5 Baubereich für Gebäude

¹ Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude A-F anzuordnen.

² Der Gemeinschaftsraum für die Überbauung ist innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Baubereichs G zu erstellen. Dieser darf bis auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden und die bezeichnete Höhenkote von 338.80 m.ü.M. nicht überschreiten. Die Höhenkote des massgeblichen Terrains beträgt 335.20 m.ü.M.

³ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind vorspringende Gebäudeteile, Klein- und Kleinstbauten soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig. Zugelassen sind weiter unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sofern sie sich innerhalb des entsprechenden Baubereichs gemäss § 8 SNV befinden.

⁴ In den Baubereichen für Gebäude B, D und E sind maximal 3 Vollgeschosse plus ein zusätzliches Attikageschoss und in den Baubereichen für Gebäude A, C und F sind maximal 4 Vollgeschosse plus ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

§ 6 Baubereiche für TG-Einfahrt/Pergola

¹ Innerhalb des Baubereichs für TG-Einfahrt / Pergola ist ein Gebäude für die Einfahrt der Tiefgarage mit einer maximalen Höhenkote von 338.50 m.ü.M. (Kote OK Dach) zulässig. Die Erstellung einer Pergola ist unabhängig der definierten Höhenkote zulässig.

§ 7 Baubereiche für Balkone

¹ Balkone dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten «Baubereich für Balkone» angeordnet werden. Diese dürfen in ihrer Breite maximal 25 % des Fassadenumfangs der jeweiligen Gebäudeeinheit umfassen, wobei der Anteil auf mindestens drei Fassadenseiten verteilt werden muss. Innerhalb des Baubereichs gelten keine Beschränkungen für die Tiefe und Breite der Balkone.

² Balkone sind geschossweise übereinander zu erstellen und dürfen keinen geschlossener Charakter aufweisen.

§ 8 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan dafür bezeichneten Baubereiches anzuordnen.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben eine genügende Überdeckung für eine effektive Begrünung aufzuweisen. Für Baumpflanzungen ist eine ausreichende Überdeckung der unterbauten Bereiche von mindestens 1.50 m ab OK Decke sicherzustellen oder ein der Baumart entsprechender Wurzelraum mit Baumgruben, Aussparungen innerhalb der unterirdischen Baute o.ä. vorzusehen.

³ Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

§ 9 Gestaltungsanforderungen an die Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.

² Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Farbwahl und Materialisierung untereinander abzustimmen und haben sich gesamthaft als Einheit gut in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren

§ 10 Dachgestaltung

- ¹ Im Gestaltungsplangebiet sind innerhalb des Baubereichs für Gebäude nur Flachdächer zulässig. Entlang der Sportplatzstrasse haben Attikageschosse einen Rücksprung gegenüber der darunterliegenden Fassadenlinie aufzuweisen.
- ² Installationen für die Haustechnik, Energieerzeugung mit Ausnahme von Solaranlagen, Klimatisierung, Liftüberfahrten, Erschliessungsanlagen sind grundsätzlich so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird. Ist die Integration in die Gebäudegestaltung aus technischen Gründen nicht machbar, sind allfällige Aufbauten über dem obersten Geschoss konzentriert und zurückhaltend zu erstellen.
- ³ Technisch notwendige Infrastrukturanlagen für Wärmepumpen sind zwingend in die Gebäudegestaltung zu integrieren.
- ⁴ Die Flachdächer, die nicht als begehbare Dachflächen ausgestaltet sind, sind soweit notwendig für die Energiegewinnung zu nutzen und extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 vom 01.11.2013 zur Begrünung von Dächern.

C Freiraum

§ 11 Freiraum

- ¹ Es ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung vorzusehen. Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen. Der gesamte Aussenraum ist mit attraktiven Flächen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereichen zu gestalten.
- ² Die **Zugangsbereiche** dienen der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Eine flächenmässige Reduktion zugunsten von begrünten Flächen ist zulässig.
- ³ Die **begrünten Flächen** sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah und klimawirksam zu gestalten. Die maximal zulässige Höhe von baulichen und pflanzlichen Einfriedungen von privaten Flächen gegenüber gemeinschaftlich genutzten Flächen beträgt 1.20 m.
- ⁴ Die Beleuchtung des Aussenraumes ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 12 Bereich Gemeinschaftsfläche

- ¹ Der Bereich Gemeinschaftsfläche dient als gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen. Sie sind mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (z.B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Bepflanzung, Sonnenschutz) zu erstellen und haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen.

§ 13 Bereich ökologische Aufwertung

¹ Innerhalb der im Gestaltungsplanperimeter bezeichneten Bereiche **Ökologische Aufwertung** sind Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Sie ist ökologisch hochwertig zu bepflanzen und dauerhaft hinsichtlich der Zielsetzung zu unterhalten.

² Zusätzliche Flächen für die ökologische Aufwertung sind auch ausserhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche im Situationsplan bspw. auf den Dächern der Bauten oder innerhalb der im Situationsplan bezeichneten begrünten Flächen zulässig.

§ 14 Bepflanzung

¹ Es sind mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume haben als räumliche Elemente in Erscheinung zu treten und eine entsprechende Grösse aufzuweisen. Die vorgesehenen Stammumfänge sind im Umgebungsplan bei der Baueingabe zu vermerken. Es sind hitze-, trockenheits- und siedlungsverträgliche Baumarten zu verwenden.

D Erschliessung und Parkierung

§ 15 Fuss- und Velowegverbindung

¹ Die im Situationsplan markierte siedlungsinternen Fuss- und Velowegverbindungen sind hindernisfrei und hinsichtlich einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung wo möglich unversiegelt und wasserdurchlässig zu erstellen. Sie sind für die Nutzenden des Areals zur Benützung offen zu halten. Die Mindestbreite beträgt 1.20 m.

§ 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

¹ Die **Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ist unter Berücksichtigung der Sichtzonen gemäss § 42 BauV im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen und entsprechend im Grundbuch anzumerken.

§ 17 Parkierung für Personenwagen

¹ Innerhalb des Baubereichs für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind maximal 142 Parkfelder zulässig. Die genaue Anzahl der Parkfelder ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

² Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kunden sind in den im Situationsplan bezeichneten **Bereichen oberirdische Parkierung** anzuordnen. Diese sind weitestgehend unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen.

³ Bei den unterirdischen Parkfeldern sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020, Ausbaustufe B zu schaffen.

§ 18 Parkierung für Velos und Motorräder

¹ Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm¹ vorzunehmen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm² auf den Standort abzustimmen.

² Die Veloabstellplätze im Aussenraum sind in den im Situationsplan bezeichneten **Be-reichen Veloabstellplatz** anzuordnen, teilweise zu überdecken und auf die Freiraum-gestaltung abzustimmen. Die weiteren Veloabstellplätze sind in den Gebäuden anzu-ordnen und dafür bedarfsgerechte Lademöglichkeiten gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020, Ausbaustufe B zu schaffen.

³ Die Veloabstellplätze sind mit Haltevorrichtungen auszustatten und so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.

⁴ Es ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Motorräder, Leichtelektromobile, Invaliden- und Kompaktfahrzeuge vorzusehen. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

E Umwelt

§ 19 Energie

¹ Neubauten haben den Minergie-Standard zu erreichen oder sie dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen. Der Wärmebedarf für das Warmwasser ist mit erneuerbarer Energien zu decken.

² Die Energieversorgung für den Heizwärmebedarf hat zu 80% durch erneuerbare Energien oder mittels Anschluss an ein Wärmeverbund zu erfolgen.

§ 20 Bauökologie

¹ Bei der Wahl der Baustoffe für neue Bauten und Anlagen ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Ver-brauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Bauten und Anlagen ist durch eine geeignete Materialwahl möglichst zu minimieren.

² Neue Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass bei Sanierung oder Rückbau die Möglichkeit einer sortenreinen Trennung der Baustoffe bestehen bleibt.

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 065 Parkieren; Be-darfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen vom 31.03.2019

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen vom 31.03.2019

§ 21 Entsorgung

¹ Einrichtungen für die Entsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten **Bereich Entsorgung** unterzubringen, wobei sich diese gut in die Umgebung einzuordnen haben.

§ 22 Prüfperimeter Bodenaushub

¹ Kann Boden aus dem Gestaltungsplanperimeter nicht vor Ort wiederverwendet werden, ist eine Bodenuntersuchung auf die primären Schadstoffe durchzuführen.

² Anhand der Resultate ist die Verwertung oder Entsorgung gemäss der Vollzugshilfe Verwertungseignung von Boden (VHVB), BAFU 2021 zu definieren und der bewilligenden Behörde mit dem Baugesuch zur Beurteilung einzureichen.

F Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 23 Gestalterische Anforderungen

¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung für sich sowie in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung von Bauprojekten richtet sich nach den Kriterien gemäss § 15e BauV und den folgenden spezifischen Kriterien:

- a) Erkennbarkeit Gesamtkonzept von Bauten, Anlagen und Freiräumen;
- b) Erkennbarkeit der vertikalen Gliederung und Rhythmisierung der Fassaden;
- c) Anordnung und Gestaltung der Attikageschosse;
- d) Verwendung von hochwertigen Materialien;
- e) Schaffung attraktiver und vielfältig nutzbarer halböffentlicher Gemeinschaftsfläche für die Nutzenden des Areals;
- f) Bepflanzung hinsichtlich ausreichender Überdeckung unterbauter Bereiche und räumlicher Wirkung von Bäumen;
- g) Anordnung, Ausstattung und Nutzbarkeit der oberirdischen Veloabstellanlagen.

² Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 2 als Beurteilungsgrundlage für die erforderliche Qualität.

§ 24 Anforderungen an Baugesuche

- ¹ Mit dem ersten Baugesuch sind folgende zusätzlichen Unterlagen einzureichen:
- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle;
 - Umgebungsplan über den gesamten Gestaltungsplanperimeter mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss den Anforderungen des Gestaltungsplans;

§ 25 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat holt zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans und zur gestalterischen Beurteilung und Beratung des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.

§ 26 Erschliessungsplan Süd

¹ Die Festlegungen gemäss Erschliessungsplan Süd, welcher am 1. September 2003 vom Gemeinderat beschlossen und am 14. Januar 2004 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.

§ 27 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11