

Gemeinde

Wettingen

Auftraggeber

Gemeinde Wettingen

Objekt:

Richtplananpassung Tägerhardächer

Dokument:

Erläuterungsbericht



K | I | P

SIEDLUNGSPLAN

Unternehmen der planora⁺ Gruppe

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11

T 056 618 30 10

wohlen@planora.ch

www.planora.ch

Doku Nr.:
Projekt Nr.:

13.01.01
5430.002

Erstellung:
Datum: 05.12.2025
Projektleiter: LUC

Verfasser:
Geprüft:

LUC/jaf/VWE
LUC

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Wettingen
Alberich Zwysig-Strasse 76
5430 Wettingen

Auftragnehmer:

Planora AG (ehem. KIP Siedlungsplan AG)
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
wohlen@planora.ch

Teilprojekt Richtplanung: Jlko Müller, Abteilungsleiter Bau und Planung, Gemeinde Wettingen
Thomas Kuster, Projektleiter Raumplanung, Gemeinde Wettingen
Karin Widler, Projektleiterin Richtplanung, ARE Kanton Aargau

Projektteam:

Daniel Luchsinger, MSc Geographie UZH, CAS OST in Nachhaltige Mobilität
Janine Frei, MSc OST in Eng. Raumentwicklung / Landschaftsarchitektur
Valérie Weibel, BSC FHO in Raumplanung
Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ

Weitere Projektbeteiligte: Michael Rothen, Gesamtprojektleiter, MRR GmbH
Christian Kuhn, Projektleiter Verkehr, Ballmer + Partner AG
Stefan Adler, Projektleiter Masterplanung, theo hotz partner

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Campus Hitachi</i>	5
1.1	Anlass.....	5
1.2	Beschrieb des Vorhabens	6
1.3	Beschrieb des Areals	8
1.4	Planungsgegenstand	9
1.5	Ziele des Vorhabens	9
2	<i>Übergeordnete Planungsgrundlagen</i>	11
2.1	Bund	11
2.1.1	Raumplanungsgesetz und -verordnung	11
2.1.2	Weitere Bundesgesetze und -verordnungen	13
2.1.3	Sachpläne und Inventare.....	14
2.1.4	Raumkonzept Schweiz.....	15
2.2	Kantonaler Richtplan.....	16
2.3	Weitere kantonale Grundlagen.....	22
2.3.1	Politisch-strategische Grundlagen.....	22
2.3.2	Kantonaler Nutzungsplan.....	23
2.3.3	Kantonale Inventare.....	23
2.4	Agglomeration.....	23
2.5	Region.....	24
2.6	Gemeinde	27
3	<i>Standortwahl</i>	30
3.1	Standortkriterien.....	30
3.2	Standorteignung.....	31
3.2.1	Beschäftigte	31
3.2.2	Cluster- und Innovationsnähe	32
3.2.3	Betriebliche Anforderungen.....	32
3.2.4	Verkehrsanbindung und Internationale Erreichbarkeit	32
3.3	Fazit	33
4	<i>Zielbild Wettingen Ost 2035+</i>	34
5	<i>Beurteilung zentrale Sachthemen</i>	36
5.1	Übersicht Interessen	36
5.2	Bewertungsmethode	37
5.3	Wirtschaft	37
5.3.1	Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen.....	37

5.3.2	Nutzungseignung.....	38
5.3.3	Wertschöpfung.....	39
5.4	Siedlung	40
5.4.1	Festsetzung von Siedlungsgebiet	40
5.4.2	Haushälterische Bodennutzung.....	41
5.4.3	Siedlungsqualität	43
5.4.4	Gewährleistung Anforderungen Sport	43
5.4.5	Erhalt archäologischer Fundstellen	44
5.5	Mobilität.....	45
5.5.1	Grundlagen und IST-Zustand	45
5.5.2	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	49
5.5.3	Zweckmässige Zuordnung Wohnen & Arbeit.....	50
5.5.4	Öffentlicher Verkehr.....	51
5.5.5	Motorisierter Verkehr	54
5.5.6	Fuss- und Veloverkehr.....	57
5.5.7	Fazit	58
5.6	Landschaft	60
5.6.1	Erhalt der Landschaft	60
5.6.2	Einordnung in die Landschaft	64
5.6.3	Naherholung.....	65
5.6.4	Ökologische Vernetzung.....	65
5.7	Landwirtschaft	67
5.8	Kiesabbau	70
5.9	Umwelt	71
5.9.1	Umweltschutz.....	71
5.9.2	Schutz vor negativen Einwirkungen	72
5.9.3	Schutz vor ausserordentlichen Ereignissen.....	75
5.9.4	Effiziente Energienutzung & Klima	76
6	<i>Gesamtbeurteilung</i>	77
6.1	Interessenabwägung	77
6.2	Machbarkeit und Chancen	79
6.3	Fazit	80
7	<i>Antrag und Handlungsansätze</i>	81
7.1	Antrag	81
7.2	Handlungsansätze	81
8	<i>Projektorganisation</i>	83

8.1	Organisation	83
8.2	Regionale Abstimmung	83
8.3	Verfahren.....	83
9	Anhang	1
A)	Zielbild Wettingen Ost 2035+ vom 30. Oktober 2025.....	2
B)	Masterplanung Campus Wettingen vom 5. November 2025, theo hotz partner architekten	3

1 Campus Hitachi

1.1 Anlass

Das international tätige Industrieunternehmen Hitachi möchte verschiedene Produktionsstandorte in der Schweiz in einem neuen Campus konzentrieren.

An mehreren bestehenden Standorten des Unternehmens laufen in den Jahren 2029/2030 Mietverträge aus, die nicht mehr verlängert werden können. Daraus entsteht ein hoher Zeit- und Handlungsdruck für die Konzentration dieser Standorte.

Dazu wird ein betrieblicher Strategiewandel vollzogen: Die bisherigen dezentralen Einzelstandorte, welche im Mietverhältnis geführt werden, sollen neu räumlich konzentriert und in einem langjährigen Baurechtsvertrag als alleinstehender Campus betrieben werden (quasi Eignerstrategie).

Ein Grossteil der hochqualifizierten Mitarbeitenden des Unternehmens ist in den Kantonen Aargau und Zürich wohnhaft. In den kommenden Jahren wird aufgrund der günstigen Marktsituation und gestützt auf den in diesem Zusammenhang verfolgten Produktions- und Kapazitätsausbau mit einer Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze in der Schweiz gerechnet. Deshalb sucht das Unternehmen einen geeigneten neuen Standort im Raum Baden - Zürich (Limmattal), damit die Zukunft der bestehenden Geschäftsbeziehe in der Schweiz im geografischen Einzugsgebiet des einschlägigen Clusters (Energie-, ICT- und Industrie 4.0) mit der Möglichkeit für direkte Innovations- und Forschungspartnerschaften gesichert werden kann.

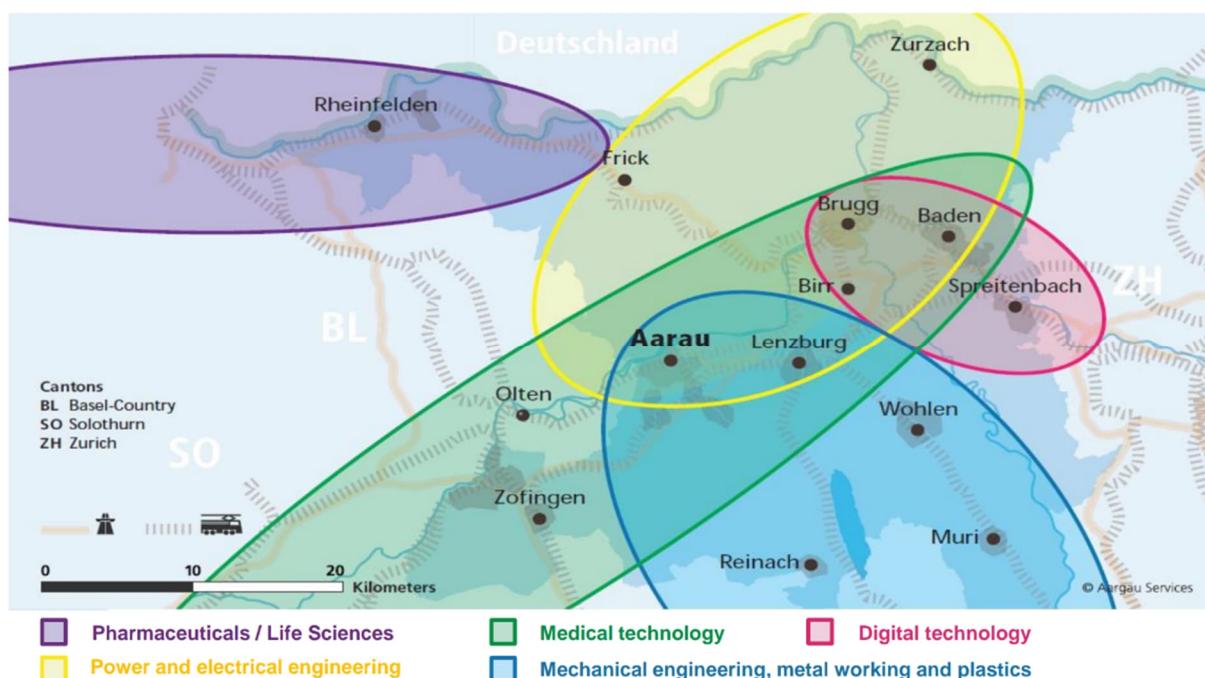


Abbildung 1 Fokusindustrien im Kanton Aargau (Quelle: Kantonale Standortförderung)

Für die langfristige Umsetzung einer Campus-Lösung für die Aktivitäten der heutigen Standorte samt Produktions- und Kapazitätsausbau benötigt das Unternehmen eine Fläche von gut 10 Hektaren (vgl. Masterplanung im Anhang). Mit der Zusammenführung der Aktivitäten (u.a. Produktion, Montage, Logistik, Forschung & Entwicklung, Administration/Büro) an einem Standort und dem Einbezug von heute extern zugemieteten Flächen für Lagerung und Spedition besteht ein grosses Synergie- und Effizienz-Potenzial zur umweltschonenden Reduktion von Transporten auf der Strasse. Durch einen zentralen Standort könnten zudem sinnvolle Zusatzeleistungen für Mitarbeitende ermöglicht werden (Kantine, Tagesstruktur für Kinder, Mobility Angebote, Sport, etc.), wovon auch die Standortgemeinde profitieren kann.

Das internationale Industrieunternehmen prüft zurzeit in einem ausführlichen Standortevaluationsprozess eine Ansiedelung von über 3'000 Arbeitsplätzen auf den Parzellen Nrn. 789 und 3271 als neuer Campus im Gebiet Tägerhardächer (vgl. Abbildung 2). Die Ortsbürgergemeinde Wettingen, in deren Eigentum sich diese Parzellen befinden, stützt das Vorhaben und beabsichtigt, die Parzellen für den neuen Campus im Baurecht zur Verfügung zu stellen (ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. Januar 2026). Der Standortentscheid seitens Unternehmung ist noch nicht gefallen.

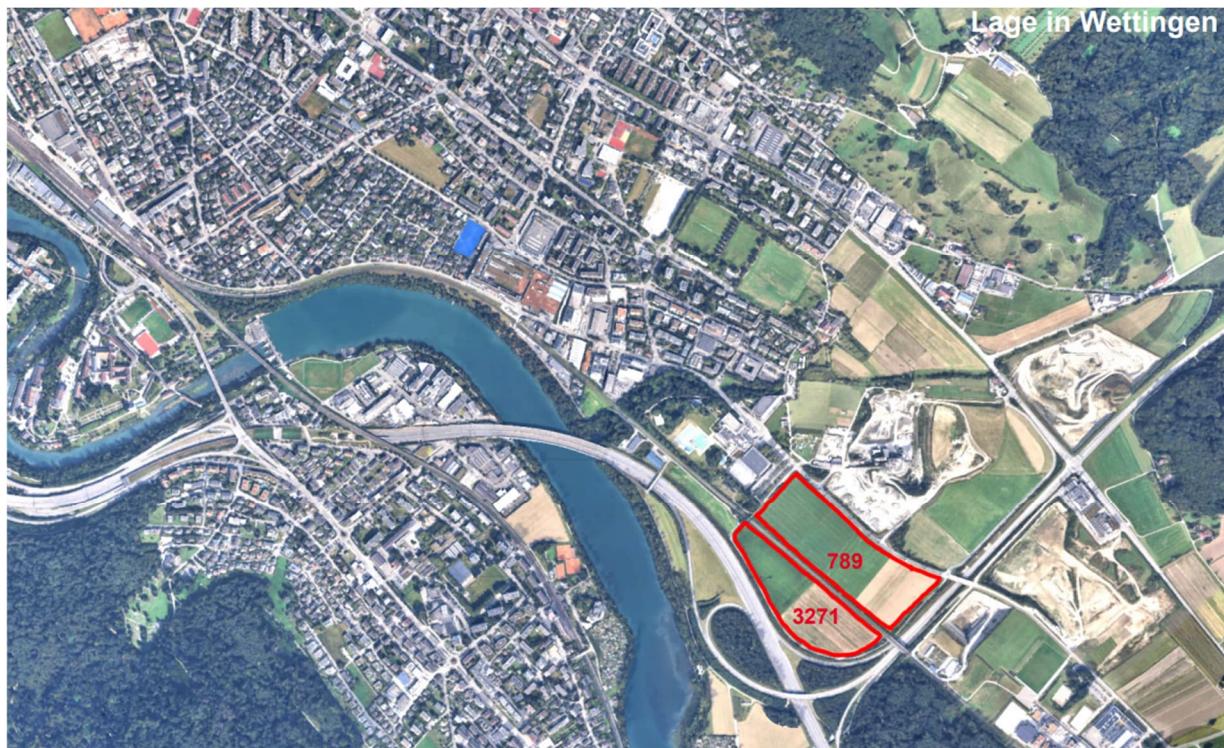


Abbildung 2 Luftbild mit rot markiertem Areal (Quelle: AGIS 2025; theo hotz partner).

Aus Sicht der kantonalen Standortförderung vereint das Leuchtturmprojekt des Campus-Vorhabens betriebliche Erfordernisse, internationale Wettbewerbsfähigkeit sowie kantonale Raumordnungs- und Standortpolitik in unvergleichlicher Weise. Es wird als bedeutendes sowie strategisch und wirtschaftlich sinnvolles Vorhaben für die Prosperität des Standorts Aargau beurteilt.

1.2 Beschrieb des Vorhabens

Der neue Campus wird in zwei Phasen realisiert (vgl. nachstehende Abbildung).



Abbildung 3 Entwicklungsphasen Campus-Vorhaben (Quelle: MRR GmbH)

Die Phase 1 ist geprägt von der Etablierung des Campus am neuen Standort in Wettingen. Bis am 1. Januar 2030 müssen all jene Substandorte und Zweige in Wettingen angesiedelt sein und in Betrieb stehen, bei welchen die nicht verlängerbaren Mietverträge auslaufen. Zugleich erfolgt ein Produktions- und Kapazitätsausbau, damit die günstige Marktsituation im Rahmen der grosszyklisch positiv geprägten Auftragslage zweckmässig bedient und ausgeschöpft werden kann. Die Phase 1 umfasst rund 1'300 Beschäftigte, der Bau startet Mitte 2027.

Die Phase 2 der Etablierung des Campus am neuen Standort in Wettingen (Areal Süd) wird betriebsseitig ab Inbetriebnahme der Phase 1 per Anfang 2030 in den Fokus genommen und aufgegleist. Die Um-lagerung weiterer Betriebsteile wird erfolgen und ein allenfalls weitergehender Produktions- und Kapazitätsausbau wird – abgestimmt auf die vorherrschenden Marktverhältnisse – geprüft. Zuverlässige Aussagen zur dannzumaligen Marktsituation sind im Unterschied zur Phase 1 per dato nicht möglich. Unabhängig davon besteht jedenfalls Raumbedarf für die weiteren Betriebsteilzusammenzüge. Die Phase 2 umfasst rund 2'000 Beschäftigte. Die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich ab 2035.

Im Masterplan Campus Wettingen vom 5. November 2025 wurden die erforderlichen Nutzungen verortet (vgl. nachstehende Abbildungen).

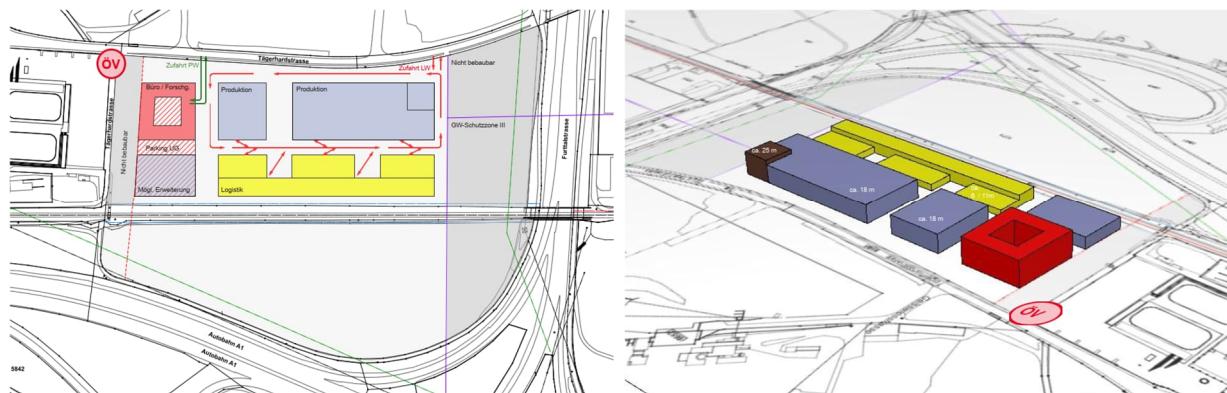


Abbildung 4 Masterplan - Gesamtkonzept Phase 1 (Quelle: theo hotz partner)

In einem ersten Schritt wurden für Phase 1 die Produktionshallen von Südosten her auf der Parzelle 789 platziert. Die Dimensionen der Gebäude folgen dabei den Anforderungen der abzubildenden Industrieprozesse, eine mehrgeschossige Ausbildung ist hier aufgrund der notwendigen statischen Spannweiten und Höhen nicht immer möglich.

Die langgestreckte Halle (blau) erfordert aufgrund der Produktionsprozesse ein grosses Volumen (bzgl. Höhen und Spannbreiten), wo entsprechend nur sehr wenige Flächen mehrgeschossig übereinander angeordnet werden können. Der überhöhte Hallenteil am Ende des Volumens (braun) dient spezifischen Forschungseinrichtungen mit besonderen Höhenanforderungen. Das benachbarte Gebäude (blau) umfasst zur Hälfte ebenfalls eine Halle mit grosser, freier Spannweite, in der anderen Hälfte sind bis zu drei Produktionsgeschosse übereinandergeschichtet. Die notwendigen Logistikflächen können aufgrund der Grösse der Lagergüter nicht im Untergeschoss der Produktionsgebäude platziert werden. Sie sind deshalb gegenüberliegend (gelb) entlang der Gleise platziert, wo sie zugleich lärmabschirmend wirken.

Die Lastwagenzufahrt ist an der östlichen Parzellenecke angeordnet. Von dort werden die Gebäude in einem Ringverkehrssystem erschlossen, von dem aus - mit Ausnahme des Logistiktrakts - alle Seiten der einzelnen Gebäude bedient werden. Dieses System kann später für die Erschliessung der Parzelle 3271 (Phase 2) erweitert werden (Gleisunterführung).

In einem zweiten Schritt wurden sämtliche übrigen Nutzungen (Forschung & Entwicklung, Schulung, Konferenz, Restaurant, Kinderbetreuung, Administration / Büro) gestapelt in einem mehrgeschossigen Baukörper (rot) platziert. Damit wird der Landverbrauch auf ein Minimum reduziert. Dieses „Kopfgebäude“ bildet die Adresse des Campus und verortet diesen am Ostrand von Wettingen beim künftigen ÖV-Schwerpunkt. Es ist gleichzeitig der Hauptzugang für Mitarbeitende und Besuchende. Folgerichtig ist hier auch die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung angeordnet, entflochten vom Lastwagenver-

kehr. Die auf der unterirdischen Parkierungsanlage freibleibende Fläche in der südwestlichen Grundstücksecke bietet Raum für Campus-Erweiterungen.

Gegenüber der Tägerhardstrasse (gesamte Länge) und mit dem Kopfbau sowie dem höheren Bau als Eingangstor (braun) wird auf Quartierebene ein ortsbaulicher und gestalterischer Beitrag im Sinne einer hohen Siedlungsqualität geleistet (u.a. Architektur, Farb- und Materialwahl sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung). Diese Aspekte werden stufengerecht weiterentwickelt.

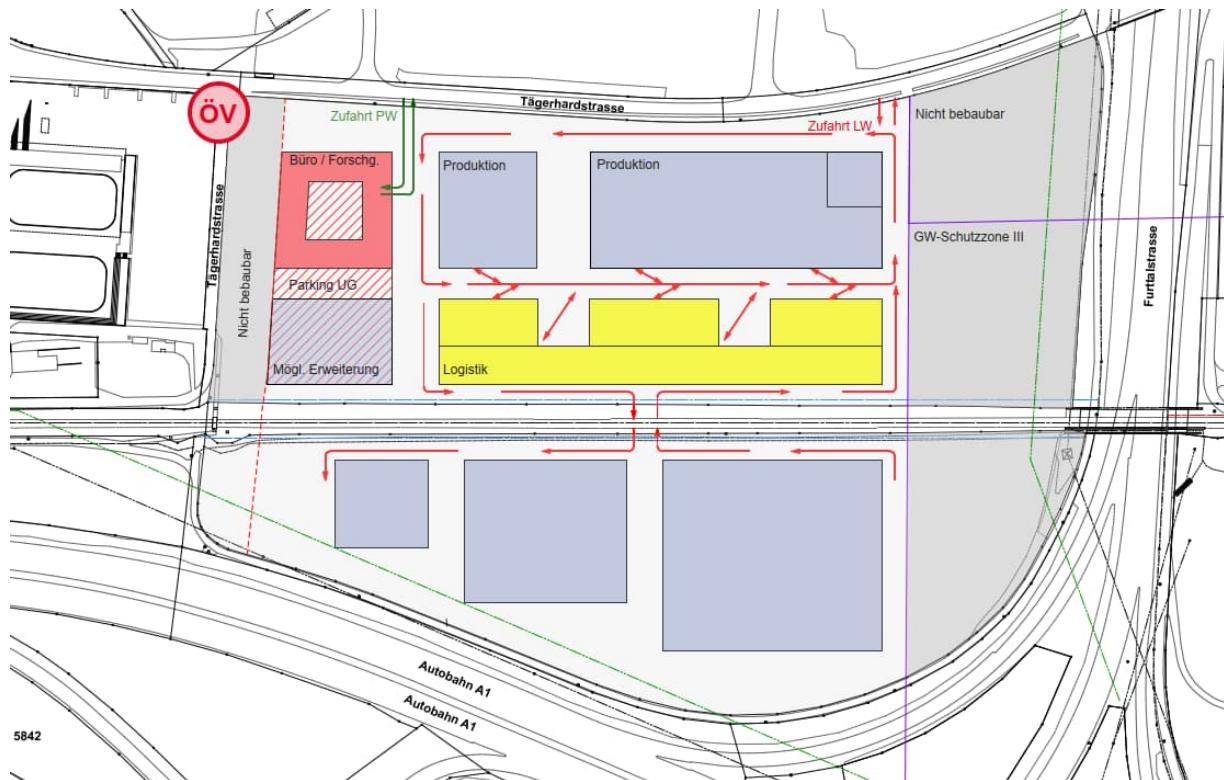


Abbildung 5 Masterplan - Gesamtkonzept Phase 1 und 2 Situation (Quelle: theo hotz partner)

Für die Phase 2 sind die baulichen und nutzungsmässigen Anforderungen noch nicht abschliessend bestimmt. Im Masterplan ist daher eine erst beispielhafte Anordnung von Gebäudevolumen dargestellt. Die Verbindung zu Phase 1 erfolgt über eine Gleisunterführung, welche über beidseits der Gleise angeordnete Rampen erreicht wird. Diese erschliessen auch die separate Parkierung für die Nutzungen der Phase 2.

1.3 Beschrieb des Areals

Das Gebiet Tägerhardächer in Wettingen umfasst die Parzellen Nrn. 789 und 3271. Sie weisen eine Gesamtfläche von 134'260 m² (13.4 ha) auf, wovon nur ein Teil bebaut werden soll. Am südöstlichen Rand der Parzellen gehört ein Grundstückanteil zum Grundwasserschutzareal „Tägerhard“ (Zone S3), welche nicht bebaut wird (kantonaler Nutzungsplan). Mit der Gemeinde Wettingen wurde vereinbart, dass auch die nördlich bis zur Tägerhardstrasse anschliessende Restfläche der Parzelle 789 in Verlängerung der Grenze der Grundwasserschutzzone nicht überbaut werden soll. Daraus resultiert eine verfügbare Fläche von gesamthaft 10.7 Hektaren.

Die Parzelle Nr. 789 ist gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Spezialzone Tägerhard und die Parzelle Nr. 3271 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Das Areal des Campus wird heute von pachtnehmenden Landwirtschaftsbetrieben landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich und südöstlich werden die beiden Parzellen von der Autobahn A1/A3 und dessen Zubringer gefasst. Im Nordwesten befindet sich das Sport- und Erholungszentrum Tägi, im Nordosten das Kieswerk der Tägerhard Kies AG. Die Bahnlinie Baden – Regensdorf trennt die beiden Parzellen voneinander. Die nächstgelegene öV-Haltestelle (Bushalt „Wettingen, Tägi“) liegt in nordwestlicher

Richtung in einer Distanz von rund 200 m. In unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich der Autobahnanschluss Nr. 56 Wettingen-Ost.

Das Areal liegt östlich angrenzend an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wettingen und weist aufgrund seiner Lage innerhalb der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler und seiner sehr guten Erreichbarkeit eine hohe Standortqualität auf.



Abbildung 6 Blick vom Sulperg Richtung Heitersberg
(Bild: Planora AG)

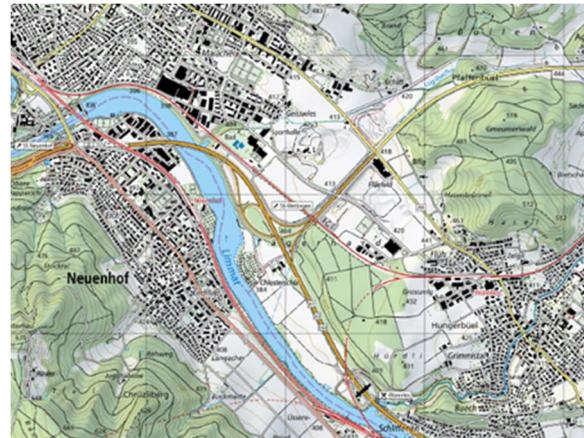


Abbildung 7 Hohe Erreichbarkeit und attraktive Lage in der Landschaft (Quelle: swisstopo)

1.4 Planungsgegenstand

Gemäss Art. 8 Abs. 2 RPG bedürfen Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im Richtplan. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben, einerseits aufgrund der Grösse des Vorhabens, andererseits da auf der betroffenen Fläche noch kein Siedlungsgebiet ausgeschieden ist und verschiedene Richtplaninteressen betroffen sind, die es räumlich abzustimmen gilt. Zur Realisierung des Unternehmens-Campus ist daher eine Richtplananpassung notwendig.

Aufgrund der vorhandenen Lagegunst sowie der künftig weiter steigenden Standortqualität soll im Gebiet Wettingen Ost im Hinblick auf den Campus ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung festgesetzt werden (Richtplankapitel S 1.3).

Ausgehend davon ist weiter die Festsetzung des nötigen Siedlungsgebiets erforderlich (Richtplankapitel S 1.2) und damit verbunden die Reduktion des Landwirtschaftsgebiets samt überlagerter Fruchtfolgefächern (Richtplankapitel L 3.1). Gleichsam gilt es, den Siedlungstrenngürtel im Randbereich in Wettlingen Ost anzupassen und gleichzeitig dessen Ziele langfristig zu gewährleisten (Richtplankapitel S 2.1).

1.5 Ziele des Vorhabens

Der Campus bündelt die erforderlichen Betriebszweige sowie -abläufe und sichert die dringend nötigen Produktions- und Kapazitätsausbauten. Mit dem Campus erfolgt eine Abkehr der bisherigen Unternehmensstrukturierung mit zwar räumlich nahen, aber dezentralen Teil-Standorten. Seitens des internationalen Unternehmens werden insbesondere folgende Ziele umgesetzt, die zugleich kantonal bedeutsam sind:

- Langfristige Sicherung der bestehenden Geschäftsbereiche bzw. des Unternehmens in der Schweiz
- Realisierung des dringend nötigen Produktions- und Kapazitätsausbaus des ansässigen Betriebs
- Erhöhung der Effizienz und daraus resultierend Kostenersparnisse
- Nutzung von Synergien, insbesondere im Bereich Logistik (Reduktion Fahrten)
- Stärkung der Unternehmenskultur, Ermöglichung Zusatzleistungen für Mitarbeitende
- Umsetzung einer langfristigen Standortstrategie (Baurecht statt Miete, quasi Eignerstrategie)

- Erhöhung der Wahrnehmbarkeit der Unternehmung, Adressbildung und Alleinstellung

Die Konzentration der Betriebsstandorte im Campus folgt betriebsspezifischen, aber auch international etablierter Best Practices.

Aus kantonaler und kommunaler Sicht werden mit dem Vorhaben folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Erhalt und Ausbau der bestehenden rund 1'000 Arbeitsplätze im Kanton Aargau sowie mittelfristige Neuansiedlung von zusätzlichen 2'000 Arbeitsplätzen
- Stärkung des Wirtschaftsstandorts Aargau bzw. der Region Baden / Wettingen
- Katalysator für die integrierte Weiterentwicklung des wichtigen Gebiets Wettingen Ost im Raum Baden und Umgebung (insbesondere S-Bahnstation „Tägerhard“, Wohnschwerpunkt und öV-Hauptkorridor)

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Das Kapitel „Übergeordnete Planungsgrundlagen“ zeigt die für das Gebiet und zur Realisierung des Campus relevanten Rahmenbedingungen, Grundlagen und Interessen auf (Ermittlung der Interessen gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a. der Raumplanungsverordnung [RPV]).

Für die räumliche Abstimmung auf Stufe Richtplan sind zu berücksichtigen:

- die berührten Richtplaninhalte (u. a. Siedlung, Natur und Landschaft, Landwirtschaft, Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung) und weitere raumwirksame Anliegen und Nutzungsinteressen;
- Planungen von Bund (Sachpläne, Konzepte, Inventare), Nachbarkantonen (Richtpläne, kant. Nutzungspläne), Regionen (Konzepte und Pläne) und Gemeinden (Nutzungsplanung);
- rechtliche Vorgaben von Bund und Kanton (RPG / RPV, BauG / BauV, Spezialgesetzgebungen).

2.1 Bund

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

2.1.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind u.a. die Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung in der Schweiz definiert (Art. 1 und 3 RPG). Die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 präzisiert das Gesetz. Die nachfolgende Tabelle zeigt die aus dem RPG und der RPV relevanten Interessen auf und beschreibt die Auswirkungen des geplanten Campus auf das entsprechende Interesse. Die Beurteilung der Interessen erfolgt unter Ziffer 5.

Nr.	Interesse nach RPG / RPV	Beschreibung	Auswirkungen des Vorhabens
1	Haushälterischer Umgang des Bodens	Gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a ^{bis} RPG unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).	Zur Realisierung des Campus ist eine Erweiterung des Baugebiets um 10.7 ha erforderlich. Im Kanton Aargau bestehen innerhalb des anvisierten Raums Limmattal keine verfügbaren und/oder zusammenhängenden Bauzonenreserven in dieser Grösse. Die Erweiterung des Baugebiets wird jedoch auf das erforderliche Minimum reduziert und erfolgt in kompakter Form. Dank einer außerordentlich hohen Nutzungsdichte und der Ausschöpfung diverser Synergiepotenziale wird der Boden haushälterisch genutzt.
2	Schutz natürlicher Lebensgrundlagen	Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a. RPG unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.	Der Campus tangiert die natürlichen Lebensgrundlagen. Die Auswirkungen sind mit geeigneten Massnahmen in nachgelagerten Verfahren zu minimieren.
3	Voraussetzungen Wirtschaft schaffen und erhalten	Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b ^{bis} RPG unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden die Schaffung und den Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.	Der Campus unterstützt dieses Ziel explizit und in hohem Masse. Die Gemeinde Wettingen, die Region Baden und der Kanton Aargau bzw. der Werkplatz Schweiz werden als Wirtschaftsstandort gestärkt.
4	Genügend Flächen geeignetes Kulturland erhalten	Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a. RPG sind für die Landwirtschaft genügend geeignete Flächen an Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen (FFF), zu erhalten.	Der Campus beansprucht 10.7 ha FFF. Diese werden soweit möglich an geeigneten Standorten in der Nähe kompensiert. Es bleiben genügend FFF erhalten und die Auswirkungen werden bestmöglich redu-

			ziert.
5	Einordnung in Landschaft	Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b. RPG sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen.	Eine angemessene Einordnung in die Landschaft kann gewährleistet werden. Die dafür nötigen Massnahmen sind in den nachgelagerten Verfahren (Nutzungsplanung, Baubewilligung) schrittweise sicherzustellen und zu detaillieren (Umgebungskonzept, Begründung, Farb- und Materialkonzept).
6	Erhaltung naturnaher Landschaften	Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. d. RPG sind naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten.	Der Campus tangiert ein intensiv genutztes landwirtschaftliches Gebiet, jedoch keinen direkt nutzbaren Erholungsraum. In den nachgelagerten Verfahren werden – soweit zweckmässig und erforderlich – geeignete Massnahmen evaluiert.
7	Zweckmässige Zuordnung von Arbeitsgebieten	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a. RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr (öV) angemessen erschlossen sind.	Die bereits gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird gestützt auf die bestehenden Vorhaben im Richtplan und dem regionalen Gesamtverkehrskonzept künftig weiter verbessert. Zudem liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum Wohnschwerpunkt Tägerhard-Ost. Damit ist die Zuordnung des ESP von kantonaler Bedeutung für den Campus optimal.
8	Verschonung von Wohngebieten vor Einwirkungen	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b. RPG sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont werden.	Der Campus verursacht indirekte und höchstens marginale Einwirkungen auf Wohngebiete. Diese werden im Rahmen der stufengerechten Weiterentwicklung der Erschliessungsinfrastruktur kontinuierlich minimiert.
9	Erhalt & Schaffung von Fuss- und Velowegen	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. c. RPG sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.	Die bereits sehr gute Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wird erhalten. Der im Richtplan festgesetzte Limmat-Velosteg Sulperg-Rüsler gilt als eine wichtige Netzergänzung für den Fuss- und Veloverkehr und soll ohnehin kurz-/mittelfristig umgesetzt werden.
10	Versorgung mit Gütern	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. d. RPG sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern & Dienstleistungen sichergestellt sein.	Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen wird mit der Konzentration an einem Standort effizienter und verbessert.
11	Siedlungs-durchgrünung	Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e. RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Die Umsetzung dieser Vorgabe ist abgestimmt auf die gewerbliche Nutzung in den nachgelagerten Verfahren zu detaillieren (siehe auch Nr. 5).
12	Baugebiet	Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG haben Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen.	Vgl. Nr. 1. Der Bedarf ist bereits ab Mitte 2027 (Baustart) bzw. 2030 (Inbetriebnahme der Phase 1) gegeben. Die Zuweisung des Siedlungsgebiets und die darauffolgende Einzonung erfolgen projektbezogen und bedingt nach § 15a BauG.
13	Interessenabwägung	Gemäss Art. 3 RPV sind bei raumwirksamen Aufgaben die Interessen gegeneinander abzuwägen und zu begründen.	Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht umgesetzt.
14	Räumliche Abstimmung	Gemäss Art. 5 RPV ist im Richtplan die anzustrebende räumliche Entwicklung sowie die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten aufzuzeigen.	Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht umgesetzt.
15	Sicherung	Gemäss Art. 30 Abs. 1 ^{bis} RPV dürfen FFF nur	Vgl. Nr. 4. Das Ziel kann ohne Beanspru-

	Fruchtfolgeflächen (FFF)	eingezont werden, wenn ein auch kantonal wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden.	chung nicht erreicht werden, da keine entsprechenden Reserveflächen im Baugebiet vorhanden sind (siehe auch Nr. 1). Die Festlegung als ESP von kantonaler Bedeutung im Richtplan veranschaulicht indessen die kantonale Bedeutung des Vorhabens.
16	Arbeitszonenbewirtschaftung	Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV dürfen neue Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung eingeführt wird. Dies dient dem haushälterischen Umgang mit dem Boden.	Vgl. Nr. 1. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht umgesetzt. Der Richtplan hat mit dem Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B in Verbindung mit Planungsanweisung 1.3, ein kriteriengebundenes Vorgehen integriert, das exakt für derartig einzigartige Vorhaben massgeschneidert und vom Bundesrat vorbehaltlos genehmigt wurde.

2.1.2 Weitere Bundesgesetze und -verordnungen

Folgende, weitere Bundesgesetze und -verordnungen beinhalten im Hinblick auf den geplanten Campus relevante Interessen:

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991
- Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (AlgV) vom 15. Juni 2001
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) vom 27. Februar 1991
- Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG) vom 21. Juni 1991

Die Auswirkungen auf diese Themen werden nachfolgend umschrieben.

Nr.	Interesse (Grundlage)	Beschreibung	Auswirkungen des Vorhabens
1	Schutz des natürlichen Lebensraums (NHG)	Gemäss Art. 1 lit. d. NHG ist die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihr natürlicher Lebensraum zu schützen.	Der Campus tangiert den natürlichen Lebensraum. Die tatsächlichen Auswirkungen mit Blick auf das landwirtschaftlich intensiv genutzte Areal halten sich im Rahmen. Mit geeigneten Massnahmen wird in den nachgelagerten Verfahren stufengerecht damit umgegangen.
2	Schutz Tier- und Pflanzenarten (NHG, AlgV)	Gemäss Art. 18 NHG ist bei Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume für den bestmöglichen Schutz, die Wiederherstellung oder Ersatz zu sorgen. Nach Art. 6 AlgV sind Wanderobjekte funktionsfähig und ortsfeste Objekte ungeschmälert zu erhalten.	Vom Vorhaben sind keine national oder kantonal schutzwürdigen Lebensräume und Naturobjekte betroffen.
3	Archäologische Fundstellen (NHV)	Gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. b. NHV ist das Bundesamt für Kultur für die Bereiche Denkmalpflege, Archäologie und Ortsbildschutz zuständig. Der Kanton Aargau regelt dies im Kulturgesetz (KG). Archäologische Fundstellen	Das Vorhaben tangiert keine geschützten Fundstellen. Bekannt sind wenige Spontanfunde. Die Schritte für Schritte vorzunehmenden Abklärungen (Sondengänge, geophysikalische Ausmessungen, Baggerschlitzson-

		sind nach § 38 KG grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.	dierung und allenfalls Grabungen) sind mit der Kantonsarchäologie abgesprochen und eingeplant. Die nötigen Vorkehren sind damit zeitgerecht gewährleistet.
4	Schutz natürliche Lebensgrundlagen (USG)	Gemäss Art. 1 Abs. 1 USG sind die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu erhalten.	Vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a. RPG und Ziffer 2.1.1
5	Schutz vor Einwirkungen (USG)	Gemäss Art. 1 Abs. 1 USG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen geschützt werden.	Die Einwirkungen des Vorhabens sind mit geeigneten Massnahmen in den nachgelagerten Verfahren zu minimieren. Vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. b. RPG und Ziffer 2.1.1.
6	Schutz vor Katastrophen (USG, StFV)	Gemäss Art. 10 Abs. 1 USG sind zum Schutz der Bevölkerung und der Umwelt bei ausserordentlichen Ereignissen die notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Die Kantone sind nach Art. 11a Abs. 1 StFV verpflichtet, die Störfallvorsorge in der Rieht- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.	Die Umsetzung dieser Vorgabe ist möglich und in den nachgelagerten Verfahren zu detaillieren.
7	Bodenschutz (USG, VBBo)	Gemäss Art. 33 Abs. 2 USG darf der Boden nur soweit belastet werden, dass seine Fruchtbarkeit nicht nachhaltig eingeschränkt wird. Davon ausgenommen ist die bauliche Nutzung. Gemäss Art. 34 Abs. 3 USG und Art. 1 lit. d. VBBO sind die Kantone angehalten, bei belasteten Böden Massnahmen anzuordnen.	Die Umsetzung dieser Vorgabe ist möglich und in den nachgelagerten Verfahren zu detaillieren. Vgl. auch Nr. 1.
8	Schutz vor Lärm (LSV)	Gemäss Art. 1 LSV soll vor lästigem und schädlichem Lärm geschützt werden.	Vgl. Nr. 5 „Schutz vor Einwirkungen“
9	Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)	Gemäss Art. 1 NISV soll vor lästiger und schädlicher Strahlung geschützt werden.	Vgl. Nr. 5 „Schutz vor Einwirkungen“
10	Gewässerschutz (GSchG / GSchV)	Gemäss Art. 1 GSchG sind Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und ihre nachhaltige Nutzung zu sichern.	Das Vorhaben tangiert kein Gewässer.
11	Grundwasserschutz (GSchG / GSchV)	Gemäss Art. 1 GSchG sind die natürlichen Funktionen des Wasserkreislaufs zu sichern. Gemäss Art. 19 – 21 GSchG sind die Kantone angehalten, Grundwasserschutzbereiche, -zonen und -areale zum Schutz des Grundwassers auszuscheiden.	Das kantonale Grundwasserschutzareal „Tägerhard“ wird vom Vorhaben nicht tangiert. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt mehr als 45 m. Dieses wird weder vom Kiesabbau vor Bau noch vom Campus-Vorhaben gefährdet. Die Umsetzung dieser Vorgabe ist möglich und in den nachgelagerten Verfahren zu detaillieren.
12	Hochwasserschutz (WBG)	Gemäss Art. 1 WBG sollen Menschen und Sachwerte vor schädigenden Einwirkungen des Wassers geschützt werden.	Das Gebiet Tägerhardächer liegt ausserhalb eines Gefahrenkarten-Eintrags und ausserhalb des Freihaltegebiets Hochwasser.

2.1.3 Sachpläne und Inventare

Die relevanten Inhalte aus den Inventaren und Sachplänen des Bundes werden nachfolgend erläutert.

Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur Strasse

Direkt südwestlich des Gebiets Tägerhardächer befindet sich der Autobahnanschluss Wettingen-Ost (N1). Im Sachplan Infrastruktur Strasse ist ab dem Anschluss Wettingen-Ost bis zum Anschluss Dietikon ein Ausbau auf acht Fahrspuren als Vororientierung eingetragen. Der Stand der Beschlussfassung ist noch offen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet Tägerhardächer zu erwarten. Auch von den weiteren, vorgesehenen Massnahmen (u.a. Pannenstreifenumnutzung sowie Abstellplatz) ist das Gebiet Tägerhardächer nicht betroffen. Umgekehrt tangiert das Vorhaben die Sachplaninteressen nicht.

Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur Luftfahrt

Der äusserste östliche Bereich des Gebiets befindet sich innerhalb des „Gebiet mit Lärmbelastung“ des Flughafens Zürich.

Die zulässigen Lärmimmissionen des Flughafens werden mit der Genehmigung dessen Betriebsreglements festgelegt. Diese „zulässigen Lärmimmissionen“ müssen innerhalb des Gebiets mit Lärmauswirkungen liegen, wobei die Vorgaben für den Tag- und den Nachtbetrieb separat einzuhalten sind. Die LSV ist einzuhalten.

Der Campus hat keine Auswirkungen auf den Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur Luftfahrt.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Gebiet Tägerhardächer wird von keinen historischen Verkehrswegen von nationaler Bedeutung tangiert. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 789 verläuft der historische Verkehrsweg AG110 mit regionaler Bedeutung (historischer Verlauf) auf der Tägerhardstrasse. An der nördlichen Ecke der Parzelle Nr. 789 endet zudem der historische Verkehrsweg AG108 von lokaler Bedeutung (historischer Verlauf).

Aufgrund der nur noch historischen Verläufe tangiert der Campus das Inventar nicht.

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Im nordöstlich angrenzenden Kiesabbaugebiet ist auf Parzelle Nr. 783 ein Wanderobjekt Amphibien (Objekt: AG2013) enthalten.

Das Objekt wird vom Campus nicht tangiert.

Inventar der Armee- und Kriegsdenkmäler der Schweiz

Auf der Parzelle Nr. 3271 befindet sich gemäss Inventar der Armee- und Kriegsdenkmäler der Schweiz ein Gedenkstein, welcher an ein Luftwaffenunglück (Flugzeugabsturz vom 6. August 1937) im Tägerhard erinnert. Das Denkmal wurde unbekannterweise vom bisherigen Standort entfernt. Die Gemeinde hat es deshalb sachgerecht eingelagert. Die Neuplatzierung ist ausstehend; der bisherige Standort mitten im Feld war nicht erschlossen / zugänglich.

Die Neuplatzierung wird unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse des Campus so erfolgen, dass Wahrnehmbarkeit und Zugänglichkeit verbessert werden. Der Umgang mit dem Denkmal ist – wie bisher – als Kulturobjekt im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu klären.

2.1.4 Raumkonzept Schweiz

Das Raumkonzept Schweiz wurde 2012 verabschiedet und zeigt erstmals die gemeinsamen Strategien über alle drei Staatsebenen für eine nachhaltige Raumentwicklung in der Schweiz auf. Wettingen wird in der ersten Strategie (Handlungsräume bilden und polyzentrische Struktur fördern) dem Metropolitanaum Zürich (innerer Bereich) sowie der Agglomeration Zürich zugewiesen, in welchen bestehende Kooperationen in funktionalen Räumen ausgebaut werden sollen. Zudem sollen Siedlungen und Landschaften aufgewertet und der Verkehr, die Energie und die Raumentwicklung aufeinander abgestimmt werden. Wettingen wird in diesen beiden Strategien dem suburbanen Raum zugewiesen, welchen es aufzuwerten, einzugrenzen und zu verdichten gilt. Zudem gilt es in der Region Baden wie auch Zürich den Agglomerationsverkehr zu optimieren und die Konflikte zwischen dem Transit, dem nationalen Verkehr sowie der regionalen Erschliessung anzugehen.

Zurzeit wird das Raumkonzept Schweiz aktualisiert. Die Verabschiedung der aktualisierten Version ist 2026 vorgesehen. Im Konsultationsentwurf wird Wettingen weiterhin dem Handlungsräum „Metropolitanaum Zürich“ sowie dem urbanen Raum zugewiesen. Zudem befindet sich Wettingen in einem dynamischen Wohn- und Wirtschaftsgebiet, wo Flächen für nachhaltiges Wirtschaften und Arbeiten in gut erschlossen Siedlungsgebieten aller Regionen bereitzustellen sind.

Mit der Stärkung des urbanen Raums unterstützt das Campus-Vorhaben die Bestrebungen des Raumkonzepts Schweiz.

2.2 Kantonaler Richtplan

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

Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Anlässlich der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde eine Richtplananpassung notwendig. Mit der Festlegung des Siedlungsgebiets im Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet setzt der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes um. Gleichzeitig wurden in dieser Anpassung mit einem kriteriengebundenen Vorgehen die planerischen Grundlagen gelegt, um grosse Betriebsansiedlungen wie die vorliegende zu ermöglichen. Die Anpassung wurde am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen und am 23. August 2017 vom Bund genehmigt.

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich und muss in der kommunalen Nutzungsplanung berücksichtigt werden. Die Einträge in der Gesamtkarte des kantonalen Richtplans sind für das Gebiet Tägerhardächer vor allem bezüglich der folgenden Themen / Richtplankapitel von Bedeutung:

- Orange: Siedlungsgebiet S 1.2 (Festsetzung)
- Rote Schraffur: Siedlungstrenngürtel S 2.1 (Festsetzung)
- Hellgrün: Fruchtfolgefläche L 3.1 (Festsetzung)
- Violettblau gepunktete Linie: Öffentlicher Verkehr – Infrastruktur M 3.2 (Vororientierung)
- Violette Linie: Öffentlicher Verkehr – Infrastruktur M 3.2 (Zwischenergebnis)
- Violettes Einzelsymbol: Öffentlicher Verkehr – Infrastruktur M 3.2 (Zwischenergebnis)
- Blaue Linie: Kant. Interessengebiet für Grundwassernutzung V 1.1 (Festsetzung)
- Blaue Linien-Schraffur: Vorrangiges Grundwassergebiet V 1.1 (Festsetzung)
- Blaue Karree-Schraffur: Kant. Interessengebiet für Grundwasserschutzareal V 1.1 (Festsetzung)
- Graues Einzelsymbol: Materialabbau V 2.1 (Vororientierung)

Nachfolgend werden die vom Vorhaben tangierten Richtplankapitel aufgeführt und kurz umschrieben (Interessenermittlung). Die Beurteilung der Richtplanfestlegungen hinsichtlich des Vorhabens wird unter den Sachthemen unter Ziffer 5 vorgenommen.

Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1)

Gemäss kantonalem Raumkonzept befindet sich das Gebiet Tägerhardächer in der Kernstadt bzw. dem kantonalen Hauptzentrum Baden-Wettingen. Kernstädte umfassen den funktional zusammenhängenden Siedlungsraum. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes.

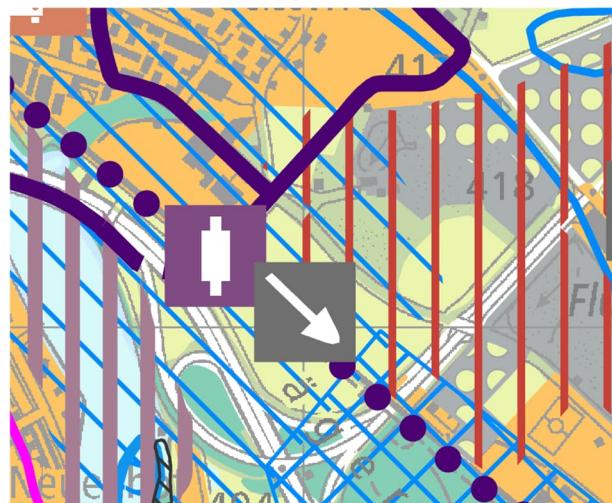


Abbildung 8 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte
(Quelle: AGIS 2025)

Zusammen mit der Stadt Baden bildet die Gemeinde Wettingen die Kernstadt der Agglomeration Baden-Wettingen. Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben sind sie eng mit ihren Agglomerationsgemeinden verflochten. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen.

Aus den Planeinträgen im Raumkonzept (Abbildung 9) ergeben sich zwei weitere, für das Gebiet Tägerhardächer relevante Themen:

- Oranges Dreieck: Wohnschwerpunkt Tägerhard-Ost S 1.9
- Türkise Schraffur: Gebiete für Agglomerationspärke L 2.1

Hauptausrichtungen und Strategien (Richtplankapitel H 3, H 4 und H 6)

Folgende Hauptausrichtungen und Strategien des kantonalen Richtplans sind für das Vorhaben besonders relevant:

- H 3.1: An geeigneten Standorten werden die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit geschaffen. Diese werden auf die flächeneffiziente Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse abgestimmt.
- H 3.4: Die Vernetzung der Siedlungsräume und der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft wird durch eine optimale und effiziente Erschliessung mit den am besten geeigneten Verkehrsmitteln gewährleistet.
- H 4.2: Standorte, Nutzungsstruktur und Verkehrsaufkommen von publikums- und verkehrsintensiven Einrichtungen werden mit den Erschliessungskapazitäten und der Verkehrskapazität des übergeordneten Verkehrsnetzes abgestimmt. Auf eine gute Erschliessung ist zu achten, insbesondere durch den öffentlichen Verkehr sowie durch den Fuss- und Veloverkehr.
- H 4.4: Der Aargau hält die Einbindung seiner Zentren in das nationale Schienen- und Strassenetz mit Anbindung an die europäischen Netze und internationalen Flughäfen auf einem hohen Standard.
- H 6.4: Die wirtschaftliche Entwicklung im Aargau strebt eine hohe Wertschöpfung mit guten, zukunftsfähigen Arbeitsplätzen an. Flächenintensive Nutzungen mit beschränkter Wertschöpfung und beschränkter Zahl an Arbeitsplätzen werden nicht angestrebt.
- H 6.5: Die Vorzugsgebiete Spitzentechnologie für Forschung und Entwicklung werden auf die aktuellen Bedürfnisse ausgerichtet. Insbesondere sind die Kräfte für den Hightech-Kanton zu bündeln, grossflächige Areale für Unternehmen im kantonalen Interesse zu sichern und Clusterbildungen im Rahmen des Wirtschaftsraums Nordschweiz zu ermöglichen.

Siedlungsqualität (Richtplankapitel S 1.1)

Gemäss Richtplankapitel S 1.1 wird die Siedlungsqualität aufgewertet (Planungsgrundsatz A). Angestrebgt wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbettung von Siedlungselementen in die Landschaft. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Aufwertung der öffentlichen Ausserräume und der Gestaltung der Bauzonengrenze.



Abbildung 9 Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau (Quelle: Kt. Richtplan 2025)

Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)

Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf (§ 1.2, Planungsgrundsatz A).

Das Gebiet Tägerhardächer befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist entsprechend nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Als Voraussetzung für die Einzonung ist somit die Festsetzung von rund 10.7 ha Siedlungsgebiet im Richtplan für den neuen ESP von kantonaler Bedeutung notwendig.

Gemäss Planungsgrundsatz B stehen dafür rund 70 ha (Ausgangsbestand 2015; Stand per 30.06.2025: 69.1 ha) nicht verortetes Siedlungsgebiet für die Neuansiedlung von Betrieben und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen zur Verfügung. Siedlungsgebiet für Neuansiedlungen kann festgesetzt werden, wenn es für die Schaffung von Arbeitsplätzen für mindestens 100 Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) benötigt wird, für die nachweislich keine räumlich geeigneten Standorte innerhalb der bestehenden Arbeitszonen im Kanton Aargau zu finden sind. Voraussetzung für diese Festsetzung ist zudem die Festsetzung eines wirtschaftlichen ESP mit der entsprechenden Vorrangnutzung (Planungsanweisung 1.3 lit. a), was mit dem vorliegenden Richtplanantrag beantragt wird.

Für eine räumliche Festsetzung von Siedlungsgebiet gemäss Planungsanweisung 1.3 lit. a sind zudem die verkehrlichen Auswirkungen aufzuzeigen und die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr mit der erwarteten Siedlungsentwicklung vorzunehmen (Planungsanweisung 1.4).

Da die benötigte Siedlungsgebietsfläche 3 ha übersteigt, ist eine Richtplananpassung durch den Grossen Rat erforderlich (Planungsanweisung 1.5).

Gemäss Planungsanweisung 2.3 wird eine Arbeitszonenbewirtschaftung betrieben, um die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen zu gewährleisten. In Arbeitszonen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen etc.).

Gemäss Planungsanweisung 3.4 hat die notwendige Einzonung als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG zu erfolgen. Mit einem allfälligen Dahinfallen der Einzonung wird auch der Richtplan durch Fortschreibung wieder in den Zustand vor der Richtplananpassung beziehungsweise vor der Fortschreibung zurückgeführt.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (Richtplankapitel S 1.3)

Als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) gelten Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen oder ländlichen Entwicklungssachsen. Sie sind Arbeitsplatzgebiete mit übergeordneter Funktion, die entsprechend der Vorrangnutzung planerisch abgestimmt sind. Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte.

Die Gemeinde Wettingen befindet sich innerhalb des Vorzugsgebiets Spitzentechnologie. Die Innovationsförderung gilt als wichtiges Element zur Umsetzung der Strategie „Wertschöpfung ermöglichen“. Wertschöpfung und Innovationsfähigkeit sind Schlüsselfaktoren der Aargauer Wirtschaftsentwicklung. Die Vorzugsgebiete stellen national ausgeprägte Spezialisierungen und Vernetzungen von übergeordneter Bedeutung dar.

Aufgrund der Grösse und Bedeutung des Vorhabens für den Kanton Aargau soll das geplante Arbeitsgebiet Tägerhardächer entsprechend als ESP von kantonaler Bedeutung in den Richtplan aufgenommen werden (Richtplankapitel S 1.3, vgl. Ziffer 2.3). Dies bedingt eine Richtplananpassung.

Gemäss Planungsanweisung 4.2 sind die Nutzungen regional auf die Kapazitäten der übergeordneten Verkehrserschliessung abzustimmen.

Störfallvorsorge (Richtplankapitel S 1.8)

Die Störfallvorsorge trägt dazu bei, dass die vorhandenen Störfallrisiken möglichst nicht erhöht werden. Die Parzellen Nrn. 789 und 3271 überschneiden sich teilweise mit den Konsultationsbereichen der Eisenbahnstrecke Wettingen-Würenlos und der Nationalstrasse A1 (Transport gefährlicher Güter), wo eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich ist (siehe Chemierisikokataster

im kantonalen Geoportal). Angrenzend an den Perimeter befindet sich die Kunsteisbahn Tägi, welche als Sportanlage unter den Chemiebetrieben geführt wird.

Wohnschwerpunkt Tägerhard-Ost (Richtplankapitel S 1.9)

Wohnschwerpunkte (WSP) stellen Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung dar. Dabei wird beabsichtigt, sowohl eine hochstehende Siedlungserneuerung und -verdichtung im überbauten Bestand als auch eine qualitätsvolle Entwicklung unüberbauter Gebiete zu erreichen.

Der Perimeter des WSP Tägerhard-Ost liegt bereits vor und das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. In der aktuellen Gesamtrevision wurde jedoch auf die Einzonung der entsprechenden Flächen verzichtet. Die Festlegung auf kommunaler Stufe erfolgt voraussichtlich nach 2035.

Der WSP Tägerhard-Ost weist eine Fläche von rund 12 Hektaren auf. Gestützt auf die geforderte Mindestdichte von 150 E / ha gemäss Planungsanweisung 2.1 S 1.9 resultiert eine künftige Bevölkerungszahl von rund 1'800 Personen.

Siedlungstrenngürtel (Richtplankapitel S 2.1)

Siedlungstrenngürtel dienen der Gliederung der Landschaft und der für den Aargau typischen Siedlungsbilder, der Sicherung der Landwirtschaftsflächen, der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe, der ökologischen Vernetzung und der Identität der Gemeinden und Agglomerationen.

Der Siedlungstrenngürtel ist in der Nutzungsplanung mit einer zweckmässigen Nutzungszone (z.B. Landwirtschaftszone mit geeigneten Bestimmungen) umzusetzen. Neue Bauzonen sowie die Errichtung von voluminösen Hochbauten und Anlagen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, setzen vorgängig eine Anpassung des Richtplans voraus (S 2.1, Planungsanweisung 1.3).

Die Parzelle Nr. 789 ist grossmehrheitlich Teil des Siedlungstrenngürtels zwischen den Gemeinden Wettingen und Würenlos. Entsprechend ist eine Richtplananpassung erforderlich.

Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (Richtplankapitel S 3.1)

Als Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen gelten gemäss Richtplankapitel S 3.1 grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte, stark verkehrserzeugende Dienstleistungsbetriebe, publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen sowie Anlagen mit vergleichbaren verkehrlichen Auswirkungen. Hierbei ist das Verkehrsaufkommen an einem Standort massgebend, das durch einen publikumsorientierten, gewerblichen Zweck ausgelöst wird. Das Personenverkehrsaufkommen eines Wohngebiets oder einer arbeitsplatzintensiven Nutzung zählt nicht dazu, weshalb der Campus nicht als solcher Standort gilt.

Als Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen gelten z.B. produktionsferne Lagerhaltung, Grosshandel, Transport- und Verkehrsbetriebe. Dabei ist das Verkehrsaufkommen an einem Standort massgebend, das durch eine gewerbliche Nutzung ausgelöst wird, deren Hauptzweck nicht der Produktion und Verarbeitung von Gütern gewidmet ist.

Der Campus fällt auch nicht unter eine Nutzung mit hohem Güterverkehrsaufkommen, da der Hauptzweck des Vorhabens die Produktion und Verarbeitung von Gütern ist.

Im Richtplan besteht diesbezüglich kein Anpassungsbedarf.

Landschaft (Richtplankapitel L 1.1)

Gemäss Planungsgrundsatz B im Richtplankapitel L 1.1 sind Planungen und Vorhaben unter anderem auf folgende Zielsetzungen auszurichten: Erhalten und fördern eines ungestörten Landschaftsbilds, sicherstellen der natürlichen Ressourcen für den Wasserhaushalt (zum Beispiel Hochwasserschutz) sowie fördern der Biodiversität und der Vernetzung von Lebensräumen.

Freihaltegebiet Hochwasser (Richtplankapitel L 1.2)

Das Freihaltegebiet Hochwasser dient dem Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets. Nördlich des Vorhabens wurde ein solches Freihaltegebiet Hochwasser gemäss der Gefahrenhinweiskarte Hochwasser vom März 2002 festgelegt. Das Areal des Campus ist davon nicht betroffen.

Gebiete für Agglomerationspärke (Richtplankapitel L 2.1)

Gebiete für Agglomerationspärke schaffen die Möglichkeit, siedlungsnahe attraktive Parklandschaften für die Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur einzurichten. Sie tragen dabei dazu bei, dass innerhalb von Agglomerationen der vom Wohnort nächstgelegene Erholungsraum in 15 Minuten zu Fuss erreichbar ist. Im Richtplan ist der Limmattalpark mit schematischer Lage (ohne Perimeterfestlegung) als Zwischenergebnis enthalten.

Im Unterschied zu Naturpärken sind Agglomerationspärke ein neuer Parktyp speziell für städtisch geprägte Räume. Ihr Schwerpunkt liegt nicht primär auf strengem Naturschutz, sondern auf der Zugänglichkeit zur Natur, der ökologischen Aufwertung urbaner Landschaften und der sozialen Nutzung (Erholung, Begegnung, Bewegung). Oft werden kleinere, fragmentierte Flächen mit Verbund- und Vernetzungswirkung ausgewiesen (im Gegensatz zu grossräumig zusammenhängenden Flächen).

Wildtierkorridore (Richtplankapitel L 2.6)

Wildtierkorridore sichern genügend grosse und vernetzte Lebensräume und tragen so zum Fortbestand der wildlebenden einheimischen Pflanzen- und Tierwelt bei. Die Behörden beachten die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore und überregionalen Ausbreitungsachsen bei Planungen und bei der Realisierung von Vorhaben. In den Wildtierkorridoren sind Bauten möglich, soweit die Durchgängigkeit gewährleistet bleibt (L 2.6, Planungsgrundsatz A und Planungsanweisung 1.3).

In der Richtplan-Gesamtkarte ist aktuell kein Wildtierkorridor im Gebiet des Vorhabens festgesetzt. Mit der Gesamtüberprüfung und Aktualisierung des Richtplans Paket 2 (GÜP 2) sollen die Wildtierkorridore nun in die Richtplan-Gesamtkarte aufgenommen und behördlichenverbindlich werden.

Die Parzellen 789 und 3271 liegen innerhalb des Wildtierkorridors AG-R20, jedoch ausserhalb des Warteraums (vgl. Abbildung 24 unter Ziffer 5.6.4). Die Festsetzung im Richtplan erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplankapitel L 3.1)

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind für den Ackerbau geeignete Flächen. Sie sind Teil einer grösseren zusammenhängenden Kulturlandfläche und sind uneingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar. Daher besteht ein grosses Interesse an der Erhaltung dieser Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung. Mit dem Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF) verpflichtet der Bundesrat den Kanton Aargau seit 1992 zur Sicherung einer Fläche von 40 000 ha FFF.

Das Gebiet Tägerhardächer ist im Richtplan als FFF festgesetzt. Die Verminderung von FFF um mehr als 3 ha pro Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus. Entsprechend ist für die Beanspruchung von 10.7 ha FFF eine Richtplananpassung erforderlich.

Gemäss Richtplankapitel L 3.1 sorgen Kanton und Gemeinden bei raumwirksamen Tätigkeiten für die grösstmögliche Schonung der Fruchtfolgeflächen. Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist namentlich zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient;
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann;
- durch Umzonungen, Bodenaufwertungen, Kompensation oder Neuerhebung ausgeglichen oder verminder werden kann.

Die vorübergehende oder dauerhafte Verminderung von Fruchtfolgeflächen bedingt im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Planungsgrundsatz B insbesondere den Nachweis, dass:

- a. der Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen langfristig erhalten bleibt;
- b. der beabsichtigte Nutzungszweck ohne die Inanspruchnahme der Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann;
- c. der Umfang der beanspruchten Fruchtfolgeflächen auf das Notwendige beschränkt wird;

- d. möglichst keine landwirtschaftlich nachteiligen Restflächen entstehen;
- e. die beanspruchte Fläche optimal genutzt wird, namentlich durch eine flächensparende Anordnung geplanter Bauten und Anlagen, eine dem Raumtyp angepasste hohe Nutzungsdichte und eine effiziente Erschliessung;
- f. bei einer Kompensation gemäss Planungsgrundsatz B eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert;
- g. bei temporären Nutzungen eine Wiederherstellung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt ist (zum Beispiel Speziallandwirtschaftszonen, Kiesabbau).

Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau bzw. Raum Baden und Umgebung (Richtplankapitel M 1.2)

Das rGVK Ostaargau ist ein verkehrsmittelübergreifendes Gesamtkonzept mit Massnahmen zum öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, motorisierten Individualverkehr, Mobilitätsmanagement und Siedlungs- und Freiraum.

Auf der Tägerhardstrasse ist eine Velo-Hauptverbindung festgesetzt. Als konkrete, weitere Massnahmen sind die neue SBB-Haltestelle „Tägerhard“, der öV-Hauptkorridor von Killwangen-Spreitenbach bis Baden, der 15-Minuten-Takt auf den Linien Wettingen-Baden-Brugg-Olten (Fernverkehr) und im Limmattal (S-Bahn), der Limmat-Velosteg Sulperg-Rüsler sowie die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Wettingen genannt.

Das rGVK Ostaargau wurde überarbeitet und zum Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung weiterentwickelt. Der Planungsprozess wurde von einem für den Kanton Aargau in diesem Ausmass neuartigen Partizipationsprozess begleitet und im Juni 2025 abgeschlossen. Das Gesamtverkehrskonzept zeigt, mit welchen aufeinander abgestimmten Massnahmen die Mobilität der Zukunft im Raum Baden und Umgebung gestaltet werden soll.

Basierend auf den breit abgestützten Erkenntnissen der Planungsphase des GVK Raum Baden und Umgebung erfolgt nun die Anpassung verschiedener Mobilitäts-Richtplankapitel (vgl. Gesamtbericht vom 28.05.2025). Die öffentliche Anhörung des Richtplanverfahrens beginnt voraussichtlich am 16. Dezember 2025 und dauert bis zum 31. März 2026. Im Raum Wettingen Ost wird eine Anpassung des öV-Hauptkorridors (weiterhin als Stand Zwischenergebnis) beabsichtigt. Der Beschluss des Gesamtverkehrskonzepts sowie der beantragten Richtplananpassungen durch den Grossen Rat ist per Ende 2026 angestrebt.

Öffentlicher Verkehr – Infrastruktur (Richtplankapitel M 3.2)

Das Richtplankapitel M 3.2 beinhaltet mehrere, für das Gebiet äusserst relevante Vorhaben. Als Zwischenergebnisse sind die Trasseefreihaltung für allfällige spätere Ergänzungen des öV-Hauptkorridors (zwischen Killwangen-Spreitenbach und Baden) sowie eine neue S-Bahn-Haltestelle im Gebiet Tägerhard aufgenommen worden. Für letztere strebt der Kanton eine rasche Richtplanfestsetzung an. Als Vororientierung ist der Ausbau der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf im Richtplan abgebildet. Die betroffene Bahnlinie trennt die beiden für den Campus vorgesehenen Parzellen Nrn. 789 und 3271.

Veloverkehr (Richtplankapitel M 4.1)

Gemäss Richtplankapitel M 4.1 sind sichere, attraktive, direkte und zusammenhängende Veloroutennetze bereitzustellen (Planungsgrundsatz A). In den Kernstädten, urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Zentren wird das kantonale Veloroutennetz verdichtet, um den Anteil des Veloverkehrs am Gesamtverkehr zu steigern (Planungsgrundsatz C). Die Velo-Vorzugsroute Neuenhof, Wettingen, Baden (Nr. 15) ist als Zwischenergebnis im Richtplan enthalten.

Kantonale Wanderwege (Richtplankapitel M 4.2)

Der Richtplan sieht für Fussgängerinnen und Fussgänger attraktive, sichere, direkte und möglichst zusammenhängende Wegnetze vor. In Kernstädten und urbanen Entwicklungsräumen soll so der Anteil des Fussverkehrs am Gesamtverkehr gesteigert werden. Das kantonale Wanderwegnetz ist langfristig

zu sichern und deren Attraktivität zu erhalten. Mittels Fortschreibung wird das Wanderwegnetz in Absprache mit den Gemeinden laufend den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Kombinierte Mobilität (Richtplankapitel M 5.1)

Gemäss der kantonalen Mobilitätsstrategie (mobilitätAargau 2016) ist die kombinierte Mobilität zu fördern, Umsteigeanlagen auf den öV zu verbessern und die Transportketten für den Personenverkehr verkehrsträgerübergreifend durchgehend zu gewährleisten. Dabei hat der Kanton gemäss Richtplan innovative Mobilitätsformen zu prüfen und soll sich für eine flächeneffiziente Mobilitätsabwicklung einsetzen. Wettingen wird als öV-Drehscheibe von kantonaler Bedeutung festgesetzt und befindet sich im Gebiet, in dem flächeneffiziente Mobilitätsformen prioritär zu fördern sind.

Wärmeversorgung (Richtplankapitel E 3.1)

Gemäss der kantonalen Energiestrategie (energieAargau 2015) ist eine effiziente Energienutzung anzustreben, was unter anderem bedeutet, die verwendbare Abwärme zu nutzen. Der Richtplan sieht verschiedene, zu prüfende Optionen vor, z.B. die vorhandenen Wärmequellen effizienter sowie die Abwärme zu nutzen oder eine Versorgung mit Fernwärme anzustreben.

Grundwasser (Richtplankapitel V 1.1)

Mit dem Schutz des Grundwassers ist die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser sicherzustellen.

In den festgesetzten kantonalen Interessengebieten für Grundwassernutzung sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers (Planungsanweisung 1.1). Gleiches gilt für die Interessensgebiete Grundwasserschutzareale, welche ebenfalls langfristig zu erhalten sind (Planungsanweisung 3.1). In den festgesetzten vorrangigen Grundwassergebieten von kantonaler Bedeutung haben die Interessen der Grundwasserbewirtschaftung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung (Planungsanweisung 2.1). Es sind keine neuen Kiesabbaugebiete zulässig.

Materialabbau (Richtplankapitel V 2.1)

Die beiden Parzellen Nrn. 789 und 3271 sind als Materialabbaugebiete Tägerhardächer Nord und Süd im Koordinationsstand Vororientierung im Richtplan enthalten (erheblicher Abstimmungsbedarf; Art. 5 RPV). Sie sollen der langfristigen Versorgung des Aargaus dienen. Die Aufnahme als Vororientierung geht auf das Mitwirkungsergebnis des Richtplanverfahrens "Umsetzung Rohstoffversorgungskonzept (RVK) 2020 im Richtplan" zurück. Im RVK selbst sind die beiden Parzellen aufgrund des Koordinationserfordernisses mit dem Grundwasserschutz als „zurückgestellt“ enthalten (beide Standorte liegen vollumfänglich innerhalb vorrangiger Grundwassergebiete von kantonaler Bedeutung).

Klima (Richtplankapitel H 7)

Der Kanton Aargau möchte bis 2050 klimaneutral sein. Entsprechend sind die Ziele der kantonalen Klimastrategie bei der räumlichen Planung und Entwicklung zu berücksichtigen. Dies betrifft einerseits eine nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Strategie H 7.2), aber auch die Energieeffizienz der Gebäude (H 7.3) und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen (H 7.5).

2.3 Weitere kantonale Grundlagen

2.3.1 Politisch-strategische Grundlagen

Leitbild Regierungsrat

Im Entwicklungsleitbild des Regierungsrats 2025–2034 legt der Regierungsrat den Fokus auf den Aargau als Arbeits-, Wirtschafts- und Forschungsstandort und möchte den Kanton Aargau als attraktiven Lebensraum erhalten. Ziel ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für bereits angesiedelte Unternehmen sowie die Ansiedlung weiterer innovativer und hochwertiger Unternehmen. Die Unternehmens- und Arbeitsplatzdichte soll dabei erhöht und gezielt qualifizierte und wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden.

Ebenso soll der Forschungsstandort gezielt gestärkt, die Fachhochschule Nordwestschweiz ausgebaut und Fachkräfte gesichert werden (Vereinbarkeit von Beruf/Familie, Bildung).

Standortförderungsgesetz (SFG) & Standortförderungsverordnung (SFV)

Das Gesetz über die Standortförderung unterstützt die Entwicklung einer hohen Standortqualität des Kantons Aargau und seiner Regionen für ansässige und neue Unternehmen.

Ziele sind ein nachhaltiges Wachstum, die Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit, die Schaffung eines hohen Volkseinkommens pro Kopf und hoher Wertschöpfung pro Arbeitsplatz, die Erhöhung der Standortzufriedenheit ansässiger Unternehmen, die Stärkung der Attraktivität als Wirtschaftskanton sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2.3.2 Kantonaler Nutzungsplan

Der kantonale Nutzungsplan „Grundwasserschutzareal Tägerhard“ vom 10. Mai 2011 sichert das gemeindeübergreifende Grundwasserschutzareal der Gemeinden Würenlos, Wettingen, Neuenhof und Killwangen im Tägerhardwald, welches der Nutzung und künstlichen Anreicherung von Grundwasser sowie der Trinkwasserversorgung dienen soll. Innerhalb des Grundwasserschutzareals dürfen keine Bauten erstellt und keine Arbeiten durchgeführt werden, welche das Grundwasser verunreinigen und die Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können.

Der südöstliche Teil der beiden Parzellen Nrn. 789 und 3271 liegt in der Schutzzone S3, in der Bauten mit gewissen (Nutzungs-)Einschränkungen grundsätzlich erlaubt sind. Verboten ist der Kiesabbau im gesamten Grundwasserschutzareal und der Aushub für den Bau von Gebäuden muss sich auf das absolute Minimum beschränken.

Der Bereich in der Schutzzone S3 ist nicht Teil des Campus-Perimeters (vgl. Abbildung 5). Somit sind im kantonalen Nutzungsplan keine relevanten Interessen für die Richtplananpassung enthalten.

2.3.3 Kantonale Inventare

Gemäss den Amphibieninventaren 1978/79 und 1991/92 befinden sich, zusätzlich zum Wanderobjekt gemäss Bundesinventar (vgl. Kapitel 2.1), auf den Parzellen Nrn. 772 und 783 - nördlich der Tägerhardstrasse - je ein Amphibienstandort (Gelbbauchunken-Laichgewässer). Diese sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

2.4 Agglomeration

Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 4. Generation

Das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost wurde Mitte 2021 beim Bund eingereicht und baut auf den vorangegangenen Agglomerationsprogrammen (1.-3. Generation) aus den Jahren 2007, 2012 und 2016 auf. Ausgehend vom damaligen Zielbild, worin die anstehenden Raumansprüche im Gebiet Wettingen Ost noch nicht hinreichend klar waren, war vorgesehen, das Gebiet Tägerhardächer als Entwicklungsgebiet Naherholung zu sichern. Zudem soll im gesamten Raum Baden-Wettingen mit einem Verkehrsmanagement die Verlässlichkeit sowie der Verkehrsfluss erhöht werden. Folgende Massnahmen betreffen in direkter oder naher Umgebung das Gebiet Tägerhardächer:

- FVV 6.10 Velovorzugsroute Wettingen-Neuenhof, über Limmat

Ziel: Verbreiterung der bestehenden Fuss- und Veloverkehrsbrücke über die Limmat.

Federführung: Kanton Aargau

Beteiligung: Gemeinde Neuenhof

Realisierung: 2028-2032 (B-Horizont).

Mit dem Vorhaben wird die Anbindung des Vorhabens an den Bahnhof Neuenhof verbessert.

- FVV 6.13 Velohauptverbindung Abschnitt Wettingen Geisswies

Ziel: Erhöhung Verkehrssicherheit (Tempo 30 und Umgestaltung Knoten Landstrasse)

Federführung: Kanton Aargau

Beteiligung: Gemeinde Wettingen

Realisierung: 2028-2032 (B-Horizont).

Mit der Massnahme wird die Anbindung des Furttals mit dem Velo verbessert.

- öV-Hauptkorridor Killwangen-Spreitenbach - Baden, Bahnhof

Ziel: Aufwertung Strassenraum und Verbindung der bestehenden Siedlungszentren und dem WSP Tägerhard-Ost.

Federführung: Kanton Aargau

Beteiligung: Gemeinden Baden, Killwangen, Neuenhof, Spreitenbach und Wettingen

Realisierung: ab 2031 (C-Horizont).

Das Vorhaben verbessert die Anbindung des Vorhabens mit dem öffentlichen Verkehr massgeblich.

Agglomerationspark Limmattal

Das Gebiet Tägerhardächer ist im Zielbild des Agglomerationsparks als Teil der „Landschaftsspange Sulperg-Tägerhard-Heitersberg“ ausgewiesen. Für die Landschaftsspange ist ein Nutzungs- und Massnahmenkonzept, neue Erholungsangebote am Wasser (Sport), die Schaffung von Lebensräumen (Rekultivierung von Kiesabbau- und Deponiestandorte), die Überbrückung von Barrieren und die Schaffung eines Lebensraumverbunds sowie ein Erholungsangebot bis Wildland/Abenteuer vorzusehen. Als Kulturlandschaft ist jedoch nur die Parzelle Nr. 789 gekennzeichnet.

2.5 Region

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Die kommunale Nutzungsplanung ist zudem regional abzustimmen (§ 13 BauG). Wettingen gehört dem Regionalplanungsverband (Repla) Baden Regio an.

Regionale Entwicklungsstrategie (RES)

Die RES wurde im November 2020 durch den Vorstand der Repla Baden Regio genehmigt. Darin sind Handlungsfelder und Leitsätze definiert. Ebenso Teil der RES ist die Vision mit Strategien und Schlüsselmaßnahmen. Gemäss dem ersten Zielbild positioniert sich Baden Regio, in Bezug auf das vorliegende Vorhaben, als dynamischer und innovativer Forschungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort. Baden Regio versteht sich dabei als Wirtschaftsmotor und Wirtschaftszentrum des Kantons Aargau, welcher im Rahmen seiner Möglichkeiten optimale Rahmenbedingungen für Grossunternehmen, KMU sowie für Firmen aus Forschung, Entwicklung und Produktion schafft.

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Mit dem REK, genehmigt am 28. November 2013, hat die Region eine Grundlage für die künftigen Raum- und Mobilitätsplanungen, die Standortförderung sowie weitere Themen von regionaler Bedeutung erarbeitet. Das REK definiert die Ziele der angestrebten Entwicklung in der Region und koordiniert raumplanerische Massnahmen.

Für das Gebiet Tägerhardächer sind insbesondere nachfolgende Abschnitte des REK zentral:

- Abschnitt 5.1. Vision 2030 Siedlungsentwicklung:

Baden und Wettingen sind die attraktiv gestalteten Regionalzentren von Baden Regio und tragen daher wesentlich zur Lebens- und Aufenthaltsqualität bei. Aufgrund der knappen Bauzonenreserven und des grossen Entwicklungsdrucks wird es kurz- bis mittelfristig zu grösseren Siedlungsgebietserweiterungen im Gebiet Wettingen Ost kommen.

- Abschnitt 5.2. Vision 2030 Verkehrsentwicklung (MIV, öV, LV):

Die Bahnhöfe, u.a. auch der neue Bahnhof „Wettingen Tägerhard“, stellen die angestrebte öV-Erschliessungsqualität sicher. Sie sind als multifunktionale Verkehrsdrehscheiben und eigentliche

Mobilitätszentren mit einem umfassenden Angebot an Verkehrsdienstleistungen auszubilden. Ein öV-Hauptkorridor wird von Killwangen-Spreitenbach über Wettingen bis nach Baden geführt.

▪ Abschnitt 6.1. Strategie Siedlungsentwicklung:

Die Entwicklung neuer Arbeitsplatzgebiete ist auf die regionalen Entwicklungsschwerpunkte, u.a. Wettingen Ost, abgestimmt. Neben diesen regionalen Entwicklungsschwerpunkten sollen keine weiteren regionalen Arbeitsplatzgebiete neu eingezont werden. Als regionaler Nutzungsschwerpunkt ist u.a. Wettingen vorgesehen.

▪ Abschnitt 6.2. Strategie Verkehrsentwicklung (MIV, öV, LV):

Der Einsatz verschiedener Verkehrsmittel wird durch Angebote der kombinierten Mobilität und Beratung gefördert (Mobilitätsmanagement). Aufgrund des grossen Potenzials des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs kommt deren Förderung in der Baden Regio eine besondere Bedeutung zu. Der öV-Hauptkorridor stellt die Basis für eine hochwertige Entwicklung des oberen Limmattals über Wettingen bis Baden dar. Die Strassenräume werden siedlungsverträglich und nach dem Koexistenzprinzip gestaltet. Die Ortsdurchfahrten werden nach Möglichkeit aufgewertet.

▪ Abschnitt 6.3. Strategie Landschaftsentwicklung:

Das für die Region prägende Landschaftsbild soll erhalten, verbessert und durch bauliche oder künstliche Eingriffe nicht beeinträchtigt werden. Die siedlungsorientierten Freiräume, z.B. im Gebiet der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler, sind als Querspangen entsprechend dem Agglomerationspark Limmattal sowie dem Entwicklungskonzept Sulperg-Rüsler weiterzuentwickeln. Freiräume innerhalb der Siedlungstrenngürtel sollen als attraktive siedlungsorientierte Freiräume in Wert gesetzt werden.

Regionaler Sachplan (rSP) und Entwicklungskonzept Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Das vielfältige Entwicklungspotenzial des Gebietes Wettingen Ost wird bereits im „Regionalen Sachplan Landschaftsspange Sulperg-Rüsler“ (2012) in groben Zügen erkannt und beschrieben. Der Sachplan weist darauf hin, dass unterschiedliche Raumansprüche im Gebiet Wettingen Ost nebeneinander und verzahnt zu realisieren sind. Die Vision Landschaftsspange Sulperg-Rüsler bietet eine erste Vorstellung dessen, welche Möglichkeiten in diesem Gebiet geschaffen werden können.

Die Landschaftsspange soll ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsansprüche ermöglichen. Diese multifunktionale Entwicklung der Landschaft dient aus regionalwirtschaftlicher Perspektive als Strategie zur Stärkung der regionalen Identität und der so genannten weichen Standortfaktoren. Die Landschaftsspange schafft die Grundlage dafür, neue Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten für die Verzahnung von Freiraum und bebautem Raum in der Agglomeration zu entwickeln. Im zunehmend bedeutsamer werdenden Übergangsbereich von Stadt und Land soll auf diese Weise ein Modell für eine nachhaltige Stadt-Umland-Entwicklung erprobt werden.

Aus der Vision Landschaftsspange wie auch den Zielen und Strategien des regionalen Sachplan ergibt sich, dass die Landschaft im Raum Wettingen Ost nicht nur der Erholung oder dem Naturschutz dient, sondern eben vielfältig genutzt werden soll. Konkret genannt wird auch die Freizeitnutzung, die in Wettingen Ost einen grossen Stellenwert geniesst.

Gestützt auf den rSP wurde bereits ein talquerender Weg umgesetzt und die Revitalisierung des Lugibachs angestossen. Die Inhalte des rSP wurden im Entwicklungskonzept und Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler weiterentwickelt. Der Fokus lag dabei auf landschaftlichen Themen und Massnahmen im Bereich Information und Sensibilisierung.

Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Baden und Umgebung

Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Baden und Umgebung baut auf bestehenden behördlichen Planungsinstrumenten von Kanton und Region auf. Das GVK zeigt auf, in welche Richtung sich die Mobilität im Raum Baden weiterentwickeln soll. Folgende Handlungsfelder beinhalten für das Gebiet Tägerhardächer resp. Wettingen Ost relevante Inhalte:

▪ Handlungsfeld Bahn und Bus (BB)

Nur mit einem Angebotsausbau von Bahn und Bus kann der öV seinen Beitrag zum Ziel „Flächeneffiziente Mobilität“ leisten. Der öV steuert entsprechend die gewünschte Siedlungsentwicklung aktiv mit, statt nur zu reagieren. Der Angebotsausbau ist mit schienengebundenen Verkehrsmitteln, aber auch mit einer gezielten Stärkung von Busachsen denkbar (flächiges Busnetz mit Hauptachse ins Tägerhard oder starker öV-Hauptkorridor via Tägerhard). Das Tägerhard ist als Verknüpfungspunkt und Wettingen Ost als Verkehrsdrehscheibe infrastrukturell zu stärken.

- Handlungsfeld Fuss- und Veloverkehr (FV)

Das Velo soll im Raum Baden künftig eine attraktive Alternative zum öV darstellen. Die Tägerhardstrasse stellt eine Hauptverbindungsroute für den Veloverkehr dar.

- Handlungsfeld Strassennetz und Betrieb (SB)

Mit einem guten und ausgeweiteten Verkehrsmanagement kann der motorisierte Individualverkehr (MIV) ausserhalb des Siedlungsgebiets zurückgehalten werden. Die Leistungsgrenze ist aufgrund des erwarteten Verkehrswachstums erreicht. Netzergänzungen können die Ortsdurchfahrten wirksam entlasten, sofern an den entlasteten Orten die Kapazität für den MIV reduziert wird.

- Handlungsfeld Stadt- und Freiraum (SF)

Dieses Handlungsfeld beinhaltet verschiedene Massnahmen, die der Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Ortsdurchfahrten dienen. Voraussetzung dafür sind abgestimmte und langfristig angelegte kommunale Gesamtkonzepte, welche auch private Vorzonen in die Strassenraumgestaltung einbeziehen. Durch eine klimagerechte und ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume kann der Fussverkehr in den Ortszentren gestärkt und das Prinzip der «Quartiere der kurzen Wege» gefördert werden.

- Handlungsfeld Mobilitätsmanagement (MM)

Verkehrsdrehscheiben reduzieren den Zielverkehr in der Region Baden – insbesondere im Pendlerverkehr. Im Südosten von Wettingen stellt die Verkehrsdrehscheibe „Lugibach“ einen Eckpfeiler dar.

Die Massnahmen, welche das Gebiet Tägerhardächer konkret betreffen, sind:

- BB01 (Kapazitätsausbau Bushauptachsen; Wettingen Tägerhard),
- BB09 (MIV/öV-Verkehrsdrehscheiben; Standort Wettingen Ost),
- BB10 (Trasseesicherung öV-Hauptkorridor),
- BB11 (S-Bahn-Haltestelle Tägerhard),
- FV10 (Aufwertung Velohauptrouten Raum Süd-Ost),
- FV13 (Ausbau und Aufwertung Veloparkierung),
- SB01 (Erweiterung Verkehrsmanagement)
- MM01 (Förderung betriebliches Mobilitätsmanagement).



Abbildung 10 Übersicht Massnahmen BB / FV und SB (Quelle: GVK Raum Baden und Umgebung)

Im Rahmen der Rahmen der laufenden Richtplananpassung zum GVK Raum Baden und Umgebung sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Massnahmenblättern (Stand Mai 2025) vorgesehen.

2.6 Gemeinde

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Die ersten räumlichen Vorstellungen aus dem Regionalen Sachplan werden im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Wettingen aus dem Jahr 2022 weiterentwickelt; unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Prozess des GVK Raum Baden und Umgebung. Das REL zeigt, wie sich die Gemeinde Wettingen im Jahr 2035 in den Bereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft präsentieren soll. Das REL wurde im März 2022 vom Gemeinderat beschlossen.

Die Eintragungen im REL widerspiegeln die dynamische Entwicklung im Gebiet Wettingen Ost. Im REL ist das Gebiet Tägerhardächer als Kulturlandschaft ausgewiesen, in der mit der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler („grünes Band“) siedlungsorientierte Freiräume geschaffen werden sollen. So ist die Landschaftsspange langfristig zum Landschaftspark „Sulperg-Rüsler“ weiterzuentwickeln. Gleichzeitig setzt das REL einen klaren Fokus auf die Innenentwicklung, insbesondere in den kommunalen Entwicklungsschwerpunkten „Landstrasse“ und „Bahnhofareal“. Weiter möchte die Gemeinde ihren Stellenwert als Arbeitsstandort stärken.

Ebenso setzt sich die Gemeinde zum Ziel, das langfristige Entwicklungspotenzial im Osten von Wettingen auszuschöpfen. Dabei ist die Realisierung des kantonalen Wohnschwerpunkts (WSP) Tägerhard-Ost von Bedeutung. Mit dem im Richtplan festgesetzten WSP soll ab 2035 in Etappen ein hochwertiges Mischquartier mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden.

Das REL wagt auch einen Ausblick über das Jahr 2035 hinaus. So sind Teile der Parz. Nr. 789 bereits als „langfristige Siedlungserweiterung, Planungshorizont ‘Wettingen 2035+’“ berücksichtigt. Dies, da ab 2035 die Umsetzung wichtiger Infrastrukturvorhaben im Bereich öV beabsichtigt sind. Zum einen soll das Gebiet Tägerhard über eine neue S-Bahnhaltstelle erschlossen werden und zum anderen wird die Realisierung des öV-Hauptkorridors eine hochwertige öV-Erschliessung in der gesamten Gemeinde gewährleisten (die beiden Vorhaben sind aktuell mit Koordinationsstand Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan eingetragen; für den öV-Hauptkorridor soll demnächst eine Richtplananpassung in die Anhörung gehen (Zwischenergebnis), für die S-Bahn-Haltstelle wird eine baldige Festsetzung angestrebt). Entlang der Bahnlinie ist eine Fuss- und Velowegverbindung festgesetzt.

Insgesamt lässt das REL räumlich konkrete Festlegungen zur künftigen Nutzung des Gebiets Wettingen Ost und der östlich angrenzenden Landschaftsspange Sulperg-Rüsler vielfach offen. Hintergrund war, dass aufgrund der dynamischen Entwicklung der Gemeinde und der unklaren Zeithorizonte der vorgesehenen öV-Ausbauten klare Aussagen gerade für diesen Raum schwierig waren.

Gestützt auf das GVK Raum Baden und Umgebung und das Projekt Campus wurde die Abstimmung der vielfältigen Nutzungen im neuen Zielbild Wettingen Ost 2035+ konkretisiert (vgl. Ziffer 4).

Allgemeine Nutzungsplanung / Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung

Im rechtskräftigen Kulturlandplan (KLP) der Gemeinde Wettingen ist das Gebiet Tägerhardächer unterschiedlichen Nutzungszenen zugewiesen. Die Parzelle Nr. 789 liegt in der Spezialzone Tägerhard und die Parzelle Nr. 3271 in der Landwirtschaftszone.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen KLP von verschiedenen Grundwasserschutzzonen überlagert (Zone II engere Schutzzone resp. Zone III weitere Schutzzonen). Zudem sind verschiedene Kultur- und Naturobjekte innerhalb des Areals ausgewiesen.

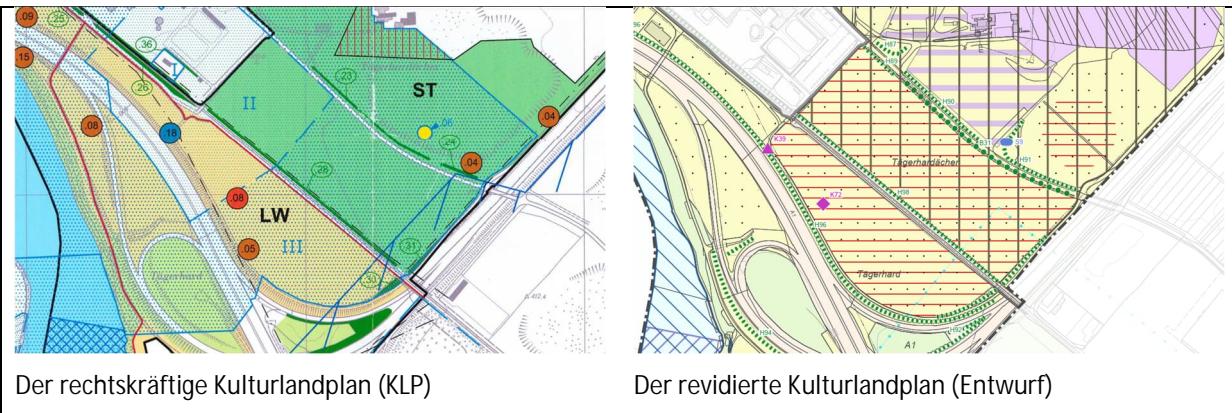


Abbildung 11 Ausschnitte aus dem rechtskräftigen und dem revidierten Kulturlandplan der Gemeinde Wettingen
(Quelle: Gemeinde Wettingen)

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen wird zurzeit revidiert. Im Herbst 2025 wurden die Entwurfsunterlagen öffentlich aufgelegt. Neu wird im ganzen Gebiet Tägerhardächer im Kulturlandplan eine Landwirtschaftszone ausgewiesen (Umzonung der Spezialzone Tägerhard). Auf der Parzelle Nr. 789 ist ein Freihaltebereich Hochbauten ausgewiesen. Dieser wurde zur Umsetzung des Siedlungstrenngürtels festgelegt, bevor das Vorhaben initiiert wurde.

Zusätzlich sind im KLP mehrere Objekte aus dem Inventar „Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzone“ enthalten, welche sich vorwiegend entlang der Verkehrsinfrastrukturen befinden (Tägerhardstrasse, Bahnlinie, Nationalstrasse inkl. Anschluss): Hecken H89, H96 und H98; Baumreihe B31; Denkmal K72; Brunnen K39.

Direkt angrenzend an den Perimeter befinden sich die Hecken H87, H90 und H91. Auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 783 befindet sich zudem ein Weiher (S9). Die Schutzobjekte aus dem rechtskräftigen KLP (Hecken 28, 30, 31, Brunnen .18, Gedenkstätte .08) sind damit weiterhin in den neuen Planungsinstrumenten enthalten.

Die bisherige Grundwasserfassung im Tägerhard wird nicht mehr als Trinkwasserfassung verwendet, sondern dient lediglich noch der Versorgung des Sport- und Erholungszentrums Tägi (Schwimmbad). Die dazugehörigen Grundwasserschutzzonen wurden aufgehoben.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt in der Landwirtschaftszone die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III). Gemäss Entwurf der revidierten BNO bleibt diese Vorgabe bestehen. In der revidierten BNO werden die vorhandenen Arbeitszonen I und II in die ES III resp. IV zugewiesen.

Das Vorhaben der Ansiedlung des Industrieunternehmens wurde in der Gesamtrevision im Sinne der Planbeständigkeit bereits im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans aufgenommen und das betroffene Gebiet mit einer entsprechenden Überlagerung gekennzeichnet (Teilrevision „Tägerhardächer“ (BVUARE.25.107)). Das Gebiet Tägerhardächer ist (mit Ausnahme der Umzonung der Spezialzone Tägerhard) von der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung ausgenommen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV wurde 2016 vom Gemeinderat beschlossen. Die Inhalte des KGV sind mehrheitlich deckungsgleich mit den Inhalten des kantonalen Richtplans (vgl. Kapitel 2.2). Hinsichtlich Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind u. a. folgende Ziele definiert:

- Wachstum an gut erschlossenen Lagen
- Förderung Siedlungsinnenentwicklung
- Eine allfällige Erweiterung des Baugebietes soll in östliche Richtung erfolgen.
- Zusätzliche Arbeitsplatzgebiete oder Verdichtungen in bestehenden Arbeitsplatzgebieten wie auch verkehrsintensive Einrichtungen sollen in Gebieten mit hoher öV-Erschliessungsgüte zu liegen kommen.

Innerhalb des Gebiets Tägerhardächer sind folgende Planeinträge verortet:

- Tägerhardstrasse als Verbindungsstrasse kommunal ausserhalb Baugebiet
- Pförtneranlage im Bereich der Kreuzsituation Tägerhardstrasse / Untere Geisswiesstrasse
- Tägerhardstrasse als kantonale Veloroute und SchweizMobil-Route (Mittelland)
- Wanderwegnetz entlang der Bahnlinie sowie entlang der Bauzonengrenze zum Sportzentrum; Hauptroute des kommunalen Fusswegnetzes auf der Tägerhardstrasse
- Geplante Verbesserung der Querung der Tägerhardstrasse im Bereich der Kreuzsituation zur Unteren Geisswiesstrasse
- Geplanter Doppelspurausbau der Bahnlinie inkl. Bike+Ride-Anlage bei der neuen Haltestelle Tägerhard
- Trasseeesicherung / Freihaltung Trassee für öV-Hauptkorridor (Lage schematisch)

Masterplan Aussensportstätten

Im Rahmen des Masterplans Aussensportstätten (2020) hat die Gemeinde Vorschläge erarbeitet, wie die bestehenden Sportanlagen an ihren angestammten Standorten im Siedlungsgebiet optimiert und weiterentwickelt werden können, um den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen des Sports gerecht zu werden. Dabei werden primär eine Aufwertung und Erweiterung dieser Standorte angestrebt.

Der Masterplan Tägerhard (2007), welcher ursprünglich die teilweise Verlagerung bzw. Konzentration der Sportanlagen im Gebiet Tägerhard vorsah, tritt damit in den Hintergrund. Langfristig sind aber Erweiterungen beim Sport- und Erholungszentrum Tägi denkbar (vgl. Kapitel 5.4.4).

Kommunaler Energieplan

Der Gemeinderat Wettingen hat den kommunalen Energieplan als behördlichenverbindliches Instrument am 28. November 2024 verabschiedet. Der Energieplan stellt das Zielbild einer zukunftsorientierten Wärmeversorgung in Wettingen dar. Das Gebiet Tägerhardächer ist verständlicherweise nicht Teil des Zielbilds, jedoch ist das Sportzentrum im Eignungsgebiet Grundwasser enthalten.

3 Standortwahl

Zur Realisierung eines neuen zentralen Unternehmensstandorts für über 3'000 Arbeitsplätze (Büro- und Produktionsnutzungen) auf rund 10.7 Hektaren Fläche (vgl. Ziffer 1.1) wurde eine umfangreiche Standortsuche durchgeführt. Aufgrund der zeitnah auslaufenden Mietverträge besteht ein hoher Zeit- und Handlungsdruck.

Es wurden sowohl Szenarien für eine Ein- wie auch für eine Zwei-Standort-Lösung geprüft. Nach der Schärfung der betrieblichen Erfordernisse wurde das Limmattal als einzige geeignete Region festgelegt (vgl. nachfolgend). Das Unternehmen prüfte daher verschiedene Optionen im Ost-Aargauer wie auch Zürcher Limmattal (insbesondere innerhalb der rechtskräftigen Arbeitszonen).

Allen Standorten innerhalb der Bauzonen wohnt die Prämisse inne, dass gewisse bestehende Substandorte des Betriebs weitergeführt werden müssten und kein gesamthafter Zusammenzug an einem Ort als Campus erfolgen könnte. Mit Blick auf den Standort „Tägerhardächer“ in Wettingen hat die Konzernleitung des Unternehmens entschieden, die Variante Campus (Büro und Produktion an einem Standort) weiterzuverfolgen.

3.1 Standortkriterien

Für das internationale Industrieunternehmen Hitachi sind die folgenden Standortfaktoren im Sinne von Voraussetzungen zwingend und erfolgskritisch:

- Cluster- und Innovationsnähe Raum Zürich-Baden-Winterthur: Ansiedlung in einer Metropolregion, wo Innovationsnetzwerke, Start-Ups und Forschungseinrichtungen konzentriert sind, welche Möglichkeiten für Innovations- und Forschungspartnerschaften bieten.
- Energie- & Cleantech-Cluster
 - Fokus auf erneuerbare Energien, Netzinfrastruktur und Speicherlösungen. Wunschnähe zu PSI (Villigen), Empa (Dübendorf) und ETH Zürich stärkt die Positionierung im Bereich Energiewende.
 - ICT & Digital Innovation Cluster
 - Digitalisierung, IoT, Cloud und Cybersecurity sind essenzielle Wachstumsfelder. Nähe zu Google Zürich, Microsoft, IBM Research und zahlreichen Start-ups ist für den Betrieb strategisch bedeutsam.
 - Industrie 4.0 & Advanced Manufacturing
- Betriebliche Anforderungen an Produktionslinien, Abläufe, Logistik und Lagerhaltung
- Gewährleistung der grundsätzlichen Ziele des Vorhabens wie langfristige Standortstrategie und Sicherung bestehender Geschäftsbereiche, Erhöhung der Effizienz und Nutzung von Synergien, Stärkung der Unternehmenskultur und der Wahrnehmbarkeit, Erhalt und Neuansiedlung Arbeitsplätze sowie generell Stärkung des Wirtschaftsstandorts und Katalysator für Entwicklung von Wettingen Ost bzw. Raum Baden und Umgebung
 - Verfügbare Fläche von 10.7 Hektaren für die Zusammenlegung der bisherigen Unternehmensstandorte in einem neuen Campus mit über 3'000 Arbeitsplätzen
- Rasche Verfügbarkeit (Baustart Mitte 2027) und Etappierungsmöglichkeit (Inbetriebnahme Phase 1: 2030 und Phase 2: 2035)
- Option einer allenfalls späteren Möglichkeit einer Erschliessung via Anschlussgleis
- Beschäftigte: Bindung und Rekrutierung hochqualifizierter Talente und Fachkräfte aus aller Welt (sogenanntes Humankapital)
 - Nähe zur Herkunft der bestehenden Mitarbeitenden

- Nähe zu urbanen Zentren (Zürich, Baden) und zum internationalen Arbeitsmarkt
 - Urbanität und Lebensqualität / attraktives Umfeld
- Employer Branding: Standort als Teil der Arbeitgeberattraktivität
- Verkehrsanbindung und Internationale Erreichbarkeit: Direkte Anbindung an einen internationalen Flughafen ist unerlässlich für Geschäftsreisen, Kundenkontakte und internationale Projektarbeit.

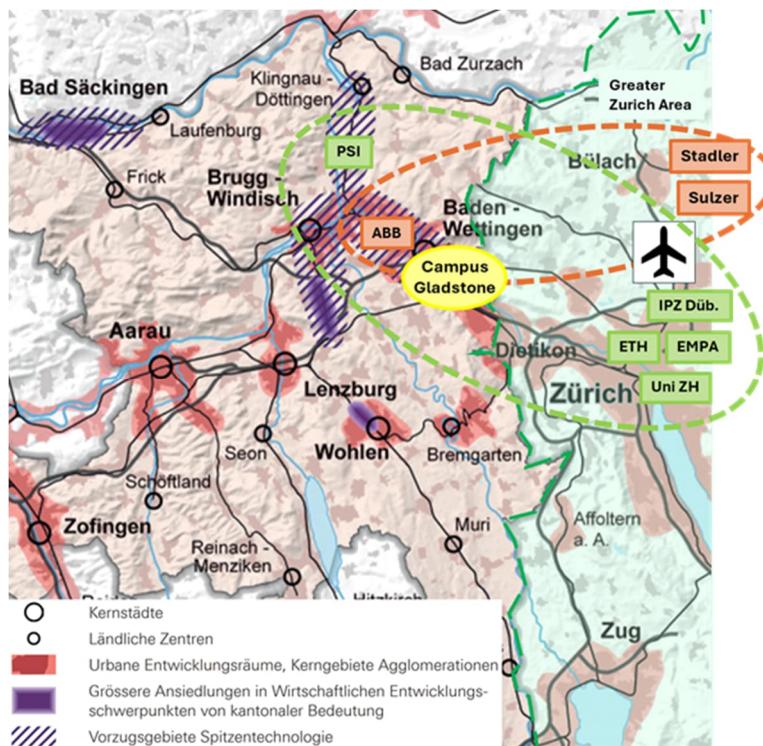


Abbildung 12

Raumkonzept Aargau gemäss kantonalem Richtplan mit Industriecluster (rote Umrundung) und Innovationsstandorten (grüne Umrundung)
(Quelle: Planora AG)

3.2 Standorteignung

3.2.1 Beschäftigte

Das Humankapital ist für den Betrieb von grosser Bedeutung. Ein erheblicher Teil der bestehenden Mitarbeitenden wohnt im Raum Zürich-Baden-Winterthur. Entsprechend ist wichtig, dass der neue Standort möglichst kurze Pendelwege gewährleistet. Es handelt sich oftmals um hochqualifizierte Arbeitskräfte, sodass eine Fluktuation aus unternehmerischer Sicht möglichst zu vermeiden ist. Des Weiteren sollen hochqualifizierte Talente und Fachkräfte aus aller Welt rekrutiert und langfristig gehalten werden können.

Hochqualifizierte Mitarbeitende legen Wert auf urbane Lebensqualität, Bildungsangebote, Kultur und internationale Netzwerke. Diese Faktoren sind im Raum Zürich/Limmattal optimal gegeben. Andere Gebiete schneiden diesbezüglich weniger gut ab und sind weniger attraktiv – sowohl für bestehende Mitarbeitende als auch für die Rekrutierung neuer Talente. Ein Standort im Eigenamt oder auf dem Süsslerfeld beispielsweise wurde seitens des Betriebs aufgrund deren ungenügenden Beschaffenheit in betriebsspezifisch zentralen Punkten ausgeschlossen.

Das Limmattal besticht durch seine Nähe zu urbanen Zentren (Zürich, Baden) und zum internationalen Arbeitsmarkt (ETH, Universität Zürich, Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt [EMPA], Paul-Scherrer-Institut [PSI]). Der Standort wird zudem als Teil der Arbeitgeberattraktivität verstanden. Eine (alleinstellende) Adresse im Limmattal ist international deutlich aussagekräftiger als ein Standort in einer peripheren Region.

Für den Standort Tägerhardächer spricht zudem die Nähe und die daraus resultierende Synergie mit dem WSP Tägerhard-Ost, welcher in naher Zukunft in direkter Nachbarschaft für rund 1'800 Personen

hochwertigen Wohnraum bieten wird. Des Weiteren befinden sich überregional bedeutende Sport- und Freizeitanlagen direkt angrenzend im Sport- und Erholungszentrum Tägi. Damit weist Wettingen ein attraktives Umfeld mit Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten und nahegelegenen internationalen Netzwerken auf. Das Gebiet Wettingen Ost und der Standort Tägerhardächer weisen zudem ein hohes Potenzial für eine Weiterentwicklung auf (vgl. Zielbild unter Ziffer 4).

3.2.2 Cluster- und Innovationsnähe

Der Betrieb profitiert im Limmattal von der für ihn essenziellen Nähe zu den Technologie- und Innovationszentren in der Region Baden und der Greater Zurich Area, darunter die ETH Zürich, die Universität Zürich, der Innovationspark Dübendorf, die EMPA, das PSI und der Park Innovaare. Diese räumliche Nähe erleichtert Kooperationen, fördert den Wissensaustausch und stärkt das Employer Branding. Demgegenüber sind Cluster in anderen Regionen mit Flughäfen wie Basel oder Genf für den Betrieb deutlich weniger relevant.

Der Raum Zürich–Baden–Winterthur bildet einen starken industriellen Cluster, in dem Unternehmen von Austausch und Partnerschaften im Bereich Automatisierung und Robotik profitieren. Besonders hervorzuheben ist die Engineering-Kompetenz, die ein zentraler Bestandteil des Energy & Automation Clusters in der Region Baden darstellt. Der Forschungs- und Innovationscluster gewährt zudem Zugang zu Spitzenforschung, Talenten und Netzwerken, was für den Betrieb einen klaren Wettbewerbsvorteil bedeutet.

3.2.3 Betriebliche Anforderungen

Insgesamt werden 10.7 Hektaren an zusammenhängenden Arbeitszonen benötigt. Gemäss kantonalem Stand der Erschliessung 2024 und der Karte „Überbauungsstand“ im AGIS bestehen nur in folgenden Gemeinden – allesamt ausserhalb des Ziel-Clusters Limmattal – zusammenhängende, unbebaute Arbeitszonen mit einer Fläche von über 7 Hektaren, wobei hinsichtlich effektiver Verfügbarkeit grosse Unsicherheiten bestehen (diverse Flächen sind bereits vorvertraglich vergeben):

- Sisslerfeld (Gemeinden Sisseln und Münchwilen; die Flächen in den Gemeinden Stein und Eiken sind bereits reserviert)
- Eigenamt (Birr, Lupfig)
- Full-Reuenthal (nicht verfügbar, reserviert)
- Kaiseraugst
- Schafisheim (bestehende Kiesgrube, nicht innert 5 Jahren verfügbar)

Diese Standorte erfüllen allesamt die unter Ziffer 3.1 aufgeführten Standortkriterien nicht (fehlende Nähe zu Zürich / Flughafen / Innovationsstandorten / Energie- & Cleantech-Cluster und damit zu gesuchtem Humankapital). Im Limmattal selbst sind keine genügend grossen bestehenden Arbeitszonenreserven verfügbar. Daher ist zwangsläufig ein Neubau an einem Standort erforderlich, der heute noch keiner Bauzone zugewiesen ist. Die vertiefte Prüfung ergab, dass sich der Standort Wettingen optimal für eine Neuansiedlung eignet.

Dank einer koordinierten und parallelaufenden Planung der verschiedenen Sachthemen aber auch der unterschiedlichen Planungsebenen (Richtplan, regionaler Sachplan, Nutzungsplanung, Baubewilligung) wird eine rasche Verfügbarkeit des Baulands sichergestellt.

Damit gewährleistet der Standort Tägerhardächer sämtliche betrieblichen Anforderungen. Die Ziele des Unternehmens können erreicht werden (vgl. Ziffer 1.5).

3.2.4 Verkehrsanbindung und Internationale Erreichbarkeit

Als multinationales Unternehmen ist auch die internationale Anbindung entscheidend. Die Nähe sowie die direkte Anbindung des Limmattal an den Flughafen Zürich ist für das Unternehmen zentral für innerbetriebliche Geschäftsreisen, Kundenkontakte aber auch internationale Fachkräfte.

Zudem verfügt das Limmattal über eine hervorragende öV-Anbindung (S-Bahn-Korridor Zürich–Baden) und eine direkte Autobahnverbindung (A1). Aufgrund der hohen Beschäftigtenanzahl ist dies von Beginn an entscheidend.

Geplant sind in diesem dynamischen Raum – auch unabhängig von der Betriebsansiedlung – wesentliche Infrastrukturvorhaben (S-Bahnstation „Tägerhard“, Planung öV-Hauptkorridor und weitere Massnahmen gemäss GVK Raum Baden und Umgebung). Damit wird die heutige Anbindung weiter und wesentlich verbessert.

3.3 Fazit

Für das internationale Unternehmen Hitachi ist aufgrund der betrieblichen Tätigkeiten, der Beschäftigtenstruktur, der internationalen Ausrichtung und Vernetzung, der nötigen Nähe zu örtlich verfügbaren Forschungs-, Technologie- und Innovationszentren sowie der ausgezeichneten Voraussetzungen hinsichtlich Urbanität und Infrastruktur ein Standort im Limmattal zwingend und aus raumordnungspolitischer Sicht auch zweckmässig. Ein Standort innerhalb bestehender Bauzonen für ein derartiges Vorhaben existiert in diesem Raum nicht.

Hingegen ist der einzuzonende Standort im Raum Baden, in der Gemeinde Wettingen im Gebiet „Tägerhardächer“ aufgrund seiner spezifischen Eigenschaften und Voraussetzungen geradezu ideal: Die verkehrliche Anbindung ist bereits sehr gut (Velowege, öV-Ausbauten, Gleis- und Autobahnanschluss) und wird künftig massgeblich weiter verbessert. Dies ermöglicht eine nachhaltige Mobilitätsgestaltung. Keine der geprüften Alternativen und Varianten ist als neuer Unternehmensstandort geeigneter. Gemäss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. April 2025 unterstützt die Ortsbürgergemeinde Wettingen das Vorhaben. Sie beabsichtigt, die Parzellen Nrn. 789 und 3271 für den Campus im Baurecht zur Verfügung zu stellen (ausserordentliche Ortsbürgergemeindeversammlung am 20. Januar 2026). Im Anschluss daran wird das Unternehmen den finalen Standortentscheid fällen.

Die Einbettung in die kantonale Standortstrategie und die übergeordneten Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen erfolgt unter Ziffer 5.

4 Zielbild Wettingen Ost 2035+

Das Zielbild Wettingen Ost 2035+ ist ein Steuerungsinstrument für die Entwicklung des Gebietes Wettingen Ost (vgl. Anhang). Es gibt die Richtung der angestrebten Entwicklung in groben Zügen vor und stärkt das Bewusstsein von Gemeinderat und Bevölkerung bezüglich der beabsichtigten Entwicklung. Dafür zeigt das Zielbild:

- eine Gesamtbetrachtung des Gebietes Wettingen Ost unter Berücksichtigung der kantonalen, regionalen und kommunalen Rahmenbedingungen und Grundlagen.
- eine integrale räumliche Zielvorstellung für die Bereiche Siedlung, Verkehr, Freiraum und Landschaft mit dem Zeithorizont 2035+.

Das Zielbild Wettingen Ost 2035+ wird vom Gemeinderat Wettingen gestützt und wurde am 30. Oktober 2025 zur Kenntnis genommen. Die weiteren Planungsentwürfe seien gestützt auf das Zielbild auszuarbeiten.

Die vorgesehene Betriebsansiedlung diente als Anlass, um einen neuen, geschärften Blick auf den Zukunftsräum Wettingen Ost zu werfen und aufzuzeigen, wie die Neuansiedlung des Unternehmens die Entwicklung des Wohnschwerpunkts und die zukünftigen ÖV-Infrastrukturvorhaben in Wert setzen und katalysieren kann – dies auch im überkommunalen Kontext. Dies führt nun zur konkretisierten räumlichen Vorstellung und integralen Abstimmung einer zukunftsähigen Entwicklung des Gebiets Wettingen Ost, welche im Zielbild Wettingen Ost 2035+ aufgezeigt wird.

Es wurden sechs Leitideen formuliert. Diese werden im Syntheseplan räumlich interpretiert und konkretisiert. Die Aspekte Siedlung, Freiraum und Landschaft und Verkehr werden integral dargestellt.



Abbildung 13 Zielbild 2035+: Syntheseplan (Quelle: Planora AG)

Im Zielbild sind integrale Entwicklungsziele für die Bereiche Siedlung, Freiraum und Landschaft und Mobilität und Erschliessung definiert und aufeinander abgestimmt. Die Entwicklungen werden in die zwei Zeithorizonte bis 2035 und ab 2035 unterschieden.

Bis 2035 findet die Ansiedlung im ESP Tägerhardächer statt. Dieser wird mit dem Ausbau der bestehenden Buslinien (Taktverdichtung, Ergänzung Haltestellen, Durchbindung nach Würenlos und womöglich ins Limmattal) dicht mit dem öV erschlossen. Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die bestehenden Strassen. Die Umsetzung des ESP soll als Treiber für weitere Entwicklungen im Gebiet genutzt werden.

Langfristig (Zeithorizont 2035+) werden die öV-Vorhaben mit der neuen S-Bahnhaltstelle Tägerhard und dem öV-Hauptkorridor umgesetzt. Abgestimmt darauf wird der WSP synergetisch umgesetzt und die Profilierung und Ausdehnung der Potenzialräume geprüft. Die Erschliessung des Gebietes Tägerhardächer kann für den MIV langfristig über die neue Achse des öV-Hauptkorridors erfolgen.

Aufgrund des langfristigen Planungshorizonts sind die beschriebenen Inhalte und Plandarstellungen als schematisch dargestellte, untereinander abgestimmte Chancen und Möglichkeiten für ein neues grosses Ganzes – einen neuen Dorfbaustein Wettingen Ost – zu verstehen.

Das Zielbild zeigt auf, wie die multifunktionalen Nutzungsansprüche im Gebiet Wettingen Ost zeitlich und örtlich aufeinander abgestimmt werden können. Die massgeblichen kantonalen, regionalen und kommunalen Ziele insbesondere aus dem kantonalen Richtplan, dem GVK Raum Baden und Umgebung, dem regionalen Sachplan Sulperg-Rüsler, dem Räumlichen Entwicklungsleitbild und dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr können integral weitergeführt werden. Die Neuansiedlung des Unternehmens ist in diesem Zusammenhang stark förderlich, katalysiert sie doch die Planung und Realisierung der ohnehin angestrebten Infrastrukturen. Das Vorhaben steht mit der angestrebten räumlichen Entwicklung gemäss der kantonalen Raumentwicklungsstrategie und dem Richtplan im Einklang. Ebenfalls stimmt es mit den regionalen Zielsetzungen überein.

Die einzigartige Lagegunst von Wettingen Ost, gekennzeichnet durch eine optimale Erschliessung durch den öV, ein vielfältiges Nutzungsangebot in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Sport / Freizeit / Erholung und die ausserordentliche Lage in der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler bietet eine ausgezeichnete Ausgangslage für eine gesamthaft hochwertige Entwicklung.

5 Beurteilung zentrale Sachthemen

In diesem Kapitel werden die zentralen, aus den übergeordneten Planungsgrundlagen hervorgegangenen Themen detailliert erläutert und die hinsichtlich der räumlichen Abstimmung zu treffenden Massnahmen beschrieben. Diese zentralen Sachthemen werden unter den nachfolgenden Ziffern hinsichtlich des neuen Campus Hitachi (Ziffer 1) gestützt auf die übergeordneten Planungsgrundlagen (Ziffer 2), die betrieblichen Erfordernisse (Ziffer 3) und die räumliche Gesamtbetrachtung (Ziffer 4) beurteilt.

5.1 Übersicht Interessen

Die nachfolgende Tabelle zeigt thematisch die für die Realisierung des Campus relevanten Interessen auf Stufe Richtplanung auf. Wo möglich wird auf die korrespondierenden Richtplankapitel verwiesen. Nicht tangierte Interessen oder Interessen, die in nachgelagerten Verfahren umzusetzen sind, werden nicht aufgeführt.

Die Ziffern 5.3 ff. sind thematisch gegliedert (Spalte links), die Unterkapitel nach Interessen.

Tabelle 1 Übersicht Interessen Richtplananpassung

Thema	Interesse	Kapitel Richtplan	Anpassung
Wirtschaft	Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen	R 1, S 1.2, S 1.3, H 3	Ja
	Nutzungseignung	S 1.3, H 6	
	Wertschöpfung	S 1.1, H 6.4	
Siedlung	Festsetzung von Siedlungsgebiet	S 1.2	Ja
	Haushälterische Bodennutzung	R 1	
	Siedlungsqualität	S 1.1	
	Gewährleistung Anforderungen Sport	-	
	Erhalt Archäologischer Fundstellen	-	
Mobilität	Abstimmung Siedlung und Verkehr	S 1.1, M 1.2, H 4	
	Zweckmässige Zuordnung Wohnen & Arbeit	H 3	
	Öffentlicher Verkehr	M 1.2 / 3.2	
	Motorisierter Verkehr	M 1.2	
	Fuss- und Veloverkehr	M 1.2, M 4.1 / 4.2	
Landschaft	Erhalt der Landschaft	S 2.1	Ja
	Einordnung in Landschaft	S 1.1, S 2.1, L 1.1	
	Naherholung	S 2.1, L 2.1	
	Ökologische Vernetzung	L 2.6	
Landwirtschaft	Flächen für Landwirtschaft erhalten (inkl. FFF)	S 2.1, L 3.1	Ja
Kiesabbau	Kiesabbau & Rohstoffversorgung	V 2.1	
Umwelt	Umweltschutz	S 1.7, S 2.1, L 1.1, L 2.6, V 1.1	
	Schutz vor negativen Einwirkungen	M 7.1	
	Schutz vor ausserordentlichen Ereignissen	S 1.8, L 1.1	
	Effiziente Energienutzung & Klima	E 3.1, H 7	

5.2 Bewertungsmethode

Um die verschiedenen Interessen zu bewerten, gibt es verschiedene Bewertungsmethoden. Vorliegend wird die Vergleichswert-Analyse (VWA) angewandt. Die Interessen werden dabei in einer diskursiven Abwägung in den nachstehenden Kapiteln beschrieben und bewertet. Diese Abwägung wird durch qualitative Aussagen ergänzt. Leitfragen dazu sind:

- Welche räumlichen Interessen in den jeweiligen Sachbereichen sind konkret betroffen und wie bedeutend sind sie? Wie berücksichtigt das Vorhaben diese Interessen (Erfüllung / Beeinträchtigung)?
- Bestehen No-Gos aus planerischer bzw. rechtlicher Sicht oder sind solche in den nachgelagerten Verfahren zu erwarten?
- Bestehen nachteilige Auswirkungen auf Raum und Umwelt? Was wird ggf. projektseitig unternommen, um diese zu vermeiden oder zumindest zu verringern (flankierende Massnahmen)?
- Schliessen sich berührte Interessen aus resp. behindern, bedingen oder ergänzen sich diese?

5.3 Wirtschaft

5.3.1 Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen

Ausgangslage

Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis}. RPG unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden die Schaffung und den Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Gemäss Richtplanstrategie H 3.1 werden an geeigneten Standorten die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit geschaffen.

Gemäss Planungsanweisung C, S 1.2 basiert die Grösse des festgesetzten Siedlungsgebiets auf dem erwarteten Bevölkerungswachstum und einer dazu proportional verlaufenden Arbeitsplatzentwicklung.

Der Regierungsrat sieht in seinem Entwicklungsleitbild 2025–2034 vor, die Rahmenbedingungen für bereits angesiedelte Unternehmen weiter zu verbessern sowie weitere innovative und hochwertige Neuansiedlungen zu erzielen. Die Unternehmens- und Arbeitsplatzdichte soll dabei erhöht und gezielt qualifizierte und wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden.

Wettingen befindet sich gemäss dem in Erarbeitung befindlichen neuen Raumkonzept des Bundes in einem dynamischen Wohn- und Wirtschaftsgebiet, wo Flächen für nachhaltiges Wirtschaften und Arbeiten in gut erschlossen Siedlungsgebieten aller Regionen bereitzustellen sind.

Gemäss kantonalem Raumkonzept (R 1) sind die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsrioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen. Das regionale Entwicklungskonzept von Baden Regio sieht vor, die Entwicklung neuer Arbeitsplatzgebiete auf die regionalen Nutzungsschwerpunkte, u.a. Wettingen Ost, abzustimmen.

Mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Wettingen wird u.a. beabsichtigt, den Stellenwert der Gemeinde als Arbeitsstandort zu stärken, insbesondere in Zusammenhang mit den langfristigen Vorhaben öV-Hauptkorridor und S-Bahnhaltestelle Tägerhard.

Das Interesse stellt ein Hauptziel des Schweizer Raumplanungsgesetzes dar und ist damit von hoher Bedeutung.

Beurteilung

Das vorliegende Vorhaben stützt die vorgenannten übergeordneten Ziele und Strategien, indem ein Wirtschaftsgebiet an einer gut erschlossenen Lage (MIV, öV, FVV) realisiert wird und eine Neuansiedlung bzw. eine Erweiterung eines Unternehmens mit qualifizierten und wertschöpfungsintensiven Arbeitsplätzen erschliessungs- und lagegerecht im Bereich eines WSP erfolgt.

Mit dem Vorhaben wird eine hohe Arbeitsplatzdichte realisiert. Dies unterstützt eine proportional zur Bevölkerungsentwicklung laufende Arbeitsplatzentwicklung, welche in den letzten Jahren im Kanton Aargau nicht erreicht wurde. Seit 2015 ist die Beschäftigung um gut 5 % gewachsen, die Wohnbevölkerung jedoch um 11 % (vgl. Berichterstattung Richtplanung 2020-2023 vom November 2024). Gemäss Artikel der Aargauer Zeitung vom 27.10.2025 war das Arbeitsplatzwachstum im Aargau zwischen 2015 und 2022 gar das geringste aller Kantone. Die Aargauer Regierung will sich daher verstärkt dafür einsetzen, dass im Kanton mehr Arbeitsplätze entstehen.

Katalysiert durch das Vorhaben ist absehbar, dass die heute bereits hohe Lagequalität weiter an Attraktivität gewinnt. Die Lage ist daher prädestiniert zur Festsetzung eines ESP von kantonaler Bedeutung.

Das Vorhaben erfüllt darüber hinaus nicht nur betriebliche, cluster- und humankapitalbezogene Logiken (vgl. Ziffer 3.2), sondern ist politisch-strategisch und rechtlich abgesichert:

- Es entspricht den Entwicklungszielen des Regierungsrats (hochwertige Arbeitsplätze, innovative Ansiedlung, Nutzung/Etablierung ESP).
- Es dient der bundesrechtlich festgelegten Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- Es ist im Standortförderungsgesetz verankert (Standortentwicklung, -pflege, -marketing).
- Es nutzt die kantonalen Instrumente (ESP- und WSP-Flächen, Siedlungs- und Verkehrsintegration).
- Es unterstützt die Standortförderung bei ihrem Ziel, Abwanderung zu verhindern und Wachstum durch Bestandspflege und Ansiedlung zu sichern.

Daher soll ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung im Richtplan festgesetzt werden. Dies bildet gleichzeitig Voraussetzung für die Festsetzung von Siedlungsgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B.

Als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) gelten Arbeitsplatzgebiete mit übergeordneter Funktion, die entsprechend der Vorrangnutzung planerisch abgestimmt sind (vgl. Ziffer 5.3.2).

Fazit

Das Vorhaben leistet einen essenziellen Beitrag zur zukunftsgerichteten Weiterentwicklung des Kantons Aargau als Arbeits-, Wirtschafts- und Forschungsstandort sowie zu einer flächeneffizienten Wirtschaftstätigkeit an einer gesamthaft gut integrierten Lage. Es generiert Ausstrahlung weit über Wettingen hinaus und trägt dazu bei, das Gebiet Tägerhardächer zu „aktivieren“ und in seiner Entwicklung zu stärken.

Das Vorhaben ist im Einklang mit den vom Richtplan enthaltenen raumordnungspolitischen Bestrebungen und Möglichkeiten gemäss Beschluss des Grossen Rats im Jahr 2015, dem Entwicklungsleitbild des Regierungsrats, dem Standortförderungsgesetz und der Standortförderungsverordnung. Der Campus ist ein Leuchtturmprojekt und stärkt in Ergänzung zum Programm Aargau 2030 und der weiteren Massnahmen der kantonalen Standortförderung in zentraler Weise die Steuer- und Wertschöpfungsbilanz des Kantons.

Das Vorhaben unterstützt die übergeordneten Ziele und Strategien vollumfänglich. Die Auswirkungen des Campus auf diese Strategien sind ausnahmslos positiv und erstrebenswert.

5.3.2 Nutzungseignung

Ausgangslage

Gemäss Richtplankapitel S 1.3 und H 6 wird der Standort Baden-Wettingen als kantonal ausgeprägter ESP mit Spezialisierung und Vernetzungen von übergeordneter Bedeutung im Bereich Technologie bezeichnet.

Die Vorrangnutzungen gemäss Planungsgrundsatz B, S 1.3 zeigen das kantonale Interesse an den zukünftigen Nutzungen der Entwicklungsschwerpunkte. Vorrangnutzungen sind:

- Produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN), bspw. Maschinenindustrie / Baugewerbe

- Arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN), bspw. Dienstleistungen, Büros
- Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN), bspw. Lager, Transport
- Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN), bspw. stark verkehrserzeugende Dienstleistungsbetriebe

Die Herleitung der Standortwahl und der Eignung des Gebiets Tägerhardächer für den Campus ist unter Ziffer 3 dargelegt.

Vorgesehene Nutzungen

Gemäss dem internationalen Industrieunternehmen sind die überwiegende Mehrheit der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich vorgesehen. Zudem arbeiten in Phase 1 rund 5 % der Beschäftigten im Schichtbetrieb (Produktion), in Phase 2 rund 10 %. Es handelt sich entsprechend um einen Betrieb mit produzierenden und verarbeitenden Nutzungen (PVN) als auch arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN). Die Art des Unternehmens fällt zudem unter die Spezialisierung Technologie gemäss Vorzugsgebiet Spitzentechnologie. Dies unterstreicht die hohe Eignung des Betriebs und das damit verbundene sehr grosse kantonale Interesse an der Ansiedlung dieses internationalen Industrieunternehmens.

Beurteilung Nutzungseignung

Die Gemeinde Wettingen ist als Kernstadt im urbanen Entwicklungsräum prädestiniert für einen ESP mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN). In diesen Räumen ist eine räumlich-funktionale Vernetzung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf engem Raum explizit angestrebt und vorgesehen. Ein kantonal überdurchschnittliches Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum wird raumordnungspolitisch bewusst angestrebt. In Vorzugsgebieten für Spitzentechnologie sollen gemäss Richtplanstrategie H 6.5 grossflächige Areale für Unternehmen im kantonalen Interesse gesichert und Clusterbildungen im Rahmen des Wirtschaftsraums Nordschweiz ermöglicht werden. Genau diese Ziele werden mit dem Campus erreicht.

Das Gebiet Tägerhardächer eignet sich aufgrund seiner Lage am östlichen Siedlungsrand von Wettingen auch für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) im Schichtbetrieb. Die Auswirkungen auf Wohngebiete werden dank der räumlichen Distanz zum WSP Tägerhard-Ost (über 300 m) und der dazwischenliegenden, publikumsorientierten öffentlichen Nutzungen im Sport- und Erholungszentrum Tägi minimal gehalten.

Fazit

Der Tägerhardächer ist für eine Ansiedlung eines Betriebs mit PVN als auch APN geradezu ideal. Die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens an diesem Standort bildet die kongeniale Ergänzung zum Wohnschwerpunkt Tägerhard-Ost und eröffnet die Möglichkeit, im gleichen Raum zu wohnen und zu arbeiten. Der Campus mit überregionaler Ausstrahlung wirkt als Katalysator für eine zukunftstaugliche Gebietsentwicklung.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind folgende Aspekte aufzuzeigen:

- Nachweise nach Planungsgrundsatz C, S 1.3 (u. a. haben die Standortgemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung des ESP zu sorgen).
- Definition von Art, Ausmass und Lage der Nutzungen gemäss Planungsanweisung 4.1, S 1.3
- Regionale Abstimmung der Nutzungen gemäss Planungsanweisung 4.2, S 1.3 auf die Kapazitäten der übergeordneten Verkehrserschliessung (vgl. Ziffer 5.5).

5.3.3 Wertschöpfung

Gemäss Richtplankapitel S 1.1 sorgen die Gemeinde unter anderem für eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz. Dank der hohen Arbeitsplatzdichte und des im Hightech-Bereich tätigen internationalen Industrieunternehmens wird eine kantonal überdurchschnittlich hohe Wertschöpfung generiert. Dies stützt auch die Richtplanstrategie H 6.4, wonach eine hohe Wertschöpfung mit guten, zukunftsfähigen Arbeitsplätzen angestrebt wird.

Die Gemeinde Wettingen profitiert wiederum von der Wertschöpfung in Form von Steuerabgaben und der Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Werkplatzes Schweiz, des Wirtschaftsstandorts Aargau, der Region und der Gemeinde werden durch den neuen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt bzw. durch die Ansiedlung des internationalen Industrieunternehmens deutlich erhöht. Auch das gewerblich-industrielle Umfeld in der Region wird dadurch profitieren und gestärkt. Das Vorhaben wirkt sich ausschliesslich positiv auf die Wertschöpfung aus.

5.4 Siedlung

5.4.1 Festsetzung von Siedlungsgebiet

Voraussetzung für die Umsetzung des ESP Tägerhardächer bildet die Festsetzung von 10.7 ha Siedlungsgebiet. Dazu ist nachzuweisen:

- dass innerhalb der bestehenden Arbeitszonen im Kanton Aargau keine geeigneten Standorte zu finden sind (Planungsanweisung 1.3, S 1.2).

Der Nachweis ist erbracht, vgl. vorstehend (Ziffer 3) und nachfolgend (unter dieser Ziffer).

- dass in der Gemeinde und der Region keine Bauzonen und kein Siedlungsgebiet für eine Umlagerung vorhanden sind und eine Umlagerung nach Planungsanweisung 1.2, S 1.2 nicht möglich ist.

Der Nachweis ist erbracht, vgl. vorstehend (Ziffer 3) und nachfolgend (unter dieser Ziffer).

- dass die verkehrlichen Auswirkungen und die Abstimmung des Verkehrs mit der erwarteten Siedlungsentwicklung aufgezeigt sind (Planungsanweisung 1.4, S 1.2)

Der Nachweis ist erbracht, vgl. Ziffer 5.5.

- dass die effiziente Nutzung des Baulands gewährleistet ist (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen usw.; Planungsanweisung 2.3, S 1.2). Dazu wird eine Arbeitszonenbewirtschaftung als Verbundaufgabe von Gemeinden, regionalen Planungsverbänden und Kanton betrieben.

Der Nachweis ist erbracht, vgl. Ziffer 5.4.2.

Geeignete Standorte in bestehenden Arbeitszonen

Für die Neuansiedlung sind die Nachweise für die Ausscheidung von Siedlungsgebiet gemäss Planungsanweisung 1.3, S 1.2 erbracht:

- Es werden gut 3'000 Arbeitsplätze angesiedelt (deutlich über 100 VZÄ)
- Es bestehen keine räumlich geeigneten Standorte innerhalb der bestehenden Arbeitszonen im Kanton Aargau bzw. im Limmattal. Aufgrund der Beschäftigtenstruktur, der internationalen Ausrichtung, der Nähe zu Forschungs-, Technologie und Innovationszentren sowie der ausgezeichneten Infrastruktur ist ein Standort im Limmattal zwingend (Vgl. Ziffer 3).
- Es handelt sich um einen Betrieb, der auf Forschung und Entwicklung setzt. Es ist von einer regional überdurchschnittlichen Wertschöpfung pro Beschäftigten auszugehen. Damit sind gar alle Anforderungen erfüllt, selbst wenn der Betrieb weniger als 100 VZÄ aufweisen würde.
- Mit der vorliegenden Richtplananpassung wird ein neuer Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung mit der entsprechenden Vorrangnutzung festgesetzt (vgl. Ziffern 2.2 und 5.3).

Es werden damit alle Anforderungen und Voraussetzungen an die Ausscheidung von Siedlungsgebiet gemäss Planungsanweisung 1.3, S 1.2 erfüllt.

Umlagerung von Siedlungsgebiet

Gemäss Planungsanweisung 1.2, S 1.2 können die Gemeinden das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden für eine

insgesamt bessere Lösung räumlich communal oder überkommunal anders anordnen. Dazu wäre zur Kompensation 10.7 ha unbebautes Siedlungsgebiet erforderlich.

Per Ende Juni 2025 wies der regionale Topf Siedlungsgebiet von Baden Regio eine Fläche von 0.2 ha auf. Die Gemeinde Wettingen weist im Richtplan an zwei Standorten bereits festgesetztes, aber noch nicht eingezontes Siedlungsgebiet auf:

- Geisswies; dieses Siedlungsgebiet ist zweckgebunden reserviert zur Umsetzung des festgesetzten WSP Tägerhard-Ost.
- Gebiet nördlich Bifangstrasse / Otelfingerstrasse; dieses Siedlungsgebiet wurde im Richtplan festgesetzt, um den kantonalen Bedarf an Siedlungsgebiet für Wohnzwecke bis 2040 decken zu können (nutzungsgebunden).

Die beiden Gebiete mit noch nicht eingezontem Siedlungsgebiet sind Ergebnis der Richtplanrevision Siedlungsgebiet zwecks Anpassung der kantonalen Richtplanung an RPG 1. Sie sind gestützt auf die Siedlungsstrategie des Kantons Aargau mit Horizont 2040 zwingend erforderlich, um das absehbare Bevölkerungswachstum gestützt auf und gelenkt nach dem kantonalen Raumkonzept R 1 aufnehmen zu können. Diese Gebiete liegen im kantonalen Interesse hinsichtlich der ausreichenden Wohnraumproduktion im Zuge der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung. Eine Zweckentfremdung zu Gunsten eines Arbeitsplatzgebietes würde diesen Bestrebungen widersprechen.

Ein Bezug der 0.2 ha aus dem regionalen Topf für die Ansiedlung des Unternehmens ist aufgrund der kantonalen Bedeutung und der Grösse des Vorhabens unzweckmässig und ändert das Erfordernis der Ausscheidung von Siedlungsgebiet gemäss Planungsanweisung 1.3, S 1.2 nicht. Das wirtschaftspolitisch hochrelevante Vorhaben soll mit der bewusst dafür geschaffenen und vom Bundesrat genehmigten kantonalen Siedlungsgebietsreserve gemäss Richtplan umgesetzt und ermöglicht werden. Der regionale Topf soll für allfällige weitere regionale Bedürfnisse zur Verfügung stehen.

Gestützt auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist erhärtet, dass in der Gemeinde Wettingen keine unbebauten Bauzonen vorhanden sind, die sich zur Auszonung bzw. Kompensation eignen. Die wenigen nicht bebauten Bauzonen sind mindestens dreiseitig von Bauzonen umgeben und daher als Baulücken zu bezeichnen. Eine Auszonung dieser Parzellen wäre nicht zweckmässig.

Eine Umlagerung von Siedlungsgebiet nach Planungsanweisung 1.2, S 1.2 ist entsprechend nicht möglich. Dies trifft gleichsam für die überkommunale Umlagerung aus dem Raum Baden und Umgebung zu (hochdynamischer Entwicklungsräum innerhalb der Metropolitanregion Zürich).

5.4.2 Haushälterische Bodennutzung

Gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG ist für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen. Die haushälterische Bodennutzung trägt zum Schutz wertvoller Kulturländer, zur Reduzierung von Flächenverbrauch und Zersiedelung, zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und Ökosysteme, zur effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie zur Förderung einer qualitativen und räumlich ausgewogenen Raumentwicklung bei.

Um den Boden haushälterisch zu nutzen, unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und die Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).

Die haushälterische Bodennutzung ist von hoher Bedeutung und ein zentraler Aspekt des Raumplanungsrechts.

Beurteilung

Für die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens mit über 3'000 Arbeitsplätzen sind insgesamt 10.7 Hektaren Siedlungsgebiet erforderlich. Daraus ergibt sich eine Arbeitsplatzdichte von 300 Arbeitsplätzen pro Hektare (A/ha) bzw. ein Flächenbedarf von 33.3 m² pro Arbeitsplatz. Im Vergleich zu anderen grossen Arbeitsplatzgebieten im Kanton ist die resultierende Arbeitsplatzdichte des Campus-Vorhabens deutlich höher.

Im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld sind auf 85 Hektaren unbebaute Arbeitszonen insgesamt rund 15'000 Arbeitsplätze vorgesehen (175 A/ha), wovon auf dem neuen Bachem-Standort auf rund 15 Hektaren 3'000 Arbeitsplätze geplant sind (200 A/ha). Auch die kantonale Analysekarte „Beschäftigtendichte“ zeigt, dass nur wenige Standorte im Kanton überhaupt eine Beschäftigtendichte über 100 A/ha erreichen. Im sehr dicht bebauten Arbeitsquartier Baden Nord werden Beschäftigtendichten von 200-400 VZÄ/ha erreicht. Der neue Campus weist eine vergleichbar hohe Dichte auf (auch nach Bereinigung des Unterschieds von Arbeitsplätzen und Vollzeitäquivalenten).

Durch die sehr hohe Arbeitsplatzdichte wird der Flächenverbrauch minimiert und dadurch der Boden haushälterisch genutzt. Beim neuen Campus handelt es sich folglich um eine arbeitsplatzintensive Nutzung (vgl. Ziffern 2.2 und 5.3)

Nebst der hohen Arbeitsplatzdichte wurde im Rahmen der Areal- und Fabrikplanung grossen Wert darauf gelegt, die verfügbaren Flächen so effizient wie möglich nutzen zu können (Stapelung von Nutzungseinheiten; vgl. Masterplanung im Anhang). Die heute dezentral verteilten Nutzungen werden neu so weit wie möglich konzentriert und auf mehreren Geschossen möglichst gestapelt angeordnet. Insbesondere für Büros und Dienstleistungen ist dies gut möglich. Sie sollen daher zusammengefasst in einem Gebäude im Norden des Areals platziert werden (vgl. Ziffer 1.2). Für die Produktionsgebäude sowie für die Logistik stehen zwingende Erfordernisse hinsichtlich Betriebsablauf im Vordergrund. Eine Anordnung auf mehreren Stockwerken ist für diese Nutzungsarten nicht immer möglich. Beispielsweise müssen Anlieferungsflächen aus Gründen der Effizienz und der Verhältnismässigkeit zwingend im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) angeordnet werden.

Des Weiteren dient auch die Zentralisierung der bisherigen Betriebsstandorte in den Campus einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Dank der Konzentration auf eine optimal konzipierte betriebliche Infrastruktur kann diese deutlich besser / effizienter ausgelastet werden. Zudem können bisherige Standorte wieder dem Markt bzw. einer Nachnutzung zugeführt werden. Ebenfalls als haushälterisch zu bezeichnen ist, dass vor dem Bau des Campus in einem kurzen, intensiven Prozess die Ressource Kies gewonnen wird (Kiesabbau vor Bau; vgl. Ziffer 5.8).

Aufgrund des hohen Handlungsdrucks (Produktions- und Kapazitätsausbau) werden beide Bauphasen innert der nächsten 15 Jahre realisiert (Phase 1 von 2027 bis 2030, Phase 2 bis 2035). Der erforderliche Raumbedarf für den Gesamtcampus ist bereits jetzt zu sichern.

Die Erweiterung des Baugebiets entspricht dem regionalen Entwicklungskonzept, wonach im Gebiet Wettingen Ost aufgrund der knappen Bauzonenreserven und aufgrund des grossen Entwicklungsdruks kurz- bis mittelfristig grössere Siedlungsgebietserweiterungen vorgesehen sind. Das Zielbild Wettingen Ost 2035+ stützt sich darauf ab und präzisiert räumlich konkret das Vorhaben und dessen Bezug zur Umgebung.

Gemäss Planungsanweisung 2.3, S 1.2 sorgen die Gemeinden in Arbeitszonen für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen etc.). Die darin vorgeschriebene Arbeitszonenbewirtschaftung als Verbundaufgabe von Gemeinden, regionalen Planungsverbänden und Kanton stützt sich auf Art. 30a Abs. 2 RPV, wonach neue Arbeitszonen nur ausgeschieden werden dürfen, wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung eingeführt wird. Dabei ist aufzuzeigen, dass die Arbeitszonennutzung aus übergeordneter Sicht haushälterisch erfolgt und keine andere, zumutbare Lösung angeboten werden kann (vgl. „Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung“ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom September 2020). Ersteres wurde vorstehend aufgezeigt, zweiteres ist in den Nachweisen im vorstehenden Kapitel „Festsetzung von Siedlungsgebiet“ (vgl. Ziffer 5.4.1) beschrieben. Entsprechend werden mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht die Vorgaben für eine Arbeitszonenbewirtschaftung umgesetzt.

Fazit

Es erfolgt eine Erweiterung des Baugebiets für den ESP von kantonaler Bedeutung „Tägerhardächer“. Dies gestützt auf das regionale Entwicklungskonzept, beschränkt auf das tatsächlich Erforderliche und

in nachweislich kompakter Form (vgl. Masterplanung im Anhang). Dank einer hohen Dichte und einer Konzentration von Arbeitsplätzen sind Synergien möglich, der Boden wird dadurch haushälterisch bzw. das Bauland effizient genutzt. Des Weiteren bieten sich Möglichkeiten zu einer Nutzungsänderung und Umstrukturierung der bestehenden Firmenstandorte, welche sich teilweise an städtebaulich attraktiven und zentralen Lagen befinden.

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist eine effiziente Nutzung des Baulands gemäss Planungsanweisung 2.3, S 1.2 zu sichern (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen etc.).

5.4.3 Siedlungsqualität

Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e. RPG sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Gemäss Planungsgrundsatz A im Richtplankapitel S 1.1 wird die Siedlungsqualität (Baustruktur, Außenraum und Umwelt) aufgewertet. Das Richtplankapitel S 1.1 präzisiert diese Grundsätze und stellt Anforderungen an die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsqualität in der Nutzungsplanung. Die Siedlungsqualität ist ein zentraler Aspekt, der hoch zu gewichten ist.

Die Umsetzung der Richtplanvorgaben ist möglich. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind, skaliert und übertragen auf die Möglichkeiten eines internationalen, produzierenden Betriebs, dazu folgende Aspekte aufzuzeigen:

- Sicherung einer guten örtlichen Siedlungsqualität durch eine sorgfältige und qualitativ hochwertige Gestaltung von Architektur und Freiräumen, unter Berücksichtigung von Ökologie, Energieeffizienz und der Sicherheit in öffentlichen Räumen. Diese Aspekte dienen gleichzeitig einer klima- und hitzeangepassten Siedlungsentwicklung

Vgl. auch Ziffer 5.9.4 (Effiziente Energienutzung & Klima)

- Sorgfältige ortsbauliche Einbindung des Betriebs in die heutige und künftige Siedlungsstruktur samt ÖV-Knotenpunkt und Freiräumen

- Einbettung in die Landschaft und Gestaltung des Siedlungsrandes

Vgl. auch Ziffer 5.6.2 (Einordnung in die Landschaft)

- Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Vgl. auch Ziffer 0 (Abstimmung Siedlung und Verkehr).

- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und ÖV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte

Vgl. auch Ziffern 0 (Abstimmung Siedlung und Verkehr) und 5.4.2 (haushälterische Bodennutzung).

- Ökologische und freiräumliche Vernetzung im Siedlungs- und Landschaftsraum

Hochwertige Freiräume, die Einbettung in die Landschaft und die Gestaltung des Siedlungsrandes dienen zugleich einer ökologischen Vernetzung. Vgl. auch Ziffer 5.6.4 (Ökologische Vernetzung).

- Festlegung von angemessenen Qualitätskriterien für die Projektierung

5.4.4 Gewährleistung Anforderungen Sport

Es ist ein wichtiges kommunales Anliegen, die Entwicklungsmöglichkeiten der Sportanlagen von überregionaler Bedeutung langfristig zu gewährleisten.

Gemäss Zielbild Wettingen Ost 2035+ befindet sich nördlich des Sport- und Erholungszentrums Tägi ein Potenzialraum, welcher längerfristig entwickelt werden soll. Darin sei u.a. eine Erweiterung des Tägis zu prüfen. In diesem Bereich bleiben mögliche Erweiterungen in unmittelbarer Umgebung zum bestehenden Sport- und Erholungszentrum möglich.

5.4.5 Erhalt archäologischer Fundstellen

Die gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften sind im Kulturgesetz (KG) und in der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) geregelt. Gemäss § 38 KG sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Die Gemeinden sind verpflichtet, jegliche Gefährdung von archäologischen Hinterlassenschaften – besonders im Rahmen von Verfahren zu Baugesuchen – der Kantonsarchäologie zu melden (§ 41 KG). Eine fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation wird nötig, falls eine Zerstörung unumgänglich ist (§ 44 KG).

Beurteilung

Im Gebiet Tägerhardächer befinden sich zwei aktenkundige archäologische Fundstellen mit den Signaturen 37(A)1 „Tägerhard I“ und 37(A)6 „Tägerhard VI“. Es handelt sich dabei um sogenannte Lesefunde, die zwischen den Jahren 1930 und 1965 in Geländebegehungen auf der Grundlage von Privatinitiativen gemacht wurden. Die Flur „Tägerhardächer“ erhält damit den Charakter einer archäologischen Verdachtsfläche.

Die an der Oberfläche des Ackerhorizontes aufgelesenen Artefakte können als Hinweis auf das Vorhandensein bisher unbekannter untertägig erhaltener archäologischer Hinterlassenschaften gewertet werden. Aus diesem Grund sind zur besseren Einschätzung der archäologischen Ausgangssituation vor dem Beginn von Bauarbeiten, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, im Perimeter der neu einzuziehenden Arbeitszone „Tägerhardächer“ archäologische Prospektionsmethoden gestaffelt anzuwenden.

Eine Unterschutzstellung auf kantonaler oder kommunaler Ebene besteht jedoch nicht.

Fazit

Das Vorhaben tangiert keine geschützten Fundstellen. Eine Bebauung des Gebiets ist trotz allfälliger archäologischer Funde möglich. Aus fachlicher Sicht der Archäologie werden auf den beiden Parzellen eher keine weitergehenden Fundstellen vermutet. Diese werden viel mehr beim Flussdelta Lugibach / Limmat gesehen (westlich des Schwimmbads).

Spätestens im Rahmen der Nutzungsplanung – bis vor Erteilung der Baubewilligung – sind folgende Vorkehren im Bereich archäologischer Abklärungen zu treffen:

- Geländebegehung mit einer Metallsonde: Aufsammeln von oberflächig vorhandenem Fundmaterial und gezielte Suche nach Metallgegenständen als Hinweis auf archäologische Hinterlassenschaften.
- Geophysikalische Prospektionen: bei Erhärtung des Verdachts bzw. auch vorsorglich mit einer Erdsonde (z.B. Geoelektrik), um untertägig erhaltene archäologische Strukturen sichtbar zu machen.
- Allenfalls Baggersondierungen: Überprüfung der Verdachtsmomente aus den Prospektionen (Unterscheidung archäologische vs. geologische Strukturen).
- Archäologische Ausgrabungen: bei einer sicheren Befundlage vorgängig des Baustarts (Nord) oder im Rahmen der Erschliessungsarbeiten für einen Kiesabbau vor Bau (Süd).

5.5 Mobilität

Das bestehende Verkehrsnetz im Tägerhardächer basiert vornehmlich auf motorisiertem Individualverkehr (MIV). Besonders in der Abendspitze sind die Hauptverkehrsknoten in der Nahumgebung zum Campus-Areal bereits ausgelastet. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung – inkl. festgesetztem WSP – ist für die bisher vorgesehenen planerischen und baulichen Massnahmen im Gebiet eine Intensivierung des öV-Angebots vorgesehen. Zu berücksichtigen ist hier auch die sinngemäss aus dem GVK Raum Baden und Umgebung für Arealentwicklungen wie vorliegend abgeleitete Zielgrösse von maximal 33% MIV zugunsten einer zukunftstauglichen Mobilitätsabwicklung in der Region.

Die Umsetzung des Campus soll in zwei Schritten erfolgen: Phase 1 (Baustart Mitte 2027 und Inbetriebnahme per 2030, Tägerhardächer Nord, 1'300 Mitarbeitende) und Phase 2 (Inbetriebnahme ab 2035, Tägerhardächer Süd, zusätzlich rund 2'000 Mitarbeitende). Mit der Zusammenführung von Aktivitäten an einem Standort und dem Einbezug von heute extern zugemieteten Flächen für Lagerung und Spedition besteht ein grosses Potenzial zur Reduktion von Transporten und Fahrten auf der Strasse.

Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie das bestehende Verkehrssystem diese zusätzlichen Anforderungen innerhalb des vorgesehenen zeitlichen Rahmens aufnehmen kann. In diesem Kapitel werden daher die Auswirkungen des Campus auf den möglichen Standort Tägerhardächer geprüft. Dazu wird festgestellt, wieviel Verkehr generiert wird und wie dieser vom bestehenden System aufgefangen werden kann bzw. welche zusätzlichen Massnahmen nötig sind. Bei dieser Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist der gestaffelte Zeitrahmen der Planung bzw. der Betriebsaufnahme zu berücksichtigen.

5.5.1 Grundlagen und IST-Zustand

Verkehrliche Einbettung

Der ESP Tägerhardächer ist eingebettet zwischen:

- Süden: Autobahn A1
 - Osten: Autobahnzubringer an der Grenze zu Würenlos
 - Westen: Tägi (Freizeit. Sport. Events., Tägi AG) mit Eisbahn, Hallenbad, Eventzentrum und Messe-gelände
 - Norden: Kiesgrube der Tägerhard Kies AG (Abbau ist abgeschlossen, Verfüllung steht aus)

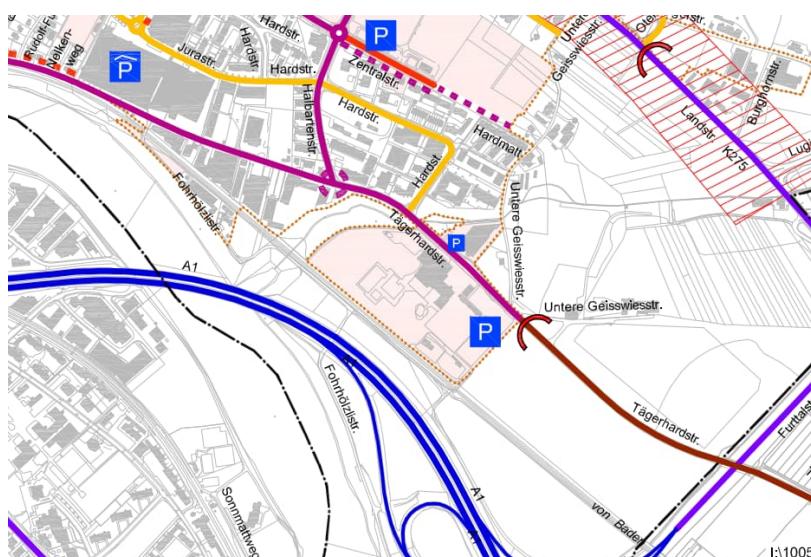


Abbildung 14 Ausschnitt KGV
Wettingen, Teilplan motori-
sierter Individualverkehr
(Quelle: Gemeinde Wettin-
gen)

Die Nähe zur Autobahn und die für die Sportstätten (azyklischer Betrieb) ausgelegten Verkehrskapazitäten bieten dem Entwicklungsareal eine interessante Straßeninfrastruktur.

Der Knoten Halbartenstrasse/Landstrasse ist heute gut ausgelastet. Das dort angesiedelte Busdepot wird zukünftig vom aktuellen Standort in den Segelhof, Baden-Dättwil, umziehen. Das Areal in zentraler

Lage wird einer anderen Nutzung zugewiesen werden (Wohnen und Gewerbe) und weiterhin Verkehr generieren. Die LSA kann laut Aussagen der kantonalen Behörden nicht weiter optimiert werden.

Berechnungsannahmen

In der nachfolgenden Abbildung werden die den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen und die entsprechenden Informationsquellen ausgewiesen:

Annahmen Betrieb 1:		Quelle		
Personal Gesamt Phase 1	1'297	Firma	Angaben in FTE (Full Time Equivalent) – Teilzeit verrechnet	
Personal Gesamt Phase 2	plus 2'046	ca. 3'343	Firma	Angaben in FTE (Full Time Equivalent) – Teilzeit verrechnet
Schichtarbeitende	Phase 1: 5% ; Phase 2: 10%	Firma		
	Keine Teilzeit, kein Homeoffice, kein Besuch	Annahme Ballmer + Partner AG (B+P) - zur Bestätigung bei Firma		
	3-Schichten (06-14:00 & 14-22h & 22.00-6:00)	Firma Ist-Zustand		
	Vollständige Überlappung bei Schichtwechsel	Firma		
	Absenzen (nach BFS)	15%	Firma	
Nicht-Schicht MA	Phase 1: 95% - Phase 2: 90%			
	Gleitzeit -schleichend Ein- und Ausfahrt	Annahme B+P		
	Teilzeitfaktor	0	Firma	In Mitarbeiterzahlen eingearbeitet
	Homeoffice	20%	Firma	
	Absenzen	15%	Firma	
Besucher	4 / 100 Beschäftigte und Tag	Mittelung B+P aus Annahme Michael Rothen (3-5)		
	Nur Nicht-Schichtmitarbeiter	Annahme B+P		
Nicht-Schicht MA	Phase 1: 95% - Phase 2: 90%			
	Gleitzeit -schleichend Ein- und Ausfahrt	Annahme B+P		
	Teilzeitfaktor	0	Firma	In Mitarbeiterzahlen eingearbeitet
	Homeoffice	20%	Firma	
	Absenzen	15%	Firma	
Besucher	4 / 100 Beschäftigte und Tag	Mittelung B+P aus Annahme Michael Rothen (3-5)		
	Nur Nicht-Schichtmitarbeiter	Annahme B+P		
Phase 1				
Zielverkehr (Alle Verkehrsträger)	Richtung Baden	2/3	Firma	
	Richtung Limmattal	1/3	Firma	
Phase 2				
Zielverkehr (Alle Verkehrsträger)	Richtung Baden	1/3	Firma	
	Richtung Limmattal	2/3	Firma	

Abbildung 15 Annahmen für Verkehrsnachweise (Quelle: Ballmer + Partner AG)

Die Region Baden und Umgebung umfasst heute 80'000 Bewohnende und 42'000 Beschäftigte. Folglich herrscht in der Region ein ansehnliches Mobilitätsaufkommen.

Im GVK Raum Baden und Umgebung wird bis ins Jahr 2040 mit einem Wachstum der Bevölkerung von rund 30 %, des MIV von 20 % und der Fahrgastzahlen des ÖV um durchschnittlich 40 % gerechnet.

Verkehrsmanagement (VM)

In der Region Baden wird ein Verkehrsmanagement (VM) betrieben. Ziel des VM Region Baden ist flüssiger Verkehr innerhalb der Ortschaften und ein störungsfreier Busbetrieb. Heute ist im Rahmen dieses VM eine Dosierung im Teil Ost installiert, welche als Kaskade aufgestellt ist. Zuerst wird der Verkehr aus Richtung Ost bei der Lichtsignalanlage (LSA) am Knoten Halbartenstrasse dosiert. Wird der Rückstau zu gross, wird eine zweite Dosierung bei der Unteren Geisswies zugeschaltet und in letzter Instanz östlich des Knotens «Kieswerkstrasse». Um Umwegverkehr aus dem Kieswerk zu vermeiden, geht gleichzeitig auch an der Tägerhardstrasse eine Dosieranlage in Betrieb. Ebenso in Betrieb ist die neue Busspur bei der LSA Landstrasse/Geisswies.

In einem nächsten Schritt soll auch der Knoten Furttal mit einer Dosierungsanlage ausgerüstet werden. In den Abendspitzenstunden staut der Verkehr von der Autobahn zurück, insbesondere von Otelfingen und in geringerem Ausmass auch von Würenlos her. Gleichzeitig soll eine Buspriorisierung von Würenlos eingeführt werden.

Auf der Tägerhardstrasse, direkt vor dem designierten Einfahrtbereich in den Campus und an der Gemeindegrenze, besteht eine Dosierungsanlage. Die erhobene Gesamtfahrzeugbelastung (September 2025) ist gering und schwankt vor allem bei speziellen Verhältnissen auf der Autobahn.

Das VM Würenlos identifiziert als besondere Herausforderung die Ortsdurchfahrten in Würenlos. Sie sind stark geprägt durch die häufigen Barriereschliessungen am Bahnübergang. Diese führen besonders zu den Spitzenzeiten zu längerem Rückstau ins Dorfzentrum hinein.

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Tägerhardächer ist heute durch die Buslinien 7 und 12 sowie zeitweise mit der Linie 1 wie folgt erschlossen (vgl. Abbildungen rechts und unten):

- Linie 7: Montag – Sonntag ab Betriebsbeginn bis Betriebsschluss durchgehender 15-Minutentakt (Bahnhof Baden - Wettingen Tägi)
- Linie 12: Montag – Freitag morgens und abends jeweils 30-Minutentakt auf der ganzen Linienlänge, dazu eine 3. Fahrt pro Stunde auf dem Abschnitt Wettingen Tägi – Wettingen Bahnhof mit guten Anschlüssen auf die S12 Limmat aufwärts, aber auch den RE12 Richtung Brugg/Aarau/Olten
- Linie 1: Montag – Samstag abends nach 20:00 bis Betriebsschluss und Sonntag ganztags 30-Minutentakt nach Baden und Würenlos (via Bahnhof)
- Linie N35: Freitag- und Samstagnacht jeweils nach 01:00 Uhr und in beiden Richtungen alle 60-Minuten

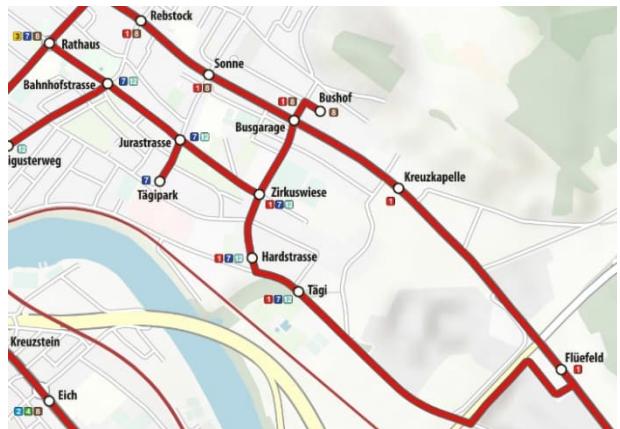


Abbildung 16 Ausschnitt Liniennetz RVBW 2023 (Quelle: RVBW)

Die Erschliessung erfolgt über die Haltestelle „Tägi“ in ca. 200 m Entfernung von der Parzellengrenze und verfügt als bisherige Endhaltestelle der Linien 7 und 12 über einen Buswendeplatz. Laut Department Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons ist in den Wenderaum ein Stellplatz für Wartezeiten integriert. Bei Besetzung verstellt der stehende Bus die Wendemöglichkeit. Erweiterungspotential besteht an dieser Stelle nicht.

Die Bushaltestelle wird aus Richtung Baden-Wettingen in den Morgen- und Abendspitzen ca. im 7,5 Minutenrhythmus angefahren. Aus Richtung Limmattal ist die Anbindung derzeit für den Freizeitverkehr getaktet, d.h. in den Abendstunden und am Wochenende.

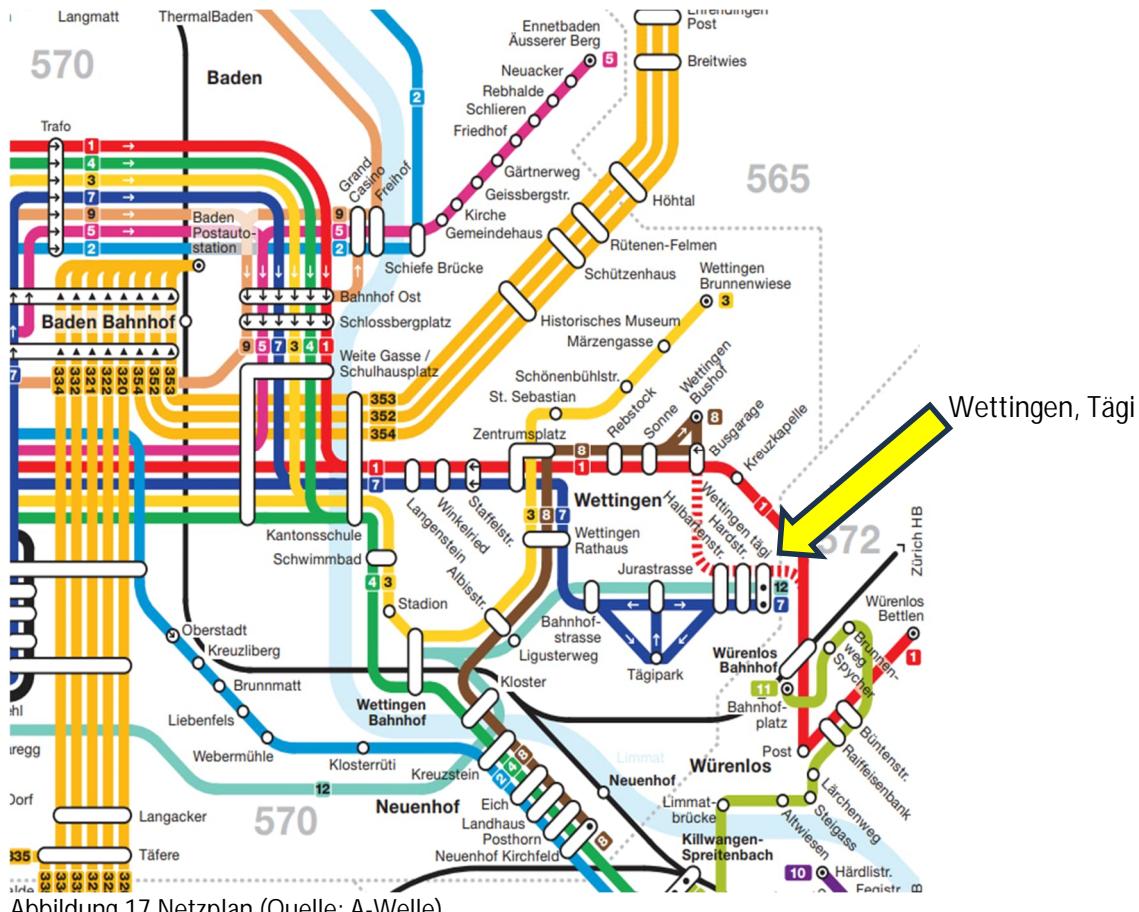


Abbildung 17 Netzplan (Quelle: A-Welle)

Die Linie 1 offeriert eine äusserst interessante Streckenführung zwischen Würenlos, Wettingen und Baden. Die Haltestelle „Wettingen, Tägi“ wird von der Buslinie 1 bisher jedoch nur im Freizeitverkehr bedient. Die Haltestelle „Kreuzkapelle“ wird in dieser Zeit im Gegenzug nicht angefahren. Werktags verkehrt die Buslinie 1 im 15 Minuten-Takt direkt über die Kantonsstrasse K275 (Landstrasse).

Die Haltestelle „Wettingen, Tägi“ erreicht heute die öV-Gütekasse C. Aufgrund der Distanz des Areals Tägerhardächer zu besagter Bushaltestelle weist das Gebiet Tägerhardächer heute die öV-Gütekasse D auf.

Der Bahnhof Wettingen kann mit dem öffentlichen Verkehr in rund 10 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof Baden ist in 18 Minuten erreichbar. Mit der schnellstmöglichen Verbindung sind die Bahnhöfe Aarau in ca. 45 Minuten, Brugg AG in ca. 30 Minuten und Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar.

Hinsichtlich induzierter Fahrten im öffentlichen Verkehr ist erkennbar, dass die jeweilige anteilige Nutzung schwergewichtig vom bestehenden öV-Angebot und den verfügbaren Parkierungsmöglichkeiten abhängt. Geplant ist derzeit für die Phase 1 auf dem Gelände der Tägerharddächer ein Verhältnis von 1 Parkplatz für 5 Mitarbeitende. Darauf gestützt wird in Phase 1 mit ca. 1'050 Ein-/Aussteigenden pro Tag und in Phase 2 mit ca. 2'750 Ein-/Aussteigenden pro Tag gerechnet, wobei sich diese auf die Morgen- und Abendspitzenstunden konzentrieren.

Freihalteinteressen

Die nachstehende Abbildung zeigt die aus heutiger Sicht relevanten Freihalteinteressen und die resultierenden Abstände, welche im Rahmen der Arealentwicklung grundsätzlich zu berücksichtigen und allenfalls weiter zu verifizieren oder zu ergänzen sind.

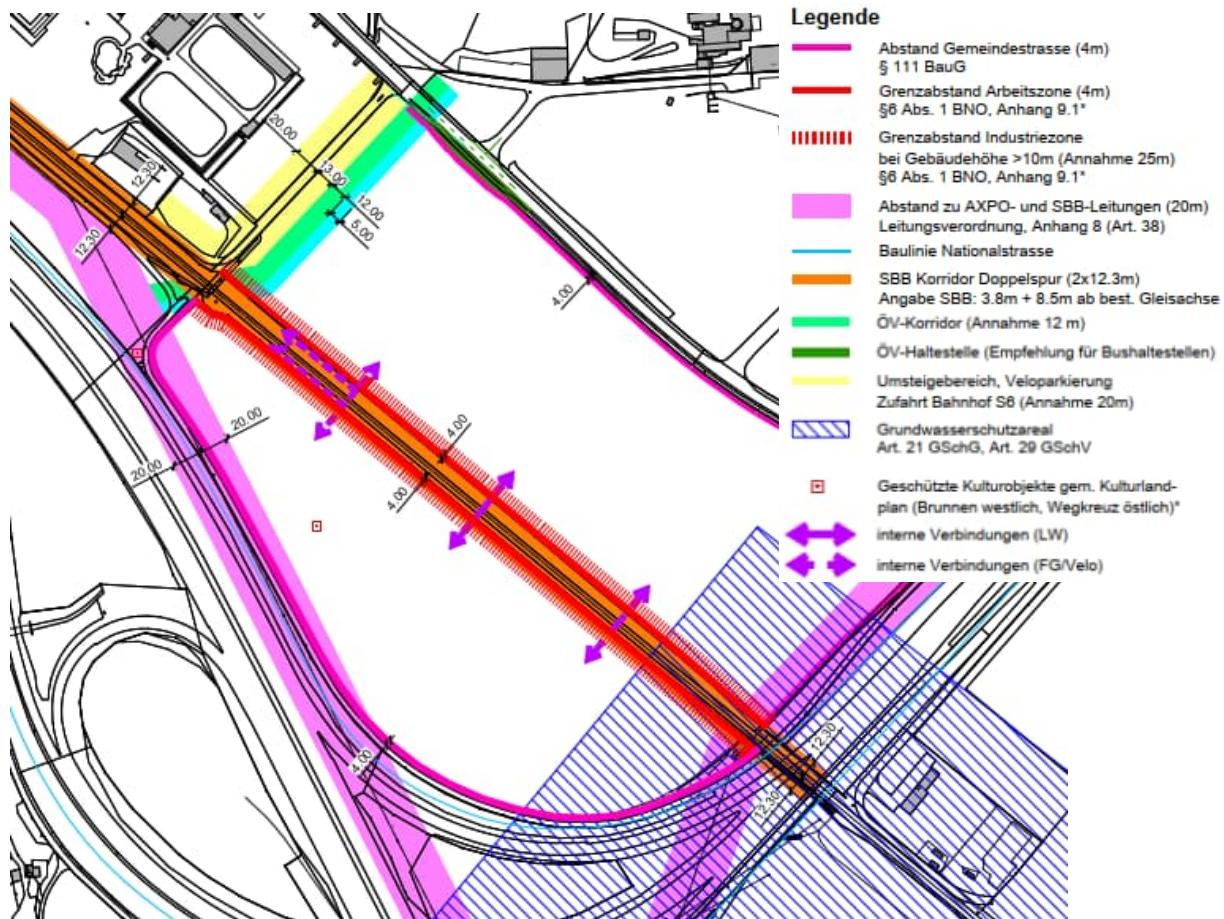


Abbildung 18 Freihalteinteressen um das Campus-Areal (Quelle: Ballmer + Partner AG)

Einzugsgebiet

Das Campus-Vorhaben zieht die Betriebstätten und Mitarbeitenden aus verschiedenen Standorten an einem Ort zusammen und steigert zu gleich die Produktions- und Ausbaukapazitäten. Aktuell wohnen etwa 2/3 der Mitarbeitenden im Raum Limmattal, Zürich und darüber hinaus. Die restlichen 1/3 der Belegschaft pendelt aus dem Raum Baden bzw. aus dem Westen. Allerdings verhält sich die Pendelrichtung in der ersten Phase entgegengesetzt (2/3 von Richtung Baden herkommend). Daher müssen die generierten Verkehrsströme für beide Phasen differenziert behandelt werden.

Modal Split

Gestützt auf das GVK Raum Baden und Umgebung und den Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2021 wird unter Berücksichtigung der guten Velo-Anbindung folgender Modal Split anvisiert (SOLL):

	IST (2019)	SOLL
Motorisierte Individualverkehr (MIV)	58%	33%
Fuss- und Veloverkehr		10%
Öffentlicher Verkehr (öV)	42%	57%

5.5.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a. RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Gemäss Richtplankapitel S 1.1 sorgen die Gemeinden für eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Dabei soll die Siedlungsentwicklung nach innen insbesondere an Orten mit guter öV-Erschliessung erfolgen. Die konzise Abstimmung von Siedlung und Verkehr sorgt für ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten und schont damit

Raum und Umwelt. Gemäss Richtplankapitel S 1.3 sind die Nutzungen regional auf die Kapazitäten der übergeordneten Verkehrserschliessung abzustimmen.

Gemäss der Hauptausrichtung H 4 des Richtplans erfolgt die Siedlungsentwicklung koordiniert mit der Verkehrsinfrastrukturentwicklung. Dabei wird die Entwicklung von flächen-, verkehrs- und energieeffizienten Siedlungsstrukturen unterstützt. Zudem ist nach Strategie H 4.1 die Siedlungs- und Verkehrsplanung regional, kantons- und grenzüberschreitend aufeinander abzustimmen. Gemäss der Strategie H 4.2 des Richtplans werden Standorte, Nutzungsstrukturen und Verkehrsaufkommen von publikums- und verkehrsintensiven Einrichtungen mit den Erschliessungs- und Verkehrskapazitäten des übergeordneten Verkehrsnetzes abgestimmt. Der Kanton Aargau setzt sich zudem für die Schaffung von wettbewerbsfähigen, regionalen Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkten mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit ein (Strategie H 3.1). Diese werden auf die flächeneffiziente Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse abgestimmt. Bei der Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird nach Richtplankapitel H 7.1 der Wandel zu emissionsarmen und ressourcenschonenden Verkehrsmitteln sowie kurzen Wegen unterstützt. Potenziale zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs sowie die Förderung des flexiblen Arbeitens zur Reduktion des Pendelverkehrs werden dabei genutzt.

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr ist im Grundsatz eine Interessenabwägung zwischen einer weiteren baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung einerseits und der Sicherstellung der nötigen Mobilität bzw. Strassenkapazität andererseits. Damit lassen sich die Verkehrsentwicklung und die sich daraus ergebenden Herausforderungen rechtzeitig erkennen, was einen produktiven Umgang damit ermöglicht. Das Gebiet Tägerhardächer soll zukunftsweisende, nachhaltige, flexible und den konkreten Bedürfnissen entsprechende Mobilitätsangebote aufweisen und entsprechend erschlossen sein. Folglich ist das Gebiet verkehrlich gut in den vorhandenen Kontext zu integrieren; sprich mit dem öV, dem Fuss- und Veloverkehr sowie dem motorisierten Individualverkehr zu erschliessen.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird gestützt auf die übergeordneten Grundlagen in folgende verkehrsrelevante Interessen aufgeteilt:

- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr
- Erreichbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr
- Erreichbarkeit mit Fuss- und Veloverkehr

Diese Interessen werden in den nachfolgenden Teilkapiteln beschrieben und bewertet. Die erforderlichen Nachweise werden stufengerecht und jeweils je Verkehrsträger erbracht.

5.5.3 Zweckmässige Zuordnung Wohnen & Arbeit

Ausgangslage

Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a. RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmäßig zugeordnet sein. Der Kanton Aargau hat in der Richtplanstrategie H 3 festgehalten, die Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsattractivität zu steigern und Entwicklungsschwerpunkte ESP an geeigneten Lagen zu fördern.

Für eine zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten ist im Sinne des Prinzips der 15-Minuten-Stadt darauf zu achten, dass Wohnen und Arbeiten nahe beieinander liegen. Die Nutzungen sollen sich aber gleichzeitig nicht so nahe sein, dass Emissionen der Arbeitsgebiete die Wohngebiete stören könnten.

Eine zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten ist eine der effektivsten raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen, um die Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu minimieren. Das Interesse ist entsprechend hoch zu gewichten.

Beurteilung

Die Anordnung des WSP Tägerhard-Ost und des ESP Tägerhardächer ist mit einem Abstand von gut 300 m ideal. Die Gehdistanz zwischen den beiden Entwicklungsgebieten (WSP und ESP) beträgt 5 bis 15 Minuten. Es ergibt sich eine einzigartige räumliche Synergie. Dies ermöglicht reduzierte Pendelwege, indem die örtliche Nähe Fuss- und Veloverkehr fördert und deutlich weniger Individualverkehr zu erwarten ist. Dies wiederum ist nachhaltig, indem der Lärm reduziert und die Luftqualität verbessert werden. Damit einhergehend wird die Lebens- und Standortqualität erhöht.

Auch dank der räumlichen Nähe der beiden Schwerpunkte zum Zentrum von Wettingen, nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufszentrum Tägi) sowie dem Sport- und Erholungszentrum Tägi ist die Anordnung des ESP im Tägerhardächer äusserst zweckmässig. Die Ansiedlung des ESP entspricht überdies dem kantonalen Raumkonzept (Wettingen als Kernstadt) und dem Raumkonzept des Bundes, in dem der urbane Raum entsprechend gestärkt wird.

Fazit

Die Auswirkungen des ESP Tägerhardäcker auf eine zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sind durchwegs positiv. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass dank der Neuansiedlung die vorgesehenen öV-Ausbauten substanzial gestärkt werden.

5.5.4 Öffentlicher Verkehr

Ausgangslage

Wie vorstehend erläutert, ist eine angemessene (Art. 3 Abs. 3 lit. a. RPG) bzw. gute (Richtplankapitel S 1.1) Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr zentral, um die verkehrliche Integration des Vorhabens im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben umsetzen zu können. Das Interesse wird entsprechend hoch gewichtet.

Das Haltestellennetz des öffentlichen Verkehrs ist gemäss Planungsgrundsatz A, M 3.2 entsprechend der Siedlungsentwicklung zu erweitern und, wo zweckmässig und sinnvoll, planungsrechtlich zu sichern. Neue Haltestellen sind insbesondere bei neuen Wohnüberbauungen, Arbeitsplatzschwerpunkten und publikumsintensiven Einrichtungen zu erstellen. Als Voraussetzung für das Vorhaben (ESP mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen) ist die öV-Gütekasse C zu erreichen, gestützt auf die Zielvorgaben des GVK öV-Gütekasse B. Die öV-Gütekasse zeigt in Abhängigkeit der Anzahl Kurse in den massgebenden Stunden und der Fussdistanz zur Haltestelle auf, wie gut die Erschliessungsqualität von Arealen und Orten durch den öffentlichen Verkehr (öV) ist.

Gemäss Planungsgrundsatz M, M 1.1, nutzen Kanton und Gemeinden das Potenzial der neuen Mobilitätstechnologien und setzen sich aktiv dafür ein, gute Voraussetzungen für flexible und multifunktionale Mobilitätsangebote zu schaffen.

Vorgesehene / laufende Projekte

Folgende Infrastrukturausbauten im öffentlichen Verkehr sind gemäss Richtplankapitel M 3.2 bereits unabhängig vom Campus-Vorhaben vorgesehen:

- öV-Hauptkorridor Killwangen–Baden (Zwischenergebnis)
Die Linienführung des öV-Hauptkorridors soll im Rahmen der Weiterentwicklung des GVK Raum Baden und Umgebung und der dazugehörigen Richtplananpassung angepasst werden. Das Zielbild Wettingen Ost 2035+ (Ziffer 4) basiert bereits auf der neu vorgesehenen Linienführung, funktioniert aber mit beiden Varianten. Es ist eine zusätzliche Haltestelle beim Tägi vorgesehen.
- S-Bahn-Haltestelle Tägerhard (Zwischenergebnis)
Westlich des Tägerhardächer ist hinter der Eishalle eine neue S-Bahn-Haltestelle vorgesehen. Nordöstlich der Haltestelle soll nach derzeitiger Machbarkeitsstudie ein Bus-Wendepunkt entstehen. Während der Entwürfe (Januar 2025) zum GVK Raum Baden und Umgebung wurde die S-Bahn-Haltestelle Tägerhard in erster Linie als Rückgrat für eine angemessene öV-Anbindung der Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte Tägerhard-Ost und Geisswies sowie der Sport- und Veran-

staltungsstätten entwickelt. Es wurde, bei Umsetzung der damals absehbaren Entwicklungen, von einer Nachfrage von rund 1'900 Ein- und Aussteigenden pro Tag ausgegangen. Allein schon die Erschliessung dieser Entwicklungen – ohne Campus – galt als Erfordernis und Begründung der neuen SBB-Haltestelle. Langfristig und im Sinne der Aufwärtskompatibilität soll die S-Bahn auch mit dem öV-Hauptkorridor verknüpft sein.

Die Machbarkeit wurde planerisch sowohl für den SBB-Bahnhof als auch für den öV-Hauptkorridor nachgewiesen. Die entsprechenden Freihalteinteressen sind in der Planung für das Campus-Areal berücksichtigt (vgl. Ziffer 5.5.1).

Der Kanton beabsichtigt, die S-Bahn-Haltestelle Tägerhard so rasch wie möglich im Richtplan festzusetzen.

- Ausbau Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf (Vororientierung)

Die S6 (Baden–Zürich HB–Uetikon) soll zukünftig auf Doppelspur ausgebaut werden. Die betroffene Bahnlinie trennt die beiden Parzellen Nrn. 789 und 3271 voneinander. Die Freihalteinteressen der SBB werden in der Arealplanung des Campus-Vorhabens berücksichtigt (vgl. Ziffer 5.5.1).

Zudem wurde als innovatives, ergänzendes öV-Angebot im näheren Umfeld des Campus-Areals kürzlich das Pilotprojekt „Automatisiertes Fahren im Furttal“ gestartet, welches in der Betriebsphase Würenlos erschliessen wird.

Beurteilung

Die öV-Anbindung des Tägerhardächers soll und muss zeitnah ausgebaut werden. Aufgrund der bereits guten Einbettung des Tägerhardächers ins Busnetz wäre eine neue, zusätzliche Linie schwierig einzuführen. In einem ersten Schritt sind daher im Hinblick auf die Phase 1 (Inbetriebnahme per 2030) folgende Ansätze weiterzuverfolgen:

- Realisierung einer neuen Bushaltestelle direkt beim Campus-Areal.
- Linie 7 (Baden Bahnhof – Tägi): Linienverlängerung mindestens bis zum Campus-Areal, idealerweise bis Würenlos. Optional kann der Abtausch der Linien 1 und 7 geprüft werden.
- Linie 12 (Wettingen Bahnhof – Tägi): Linienverlängerung mindestens bis zum Campus-Areal, idealerweise bis Würenlos mit durchgehendem 30-Minutentakt von Montag - Freitag und ggf. zusätzlicher Ausweitung auf Wochenendbetrieb.
- Linie 8 (Neuenhof – Wettingen): Der Wegzug des RVBW-Busdepots nach Baden-Dättwil löst automatisch eine Anpassung der heutigen Linienführung aus. In diesem Zusammenhang sind eine Verlegung und Verlängerung der Linie denkbar (Endhaltestelle beim Campus-Areal und Verlängerung der Linie über Neuenhof hinaus bis zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach, um Pendler von der Heitersberg-Linie abzuholen).
- Linie 11 (Killwangen-Spreitenbach – Würenlos): Diese Linie kann lediglich mit Kleinbussen gefahren werden. Eine Linienverlängerung via Tägerhardring (Gewerbegebiet von Würenlos) ins Gelände des Unternehmens wäre theoretisch denkbar, ist aber unrealistisch.
- Prüfung von Schnell- und / oder Shuttlebussen ab den Bahnhöfen Würenlos, Killwangen-Spreitenbach, Wettingen und Baden zum Campus-Areal (insbesondere zu den Zeiten der Schichten); ggf. zur Unterstützung des Linienangebots in der Abend- und Morgenspitze.
- Prüfung Einbindung Gebiet Tägerhardächer in Pilotprojekt „Automatisiertes Fahren im Furttal“ als Verbindung zum Bahnhof Würenlos und ins Furttal.

Damit kann auf dem Campus die öV-Gütekasse C erreicht werden, beim Kopfgebäude im Norden des Areals gar die öV-Gütekasse B. Aufgrund der dezentralen Anreisebeziehungen sind die erforderlichen Angebotsausbauten für Phase 1 möglich. Aus Sicht der RVBW sind die prioritären Massnahmen auch rechtzeitig umsetzbar, zumal bei den beiden Linien 7 und 12 aus heutiger Sicht keine zusätzlichen Fahrzeuge anfallen.

Die öV-Massnahmen aus dem GVK Raum Baden und Umgebung, dessen Umsetzung im Richtplan sich ab 16. Dezember 2025 bis 31. März 2026 in der öffentlichen Anhörung befindet, bilden die Voraussetzung für ein äusserst leistungsfähiges öV-System auf den Start der Phase 2 hin. Dazu zählen ein Kapazitätsausbau auf den Bushauptachsen (7,5-min-Takt, bei Bedarf Einsatz von Doppelgelenkbussen) und Busbevorzugung (mit abschnittsweiser Eigentrassierung). Diese Massnahmen umfassen namentlich die Busachsen von Wettingen Tägerhard an die Bahnhöfe Wettingen und Baden. Dies folgt der kantonalen Mobilitätsstrategie für Urbane Entwicklungsräume und Kernstädte:

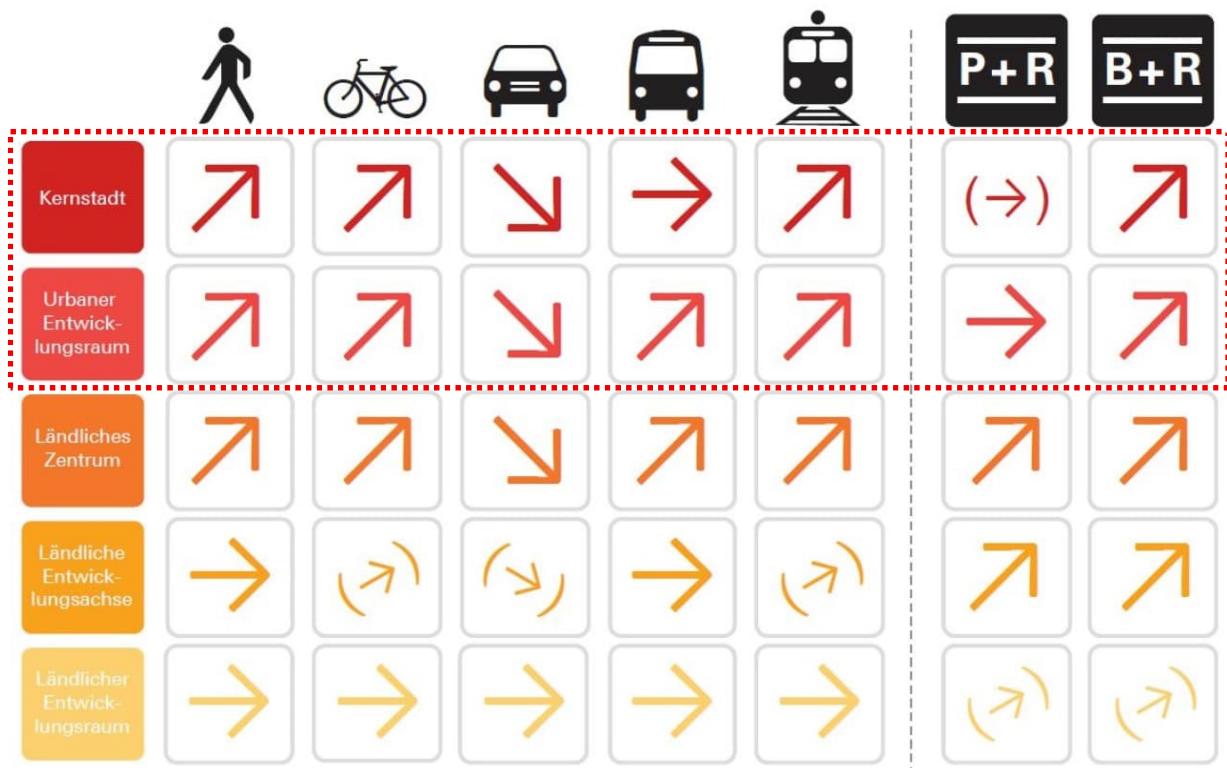


Abbildung 19 Zielbild zu den Veränderungen der Anteile am Gesamtverkehr bis 2040 (Quelle: mobilitätAARGAU)

Aufgrund der hohen Komplexität von grossen Infrastrukturausbauten – S-Bahn-Haltestelle Tägerhard, Ausbau der Bahnlinie Wettingen-Würenlos-Regensdorf und schienengebundenem Verkehrsmittel im öV-Hauptkorridor – kann der Zeitpunkt ihrer Fertigstellung nur schwer abgeschätzt werden.

Kanton, Region und Gemeinde setzen sich gemeinsam für eine rasche Umsetzung der Bahninfrastrukturausbauten ein. Drei öV-Hauptkorridore sind ebenfalls Bestandteil des GVK Raum Baden und Umgebung. Auf diesen besteht für den Zeithorizont ab 2040 die Option für ein schienengebundenes Verkehrsmittel. Aus Sicht des Kantons, der Gemeinde Wettingen und Baden Regio stehen diese Raumfreihaltungen auch für die Umsetzung der oben genannten öV-Massnahmen des GVK Baden und Umgebung im Sinne eines Busvorlaufs auf den relevanten Abschnitten der öV-Hauptkorridore zur Verfügung.

Insgesamt kann das erforderliche öV-Angebot für Phase 2 gewährleistet werden. Folgende, zusätzlich zu den für Phase 1 genannten Ansätze können weiter unterstützen:

- Schaffung neuer Buslinien über die relevanten Abschnitte des öV-Hauptkorridors sowie zu den Bahnhöfen Würenlos, Neuenhof und Wettingen.
- Zukunftsgerichtete Planung und verkehrsträgerübergreifender Ausbau der Bahnhöfe Wettingen (öV-Drehscheibe von kantonaler Bedeutung) und Würenlos (Umsteigepunkt von lokaler Bedeutung) gemäss Planungsgrundsatz E, M 3.2.
- Prüfung zusätzlicher Schnell- und / oder Shuttlebusse ab dem Bahnhof Dietikon.

Fazit

Das erforderliche öV-Angebot kann für beide Phasen gewährleistet werden. Mit dem kurz- bis mittelfristigen Ausbau der Busanbindung werden für das Gebiet Tägerhardächer signifikante Verbesserungen erzielt. Künftig wird die Standortattraktivität von Wettingen Ost bzw. dem Gebiet Tägerhardächer mit den vorgesehenen Massnahmen und Infrastrukturausbauten für den öffentlichen Verkehr weiter gesteigert. Dies dient der geforderten Abstimmung von Siedlung und Verkehr, aber auch der verbesserten Zugänglichkeit zur Mobilität für Alle (Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes), einer flächeneffizienten Mobilität, der Reduktion von Emissionen und der Verbesserung der Luftqualität.

Die S-Bahnhaltestelle Tägerhard wäre gemäss GVK Raum Baden und Umgebung bereits für 1'900 Ein- und Aussteigende pro Tag lohnenswert. Bis zur Inbetriebnahme der Phase 2 ab 2035 ist gestützt auf die verkehrlichen Abschätzungen von zusätzlichen 1'100 Ein- und Aussteigenden pro Tag auszugehen. Damit wird die öV-Nachfrage bereits deutlich früher ausreichend hoch genug sein, um die öV-Ausbauten zu legitimieren und kosteneffizient zu betreiben. Das Vorhaben katalysiert damit die bereits im Richtplan behörderverbindlich gesicherten Infrastrukturausbauten in positiver und sinnvoller Weise. Der Campus nutzt im Ergebnis die ohnehin geplanten Infrastrukturausbauten optimal, beschleunigt deren Zweckmässigkeit im Sinne der Planung/Erstellung und erhöht deren Wirkung („Inwertsetzung“). Damit kann eine effektive Abstimmung von Siedlung und Verkehr aufgezeigt werden.

In den nachgelagerten Verfahren ist die Trasseefreihaltung für den Doppelspurausbau der SBB-Linie, den öV-Hauptkorridor und die neue S-Bahn-Haltestelle Tägerhard zu sichern (gestützt auf Richtplankapitel M 3.2, Planungsanweisungen 1.3, 1.4, 3.1 und 3.2; vgl. Ziffer 5.5.1). Des Weiteren sind die Platzbedürfnisse für die neue Bushaltestelle (möglichst vor dem Hauptgebäude und auf dem Areal) und eine Buswendemöglichkeit sicherzustellen.

5.5.5 Motorisierte Verkehr

Ausgangslage

Gemäss Richtplankapitel M1.1 erfolgt die Verkehrsplanung koordiniert und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt. Dabei soll eine für das Vorhaben zweckmässige Erschliessung erreicht werden.

Zur Berechnung des Parkfeldbedarfs wurden die Anzahl der Mitarbeitenden und Besucher in der Tagesspitze berechnet. Des Weiteren wird ein Besetzungsgrad für Personenwagen für Mitarbeitende von 1,15 angenommen, für Besuchende von 1,7. Für Besuchende wird für den internationalen Industriestandort ausserdem ein MIV-Anteil von 70 % angenommen. Aus diesen Annahmen resultiert ein Bedarf von 300 Parkfeldern in Phase 1 und gesamthaft 780 Parkfeldern ab Phase 2.

Basierend auf der VSS-Norm 40 283 vom März 2019 wird von einem generierten Verkehrsaufkommen von 2 Fahrten pro Mitarbeitende und Besucher ausgegangen.

Gestützt auf die unter Ziffer 5.5.1 aufgeführten Annahmen beträgt der induzierte motorisierte Individualverkehr in der Phase 1 ca. 800 Fahrten und in der Phase 2 ca. 2'300 Fahrten pro Tag. Für die relevanten Spitzenstunden und unter Berücksichtigung des angestrebten Modal Splits ergibt sich das vom Campus-Areal generierte Verkehrsaufkommen (in roter Schrift) in Relation mit dem heutigen Verkehrsaufkommen auf den vom induzierten Verkehr primär betroffenen Strassenabschnitten wie folgt:

Verkehrsaufkommen MIV heute/Campus Phase 1								
Richtung	Tägerhardstr.	Landstr. (Kantonsschule)	Landstr. (Geisswies)	Seminarstr.	Landstr. Ost	Campus *)		
						aus Baden	aus Limmattal	Summe
7-8	256	452	1041	843	806	51	25	76
8-9	172	487	881	660	857	177	88	265
						nach Baden	nach Limmattal	
16-17	367	654	1211	825	825	25	13	38
17-18	366	675	1173	827	920	126	63	189
18-19	243	639	1018	722	718	51	25	76

*) Berechnungen basieren auf den berechneten Ganglinien anwesender MA, mit den vorhergenannten Annahmen

Abbildung 20 Voraussichtliches Verkehrsaufkommen Phase 1 (Quelle: Ballmer + Partner AG)

Verkehrsaufkommen MIV heute/Campus Phase 2								
Richtung	Tägerhardstr.	Landstr. (Kantonsschule)	Landstr. (Geisswies)	Seminarstr.	Landstr. Ost	Baden	Campus *) aus Limmattal	Summe
							nach Baden	nach Limmattal
7-8	307	651	622	1214	967	65	132	197
8-9	206	701	468	950	1028	228	462	690
16-17	440	942	407	1188	990	33	66	99
17-18	439	972	434	1191	1104	163	330	493
18-19	292	920	379	1040	862	65	132	197

*) Berechnungen basieren auf den berechneten Ganglinien anwesender MA

Abbildung 21 Voraussichtliches Verkehrsaufkommen Phase 2 (Quelle: Ballmer + Partner AG)

Der Werkverkehr in Phase 1 beläuft sich auf je ca. 32 Ein- und Ausfahrten mit Lastwagen, also täglich 64 Fahrten, welche mehrheitlich ausserhalb der Spitzenzeiten anfallen. Er spielt somit keine massgebende Rolle. Die Ein- und Ausfahrten sind auf einen möglichst direkten Anschluss an die Autobahn, also in östlicher Richtung über die Tägerhardstrasse, gerichtet. Die Zu- und Wegfahrt zum Campus-Areal erfolgt für PW und LW getrennt.

In Phase 2 wird der Produktions- und Fertigungsbereich im Verhältnis zur Gesamtbelegschaft verdoppelt. Die Belegschaft wächst insgesamt von 1'300 auf 3'300 an. Es ist daher davon auszugehen, dass sich der Werkverkehr etwas mehr als verdoppelt.

Beurteilung Parkfelderbedarf

Der Parkfelderbedarf wird gemäss voraussichtlichem Modal Split und gestützt auf die massgebenden VSS-Normen evaluiert. Zusätzlich soll das Synergiepotenzial mit dem nahegelegenen Sport- und Erholungszentrum Tägi ausserhalb der Arbeitszeiten geprüft werden (mögliche Doppelnutzungen an Wochenenden und Abenden).

Beurteilung Werkverkehr

Ein Bahnanschluss ist grundsätzlich möglich, jedoch gemäss aktueller Einschätzung und bezogen auf den tatsächlichen Werkverkehr nicht wirtschaftlich betreibbar. Um dessen künftige Realisierbarkeit nicht zu verunmöglichen, wird im Rahmen der Nutzungsplanung ein entsprechender Freihaltebereich geprüft.

Insgesamt wird sich die Zentralisierung der bisherigen Nutzungen im Campus ohnehin positiv auf den Güterverkehr auswirken. Dies aufgrund der Reduktion der erforderlichen Transporte zwischen den Betriebsstandorten auf der Strasse und aufgrund einer effizienteren Logistik.

Beurteilung motorisierter Individualverkehr

Die zukünftige Erschliessung muss den Begegnungsfall zweier Lastwagen abdecken, sofern die Lastwagenerschliessung über diese Strecken erfolgt. Eine solche Strasse muss mindestens 5.6 m bis 5.9 m Breite aufweisen.

Zur Prüfung der Erschliessungsmöglichkeiten wurden verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile beurteilt. Im Fazit kann Phase 1 gut via das bestehende Strassennetz abgewickelt werden. Eine Lenkung der Verkehrsströme ist aufgrund dessen kaum möglich und auch nicht nötig. Der Verkehr sucht sich durch das maschenartige Verkehrsnetz in Wettingen den effizientesten Weg. Die Zu- und Wegfahrten erfolgen somit über verschiedene Strassen. Im Vordergrund stehen dabei die Halbartenstrasse und die Untere Geisswiesstrasse als Verbindung zur Landstrasse nach Norden / Westen und die Tägerhardstrasse als Verbindung zur Autobahn nach Süden / Osten.

Damit teilt sich der Verkehr von selbst zweckmässig auf und ermöglicht eine unproblematische Abwicklung. Der Zuwachs liegt jeweils anteilmässig unter 10 % des heutigen Verkehrs je Strassenzug. Trotz des hohen Verkehrsaufkommens in der Region kann der zusätzliche Verkehr insbesondere für die Phase 1 verhältnismässig gut abgewickelt werden (vgl. nachfolgend).

Auswirkungen / Kapazitätsnachweis Phase 1

Gemäss Richtplankapitel S 1.3 sind für die Umsetzung wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkte die Nutzungen regional auf die Kapazitäten der übergeordneten Verkehrserschliessung abzustimmen.

Bei den Hauptachsen in Gemeindegebiet von Wettingen ist grundsätzlich von einem ausgelasteten Verkehrsnetz auszugehen. Die Hauptachsen weisen insbesondere eine breite Abendspitze auf.

Die Überlegungen zur vorhandenen Kapazität werden für die massgebende Abendspitzenstunde (ASP) durchgeführt. Es werden daher nur die aus dem Campus-Areal ausfahrenden Fahrzeuge in die Überlegung einbezogen.

In der ASP fahren 71 Fahrzeuge Richtung Limmattal Ost aus und gelangen über die Tägerhardstrasse und den Kreisel an der Landstrasse in Würenlos auf die Kantonsstrasse mit einer Abendspitze von 920 Fahrzeugen (Zählstelle Nr. 895, 2022). Es handelt sich um ein Netz an der Grenze zur Auslastung. Der Anteil des Campus beträgt 7.7 %.

Richtung Wettingen und Baden fahren in der ASP 145 Fahrzeuge aus. Der Verkehr wird sich aufteilen auf die Halbartenstrasse und die Zentralstrasse. Somit gelangen ca. 73 Fahrzeuge über die Halbartenstrasse auf die Landstrasse, welche eine Abendspitze von 1'174 Fahrzeugen (Zählstelle Nr. 1095, 2024) aufweist. Es handelt sich um ein ausgelastetes Netz. Der Anteil des Campus beträgt 6.2 %. Die Fahrzeuge, welche über die Zentralstrasse fahren, verteilen sich weiter im Verkehrsnetz von Wettingen.

Auswirkungen / Kapazitätsnachweis Phase 2

Gemäss § 46 BauV ist für Bauvorhaben, die ein motorisiertes Verkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Fahrten pro Tag erwarten lassen, der Nachweis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen. Dieser erfolgt in den nachgelagerten Verfahren.

Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das ab der Phase 2 des Campus verursacht wird, zuverlässig abzuwickeln, ist ein zusätzlicher Erschliessungsanschluss zwischen Landstrasse und Tägerhardächerstrasse erforderlich. Einen solchen gilt es mit dem öV-Hauptkorridor und der Arealentwicklung des WSP abzustimmen.

Auf diese Weise kann das Verkehrsaufkommen des Campus nach aktuellem Kenntnisstand auch ab der Phase 2 abgewickelt werden.

Umsetzung

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind folgende Aspekte aufzuzeigen und zu sichern:

- Stufengerechte Abhandlung des Umgangs mit einem allfälligen Bahnanschluss für den Werkverkehr in Phase 2 (Prüfung bzgl. Wirtschaftlichkeit, Freihaltmöglichkeiten, künftigen Entwicklungen etc.)
- Prüfung zonenspezifischer Regelungen zu Parkierung und Mobilitätskonzepten in Teilrevision Nutzungsplanung in Abstimmung mit dem Verfahrensstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.
- Kapazitätsnachweis der Strassen und Knoten. Für Phase 1 sind mindestens die Kapazitäten der nahegelegenen Knoten in das übergeordnete Strassennetz aufzuzeigen. Für Phase 2 sind die regionalen Kapazitäten des Strassennetzes nachzuweisen.

Im Rahmen des Kapazitätsnachweises ist auch die konkrete Wegführung des Werkverkehrs zu prüfen. Soll eine Lenkung via Knoten Steinbruch (Würenlos) erfolgen, ist frühzeitig die Bewilligungsfähigkeit einer Erschliessung über kommunale Strassen ausserhalb Baugebiet zu prüfen.

- Abstimmung auf die zu erarbeitende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Im Rahmen der weiteren nachgelagerten Verfahren sind folgende Aspekte aufzuzeigen:

- Gewährleistung einer arealinternen Verbindung unter der SBB-Linie hindurch, unter Berücksichtigung des Doppelpurausbau der SBB
- Aufzeigen der erforderlichen Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz (Tägerhardstrasse)
- Sicherstellung der Freihaltung der gesetzlichen (Strassen-)abstände (vgl. Ziffer 5.5.1). Die Baulinien vom April 2019 gegenüber der Autobahn A1 und dessen Zubringer befinden sich ausserhalb der vom Vorhaben betroffenen Parzellen.
- Mobilitätskonzept zur effizienten Abwicklung des induzierten Verkehrs von Mitarbeitenden, Kunden und Güterverkehr inkl. Massnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements zur Gewährleistung der Vorgaben zum Modal-Split aus GV Baden und Umgebung
- Nachweis & Realisierung des erforderlichen Parkfelderbedarfs
- Anpassung der Massnahmen im Verkehrsmanagement
- Frühzeitige Sicherstellung und Planung der neuen Strasseninfrastruktur zwischen Tägerhard- und Landstrasse, abgestimmt mit dem öV-Hauptkorridor, als zusätzliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz für die Inbetriebnahme der Phase 2 und zur Erschliessung des WSP in Koordination mit kantonalen Fachstellen, inkl. Gestaltung und Nachweis der Leistungsfähigkeit des neuen Verursacherknotens.

5.5.6 Fuss- und Veloverkehr

Ausgangslage

Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. c. RPG sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden. Die Richtplankapitel M 4.1 und M 4.2 konkretisieren diese Vorgabe mit Qualitätsvorgaben für Fuss- und Velo-wege. Gemäss Richtplanstrategie H 3.3 sind attraktive, direkte und sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr und die kombinierte Mobilität zwischen den Wohn- und Arbeitsgebieten zu entwickeln.

Der Aargauer „Microzensus Mobilität und Verkehr 2021“ ermittelt für das Coronajahr 8 % Anteil Velo- und Fussverkehr an allen zurückgelegten Strecken. Nach Korrektur des Coronaeffekts und auf Basis vorheriger Erhebungen ist für den Dienstweg von einem Anteil von 10 % des vom Vorhaben induzierten Verkehrs auszugehen.

Beurteilung

Das Gebiet Tägerhardächer ist mit dem Fuss- und Veloverkehr bereits heute sehr gut erschlossen. Das Areal ist per Velo direkt von den Bahnhöfen Wettingen (ca. 6 min), Würenlos (ca. 9 Min.), Neuenhof (ca. 8 Min.) und Baden (ca. 15 Min.) zu erreichen. Damit profitiert das Campus-Areal von einer attraktiven Anbindung für den kombinierten Verkehr (Velo und öV).

Die kantonale Veloroute verbindet das Areal über die Zentralstrasse bis zum Bahnhof Baden. Die Mittellandroute Nr. 5 verläuft in der Tägerhardstrasse von Würenlos bis zu den Bahnhöfen Wettingen und Baden bzw. die Badener Innenstadt. Beim Tägi besteht ein Anschluss Richtung Neuenhof mit Rampe über die Gleise (kein Fahrverbot für Velos). Die kantonalen Velorouten werden ergänzt durch ein kommunales Wegnetz. Über diese Routen sind alle Herkunftsgebiete der designierten Mitarbeitenden direkt per Velo oder kombiniert mit Bus und Bahn mittel- oder unmittelbar erreichbar.

Die Erschliessung für Fussgänger ist bereits heute mit kantonalen und kommunalen Wanderrouten und Trottoirs entlang des gesamten nachbarschaftlichen Strassennetzes sehr gut erschlossen. Netzlücken wurden nicht identifiziert. Der Fussverkehr ist insbesondere auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auszurichten. Dazu gehören die Bushaltestelle „Wettingen, Tägi“ und die neue Haltestelle „Wettingen, Tägerhardächer“. Künftig ist insbesondere die Anbindung an den neuen öV-Knoten „Wettingen Ost“ zentral, mit dem Bahnhof Tägerhard und dem öV-Hauptkorridor.

Der Veloverkehr könnte durch eine Direktanbindung an die Velovorzugsroute Neuenhof-Wettingen-Baden auf der anderen Seite der Limmat in Richtung Südost (Zürich) über die geplante Limmatquerung (Limmat-Velosteg Sulperg-Rüsler) erkennbar aufgewertet und ausgebaut werden. Damit wird zugleich die Anbindung an den Bahnhof Killwangen-Spreitenbach und die Heitersberg-Linie deutlich verbessert und die kombinierte Mobilität gestärkt.

Zudem bestehen seit 2024 mit dem „Postulat Leuppi“ Bemühungen, die Kapazität und Qualität der Strecke zwischen den Bahnhöfen Wettingen und Baden zu verbessern.

Fazit

Mit einer guten Anbindung des Vorhabens für den Fuss- und Veloverkehr wird ein wichtiger Beitrag zur Förderung kostengünstiger und klimaeffizienter Mobilitätsformen geleistet. Eine Stärkung des Veloanteils und der kombinierten Mobilität trägt zur Entlastung des Strassennetzes und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs bei.

Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren sind folgende Aspekte aufzuzeigen:

- Reaktivierung des kantonalen Projekts Limmat-Velosteg Sulperg-Rüsler (Fuss- und Veloweg)
- Umgang mit kantonalem Wanderweg (entlang der Gleise); ggbfs. Anpassung Linienführung. Gemäss Planungsanweisung 2, M 4.2 wird das kantonale Wanderwegnetz in Absprache mit den Gemeinden mittels Fortschreibung laufend den aktuellen Gegebenheiten angepasst.
- Umgang mit dem vorgesehenen Ausbau der Tägerhardstrasse zu einer Velostrasse inkl. Verkehrsführung für Velo- und Fussverkehr am Knoten zur kantonalen Veloroute R824
- Angemessene Anzahl und Qualität von Veloparkfeldern inkl. Lademöglichkeiten für E-Bikes
- Gewährleistung einer guten arealinternen Anbindung für Fuss- und Veloverkehr. Dabei sind möglichst direkte Verbindungen, insbesondere zu den öV-Haltestellen, anzustreben.
- Mögliche Anreize zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs durch das Unternehmen

5.5.7 Fazit

Eine zweckmässige Erschliessung des Campus-Areals ist mit sämtlichen Verkehrsträgern machbar. Ein attraktives Busangebot, kombiniert mit direkten Veloverbindungen zu den umliegenden Bahnhöfen, gewährleisten zusammen mit den vorgesehenen öV-Massnahmen eine nachhaltige Verkehrsmittelwahl.

Aufgeteilt nach Verkehrsträger (Anteile gemäss GVK-Ableitungen) und der relevanten Spitzenstunden ist sich unter Berücksichtigung der Verteilung der Wohnorte der Mitarbeitenden von folgenden induzierten Fahrten pro Tag auszugehen:

Phase 1							
	öV-Spitzen	Velo / Fuss-Spitzen		MIV-Spitzen			
Richtung	Baden	Limmattal	Baden	Limmattal	Baden	Limmattal	
8-9 Uhr	232	116	39	20	178	88	
17-18 Uhr	166	83	28	14	127	63	

Phase 2							
	öV-Spitzen	Velo / Fuss-Spitzen		MIV-Spitzen			
Richtung	Baden	Limmattal	Baden	Limmattal	Baden	Limmattal	
8-9 Uhr	283	566	48	95	228	462	
17-18 Uhr	202	404	34	68	163	330	

Abbildung 22 Induzierte Fahrten pro Tag in den relevanten Spitzenstunden (Quelle: Ballmer + Partner)

Beurteilung verkehrliche Auswirkungen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.4, sind zur räumlichen Festsetzung von Siedlungsgebiet die verkehrlichen Auswirkungen und die Abstimmung des Verkehrs mit der erwarteten Siedlungsentwicklung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) aufzuzeigen.

Aufgrund der noch ausstehenden übergeordneten Entscheide bzgl. der Richtplananpassung zum GVK Raum Baden und Umgebung ist die Überarbeitung bzw. Anpassung des KGV zum heutigen Zeitpunkt noch nicht zweckmässig. Der KGV wird daher erst angepasst, wenn hinreichende Planungssicherheit hinsichtlich der übergeordneten verkehrlichen Vorgaben besteht. Die Anpassung soll abgestimmt auf die Entwicklung des Wohnschwerpunkts Tägerhard-Ost erfolgen.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde in den vorstehenden Ziffern vorgenommen und aufgezeigt. Im zu erarbeitenden bzw. anzupassenden KGV sind – unter Vorbehalt der vorstehend erwähnten, ausstehenden Abstimmung – folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Anpassung an den überarbeiteten Richtplan und den ESP Tägerhardächer sowie Abstimmung auf die vorgesehene Teiländerung der Nutzungsplanung
- Anpassungen öV: Verlängerungen und Anpassungen Busnetz, neue Bushaltestelle Tägerhardächer mit Wendemöglichkeit, öV-Hauptkorridor von Killwangen nach Baden inkl. Halt Tägi, S-Bahn-Haltestelle Tägerhard inkl. Möglichkeit B+R und Busanbindung, SBB-Doppelspurausbau
- Diverse Anpassungen hinsichtlich weiterer aktualisierter bzw. zu aktualisierenden Grundlagen (GVK Raum Baden und Umgebung, WSP Tägerhard-Ost, Regionales Entwicklungskonzept, regionaler Sachplan Landschaftsspange Sulperg – Rüsler, Verkehrsmanagement, etc.)
- Ausweitung Tempo 30 Zone im Bereich WSP Tägerhard-Ost und beim zukünftigen Bahnhof Wettingen-Tägerhard
- Anpassungen der Strassenklassierungen und Verkehrsbelastungen
- Netzergänzungen Fuss- und Veloverkehr
- Anpassungen bzgl. ruhendem Verkehr zu Entwicklungsgebiet Wettingen Ost

- Überarbeitung der Ziele und der zugehörigen Handlungsfelder A Siedlung und Verkehr, B Verkehrs-sicherheit, C Verkehrsmanagement, E MIV, F Veloverkehr, G Fussverkehr, H Öffentlicher Verkehr
- Anpassung der Teilpläne

5.6 Landschaft

5.6.1 Erhalt der Landschaft

Ausgangslage

Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. d. RPG sind [...] Landschaften und Erholungsräume zu erhalten. Zu diesem Zweck wurde im kantonalen Richtplan zwischen Wettingen und Würenlos grossräumig ein Siedlungstrenngürtel ausgeschieden (ohne spezielle geomorphologische Qualität). Ein Grossteil der Parzelle Nr. 789 ist davon überlagert. Neue Bauzonen in Siedlungstrenngürteln setzen eine Anpassung des Richtplans voraus (Planungsanweisung 1.3, S 2.1).

Auf regionaler Ebene betont die RES die Natur, Freizeit und Naherholung am Wasser ausgehend vom Agglomerationspark Limmattal und von der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler. Gemäss REK soll das prägende Landschaftsbild erhalten, verbessert und durch bauliche oder künstliche Eingriffe nicht beeinträchtigt werden.

Zur behördlichen Sicherung dieser Ziele wurde ein behördlichen regionalen Sachplan „Landschaftsspange Sulperg-Rüsler“ (rSP) erarbeitet. Im Zielbild „Landschaftsspange Sulperg-Rüsler“ wird das Gebiet Tägerhardächer dem Erholungsraum Landwirtschaft zugewiesen. Die heutigen Kies-abbaugebiete in der Umgebung sind als Renaturierungsflächen enthalten. Gemäss rSP sorgen die Gemeinden für die Fixierung des Siedlungsgebiets. Dabei sollen zugleich die bereits bekannten sogenannten „anstehenden Raumansprüche“ nebeneinander und verzahnt ineinander realisiert werden. Dies trägt der bereits damals schon vorherrschenden Erkenntnis Rechnung, dass es sich beim Gebiet Wettingen Ost mitunter auch um ein wichtiges Entwicklungsgebiet handelt.

Gemäss Zielbild Wettingen Ost 2035+ sollen der Siedlungstrenngürtel und die Landschaftsspange Sulperg-Rüsler als grüne Achse in der Landschaftskammer erhalten und gesichert werden. Gemäss den Leitideen des Zielbilds sollen die Landschaftsspange und das blaue Band als Qualitäten gestärkt und mit einer klaren Freiraumstruktur Identität und Ordnung geschaffen werden. Der Landschaftsraum Sulperg-Rüsler soll visuell und funktional vernetzt werden. Eine Entwicklung der in/an der Landschaftsspange liegenden Potenzialräume ist unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Natur, Landwirtschaft und Landschaft und der Lage am öV-Hauptkorridor zu prüfen.

Der Erhalt der Landschaft ist ein zentraler Planungsgrundsatz des Raumplanungsgesetzes und entsprechend von hoher Bedeutung.

Beurteilung Landschaft

Das Planungsgebiet liegt auf einer markanten Geländeterrasse zwischen Wettingen und Würenlos, erhöht über der Limmat. Als Teil einer übergeordneten Freiraumstruktur des Limmattals verbindet dieser offene Landschaftsraum den Talraum mit den umliegenden Hügelzügen und soll langfristig zum Landschaftspark Sulperg-Rüsler weiterentwickelt werden.

Gleichzeitig befindet sich der östliche Siedlungsrand von Wettingen im Wandel. Die Landschaft um das Gebiet Tägerhardächer ist bereits heute stark als Kulturlandschaft geprägt und wahrnehmbar. Das Kulturland ist durchsetzt mit intensiven Nutzungen und industriell geprägten Gebäuden (abgesetzte Arbeitszonen, Kiesgruben) sowie diversen Verkehrsanlagen mit hoher Trennwirkung (Eisenbahmlinie, Autobahn inkl. Zubringer, Kantonsstrassen und kommunale Sammelstrassen). Das Gebiet Wettingen Ost ist keine naturnahe Landschaft, sondern eine siedlungsorientierte Kulturlandschaft. Diese Rahmenbedingung wird durch die ohnehin vorgesehenen Entwicklungen im Raum Wettingen Ost verstärkt (WSP Tägerhard-Ost, öV-Infrastrukturen).

Die vorgesehene Ansiedlung richtet sich logischerweise parallel zu den bestehenden Verkehrsinfrastrukturen aus. Die vorgesehenen Bauten liegen in der Folge quer zur Landschaftsspange Sulperg-Rüsler und führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsraums und der visuellen Verbindung zwischen Sulperg und Rüsler.

Beurteilung Siedlungstrenngürtel

Der Siedlungstrenngürtel umfasst bestehende, intensiv genutzte Kiesgruben, überlagert den Autobahnzubringer sowie Sportanlagen auf dem Gemeindegebiet von Würenlos. Zugleich lässt er auch Teile der offenen Landschaft aus. Er besteht heute also nicht in Reinform und ist als solcher kaum erfahrbar; weder heute noch morgen. Er wird offenkundig auch längerfristig durch den Autobahnzubringer und die Kantonsstrasse sowie durch die bestehenden Arbeitszonen und Sportanlagen besetzt und fragmentiert sein. Angesichts dessen liegt aus fachlicher Sicht der Fokus nicht zwingend auf dem Erhalt der heutigen Flächenausdehnung, sondern vorab auf der Gewährleistung seiner Funktionen und der räumlichen Klärung.

Anpassung Siedlungstrenngürtel

Zur Realisierung des Campus-Vorhabens ist eine Anpassung des Siedlungstrenngürtels erforderlich. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Abstimmung mit dem Zielbild Wettingen Ost 2035+ soll eine zweckmässige Abgrenzung wie folgt erfolgen:

- Reduktion auf Parzelle Nr. 789; so dass das kantonale Grundwasserschutzareal Tägerhard entlang des Autobahnzubringers weiterhin im Siedlungstrenngürtel enthalten und damit von Bauten freigehalten bleibt (vgl. nicht bebaute Fläche im Südosten in Abbildung 5).
- Ab der östlichen Abgrenzung des Campus-Vorhabens wird der Siedlungstrenngürtel in nördlicher Richtung mit dem WSP Tägerhard-Ost verbunden (vgl. ungefähre neue westliche Abgrenzung des Siedlungstrenngürtels in nachfolgender Abbildung). Damit wird die nutzungsbezogene Klärung der im Zielbild Wettingen Ost 2035+ erkannten Potenzialräume antizipiert und eine künftige Inwertsetzung der geplanten Infrastrukturen ermöglicht.
- Erweiterung auf Parzelle Nr. 3271; so dass der Bereich innerhalb des kantonalen Grundwasserschutzareals Tägerhard entlang des Autobahnzubringers zusätzlich von Bauten freigehalten bleibt. Damit reicht der Siedlungstrenngürtel im Süden auch auf Wettinger Seite bis an den Wald heran.

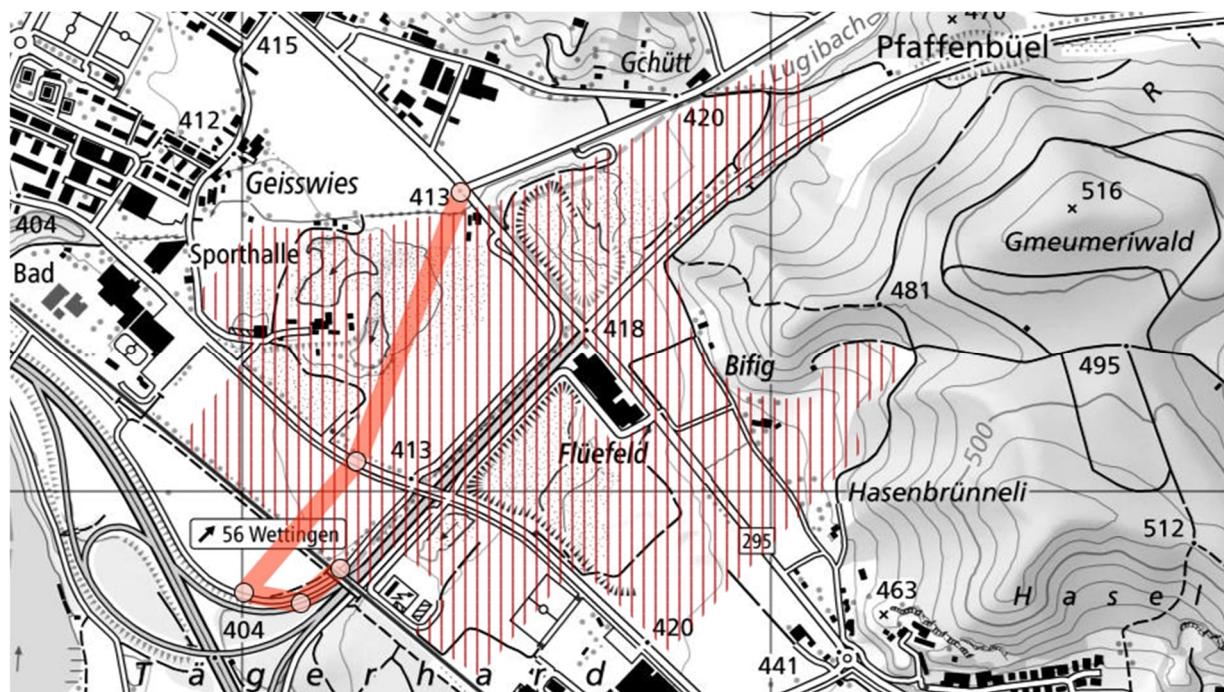


Abbildung 23 Ungefährre neue westliche Abgrenzung des Siedlungstrenngürtels (Quelle: AGIS, Planora AG)

Der Siedlungstrenngürtel wird bewusst nicht auf der ganzen Parzelle Nr. 789 reduziert und zudem im Sinne einer teilweisen Kompensation auf der Parzelle Nr. 3271 erweitert. Dadurch bleibt er im Bereich des Grundwasserschutzareals bestehen. Dies dient einer langfristigen Freihaltung der Landschaft zwischen dem Campus-Areal und dem Autobahnzubringer.

Der Siedlungstrenngürtel kann seine Funktionen auch künftig wahrnehmen:

- Grossräumige Gliederung der Landschaft

Die grossräumige Gliederung der Landschaft ist für den vorliegenden Siedlungstrenngürtel zentral. Sie beinhaltet die Aspekte Sichtbezüge und offenes Erscheinungsbild, Siedlungstrennung und Durchwegung.

- *Sichtbezüge und offenes Erscheinungsbild*

Das heute überwiegend offene Erscheinungsbild und die freien Sichtbezüge quer durch das Limmattal sowie vom Tägi gegen Osten werden durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Die visuelle Qualität des Freiraums ist jedoch bereits heute beeinträchtigt (Kiesgruben, Autobahn & weitere Infrastrukturen). Das Vorhaben kann durch eine gute Gestaltung und Einpassung in die Landschaft diesbezüglich einen positiven Beitrag leisten (vgl. Identität der Gemeinden und Agglomerationen).

- *Siedlungstrennung*

Die Siedlungstrennung wird durch klar definierte und gestaltete Ränder gegenüber der heutigen Fragmentierung gestärkt und wieder erfahrbar gemacht. Das Ansiedlungsvorhaben kann dazu einen positiven Beitrag leisten.

- *Durchwegung*

Das Areal kann heute lediglich umgangen werden. Die Durchwegung im Siedlungstrenngürtel bleibt erhalten und wird nicht tangiert.

- Gliederung der für den Aargau typischen Siedlungsbilder

Dieses Ziel ist im Bereich des Siedlungstrenngürtels Wettingen / Würenlos nicht zentral. Die angrenzenden Siedlungsbilder sind nicht schützenswert oder typisch. Primär relevant ist die räumliche Gliederung / Unterscheidung von Landschaft und Siedlung (vgl. vorstehend).

- Langfristige Sicherung der Landwirtschaftsflächen (Fruchtfolgeflächen)

Dieses Ziel ist für den vorliegenden Siedlungstrenngürtel sekundär, denn auch heute wird nur ein Teil der darin liegenden Flächen landwirtschaftlich bzw. wird das Gebiet erkennbar multifunktional genutzt. Hauptaufgabe des Siedlungstrenngürtels an dieser Lage ist die Strukturierung von Landschaft und Siedlungsgebiet (vgl. vorstehend). Die Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen werden mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen minimiert (vgl. Ziffer 5.7).

- Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe

Ziel kann umgesetzt werden (vgl. Ziffer 5.6.3).

- Ökologische Vernetzung

Ziel kann umgesetzt werden (vgl. Ziffer 5.6.4).

- Identität der Gemeinden und Agglomerationen

Die Landschaft zwischen Wettingen und Würenlos ist zwar wichtig, aber nicht identitätsbildend. Prägend sind primär die Sichtbezüge zwischen den beiden Hügelzügen Sulperg und Rüsler (vgl. vorstehend). Hingegen kann der Campus als wichtiges identitätsstiftendes Element sowohl das Gebiet Wettingen Ost als auch die Wahrnehmung von Landschaft und Siedlung stärken (raumklärender „Landmark“ zur Orientierung).

Die Reduktion des Siedlungstrenngürtels aufgrund des Vorhabens wird dank der Erweiterung des Siedlungstrenngürtels im Bereich der Parzelle Nr. 3271 und aufgrund der Konzentration der kompakten Bebauung auf die nötigen Teillächen der Parzellen Nrn. 789 und 3271 minimal gehalten (Stapelung; siehe dazu Ziffer 5.4.2). Darüber hinaus wird eine künftige, weitere Entwicklung des dynamischen Gebiets Wettingen Ost im Rahmen der Gesamtbetrachtung im Zielbild Wettingen Ost 2035+ antizipiert und ermöglicht (Potenzialräume). Im Ergebnis wird eine zweckmässige Abgrenzung des Siedlungstrenngürtels geschaffen.

rSP und Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Der rSP antizipiert den hohen Entwicklungsdruck in Wettingen Ost, indem die „anstehenden Raumansprüche“ nebeneinander und verzahnt ineinander realisiert werden sollen. Diese Raumansprüche werden durch das Vorhaben – abgestimmt auf das Zielbild Wettingen Ost 2035+ – konkretisiert. Damit werden diese räumlich und Nutzungsmässig synergetisch zusammengebunden. Die weiteren vom Vorhaben tangierten Ziele des rSP bleiben ebenfalls weiterhin gewährleistet:

- Erhalten und Stärken der landwirtschaftlichen Produktion. Die landwirtschaftliche Produktion und die Bedürfnisse der erholungssuchenden Bevölkerung sind aufeinander abzustimmen.

Die Einschränkungen der landwirtschaftlichen Produktion in der Region werden durch die angestrebten FFF-Aufwertungen möglichst gemildert (vgl. Ziffer 5.7).

- Fördern eines besonderen Landschaftserlebnis und bereichern des Landschaftsbilds; Wiederherstellen und Erlebbarmachen von Zusammenhängen in der Landschaft

Die Zusammenhänge in der Landschaft werden durch das Vorhaben beeinträchtigt (hinsichtlich Sichtbezügen und offenem Erscheinungsbild). Das Landschaftsbild wird ebenfalls beeinflusst, kann allerdings mit einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsraums und des Siedlungsrandes bereichert werden (vgl. Ziffer 5.6.2). Das Landschaftserlebnis bleibt gewahrt (vgl. Ziffer 5.6.3).

- Errichten eines grossen Naherholungsgebiets in Siedlungsnahe; Fördern vielseitiger und interessanter Angebote der Landschafts- und Parknutzung

Vgl. Ziffer 5.6.3.

- Errichten eines eigenständigen Raums mit prägnanter Identität

Vgl. Ziel „Identität der Gemeinden und Agglomerationen“ des Siedlungstrenngürtels vorstehend.

- Erhöhung des Naturwerts und des ökologischen Nutzens insbesondere auch durch ökologische Verbindungen

Vgl. Ziffer 5.6.4.

Fazit

Das heute überwiegend offene Erscheinungsbild und die freien Sichtbezüge der Landschaft werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Insgesamt werden jedoch die vorliegend wesentlichen Funktionen des siedlungsorientierten Landschaftsraums weitgehend erhalten. Insgesamt ist eine Reduktion des Siedlungstrenngürtels vertretbar und im Zusammenhang mit dem verfolgten Campus-Vorhaben und der kompensatorischen Erweiterung des Siedlungstrenngürtels auch zweckmässig.

Auch der verkleinerte Siedlungstrenngürtel kann die definierten Ziele und Planungsanweisungen in dieser Landschaftsspange sowohl im Interessenbereich des Richtplans als auch des regionalen Sachplans weiterhin erfüllen. Um die Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren, ist der Siedlungstrenngürtel in den nachgelagerten Verfahren projektseitig und im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten im Raum Wettingen Ost mit geeigneten Massnahmen zu stärken.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind folgende Aspekte eigentümerverbindlich zu sichern:

- Nachvollzug der Anpassung des Siedlungstrenngürtels
- Gute örtliche Siedlungsqualität und Einbettung in Siedlungsstruktur (vgl. Ziffer 5.4.3)

- Qualitätsvolle Einbettung in Landschaft und Gestaltung Siedlungsrand (vgl. Ziffer 5.6.2)
- Freihaltung und Gestaltung der nicht bebauten Teilbereiche der Parzellen Nrn. 789 und 3271 (vgl. Ziffer 5.6.4)
- Abstimmung mit dem rSP und Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Vorgängig und/oder parallel dazu ist gestützt auf die vorliegende Richtplananpassung zu prüfen, ob das Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler und der regionale Sachplan hinsichtlich des Campus anzupassen sind.

Im Rahmen weiterer Planungsarbeiten im Gebiet Wettingen Ost sind folgende Aspekte zu prüfen:

- Hochwertige Gestaltung der Potenzialräume gemäss Zielbild Wettingen Ost 2035+
- Überdeckung der Furttalstrasse im Einschnitt zwischen Tägerhardstrasse und Eisenbahnlinie.
- Aufhebung der Gemeindestrasse westlich parallel zur Furttalstrasse (Parzelle Nr. 782) zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Strasseninfrastruktur zwischen Tägerhard- und Landstrasse und landschaftliche Aufwertung der freiwerdenden Flächen.
- Flächeneffizientere Gestaltung des Autobahnanschlusses Wettingen im Zusammenhang mit dem Autobahnausbau Würenlos-Dietikon (vgl. Sachplan Infrastruktur Strasse, Ziffer 2.1.3) und Schaffung zugänglicher, ökologisch hochwertiger Freiflächen an der Limmat.

5.6.2 Einordnung in die Landschaft

Ausgangslage

Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. b. RPG sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Gemäss Richtplankapitel S 1.1 wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbettung von Siedlungselementen in die Landschaft angestrebt. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Gestaltung der Bauzonengrenze (Siedlungsrand).

Gemäss rSP sorgen die Gemeinden für die Gestaltung der Siedlungsränder und Zugänge sowie die landschaftliche Integration der sich im Perimeter befindenden neuen und bestehenden Bauten und Anlagen. Gemäss Zielbild Wettingen Ost soll die Verknüpfung von Siedlung und Landschaft verbessert und der Landschaftsraum Sulperg-Rüsler visuell und funktional vernetzt werden.

Die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft ist ein zentraler Planungsgrundsatz des Raumplanungsgesetzes und entsprechend von hoher Bedeutung.

Beurteilung

In der gleichen Landschaftskammer wie das Gebiet Tägerhardächer befinden sich heute bereits mehrere Bauten und Anlagen, die ähnliche Höhen oder Fussabdrücke aufweisen wie die vorgesehenen Neubauten des Campus (höhere Bauten in Neuenhof und Wettingen Ost sowie die Bauten der Kiesgrube).

Mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung und Aussenraumgestaltung (inkl. Farb- und Materialkonzept) im Sinne von Ziffer 5.4.3 kann eine bestmögliche Einbettung ins Landschaftsbild erreicht und gegenüber heute ein positiver Beitrag zur Wahrnehmung des Gebiets geleistet werden (raumklärender „Landmark“ zur Orientierung sowie Ortseingang Ost). Als Orientierungspunkt in der Landschaftskammer kann der Campus dazu dienen, die Identität des heute zerschnittenen und durchtrennten Gebiets zu klären/stärken (vgl. auch Ziffer 5.6.1).

Fazit

Eine gute Einordnung in die Landschaft ist erreichbar und sicherzustellen. Nebst der Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität und der Siedlungsdurchgrünung kann das Vorhaben mit Blick auf die konkreten Verhältnisse der fragmentierten Kulturlandschaft mitunter auch positive Auswirkungen auf die Landschaftskammer haben.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die konkreten Massnahmen zur Einordnung in die Landschaft mittels klarer Vorgaben zu detaillieren. Ziel ist die Sicherung einer sorgfältigen, räumlich verträglichen

sowie gestalterisch hochwertigen Einbettung der Betriebsteile in die Landschaft und einer qualitätsvollen Weiterentwicklung und Gestaltung des Siedlungsrandes. Dadurch wird die Ausdehnung des Siedlungsgebiets neu durch einen klaren und hochwertig gestalteten Siedlungsrand begrenzt.

5.6.3 Naherholung

Ausgangslage

Das Gebiet Tägerhardächer ist Teil des Agglomerationsparks Limmatpark, welcher in Planungsanweisung 2.1, L 2.1 als Zwischenergebnis eingetragen ist. In der RES von Baden Regio werden Natur, Freizeit und Naherholung am Wasser als identitätsstiftend bezeichnet. Gemäss REK sollen die siedlungsorientierten Freiräume als Querspannen entsprechend dem Agglomerationspark Limmat sowie dem Entwicklungskonzept Sulperg-Rüsler weiterentwickelt werden. Freiräume innerhalb der Siedlungstrenngürtel sollen als attraktive siedlungsorientierte Freiräume in Wert gesetzt werden.

Gemäss rSP ist die Erholungsnutzung (Erholung, Freizeit, Sport) mit Massnahmen zu lenken und zu bündeln. Gemäss Zielbild Wettingen Ost 2035+ soll der Anschluss an das Naherholungsgebiet verbessert werden. Der talquerende Weg bildet hierbei ein zentrales Element. Der Lugibach soll als blaugrüne Querverbindung das „Blaue Band Limmat“ mit dem Erholungsgebiet am Sulperg verbinden. Die Trennwirkung von Eisenbahn und Autobahn zwischen Siedlungsgebiet und dem Gewässerraum der Limmat wird nach Möglichkeiten vermindert und es werden neue Verbindungen an und über die Limmat geschaffen. Von grosser Bedeutung ist die Realisierung des Richtplaneintrages Limmat-Velosteg Sulperg-Rüsler und die Anbindung des Wegnetzes daran.

Das Interesse ist im Richtplan und auf regionaler Ebene verankert und für die lokale Bevölkerung relevant.

Beurteilung

Das Vorhaben tangiert die Naherholungsqualität der Landschaftsspange nur marginal. Die vom Campus betroffenen Parzellen dienen heute der Landwirtschaft und sind weder begeh- noch durchquerbar. Mit einer guten Gestaltung der Bebauung und Aussenräume können die Raumklärung begünstigt und die Erholungsfunktion weiterhin gewährleistet werden (hochwertige Gestaltung und Bepflanzung). Die Wegverbindungen werden erhalten. Damit wird auch das Ziel des Siedlungstrenngürtels nach Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe unterstützt.

Dank einer hochwertigen Gestaltung des Campus und des angrenzenden Siedlungsrandes wird das Ziel des rSP gewahrt, vielseitige und interessante Angebote der Landschafts- und Parknutzung zu fördern.

Fazit

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Naherholung kann mit geeigneten Massnahmen minimiert werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind geeignete Vorschriften zu formulieren (vgl. auch Ziffern 5.6.1 und 5.6.2).

Im Zusammenhang mit der Profilierung des Potenzialraums gemäss Zielbild Wettingen OST 2035+ ist neben einer Sportnutzung auch der Bedarf für eine grössere, multifunktional nutzbare Grünanlage, angebunden an den vorhanden Erholungsraum Lugibach, zu prüfen.

5.6.4 Ökologische Vernetzung

Ausgangslage

Eine ökologische Vernetzung ist in den Richtplankapiteln S 1.1 (Siedlungsqualität), S 2.1 (Siedlungstrenngürtel), L 1.1 (Landschaft) und L 2.6 (Wildtierkorridore) vorgeschrieben und damit ein zentraler Aspekt des kantonalen Richtplans. Sie dient gleichzeitig dem Schutz der Tier- und Pflanzenwelt (Art. 18 NHG), vgl. auch Ziffer 5.9.1.

Gemäss rSP sind talquerende und limmatparallele ökologische Vernetzungen sicherzustellen. Bei der Vernetzung sind allfällige Wanderkorridore für Tiere zu beachten. Bäche werden womöglich ausgedolt und natürlich gestaltet. Der Naturwert ist durch ökologische Massnahmen zu steigern.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung und Aktualisierung des Richtplans Paket 2 (GÜP 2) wird voraussichtlich im Jahr 2026 der Wildtierkorridor AG-R20 neu festgesetzt (Abbildung 24).

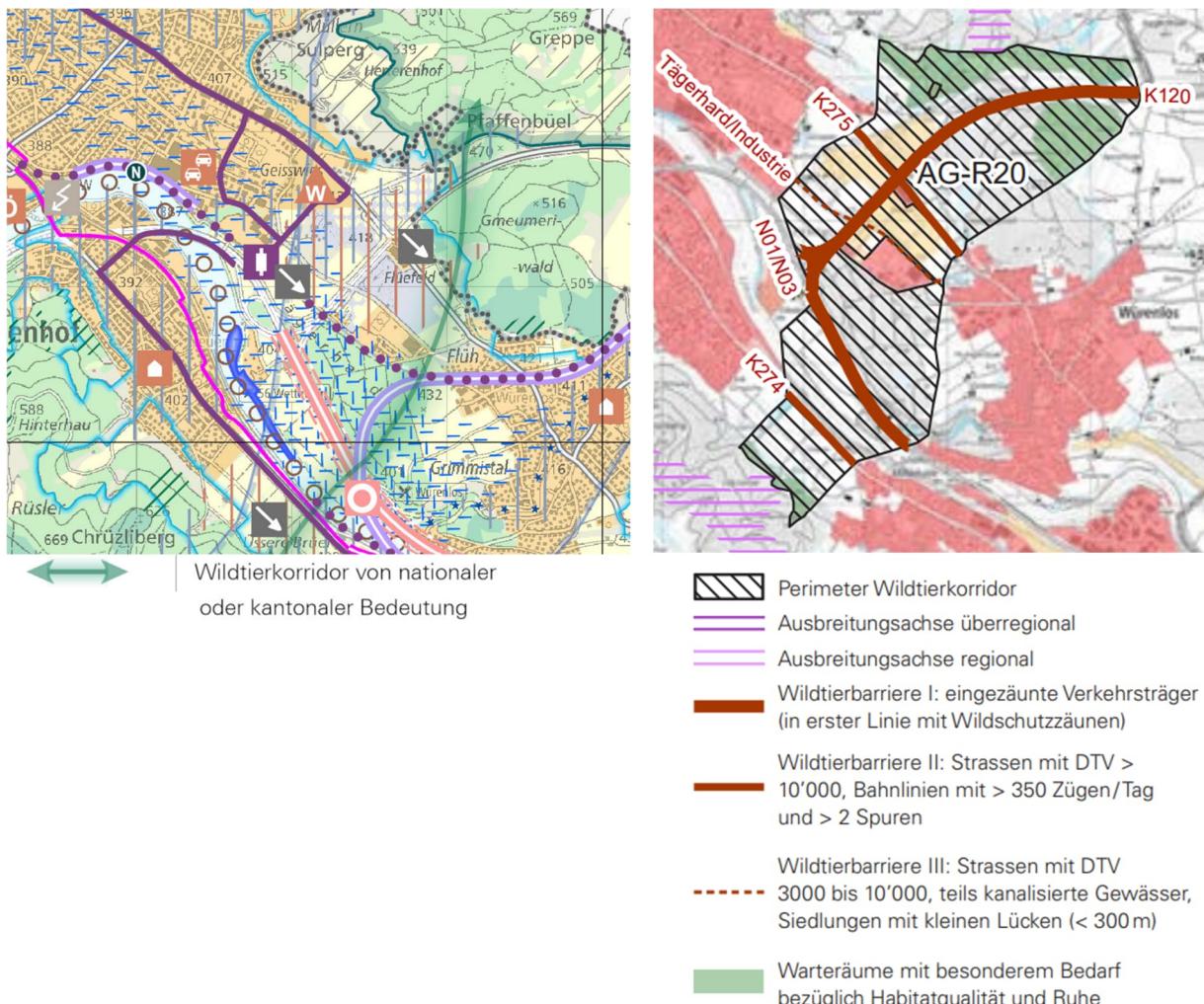


Abbildung 24 Auszüge Gesamtkarte Richtplan (Stand Anhörung GÜP2; links) und Grundlagenbericht Wildtierkorridore 2.0 (rechts).

Wildtierkorridore dienen u.a. der Sicherung genügend grosser und vernetzter Lebensräume. Die Behörden beachten die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore und überregionalen Ausbreitungsachsen bei Planungen und bei der Realisierung von Vorhaben (L 2.6, Planungsgrundsatz A).

Die Warteräume des Wildtierkorridors befinden sich gemäss obenstehender Abbildung in den angrenzenden Hügelzügen. Die massgebende Verbindungsachse von nationaler Bedeutung führt über die Gemeinde Würenlos zum Heitersberg auf der gegenüberliegenden Talseite.

Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen (Stand öffentliche Auflage, 2025) soll der Wildtierkorridor AG-R20 auf die Entwicklung in Wettingen Ost abgestimmt und daher erst künftig in der allgemeinen Nutzungsplanung gesichert werden. Der abschliessende Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision weist darauf hin, dass u.a. im Gebiet Tägerhardächer die Überlagerung eines Wildtierkorridors zu ergänzen sei.

Beurteilung

Die beiden Parzellen Nrn. 789 und 3271 befinden sich am Rande, aber teils innerhalb des Wildtierkorridor-Perimeters, jedoch ausserhalb des sensiblen Warteraums und der hauptsächlichen Wanderungsachse. Der Wildtierkorridor verbindet als einziger im Kanton Aargau die Wälder beidseits des Limmattals, d.h. die Hügelzüge Baregg-Rüsler-Heitersberg mit Greppe und Lägern und erfüllt damit eine wichtige regionale Vernetzungsfunktion.

Die Autobahn wie auch die Kantonsstrasse K120 wirken als grosse Wildtierbarrieren (Stufe I), da es sich um eingezäunte Verkehrsträger handelt und eine Verbesserung der Durchlässigkeit nicht absehbar ist. Auch die Kantonsstrasse K275 und die Tägerhardstrasse in unmittelbarer Nähe zum Gebiet Tägerhardächer wirken als Barrieren (Stufe II bzw. Stufe III). Der Perimeter des Wildtierkorridors AG-R20 ist somit auf Wettinger Seite weitgehend und langfristig unterbrochen.

Das primäre Interessengebiet des Wildtierkorridors mit der Verbindungachse von kantonaler Bedeutung liegt demnach östlich des Autobahnzubringers und führt über die Gemeinde Würenlos. Die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung vernetzter Lebensräume konzentrieren sich auf das dortige Gemeindegebiet.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit für Wildtiere auf dem Gemeindegebiet von Wettingen wird ab 2026 der Lugibach renaturiert. Damit wird eine untergeordnete Achse („blaues Band“) entlang des Lugibachs von den Warteräumen zur Limmat führen, welche die Landschaft nördlich des Vorhabens quert und strukturiert. Als sinnvoller Beitrag zur Stärkung des Wildtierkorridors wird zwischen Autobahn und neuem Siedlungsrand ein Freihaltebereich festgelegt.

Die Renaturierung des Lugibachs, die Festlegung eines Freihaltebereichs sowie die vorgesehene Umsetzung des Wildtierkorridors dienen der ökologischen Vernetzung in der Landschaft. Im Siedlungsgebiet tragen eine qualitativ hochwertige Gestaltung von Architektur und Freiräumen unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte zu einer ökologischen Vernetzung bei (vgl. Ziffer 5.4.3).

Fazit

Das Vorhaben liegt am Rande des Wildtierkorridors. Er kann weiterhin seine Funktionen erfüllen. Dazu ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren projektseitig und im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten im Raum Wettingen Ost aufzuzeigen, wie die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wildtierkorridor mit geeigneten Massnahmen minimiert und die Funktionalität des Wildtierkorridors sichergestellt werden können.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind folgende Aspekte eigentümerverbindlich zu sichern:

- Aufwertungsmassnahmen zur ökologischen Vernetzung innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets unter Einbezug der geschützten Heckenstrukturen (ökologischer Ausgleich)
- Freihaltung und Gestaltung der nicht bebauten Teilbereiche der Parzellen Nrn. 789 und 3271 zwischen Vorhaben und Autobahnzubringer
- Gute örtliche Siedlungsqualität und Einbettung in Siedlungsstruktur (vgl. Ziffer 5.4.3)
- Einbettung in Landschaft und Gestaltung Siedlungsrand (vgl. Ziffer 5.6.2)
- Abstimmung mit dem rSP und Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts für den Wildtierkorridor und den zu bestimmenden Sanierungsmassnahmen sind zusätzlich die unter Ziffer 5.6.1 aufgeführten Massnahmen zur Stärkung des Siedlungstrenngürtels im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten im Gebiet Wettingen Ost zu beachten.

Die Aufwertung des Wildtierkorridors, die ökologische Vernetzung bzw. der ökologische Ausgleich und die Stärkung des Siedlungstrenngürtels bieten grosses Synergiepotenzial, welches vertieft zu prüfen und aufzuzeigen ist. Beispielsweise kann die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors auch durch Massnahmen ausserhalb des Projektperimeters des Vorhabens wiederhergestellt / gesichert werden. Insgesamt kann eine angemessene ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet wie auch in der Landschaft mit geeigneten Massnahmen gewährleistet werden.

5.7 Landwirtschaft

Ausgangslage

Das Gebiet Tägerhardächer ist gemäss Richtplan als Landwirtschaftsgebiet festgesetzt und wird vollumfänglich mit FFF überlagert (Richtplankapitel L 3.1). Am Erhalt solcher Flächen für die landwirtschaftli-

che Nutzung besteht grundsätzlich ein grosses Interesse (betriebliche Grundlage der Landwirtschaft). Insbesondere die Wahrung der FFF ist bundesrechtlich gefordert (Art. 3 RPG und Art. 29 ff. RPV). Entsprechend ist der Kanton Aargau verpflichtet, wenigstens 40'000 ha FFF dauerhaft zu sichern.

Gemäss der Konkretisierung in Richtplankapitel L 3.1 ist bei raumwirksamen Tätigkeiten die Verminde-
rung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten. Eine Kompensationspflicht
besteht nicht. Indessen ist im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV aktiv zu prü-
fen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient;
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann;
- durch Umzonungen, Bodenaufwertungen, Kompensation oder Neuerhebung ausgeglichen oder vermindert werden kann (L 3.1, Planungsgrundsatz B).

Die dauerhafte Reduktion von FFF im Ausmass > 3 ha erfordert gemäss Richtplankapitel L 3.1, Pla-
nungsanweisung 2.2, einen Beschluss des Grossen Rats.

Beurteilung

Die überkantonale Interessenlage am Vorhaben und die dafür vorgenommene Standortevaluation bzw.
der Nachweis der faktischen Standortgebundenheit im Gebiet Tägerhardächer sind unter Ziffer 3 um-
fassend dargelegt. Das wichtige Ziel der Betriebsansiedlung kann ohne Beanspruchung von Landwirt-
schaftsgebiet und FFF nicht sinnvoll erreicht werden. Im geografisch interessierenden Raum Limmattal
bestehen keine entsprechenden und zusammenhängenden Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets.

Vorliegend interessiert demnach primär, inwiefern und inwieweit sich der Flächenbedarf von 10.7 ha
im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgleichen oder vermindern lässt. Folgende Interventionen
belegen den möglichst schonungsvollen Umgang mit der Ressource Boden / Landwirtschaftsgebiet /
FFF im Sinne des geforderten quantitativen Bodenschutzes:

- Die grössere, zusammenhängende Kulturlandfläche im Gebiet Tägerhardächer wird bewusst nicht vollständig dem Vorhaben gewidmet. Im östlichen Bereich verbleibt ein Freihaltebereich entlang
des Autobahnzubringers langfristig im Landwirtschaftsgebiet und kann der ökologischen und Wild-
tier-Vernetzung sowie dem Grundwasserschutz dienen. Die verbleibenden Flächen sind derart be-
schaffen, dass diese sowohl nach den bisherigen als auch nach den neuen und strengereren Kriterien
des Sachplans FFF des Bundes als FFF gelten. Dies entspricht gleichsam der im regionalen Sachplan
hinsichtlich der multifunktionalen Nutzung des Raums angesprochenen Koordination der Interes-
sen (inkl. anstehende Raumansprüche).
- Das dem Vorhaben zur Verfügung zu stellende Areal ist unentbehrlich, um den hoch kompakten
und flächenmässig optimierten Betriebs-Campus realisieren zu können (siehe dazu die Herleitun-
gen und Begründungen unter Ziffern 1.2 und 5.4.2). Unter den entsprechenden Ziffern wird auch
dargelegt, wie die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Das Siedlungsgebiet wird aus
dem spezifisch für derartige Vorhaben vorgesehenen kantonalen Topf für Betriebsansiedlungen
entnommen¹. Weitere beanspruchte Flächenanteile ergeben sich überdies ausgehend von den
gemäss Richtplan gesicherten Freihalteinteressen im Bereich wichtiger, übergeordneter Mobilitäts-
infrastrukturen wie S-Bahnstation und öV-Hauptkorridor (vgl. Ziffer 5.5.1).
- Im Rahmen der aktuell bearbeiteten, abschliessend vorgeprüften Gesamtrevision der Nutzungs-
planung Wettingen hat sich gezeigt, dass weder im Raum Baden und Umgebung noch in der Ge-
meinde Wettingen selbst die Schaffung von Landwirtschaftsgebiet durch Aus- oder Umzonungen
möglich bzw. realistisch ist. Baden und Umgebung gehört gemäss Raumkonzept (R 1) nachweislich

¹ Im Kapitel 3.6.4 des Erläuterungsberichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet hat der Kanton aufgezeigt,
dass auch durch die gesamthafte Siedlungsgebietsbeanspruchung aus den kantonalen Töpfen der Mindestum-
fang an FFF grundsätzlich gewährleistet werden können sollte.

zu den wichtigsten und höchst dynamischen Entwicklungsräumen des Kantons Aargau. Die grosse Herausforderung besteht hier darin, durch kraftvolle Innen- und teilweise auch ergänzt durch Ausserentwicklung die tatsächlich nachgefragten, gemäss der kantonalen Entwicklungsstrategie benötigten Flächen- und Raum-Kapazitäten zeitgerecht zur Verfügung zu stellen.

- Bei einer Ausscheidung von neuem Siedlungsgebiet resp. bei Einzonungen können unter Zustimmung des regionalen Planungsverbands auch in der Region ausgezonte Flächen mit FFF-Qualität als Kompensation angerechnet werden. Im FFF-Topf gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.5 von Baden Regio befinden sich per Ende 2024 jedoch keine entsprechenden Flächen.
- Damit verbleibt die Bodenaufwertung zu FFF als einzige valable Option, um den Verlust an FFF zu reduzieren oder auszugleichen.

Die eingehenden Abklärungen zu zweckmässigen Optionen für FFF-Bodenaufwertungen (u.a. räumliche Nähe, geringe Transportdistanzen des einzubringenden Oberbodens ausgehend von der Arealentwicklung, FFF-Eignung nach neuen Kriterien) ergeben folgendes Bild:

- Im Raum „Wettingen und Umgebung“ (lokaler Benefit bei lokaler Reduktion) bestehen Flächenpotenziale für rund 8,5 ha FFF-Aufwertungen.
- Im Raum „Nachbarregionen“ können weitere rund 5,5 ha ausgemacht werden.

Gemäss dem kantonalen Verzeichnis Aufwertung FFF besteht lediglich eine beschränkte Anzahl Areale im Kanton, die sich für eine FFF-Aufwertung eignen. Es handelt sich dabei um ein beschränktes, endliches Potenzial.

Fazit

Vor der Überweisung der Richtplananpassung an den Grossen Rat wird die FFF-Bilanz auf Stufe Richtplan vorliegend darzulegen sein (Beschrieb und Verortung vorvertraglich gesicherter Aufwertungsflächen). Projektseitig ist das Ziel, bis zum Baubeginn eine massgebliche Reduktion des FFF-Verlusts sicherstellen zu können. Unabhängig davon kann bereits gesagt werden, dass der durch den Kanton zu gewährleistende Mindestumfang an FFF durch das Vorhaben der Betriebsansiedlung nicht gefährdet wird. Ende 2024 wies der Kanton Aargau 40'482 ha FFF aus. Gegenüber 2009 nahmen die FFF um rund 230 ha ab. Der Mindestumfang von 40'000 ha bleibt auch mit einer maximalen Reduktion (ohne Kompensationsflächen) von 10.7 ha gesichert.

Die weiteren Bedingungen und Abwägungen gelten gestützt auf die vorstehenden Nachweise und die weiteren Kapitel dieses Erläuterungsberichts bereits jetzt als erfüllt, namentlich dass:

- der beabsichtigte Nutzungszweck ohne die Inanspruchnahme des Landwirtschaftsgebiets und der FFF nicht erreicht werden kann,
- der Umfang der beanspruchten FFF auf das realisierbare / herbeizuführende Notwendige beschränkt ist,
- keine landwirtschaftlich nachteiligen Restflächen entstehen, und
- die beanspruchte Fläche gestützt auf die Interessen sowie die einschlägigen Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B und Planungsanweisung 1.3 lit. a, sowohl strategisch (Betriebsansiedlung gemäss Standortförderung und Etablierung ESP von kantonaler Bedeutung) als auch hinsichtlich der Beschaffenheit und der Synergie (Kombination mit Kiesabbau vor Bau zwecks Ressourcenausschöpfung) optimal genutzt wird (u.a. flächensparende Anordnung geplanter Bauten und Anlagen, eine äusserst hohe Beschäftigtendichte, eine effiziente Erschliessung).

Der Reduktion des Landwirtschaftsgebiets und die erzielbare Bilanz im Bereich der FFF erfolgen begründet und gestützt auf die umfassende Interessenabwägung zum Ansiedlungsvorhaben. Im Grundsatz vorstrukturiert wurde diese für das vorliegende Vorhaben bereits im Rahmen der Richtplananpassung Siedlungsgebiet S 1.2 (Schaffung von kantonalen Siedlungsgebietstöpfen u.a. für Betriebsansiedlungen) durch den damaligen Beschluss des Grossen Rats und der Genehmigung des Bundesrats. Mit den kriteriengebundenen Töpfen zur zusätzlichen Ausscheidung von Siedlungsgebiet wurde aus raum-

ordnungspolitischer Sicht bewusst vorgesehen bzw. in Kauf genommen, dass entsprechend auch Landwirtschaftsgebiet reduziert werden kann / muss. Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten im Kanton Aargau war aus damaliger Sicht bereits klar, dass in diesem Zusammenhang rund $\frac{3}{4}$ der beanspruchten Flächen für Siedlungsgebiet zu Lasten von FFF gehen.

Umsetzung

Die Reduktion an FFF soll durch Kompensationen gering gehalten werden. Angestrebt wird eine möglichst ausgeglichene Saldobilanz in diesem Bereich. Die Bereitschaft der Grundeigentümer*innen und der Pächter*innen, die von solchen FFF-Aufwertungen direkt betroffen sind, bilden jedoch jeweils eine zwingende Voraussetzung, um die gesetzten Ziele erreichen zu können. Die nötigen An- und Absprachen werden ab Januar 2026 starten sowie parallel zum Anhörungsverfahren der Richtplananpassung und bis Baubeginn fortgeführt².

5.8 Kiesabbau

Ausgangslage

Gemäss Richtplankapitel V 2.1, Planungsanweisung 5.1, sind die beiden Areale „Tägerhardächer Nord“ und „Tägerhardächer Süd“ als Materialabbaugebiete von kantonaler Bedeutung im Koordinationsstand der Vororientierung im Richtplan enthalten.

Hinsichtlich eines umfassenden Materialabbaus gemäss Richtplankapitel V 2.1 bestehen noch gewichtige Koordinationserfordernisse mit weiteren kantonalen Interessen wie beispielsweise dem Grundwasserschutz gemäss Richtplankapitel V 1.1. Das Gebiet Tägerhardächer ist darin als vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Nach der einschlägigen Planungsanweisung 2.1 haben die Interessen der Grundwasserbewirtschaftung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung. Es sind darin keine neuen Kiesabbaugebiete zulässig. Auf Stufe des kantonalen Rohstoffversorgungskonzepts für Steine und Erden 2020 (RVK) wurden die beiden Areale nach der Bewertung durch die Verfasser des RVK nicht empfohlen und entsprechend als „zurückgestellt“ taxiert.

Beurteilung

Die Etablierung eines ESP von kantonaler Bedeutung bzw. die Festsetzung von Siedlungsgebiet mit der nachgelagerten Einzonung in eine Arbeitszone zur unmittelbaren Entwicklung des Areals überwiegt vorliegend das Interesse an einem dereinstigen Materialabbau nach Richtplankapitel V 2.1 (Stand Vororientierung). Das Interesse am Grundwasserschutz wird umfassend gewahrt.

Damit rückt das in Richtplankapitel V 2.1, Planungsanweisung 1.2 ebenfalls kantonal verbrieft Interesse an der angemessenen Ausschöpfung der vorhandenen Kiesreserven in Industrie- und Gewerbebezonen in den Vordergrund (sogenannter Kiesabbau vor Bau). Da vorliegend eine Betriebsansiedlung in zwei Phasen realisiert wird (siehe dazu Ziffer 1.2), hat eine Koordination zwischen der Betriebsansiedlung und einer darauf abgestimmten Nutzung der vorhandenen Kiesreserven zu erfolgen.

Für die zeitlich vordringliche Phase 1 der Betriebsansiedlung auf dem Gebietsteil Nord ist ein eigentlicher Kiesabbau vor Bau zeitlich nicht durchführbar. In dieser Phase wird hinsichtlich des Rohstoffs Kies eine sogenannte „Baustellenerschliessung“ erfolgen. Erste, sehr grobe Abschätzungen rechnen mit einem Kiespotenzial von zwischen 0 m³ und 100'000 m³.

Hingegen dürfte auf dem Gebietsteil Süd, der erst ab Inbetriebnahme des Betriebsteils Nord ab Anfang 2030 in den Fokus der weiteren Campus-Planung rückt, ein angemessener Kiesabbau vor Bau realisierbar sein (ungefähr zwischen Mitte 2027 und Mitte 2032). Ein Materialabbau nach Richtplankapitel V 2.1 im Gebietsteil Süd hätte nach Angaben des involvierten Kiesunternehmens – unter Berücksichti-

² Ebenfalls ab Januar 2026 finden die nötigen Gespräche mit den von der Arealentwicklung betroffenen Pächter*innen statt. Die Gemeinde ist dabei bestrebt, faire und einvernehmliche Lösungen zu finden. Zugunsten der Transparenz wird dabei auch der proaktive Einbezug des Bauernverbands geprüft. Gemäss geltendem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) bestehen indessen auch Wege zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigen Gründen. Diese Rückfallebene soll aber eben nicht im Vordergrund stehen.

gung aller Sicherheitsvorkehrungen gegenüber den SBB-Anlagen und des Grundwasserspiegels – ein Grubenvolumen von > 0,9 Mio. m³ versprochen.

Fazit

Mit der Etablierung des ESP von kantonaler Bedeutung bzw. der damit verbundenen Betriebsansiedlung lassen sich Synergien nutzen und Win-Win-Situationen erzeugen. Das Ansiedlungskonzept in zwei Phasen ermöglicht eine angemessene Ausschöpfung vorhandener Kiesreserven. Dabei lässt sich zugleich die optimale und langfristige Schonung des Grundwassers gewährleisten.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine nutzungsplanerische Grundlage für einen kurzzeitigen Kiesabbau vor Bau zu statuieren sein (namentlich ab Baustart der Phase 1 Mitte 2027 bis Baustart der Phase 2 ab Mitte 2032). Diese Abbaumöglichkeit wird zur Gewährleistung der Betriebsansiedlung, abgestimmt auf die vorgehenden Bedürfnisse der Betriebsansiedlung Phase 2, mit den nötigen Koordinations-, Verkehrs- und Umweltnachweisen zu verbinden sein im Hinblick auf das entsprechende Abbaubewilligungsverfahren (im Sinne von Auflagen und Bewilligungsvoraussetzungen im Rahmen der geltenden Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht). Dazu wird im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung eine Abbauplanung in Varianten zu erarbeiten und hinsichtlich aller Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu beurteilen sein.

In diesem Zusammenhang können die koordinativ hoch anforderungsreichen Materialabbaugebiete „Tägerhardächer Nord“ und „Tägerhardächer Süd“ (beides Vororientierungen und gemäss RVK „zurückgestellt“) bereinigt werden mittels Fortschreibung parallel zur Genehmigung der Teiländerung der Nutzungsplanung „Tägerhardächer“ (Entlassung aus dem Richtplan).

5.9 Umwelt

5.9.1 Umweltschutz

Ausgangslage

Gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a. RPG unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft. Zudem ist die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihr natürlicher Lebensraum zu schützen (Art. 1 lit. d. NHG). Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume nicht vermeiden, so hat der Verursacher gestützt auf Art. 18 Abs. 1ter NHG zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen. Gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG sorgen die Kantone zudem in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich.

Der Umweltschutz ist ein zentrales Ziel des Raumplanungsgesetzes und wichtiger Bestandteil der Schweizer Gesetzgebung. Er ist daher von hoher Bedeutung.

Beurteilung

Der Campus tangiert die natürlichen Lebensgrundlagen bzw. den natürlichen Lebensraum. Gemäss heutiger Einschätzung können jedoch sämtliche gesetzlichen Vorgaben durch das Vorhaben eingehalten werden. Die angemessene Berücksichtigung der aufgeführten Interessen ist möglich. Die Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens können in den nachgelagerten Verfahren gewährleistet werden.

Des Weiteren wird die für das Vorhaben erforderliche Fläche auf ein Minimum reduziert (vgl. Ziffer 5.4.2). Dadurch werden die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. Zudem wird der Siedlungsrand ökologisch und gestalterisch hochwertig gestaltet (vgl. Ziffern 5.4.3 und 5.6.2) und die ökologische Vernetzung gefördert (vgl. Ziffer 5.6.4). Vom Vorhaben sind keine national oder kantonal schutzwürdigen Lebensräume und Naturobjekte betroffen.

Fazit

Es sind keine Ausschlusskriterien aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens erkennbar. Es wird empfohlen, zeitnah die relevanten Umweltthemen im Rahmen der Nutzungsplanung und der parallel dazu zu erarbeitenden Umweltverträglichkeitsprüfung strukturiert aufzuzeigen (Stufe 1 – Pflichtenheft).

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Umgang mit folgenden Aspekten aufzuzeigen:

- Boden

In der Nähe des Vorhabens befinden sich zwei belastete Standorte. Sie tangieren das Vorhaben jedoch nicht. Gemäss der Hinweiskarte „Prüfperimeter Bodenaushub“ ist im Bereich der Strassen und der Bahnlinie mutmasslich belasteter Bodenaushub zu finden. Die diesbezüglich geforderten Massnahmen nach Art. 34 Abs. 3 USG sind umsetzbar. Ebenfalls zu beachten ist Art. 16 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) zur Entsorgung von Bauabfällen.

Bezüglich Beurteilung der landwirtschaftlichen Nutzung vgl. Ziffer 5.7.

- Kommunale Schutzobjekte

Im und um den Perimeter herum befinden sich verschiedene kommunale Schutzobjekte (Hecken, Baumreihe, Denkmal, Brunnen). Deren Schutzmfang und -funktion sowie allfällige Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sind unter Berücksichtigung von Art. 18 Abs. 1ter NHG aufzuzeigen.

- Grundwasser

Das kantonale Grundwasserschutzreal Tägerhard (vgl. Ziffer 2.3.2) und das kantonale Interessen-gebiet für Grundwasserschutzareale werden vom Vorhaben nicht tangiert. Es ist gemäss Planungs-anweisung 1.1 im Richtplankapitel V 1.1 aufzuzeigen, wie langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers möglich bleibt.

Das Gebiet Tägerhardächer befindet sich gemäss massgebender kantonaler Gewässerschutzkarte innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au. Dessen Flurabstand beträgt > 45 m und wird damit weder vom Kiesabbau vor Bau noch vom Campus-Vorhaben tangiert. Gemäss Grundwasserkarte befindet sich das Gebiet Tägerhardächer in einem Bereich mit nachgewiesener grosser Grundwas-sermächtigkeit. Die heutigen kommunalen Grundwasserschutzzonen II und III werden mit der lau-fenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung aufgehoben, da das Pumpwerk Tä-gerhard mittlerweile nicht mehr zur Trinkwasserversorgung verwendet wird.

Die Vorgaben hinsichtlich Grundwasserschutz können mit dem Vorhaben im Grundsatz erfüllt wer-den.

5.9.2 Schutz vor negativen Einwirkungen

Gemäss Art. 1 Abs. 1 USG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b. RPG zusätz-lich Wohngebiete, vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen geschützt werden. Nach Planungsgrund-satz A des Richtplankapitels S 1.7 sind die Anliegen des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung frühzeitig einzubeziehen.

Diese Schonung / dieser Schutz ist ein zentraler Planungsgrundsatz des Raumplanungsgesetzes und der schweizerischen Umweltschutzgesetzgebung. Das Interesse ist daher von hoher Bedeutung. Der Schutz vor negativen Einwirkungen ist sowohl hinsichtlich Immissionen als auch Emissionen zu betrachten.

Nachfolgend wird der Schutz vor negativen Einwirkungen thematisch beurteilt.

Lärm

Gemäss Art. 1 LSV soll vor lästigem und schädlichem Lärm geschützt werden.

Hinsichtlich Emissionen ist das Vorhaben lärmrechtlich als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Demnach sind die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Pla-nungswerte nicht überschreiten. Es ist von keiner übermässigen Beeinträchtigung der Umgebung aus-zugehen. Es sind keine lärmintensiven Nutzungen bzw. Tätigkeiten vorgesehen.

Bezüglich Immissionen der umgebenden Nutzungen sind für das Gebiet Tägerhardächer der Strassen-, Eisenbahn- und Fluglärm als Lärmquellen relevant:

- SBB-Bahnlinie Wettingen – Würenlos

Im Lärmelastungskataster für Eisenbahnlinien werden am Tag zwischen 60-65 dBA und in der Nacht weniger als 55 dBA festgelegt. Tatsächlich werden am Tag zwischen 65-70 dBA und in der Nacht zwischen 55-60 dBA nachgewiesen. Die Emissionen sind direkt auf dem Bahntrasse verortet, die Planungswerte können voraussichtlich eingehalten werden.

- Autobahn A1 inkl. Zubringer

Der Emissionskataster des Bundesamtes für Straßen (ASTRA) weist für den massgebenden Abschnitt der A1 für den Prognosehorizont 2030 Gesamtemissionen von 94 dB(A) am Tag und 86.9 dB(A) in der Nacht aus. Aufgrund der abschirmenden Wirkung des Geländes werden die untersten Geschosse der Gebäude vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt.

Innerhalb des Areals werden tagsüber mindestens 55-60 dBA nachgewiesen, wobei die Lärmelastung näher zur A1 und dem Autobahnzubringer zunimmt (bis gut 75 dBA beim Feldweg entlang der Nationalstrasse). In der Nacht beträgt die Belastung mindestens 50-55 dBA und maximal 65-70 dBA.

- Flughafen Zürich

Für Flugplätze, von denen eine gewisse Lärmelastung ausgeht, muss gestützt auf Art. 37 Lärmschutzverordnung (LSV) die Lärmelastung ausgewiesen und dargestellt werden. Die Berechnungen der Empa vom 25. November 2024 im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Sachplans Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt, weisen für das Planungsgebiet Belastungen von bis zu 50 dB(A) in der 1. Nachtstunde (22 bis 23 Uhr) und bis zu 45 dB(A) in der 2. Nachtstunde (23 bis 05 Uhr) aus. Unter Annahme der Zuweisung des Arbeitsgebiets zur ES III können die massgebenden Planungswerte eingehalten werden. Es sind keine zusätzlichen Abklärungen erforderlich.

Je nach Lärmempfindlichkeitsstufe der künftigen Zonierung beziehungsweise Anordnung der künftigen Nutzung können die nach Art. 24 Abs. 1 USG massgebenden Planungswerte nicht auf dem gesamten Planungsgebiet eingehalten werden.

Das Parlament hat im September 2024 eine Revision der Artikel 22 und 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) beschlossen. Das Inkrafttreten erfolgt voraussichtlich am 1. März 2026. Neu besteht mit Art. 24 Abs. 3 rev. USG unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, die Ausscheidung von Bauzonen oder Änderungen an Nutzungsplänen zu beschließen, auch wenn die Planungswerte nicht eingehalten sind.

Weiter gilt es den Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben nicht dazu führt, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (Art. 9 LSV). Die vorgesehene Verkehrsführung gemäss Ziffer 5.5.5 ist diesbezüglich zu verifizieren.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Einhaltung der Vorgaben der Lärmschutzverordnung (LSV) bzw. des neuen Umweltschutzgesetzes hinsichtlich Emissionen wie auch Immissionen gestützt auf Lärmberechnungen mit geeigneten Vorschriften bzw. Massnahmen sicherzustellen und die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Nichtionisierende Strahlung

Gemäss Art. 1 NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung) soll vor lästiger und schädlicher Strahlung geschützt werden. Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur ausgeschieden

werden, wo der Anlagegrenzwert von 1 µT gegenüber Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN³) eingehalten werden kann.

Das Campus-Areal wird von folgenden Hochspannungsfreileitungen tangiert:

- 132 kV Hochspannungsfreileitung der SBB (TR0071) entlang der südöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 789 (Die Axpo-Freileitung mit 50 kV ist ausser Betrieb):

Der erforderliche Abstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwerts beträgt 21.5 m.

- 110 kV Hochspannungsfreileitung Axpo (TR0055) südwestlich der Parzelle Nr. 3271 entlang der Autobahn:

Der erforderliche Abstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwerts beträgt 19 m.

- 15 kV SBB-Fahrleitung auf dem SBB-Bahntrasse Würenlos–Wettingen zwischen den Parzellen Nrn. 789 und 3271:

Der erforderliche Abstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwerts beträgt ca. 15 m. Dazu kommt die Verschiebungsdistanz der neuen Doppelspur-Bahnlinie von 3.8 m. Dies ergibt beidseitig 18.8 m.

- 15 kV erdverlegte Kabelleitung der AEW nördlich parallel der Gleise auf der SBB-Parzelle Nr. 790:

Der erforderliche Abstand zur Einhaltung des Anlagegrenzwerts beträgt ca. 3 m.

Die Abstände werden ab Trassee-Mitte gemessen. Der Immissionsgrenzwert 100 µT von muss überall dort eingehalten werden, wo sich Menschen aufhalten können (Orte mit kurzfristigem Aufenthalt [OKA]). Dies wird bereits im Nahfeld der elektrischen Leitern eingehalten. Ebenfalls zu beachten sind die Mindestabstände von Bauten gegenüber Hochspannungsfreileitungen gemäss Art. 38 LEV.

Neue elektrische Anlagen müssen gemäss Ziffer 15 Anhang 1 NISV im massgebenden Betriebszustand an OMEN den Anlagengrenzwert von 1 µT einhalten. Die Auswirkungen hinsichtlich nichtionisierender Strahlung des Vorhabens selbst werden mit geeigneten baulichen Massnahmen minimiert. Die Freihaldebereiche gestützt auf die NISV hinsichtlich des Schutzes vor nichtionisierender Strahlung werden mit dem Vorhaben umgesetzt und jederzeit gewahrt.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die erforderlichen Abstände gestützt auf die LEV und die NISV innerhalb des Campus-Areals sicherzustellen. Zugleich sind geeignete Massnahmen zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung hinsichtlich Emissionen und Immissionen zu treffen.

Als Option können die Hochspannungsfreileitungen verschoben oder in den Untergrund verlegt werden. Bei Kabelleitungen beträgt der Abstand lediglich 3 bis 6 m.

Luft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Luft sind in den nachgelagerten Verfahren stufengerecht zu prüfen. Es ist von keiner übermässigen Beeinträchtigung der Umgebung auszugehen.

Erschütterungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Erschütterungen sind in den nachgelagerten Verfahren stufengerecht zu prüfen. Es ist von keiner übermässigen Beeinträchtigung der Umgebung auszugehen.

Fazit

Der Campus-Neubau verursacht Einwirkungen auf dessen Umgebung und wird seinerseits von umgebenden Nutzungen und Verkehrsinfrastrukturen beeinflusst. Der Schutz vor negativen Einwirkungen wird zudem insofern gewährleistet, als dass

³ OMEN sind Orte, an denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufzuhalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a. NISV). Dazu gehören auch ständige Arbeitsplätze, d. h. Arbeitsbereiche, die während mehr als 2½ Tage pro Woche durch Arbeitnehmende besetzt sind (Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, Definition gemäss Wegleitung zu den Verordnungen 3 und 4 zum Arbeitsgesetz, 324–11; Bern, Januar 2025).

- zur Freileitung die erforderlichen Abstände für Gebäude gemäss LEV und für OMEN gemäss NISV eingehalten werden,
- keine Wohnnutzung auf dem Campus vorgesehen ist,
- dank dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (Mobilitätskonzept) die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden resp. durch den Mehrverkehr die Lärmbelastung nicht wahrnehmbar ansteigt, und
- im Nutzungsplanungsverfahren Massnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen vorgegeben (z.B. Lärm-Dämpfungswerte) und im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden.

Insgesamt kann die Minimierung negativer Immissionen wie auch Emissionen in den nachgelagerten Verfahren durch zweckmässige Vorgaben gewährleistet werden.

5.9.3 Schutz vor ausserordentlichen Ereignissen

Gemäss Art. 10 Abs. 1 USG sind zum Schutz der Bevölkerung und der Umwelt bei ausserordentlichen Ereignissen die notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Der Schutz vor ausserordentlichen Ereignissen ist sowohl hinsichtlich Immissionen als auch Emissionen zu betrachten.

Nachfolgend wird der Schutz vor ausserordentlichen Ereignissen thematisch gegliedert beurteilt.

Störfallvorsorge

Die Kantone sind nach Art. 11a Abs. 1 StFV (Verordnung über den Schutz vor Störfällen) verpflichtet, die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Dies dient dazu, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Gemäss Planungsgrundsatz A im Richtplankapitel S 1.8 werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden. Dabei werden zwei Risikoarten unterschieden:

- Störfälle, die aus dem Betrieb auf Menschen / Umwelt wirken

In einer ersten Beurteilung ist davon auszugehen, dass Betrieb nicht oder nur geringfügig störfallrelevant ist. Von allen Betriebsstandorten, die neu zum Campus Wettingen vereint werden sollen, ist lediglich ein Betriebsstandort geringfügig störfallrelevant. Um das Risiko weiter zu minimieren, werden in den nachgelagerten Verfahren geeignete bauliche / technische / prozessuale Massnahmen am Vorhaben definiert und umgesetzt. Der Betrieb muss dazu alle zur Verminderung des Risikos geeigneten Massnahmen treffen, die nach dem Stand der Sicherheitstechnik verfügbar, aufgrund seiner Erfahrung ergänzt und wirtschaftlich tragbar sind. Dazu gehören Massnahmen, mit denen das Gefahrenpotential herabgesetzt, Störfälle verhindert und deren Einwirkungen begrenzt werden (Art. 3 Störfallverordnung).

- Störfälle, die von aussen auf das Areal / Vorhaben einwirken

Gemäss kantonalem Chemierisikokataster befindet sich das Areal Tägerhardächer im Konsultationsbereich der Nationalstrasse und der Eisenbahnlinie. Gemäss Planungsanweisung 1.1, S 1.8 sind diese durch die Gemeinden zu beachten und allfällige räumliche Auswirkungen abzuklären. Gemäss Planungsanweisung 2.1, S 1.8 sind die planerischen und baulichen Schutzmassnahmen in der Nutzungsplanung rechtlich verbindlich festzulegen. Je nach Beurteilung kann dies zu Anforderungen an die Gebäude führen.

Die Risiken von Störfällen auf der Autobahn und der Eisenbahn werden durch die Setzung der vorgesehenen Nutzungen minimiert: Arbeitsplatzintensive Nutzungen (Büros, Dienstleistungen) werden in der nördlichen Parzellenecke ausserhalb der Konsultationsbereiche positioniert. Empfindliche Nutzungen sind nicht vorgesehen. Entlang der Eisenbahn wird die Logistik des Areals abgewickelt, welche eine geringere Arbeitsplatzdichte aufweist und wo die Aufenthaltsdauer reduziert ist. Produktion und Montage kommen in einer zweiten Bautiefe hinter den Logistikflächen zu liegen.

Bei der konkreten Ausgestaltung von Gebäuden und Anlagen ist darauf zu achten, dass das Störfallrisiko gegenüber heute nicht erhöht wird.

Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren sind die Störfallrelevanz des Betriebs und allfällige Massnahmen innerhalb der Konsultationsbereiche zeitnah vertieft abzuklären. Bei erhöhter Risikorelevanz von Eisenbahn und Autobahn auf das Vorhaben sind rechtzeitig die Bundesstellen anzuhören. Es ist davon auszugehen, dass die Störfallvorsorge mit geeigneten baulichen und planerischen Massnahmen gewährleistet werden kann.

Hochwasser und Oberflächenabfluss

Gemäss Art. 1 des Wasserbaugesetzes sollen Menschen und Sachwerte vor schädigenden Einwirkungen des Wassers geschützt werden.

Das Gebiet Tägerhardächer liegt ausserhalb eines Gefahrenkarten-Eintrags. Auch das im kantonalen Richtplan nördlich des Campus-Areal festgesetzte Freihaltegebiet Hochwasser wird vom Vorhaben nicht tangiert. Kleine Teile des Gebiets Tägerhardächer sind Gefahren durch Oberflächenwasser ausgesetzt. Die Umsetzung des Schutzes vor Hochwasser und Oberflächenabfluss ist möglich und in den nachgelagerten Verfahren in Abstimmung mit der vorgesehenen Renaturierung des Lugibachs zu detaillieren.

5.9.4 Effiziente Energienutzung & Klima

Sowohl der Bund als auch der Kanton Aargau verfolgen das Netto-Null-Ziel 2050. Daran orientiert sich auch die Gemeinde Wettingen. Die Reduktion der CO₂-Emissionen im Sektor Wärme (Energieeffizienz des Gebäudeparks) spielt dabei eine wichtige Rolle (Richtplanstrategie H 7.3).

Der Gemeinderat Wettingen hat einen behördensverbindlichen Energieplan beschlossen. Der kommunale Energieplan beinhaltet Angaben zur Energieversorgung des Gebäudeparks der Gemeinde und der Potenziale von erneuerbaren Energieträgern. Der Energieplan als behördensverbindliches Dokument zeigt auf, wie die Wärmeversorgung des Gebäudeparks der Gemeinde Wettingen mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen kann.

Mit der Entwicklung des Gebiets Tägerhardächer besteht die Möglichkeit, die regionale Fernwärme auf einen zukünftigen Zusammenschluss der bestehenden und weiterwachsenden Netze auszurichten und gleichzeitig die regional anfallende Abwärme optimal zu nutzen. Mit den zuständigen kommunalen Werken werden aktuell Umsetzungswege zur zukunftstauglichen Versorgung des Betriebsareals evaluiert, um den eingeschlagenen Weg einer nachhaltigen Energieversorgung und -nutzung konkret umzusetzen.

Die Richtplanstrategie H 7.2 fordert eine nachhaltige und klima- bzw. hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Dazu sind in den nachgelagerten Verfahren – ergänzend zu ganzheitlichen und differenzierten Vorschriften zur nachhaltigen Energieversorgung und -nutzung – zielführende, auf die Nutzung des Campus-Areal abgestimmte und weitestmöglich integrale Massnahmen aufzuzeigen und zu sichern. Ergänzend sind Synergien zu Wassermanagement und Siedlungsentwässerung zu nutzen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwässerung sind im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der zweiten Generation oder einem Teil-GEP aufzuzeigen.

6 Gesamtbeurteilung

Der Richtplan ist das zentrale Instrument zur strategischen Steuerung der räumlichen Entwicklung des Kantons. Er richtet sich einerseits nach den politisch bestimmten Entwicklungszielen des Kantons. Andererseits hat er die massgebenden Ziele und Anforderungen des RPG zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die vorliegende Richtplananpassung hat zum Ziel, die Rahmenbedingungen zu schaffen für die Ansiedlung eines international tätigen Industrieunternehmens in einem neuen Campus mit über 3'000 Mitarbeitenden im Gebiet Tägerhardächer in der Gemeinde Wettingen.

Die Festsetzung eines solchen Vorhabens setzt eine räumliche Abstimmung voraus (Art. 5 Abs. 2 RPV). Dies bedingt, dass das Vorhaben mit der kantonalen Raumentwicklungsstrategie und den übrigen Richtplaninhalten vereinbar ist und dem Vorhaben auch rechtlich nichts Grundsätzliches entgegensteht.

6.1 Interessenabwägung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die dazu unter Ziffer 5 beurteilten zentralen Sachthemen bzw. Interessen. Die Spalte „+/-“ zeigt den jeweiligen Beeinträchtigungs- (-) bzw. Erfüllungsgrad (+) des Interesses. Die Spalte „Beurteilung“ fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus den voranstehenden Ziffern zusammen.

Tabelle 2 Kurzbeurteilung Interessen Richtplananpassung

Thema	Interesse	+/-	Beurteilung
Wirtschaft	Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen	++	Mit dem Vorhaben werden die Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen. Dazu ist eine Festsetzung von Siedlungsgebiet aus dem kantonalen Topf erforderlich. Diese Möglichkeit wurde genau auf Vorhaben wie den Campus zugeschnitten.
	Nutzungseignung	++	Das Vorhaben entspricht der Nutzungseignung des Standorts.
	Wertschöpfung	++	Die kantonale Wertschöpfung wird durch das Vorhaben erhöht.
Siedlung	Haushälterische Bodennutzung	+	Der Boden wird u.a. aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte haushälterisch genutzt.
	Siedlungsqualität	+	Vorgaben können eingehalten werden und sind in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen.
	Gewährleistung Anforderungen Sport	+	Die allfällige Erweiterung von Freizeitnutzungen bleibt möglich.
	Erhalt Archäologischer Fundstellen	+/-	Es ist davon auszugehen, dass die Minimierung allfälliger Auswirkungen möglich ist. Sie ist in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen.
Mobilität	Abstimmung Siedlung und Verkehr		Vgl. Beurteilung der nachfolgenden vier Interessen zum Thema Mobilität.
	Zweckmässige Zuordnung Wohnen & Arbeit	++	Die Festsetzung eines ESP in Nahumgebung zu WSP (Wohnen) und Tägi (Freizeit) ist zweckmässig.
	Öffentlicher Verkehr	+	Vorhaben bietet grosses Synergiepotenzial (Beschleunigung vorgesehener Ausbauten, Erhöhung Inwertsetzung).
	Motorisierter Verkehr	-	Die Auswirkungen können mit öV-Ausbauten, betriebsseitigen Massnahmen (Mobilitätsmanagement) und ab Phase 2 mit einer neuen Strasseninfrastruktur

			zwischen Tägerhard- und Landstrasse (koordiniert mit öV-Hauptkorridor) minimiert werden.
	Fuss- und Veloverkehr	+	Das Vorhaben stützt in Phase 1 auf vorhandene Infrastruktur ab und bietet in Phase 2 Synergiepotenzial, insbesondere mit dem Limmattsteg (Beschleunigung vorgesehener Aus- und Neubauten).
Landschaft	Erhalt der Landschaft	-	Offenes Erscheinungsbild und Sichtbezüge werden beeinträchtigt. Die Funktion des Siedlungstrenngürtels bleibt hingegen erhalten. Die Minimierung der Auswirkungen ist möglich und in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen.
	Gute Einordnung in Landschaft	+/-	Mit geeigneten Vorgaben in den nachgelagerten Verfahren ist eine gute Einordnung in die Landschaft ist erreichbar und sicherzustellen.
	Naherholung	+/-	Der Einfluss des Vorhabens auf die Naherholung ist gering. Die Minimierung der Auswirkungen ist möglich und in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen.
	Ökologische Vernetzung	+/-	Die Funktion des Wildtierkorridors bleibt erhalten. Sinnvolle Aufwertungsmassnahmen sind im Rahmen des ökologischen Ausgleichs möglich und in den nachgelagerten Verfahren sicherzustellen.
Landwirtschaft	Landwirtschaftsflächen erhalten	--	Es ist eine Reduktion von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Dies wurde mit den Anpassungen des Richtplankapitels S 1.2 für Vorhaben wie das Campus-Areal gewissermassen vorweggenommen.
	FFF erhalten	+/-	Von der Reduktion von Landwirtschaftsflächen sind auch FFF betroffen. Eine möglichst weitgehende Kompensation von FFF wird angestrebt.
Kiesabbau	Kiesabbau & Rohstoffversorgung	+	Kiesabbau wird dank Vorhaben überhaupt ermöglicht (Abbau vor Bau); Synergie.
Umwelt	Umweltschutz	+/-	Vorgaben können mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden. Diese sind in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen und sicherzustellen.
	Schutz vor negativen Einwirkungen	+/-	Vorgaben können mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden. Diese sind in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen und sicherzustellen.
	Schutz vor ausserordentlichen Ereignissen	+/-	Vorgaben können mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden. Diese sind in den nachgelagerten Verfahren nachzuweisen und sicherzustellen.
	Effiziente Energienutzung & Klima	+	Vorgaben können mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden. Werke, Gemeinde und Firma sind daran, eine nachhaltige Energieversorgung in den nachgelagerten Verfahren umzusetzen.

Es zeigt sich, dass das Vorhaben im Bereich vieler Interessen positive Beiträge leistet. Das spricht gesamthaft dafür, dass die Ansiedlung entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung an einem dafür besonders lagegünstigen Ort umgesetzt wird. Im Bereich der wirtschaftlichen Interessen ist der Zielbeitrag nachvollziehbarweise besonders hoch.

Mit der Richtplananpassung werden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen. Die Lage in Wettingen Ost ist aufgrund der guten verkehrlichen Erschliessung, der hohen und künftig

noch höheren Standortqualität sowie der Lage in der Kernstadt Baden-Wettingen gemäss Raumkonzept prädestiniert dafür. Das Vorhaben steigert die Wertschöpfung nicht nur in der Gemeinde Wettingen, sondern gesamtkontonal. Es trägt aktiv bei zur Rolle der Kernstädte als Motor der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung und unterstützt damit das kantonale Raumkonzept.

Des Weiteren hat das Vorhaben positive Auswirkungen, indem

- der Boden haushälterisch genutzt wird,
- Wohnen, Arbeiten und Freizeit einander zweckmässig zugeordnet werden,
- der Kiesabbau (Abbau vor Bau) ermöglicht wird, und
- die bereits vorgesehenen und als Zwischenergebnisse festgehaltenen Infrastrukturausbauten für den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr einerseits hinsichtlich Planung und Realisierung beschleunigt und andererseits auch besser in Wert gesetzt werden.

Dem gegenüber sind keine Ausschlusskriterien ersichtlich. Zwar ist zur Festsetzung eines ESP von kantonaler Bedeutung auch die Festsetzung von Siedlungsgebiet und die Reduktion von Landwirtschaftsgebiet erforderlich. Jedoch wurde die Möglichkeit zum Bezug von Siedlungsgebiet aus dem kantonalen Topf aus raumordnungspolitischer Sicht genau für Vorhaben wie den Campus überhaupt erst in den Richtplan aufgenommen. Aufgrund der Gegebenheiten im Kanton Aargau ist folglich unvermeidbar, dass auch FFF tangiert sind. Mittels Aufwertungen degraderter Böden wird hinsichtlich FFF angestrebt, die resultierende Reduktion der FFF möglichst gering zu halten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Landschaft, Verkehr und Umwelt lassen sich mit zielgerichteten Massnahmen minimieren. Sie sind in den nachgelagerten Planungsverfahren stufengerecht aufzuzeigen und sicherzustellen.

6.2 Machbarkeit und Chancen

Die räumliche Abstimmung wird in der Begründung zur Standortwahl unter Ziffer 3, im Zielbild Wettingen Ost 2035+ unter Ziffer 4 sowie auch in den Erläuterungen zu den zentralen Sachthemen unter Ziffer 5 aufgezeigt. Sie dient als Grundlage für die erforderliche Richtplananpassung Tägerhardächer.

Die Umsetzung des Campus im Gebiet Tägerhardächer in Wettingen ist nicht nur machbar, sondern höchst sinnvoll. Das Vorhaben bietet insbesondere folgende Chancen für Kanton, Region und Gemeinde:

- Umsetzung des Leitbilds des Regierungsrats zur Haltung, Pflege und Ansiedlung innovativer und hochwertiger Unternehmen (vgl. u.a. AZ-Artikel vom 27.10.2025 zur Ansiedlung von Firmen auf internationaler Flughöhe im Kanton Aargau).
- Leuchtturmprojekt der kantonalen Standortförderung mit Signalwirkung für weitere internationale Ansiedlungen.
- Generationenwirksame Stärkung des Kantons Aargau als attraktiver Standort für Wohnen, Arbeiten und Innovation, Unterstützung einer zum Bevölkerungswachstum proportionalen verlaufenden Arbeitsplatzentwicklung.
- Verbesserung der Steuer- und Wertschöpfungsbilanz für den Kanton Aargau.
- Katalysator für die Entwicklung des Raums Baden/Wettingen und die Realisierung bereits vorgesehener Infrastrukturen für den öffentlichen Verkehr.
- Nachhaltige Ansiedlung und Sicherung von über 3'000 hochwertigen Arbeitsplätzen im ESP, in unmittelbarer Nähe zu 1'800 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern im WSP Tägerhard-Ost (synergetisches Generationenprojekt).

6.3 Fazit

Der neue Campus in Wettingen ist nicht nur betrieblich sinnvoll, sondern steht auch vollständig im Einklang mit der kantonalen Richtplanung als Instrument der raumordnungspolitischen Steuerung, Lenkung und Koordination. Die Ansiedlung erfolgt im Fokusraum Baden–Wettingen, wo Wohn- und Wirtschaftsschwerpunkte gezielt zu stärken sind. Zudem werden die bereits in diesem Raum geplanten Verkehrsinvestitionen katalysiert und eine kompakte, nachhaltige Raumentwicklung für Generationen gefördert.

7 Antrag und Handlungsansätze

7.1 Antrag

Die Gemeinde Wettingen als Standortgemeinde beantragt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens im Gebiet Tägerhardächer in Wettingen. Dazu sind folgende Richtplananpassungen erforderlich:

- Festsetzung eines neuen Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung mit Vorrangnutzungen produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) (Richtplankapitel S 1.3)
- Festsetzung von ca. 10.7 ha Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)
- Reduktion des Siedlungstrenngürtels (Richtplankapitel S 2.1)
- Reduktion des Landwirtschaftsgebiets, überlagert mit Fruchtfolgefächern, um ca. 10.7 ha (Richtplankapitel L 3.1)

7.2 Handlungsansätze

Die noch offenen Abstimmungsfragen bzw. die in den nachgelagerten Verfahren zu vertiefenden Themen sind in den jeweiligen Teilkapiteln unter Ziffer 5 thematisch gegliedert aufgeführt.

In der Folge zu starten sind:

- Anpassung regionaler Sachplan

Die Überprüfung des regionalen Sachplans Sulperg-Rüsler soll ausgehend von der vorliegenden, vorstrukturierenden Richtplananpassung als Grundlage für die Teilrevision der Nutzungsplanung „Tägerhardächer“ erfolgen. Dabei werden alle vier beteiligten Gemeinden einbezogen.

- Teilrevision Nutzungsplanung „Tägerhardächer“ inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Teilrevision Nutzungsplanung „Tägerhardächer“ vertieft die im vorliegenden Erläuterungsbericht aufgezeigten Themen stufengerecht, stimmt sie aufeinander ab und setzt sie – zusammen mit weiteren, nicht richtplanrelevanten Themen – grundeigentümerverbindlich um. Im Bauzonenplan sind Grundnutzung und Schutzobjekte anzupassen bzw. zu überprüfen. In der BNO sind betriebsbezogen zweckmässige Vorschriften auch hinsichtlich der Mobilitätsabwicklung zu formulieren.

Für die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens im Gebiet Tägerhardächer sowie den Kiesabbau vor Bau ist eine UVP erforderlich. Dabei sind die relevanten Umweltthemen frühzeitig (im Rahmen des Leitverfahrens Nutzungsplanung) aufzuzeigen (Voruntersuchung mit Pflichtenheft) und im Baubewilligungsverfahren bzw. der Abbaubewilligung zu detaillieren (Hauptuntersuchung). Es gilt das Prinzip der gesamtheitlichen Betrachtungsweise (Art. 8 USG).

Das Baubewilligungsverfahren erfolgt gestützt auf die Teilrevision der Nutzungsplanung.

- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Im KGV werden die verkehrlichen Auswirkungen und die Abstimmung des Verkehrs mit der erwarteten Siedlungsentwicklung gesamthaft, d.h. für das gesamte Siedlungsgebiet, aufzuzeigen sein (Planungsanweisung 1.4, S 1.2). Zeitlich ist dies gemäss der Gemeinde Wettingen nach dem Abschluss der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geplant. Die vorliegend bereits eruierten Belange zur Abstimmung Siedlung und Verkehr gilt es dannzumal konzis in die Überarbeitung des KGV zu integrieren.

- Ökologischer Ausgleich und Ersatzmassnahmen

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist eigentümerverbindlich aufzuzeigen, wo und wie der ökologische Ausgleich nach § 40a BauG gestützt auf Art. 18b Abs. 2 NHG geleistet wird. Dabei sind Syner-

gien mit dem noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts für den Wildtierkorridor und der Stärkung des Siedlungstrenngürtels zu prüfen.

Gestützt auf die Erläuterungen unter Ziffern 2 und 5 sind keine Ersatzmassnahmen gestützt auf Art. 18 NHG absehbar. Vom Vorhaben werden weder nationale noch kantonale Inventare tangiert.

- Kompensation Fruchtfolgeflächen

Um die Reduktion an FFF möglichst gering zu halten, sind u.a. mit Eigentümer*innen möglicher Kompensationsflächen die Kompensationsmöglichkeiten abzuklären und möglichst zu sichern.

- Ausbau Öffentlicher Verkehr

Die Anpassung der Busverbindungen (Takt, Linienführung, neue Haltestelle und Wendemöglichkeit) ist im Rahmen des Fahrplanverfahrens zu prüfen; spätestens bis zur Inbetriebnahme von Phase 1 per 2030. Die bereits vorgesehenen Infrastrukturausbauten im öffentlichen Verkehr sind gestützt auf die geänderten Voraussetzungen im Gebiet Wettingen Ost (mehr Ein- und Aussteigende ab 2030, insbesondere ab 2035) hinsichtlich ihrer zeitlichen Priorisierung zu überprüfen und voranzutreiben.

- Anpassung kommunaler Straßen

Allfällige Anpassungen an der Tägerhardstrasse hinsichtlich Fuss- und Veloverkehr, neuer Zufahrten in das Areal und der neuen Bushaltestelle sind – soweit nötig – in einem Erschliessungsprojekt aufzuzeigen. Ebenso ist die künftige Erschliessung des WSP Tägerhard-Ost und des Campus ab der Phase 2 in einem kommunalen Straßenprojekt zu vertiefen (neue Straßeninfrastruktur zwischen Tägerhard- und Landstrasse abgestimmt mit dem öV-Hauptkorridor).

- Anpassung an den nötigen Werken

Allfällige Anpassungen an der Versorgungsinfrastruktur sind im Erschliessungsprojekt aufzuzeigen. Das Thema Entwässerung ist vorgängig in einem GEP zu behandeln.

8 Projektorganisation

8.1 Organisation

Für die Erarbeitung des Antrags zur Richtplananpassung und des Zielbilds Wettingen Ost 2035+ zeichnet sich die Gemeinde Wettingen verantwortlich. Sie hat die Planora AG (ehem. KIP Siedlungsplan AG) damit beauftragt.

Die Erarbeitung des vorliegenden Richtplanantrags erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Wettingen, dem Regionalplanungsverband Baden Regio, den kantonalen Fachstellen samt der kantonalen Standortförderung und dem internationalen Industrieunternehmen Hitachi.

Die Gesamtprojektleitung, mandatiert von der Standortförderung des Departements Volkswirtschaft und Inneres, haben Michael Rothen (MRR GmbH) und Isabel Blatter (TBF + Partner AG) inne.

Im Rahmen des Gesamtprojekts zur Ansiedlung des internationalen Industrieunternehmens wurden zahlreiche verschiedene Teilprojekte gebildet. Auf diese Weise wurden die erforderlichen Planungsverfahren und Grundlagenarbeiten parallel vorangetrieben und in spezifisch dafür vorgesehenen Koordinationsgefassen miteinander abgestimmt.

Das Dossier Richtplananpassung „Tägerhardächer“ umfasst den vorliegenden Erläuterungsbericht zur Anpassung des kantonalen Richtplans inkl. Anhang (Zielbild Wettingen Ost 2035+ [Planora AG] und Masterplanung zur Areal- und Fabrikplanung [Theo Hotz Partner AG])

8.2 Regionale Abstimmung

Änderungen des Richtplans erfolgen in Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden (§ 9 Abs. 1 BauG). Die regionale Zusammenarbeit zum vorliegenden Richtplanantrag hat in vielfältiger Weise stattgefunden:

- Informationen anlässlich Vorstandssitzung durch die Gemeinde Wettingen
- Bilaterale Austausche mit der Regionalplanerin (u.a. Gemeinde, Gesamtprojektleitung und innerhalb des Teilprojekts regionaler Sachplan)
- Einladung Regionalplanerin an Koordinationsveranstaltungen im September und Oktober 2025
- Befassung in der Arbeitsgruppe Siedlung und Verkehr am 4. November 2025
- Regionale Auseinandersetzung und Abstimmung an Vorstandssitzung vom 27. November 2025

Damit ist das Vorhaben im Sinne der regionalen Zusammenarbeit auch regional abgestimmt. Es ist mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar und unterstützt deren Realisierung in besonderem Masse.

Gemäss regionaler Stellungnahme vom 27. November 2025 unterstützt Baden Regio die Schaffung eines neuen ESP von kantonaler Bedeutung im Gebiet Tägerhardächer.

8.3 Verfahren

Der vorliegende Erläuterungsbericht beschreibt das Begehr der Gemeinde Wettingen um eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Gemäss Planungsanweisung 1.1, G 4 liegen Anpassungen des Richtplans bzgl. Zwischenergebnissen und Festsetzungen in der Zuständigkeit des Grossen Rats.

Nachfolgende Abbildung zeigt das Verfahren zur Anpassung des kantonalen Richtplans:

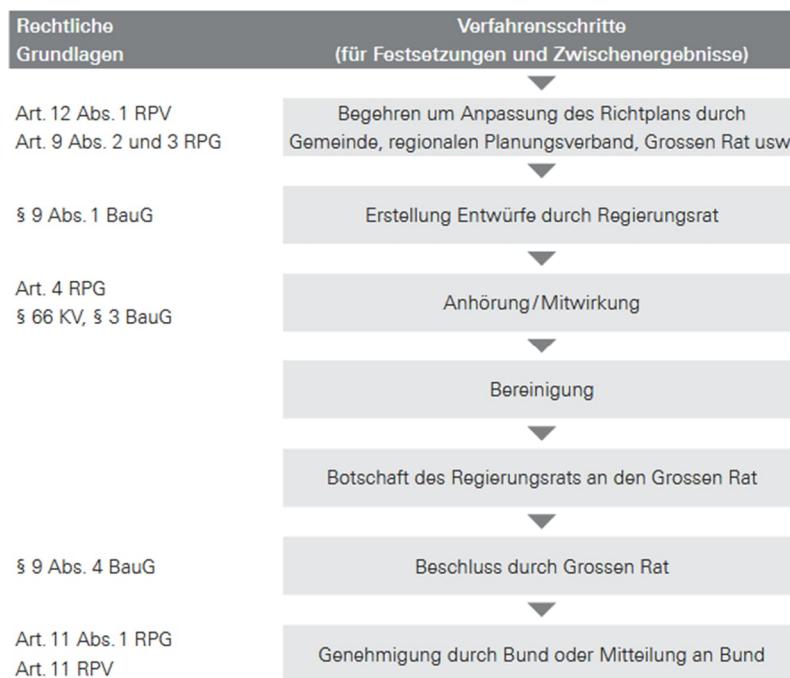


Abbildung 25: Verfahren zur Anpassung des Richtplans (Richtplankapitel G4)

Am 6. November 2025 wurde die Richtplananpassung zur Stellungnahme den kantonalen Fachstellen (Verwaltungsinterne Koordination [VIK]) sowie dem regionalen Planungsverband Baden Regio zugestellt. Die Stellungnahmen der VIK und von Baden Regio liegen per 27. November 2025 vor.

Das Begehr um Anpassung des Richtplans wird am 11. Dezember 2025 vom Gemeinderat Wettingen verabschiedet und als Antrag dem Kanton eingereicht.

Die Erarbeitung der Vorlage zur Anpassung des Richtplans untersteht der Kompetenz des Regierungsrats. Nach Verabschiedung der Unterlagen durch den Regierungsrat startet die Anhörung und Mitwirkung. Parallel zur Anhörung wird eine Vorprüfung durch das Bundesamt für Raumentwicklung veranlasst. Nach allfälliger Bereinigung der Unterlagen wird die Richtplananpassung dem Grossen Rat zum Beschluss unterbreitet (Sommer 2026) und anschliessend dem Bundesrat zur Genehmigung beantragt.

Die Richtplananpassung erfolgt projektbezogen gemäss Planungsanweisung 3.4, S 1.2. Mit einem allfälligen Dahnfallen der Einzonung wird auch der Richtplan durch Fortschreibung wieder in den Zustand vor der Richtplananpassung zurückgeführt.

9 Anhang

A) Zielbild Wettingen Ost 2035+ vom 30. Oktober 2025

Einwohnergemeinde Wettingen

Zukunftsraum Wettingen Ost

Zielbild Wettingen Ost 2035+



Vom Gemeinderat am 30. Oktober 2025 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Impressum

Auftraggeber:	Einwohnergemeinde Wettingen Alberich Zwysig-Strasse 76 5430 Wettingen
Gemeinderat:	Roland Kuster Markus Maibach Martin Egloff Kirsten Ernst-Röth Markus Haas Philippe Rey Sandro Sozzi
Teilprojektteam	
Richtplan:	Jlko Müller, Abteilungsleiter Bau und Planung/Mitglied der Geschäftsleitung Thomas Kuster, Projektleiter Raumplanung Karin Widler, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Projektleiterin Richtplanung
Auftragnehmer:	KIP Siedlungsplan AG Stegmattweg 11 5610 Wohlen Tel. 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch
Bearbeitung:	Valérie Weibel, Bsc. FHO in Raumplanung Daniel Luchsinger, MSc Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Einleitung</i>	1
1.1	Ausgangslage und Ziele I Hier kommen wir her.....	1
1.2	Zielbild als Planungsinstrument.....	2
2	<i>Analyse und Handlungsansätze I Hier stehen wir.</i>	3
3	<i>Zielbild 2035+ I Hier wollen wir hin.</i>	8
3.1	Leitideen	8
3.2	Syntheseplan: Zielbild 2035+.....	11
3.2.1	Zeithorizont	11
3.2.2	Entwicklungsziele Siedlung.....	12
3.2.3	Entwicklungsziele Freiraum und Landschaft	13
3.2.4	Entwicklungsziele Mobilität und Erschliessung.....	15
4	<i>Handlungsprogramm I So werden wir es umsetzen.</i>	16

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele | Hier kommen wir her.

Erste Vorstellung der räumlichen Entwicklung in Wettingen Ost im Regionalen Sachplan Sulperg-Rüsler

Das vielfältige Entwicklungspotenzial des Gebietes Wettingen Ost wird bereits im «Regionalen Sachplan Landschaftsspange Sulperg-Rüsler» (2012) in groben Zügen erkannt und beschrieben. Der Sachplan weist darauf hin, dass unterschiedliche Raumansprüche im Gebiet Wettingen Ost nebeneinander und verzahnt zu realisieren sind. Die Vision Landschaftsspange Sulperg-Rüsler bietet eine erste Vorstellung dessen, welche Möglichkeiten in diesem Gebiet geschaffen werden können.

Vielfältige Entwicklungspotenziale für Wettingen Ost im Räumlichen Entwicklungsleitbild

Diese ersten räumlichen Vorstellungen aus dem Regionalen Sachplan werden im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Wettingen aus dem Jahr 2022 weiterentwickelt. Das REL zeigt, wie sich die Gemeinde Wettingen im Jahr 2035 in den Bereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft präsentieren will. Im REL liegt der Fokus klar auf der Innenentwicklung, insbesondere in den kommunalen Entwicklungsschwerpunkten «Landstrasse» und «Bahnhofareal». Gleichzeitig möchte die Gemeinde ihren Stellenwert als Arbeitsstandort stärken. Das REL macht gerade auch in diesem Zusammenhang einen Ausblick über das Jahr 2035 hinaus. Dies, da ab 2035 die Umsetzung wichtiger Infrastrukturvorhaben im Bereich ÖV beabsichtigt ist. Zum einen soll das Gebiet Tägerhard über eine neue S-Bahnhaltestelle erschlossen werden und zum anderen die Realisierung des ÖV-Hauptkorridors eine hochwertige ÖV-Erschliessung in der gesamten Gemeinde gewährleisten (die beiden Vorhaben sind mit Koordinationsstand Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan eingetragen).

In diesem Zusammenhang setzt sich die Gemeinde zum Ziel, das langfristige Entwicklungspotenzial im Osten von Wettingen auszuschöpfen. Dabei ist die Realisierung des kantonalen Wohnschwerpunkts (WSP) Tägerhard Ost von Bedeutung. Mit dem im kantonalen Richtplan festgesetzten WSP soll ab 2035 in Etappen ein hochwertiges Mischquartier mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden.

Im REL angedacht war zudem, die im “Masterplan Tägerhard” vorgesehenen Sportanlagen aus dem Siedlungsgebiet ins Gebiet Wettingen Ost zu verlagern. Diese Möglichkeit wurde jedoch inzwischen verworfen.

Zukunftsträchtige Erschliessung der Potenzialräume gemäss Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung und Kommunalem Gesamtplan Verkehr

Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) Region Baden und Umgebung (2025) legt mit einem Planungshorizont 2040 folgende für das Gebiet wichtige Massnahmen fest:

- Sicherung Raum für den ÖV-Hauptkorridor.
- S-Bahnhaltestelle Tägerhard (soll losgelöst vom GVK aufgrund einer Unternehmensansiedlung weiterentwickelt werden).
- Starke Buslinie an den Bahnhof Wettingen zur Entlastung des ÖV-Knotens Bahnhof Baden.
- Zentral und Halbartenstrasse als Velohauptrouten: Verbindung von Wohngebieten mit Zentren und wichtigen Anziehungspunkten in der Region.
- Fortführung Zentralstrasse, Untere Geisswiesstrasse als Velonebenrouten: ergänzende, sichere Verbindung nach Möglichkeit abseits von stark befahrenen Strassen.

Diese Massnahmen sind im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Wettingen abgebildet. Der KGV sieht zusätzliche Elemente im Fuss- und Velonetz vor, um insbesondere das Gebiet

Geisswies zu erschliessen. Vorgesehen ist die Fortführung der Zentralsstrasse in Richtung Osten und eine Verbindung entlang des Lugibachs in Richtung Nordosten.

Räumliche Konkretisierung der Entwicklung des Zukunftsraumes Wettingen Ost

Die Gemeinde antizipiert mit dem vorliegenden Zielbild Wettingen Ost 2035+, die Entwicklung im Zukunftsräum Wettingen Ost räumlich zu konkretisieren und integral abzustimmen. Gleichzeitig besteht die Intention eines internationalen Industrieunternehmens, verschiedene Produktionsstandorte in der Schweiz in einem Campus in Wettingen Ost zu konzentrieren. Dazu soll im Kantonalen Richtplan ein ESP festgesetzt und das Gebiet eingezont werden.

Dies setzt optimale Voraussetzungen dafür, einen neuen geschärften Blick auf den Zukunftsräum Wettingen Ost zu werfen und aufzuzeigen, wie die Neuansiedlung die Entwicklung des Wohnschwerpunkts und die bereits bekannten zukünftigen ÖV-Infrastrukturvorhaben in Wert setzen und katalysieren kann. Die einzigartige Lagegunst, gekennzeichnet durch eine optimale Erschliessung durch den ÖV, ein vielfältiges Nutzungsangebot in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Sport/Freizeit/Erholung und die ausserordentliche Lage in der Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler bieten dafür optimale Rahmenbedingungen.

1.2 Zielbild als Planungsinstrument

Das Zielbild Wettingen Ost 2035+ ist ein Steuerungsinstrument für die Entwicklung des Gebietes Wettingen Ost. Es gibt die Richtung der angestrebten Entwicklung in groben Zügen vor und stärkt das Bewusstsein von Gemeinderat und Bevölkerung bezüglich der beabsichtigten Entwicklung. Dafür zeigt das Zielbild:

- eine Gesamtbetrachtung des Gebietes Wettingen Ost unter Berücksichtigung der kantonalen, regionalen und kommunalen Rahmenbedingungen und Grundlagen.
- eine integrale räumliche Zielvorstellung für die Bereiche Siedlung, Verkehr, Freiraum und Landschaft mit dem Zeithorizont 2035+.

Das Zielbild Wettingen Ost 2035+ wird vom Gemeinderat Wettingen gestützt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Es dient als Grundlage für die Erarbeitung des Richtplanantrags für die Einzonung im Tägerhardächer. Die Entwicklungsziele werden aktiv und vorausschauend weiterverfolgt. Die Entwicklungsabsichten werden dabei stetig vertieft und aufeinander abgestimmt.

2 Analyse und Handlungsansätze I Hier stehen wir.

Standortqualität: Lage an/in der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler und hohe Erreichbarkeit



Abbildung 1 Blick vom Sulperg Richtung Heitersberg
(Bild: KIP Siedlungsplan AG)

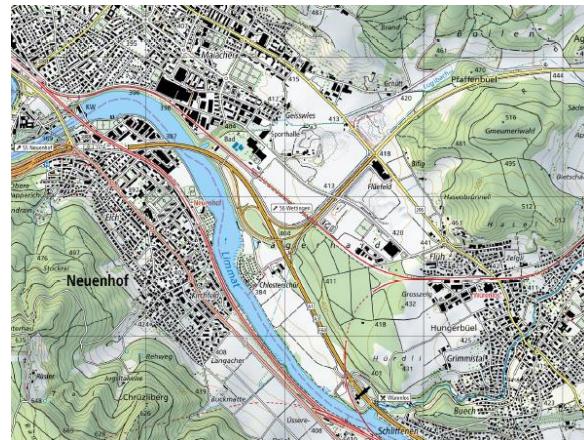


Abbildung 2 Hohe Erreichbarkeit und attraktive Lage in der Landschaft (Karte: swisstopo)

- Attraktive Lage an der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler: landwirtschaftlich und durch Kiesabbau genutzter Siedlungstrengürtel; prägender visueller Bezug zwischen den beiden bewaldeten Hügelzügen Sulperg und Heitersberg.
- Landschaft unter Druck mit viel Potenzial: Raum zwischen Siedlungsgebieten soll verschiedenste Funktionen erfüllen; darunter Freizeit, Sport, Erholung, ökologische Aufwertung, Vernetzung von Lebensräumen; die hohe Erreichbarkeit macht Gebiet für Siedlungserweiterung attraktiv; wichtige Verkehrsinfrastrukturen (Autobahn, Eisenbahn) zerschneiden den Landschaftsraum (Trennwirkung).
- Übergang zwischen Siedlung und Landschaft: Siedlungsrand wird sich langfristig aufgrund der beabsichtigten Entwicklungen (ESP, WSP inkl. Erschliessung, Bahnhaltstellte Tägerhard, ÖV-Korridor) dynamisch verändern, Kiesabbau wird langfristig nicht im gleichen Rahmen im Gebiet tätig sein.

Handlungsansätze

- Wahrung des grünen Charakters und Gewährleistung eines visuellen und funktionalen Bezugs zwischen Sulperg und Rüsler.
- Langfristige Nutzung des vielfältigen Potenzials unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche.
- Festlegung eines klaren, logischen Siedlungsrandes .

Strassen und Plätze: Grüne, klare Freiraumstruktur



Abbildung 3 Halbartenstrasse als strukturierenden, grünen Freiraum (Bild: KIP Siedlungsplan AG)



Abbildung 4 Ausschnitt Teilleitbild Freiraum 2035
(Räumliches Entwicklungsleitbild Wettingen, 2022)

- Klare Freiraumstruktur: Tägerhardstrasse, Bahnhofstrasse, Margelstrasse, Untere Geisswiesstrasse als ursprüngliche Verbindungen; heute klare Freiraumstruktur in Längs- und Querrichtung, Landstrasse-Zentralstrasse (längs) und Jurastrasse-Halbartenstrasse (quer) mit teilweise üppiger Begrünung als grosse Qualität.
- Kreuzungsstellen als wichtige Orte im Freiraumnetz: Potenzial für Bebauung und Schaffung Identität und Orientierung insbesondere an Kreuzungen vorhanden.
- Feinmaschige Durchwegung: dichtes Netz an Wegverbindungen zwischen den prägenden Längs- und Querachsen als Qualität.

Handlungsansätze

- Stärkung und Weiterentwicklung des klaren, grünen Freiraumgerüstes.
- Auszeichnung von Plätzen als besondere Orte im Siedlungsgefüge.
- Verwebung des feinmaschigen Wegnetzes im Gebiet Wettingen Ost.

Versorgung und urbane Dichte: Dichte Siedlungsstruktur mit wichtigen Anziehungspunkten



Abbildung 5 Tägi als wichtige Einrichtung für Freizeit und Sport (Bild: KIP Siedlungsplan AG)

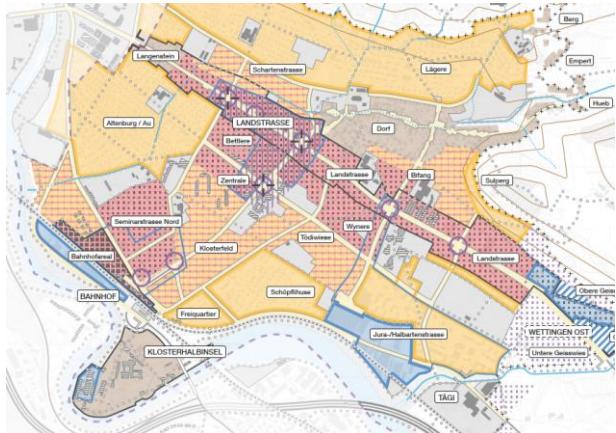


Abbildung 6 Ausschnitt Teilleitbild Siedlung 2035: Zentrumsentwicklung an Landstrasse zwischen Raben- und Weinkreisel (Räumliches Entwicklungsleitbild Wettingen, 2022)

- An Zentrum angrenzendes Mischgebiet: Mehrheitlich dichte Bebauung mit Fokus auf Wohnen; teilweise unklare Übergänge zwischen Gewerbe-Wohnen; vorhandene historische Struktur (Bauernhof Lüscher) an der Unteren Geisswiesstrasse.
- Wichtige Anziehungspunkte: gute Versorgung mit öffentlichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen wie Tägi, Tägipark, Schulanlage Margeläcker, Zentrum Landstrasse; Reserven Zone öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Kreuzzelg.
- Fehlende Treffpunkte auf Quartierebene: Überbauung teilweise introvertiert; Potenzial für quartierinterne Treffpunkte und Zentren.

Handlungsansätze

- Weiterentwicklung der dichten Strukturen unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen und historischen Strukturen.
- Vernetzung mit Anziehungspunkten und Schaffung neuer Einrichtungen im Zuge der Siedlungsentwicklung.
- Schaffung von Zentralitäten und Treffpunkten in Abstimmung mit der Freiraumstruktur.

Mobilität und Erschliessung: Starkes ÖV- und Velonetz für eine nachhaltige Entwicklung



Abbildung 7 Gute Anbindung an das übergeordnete Velonetz (Bild: KIP Siedlungsplan AG)

- Gute Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr: Lage an der rechtsufrigen Hauptroute (zwischen Baden und Zürich) und der nationalen Mittellandrout (Romanshorn – Lausanne), die eine Verbindung zwischen Baden und Kloten via Würenlos bietet; Querverbindung über Bahngleise und Limmat mit Anschluss an Velovorzugsroute Killwangen-Baden als Herausforderung; Zentralstrasse als wichtige Achse für den Veloverkehr; bestehendes feinmaschiges Fusswegnetz mit Potenzial in der Quervernetzung.
- Ausbaufähige ÖV-Erschliessung Wettingen Ost: heute mehrheitlich ÖV-Güteklaasse C; kurz- und langfristig wird ein massiver Ausbau des Angebots angestrebt (starke Busachse zwischen Tägerhard und Baden, ÖV-Hauptkorridor Killwangen – Wettingen – Baden, S-Bahnstation Tägerhard).
- Sehr gute Erschliessung MIV: gut ausgebauter Infrastruktur, unmittelbarer Anschluss an die Autobahn A1.

Handlungsansätze

- Stärkung von Querverbindungen über die Bahnlinie und Autobahn an die Limmat für den Fuss- und Veloverkehr.
- Vorantreiben einer hochwertigen ÖV-Erschliessung in Wettingen Ost.
- Nutzung vorhandener Infrastruktur und Einbettung neuer Infrastruktur in die Siedlung und Landschaft.

Bevölkerung und Wirtschaft: Zukunftsraum Wettingen Ost



Abbildung 8 Urbane Entwicklung an der Achse Landstrasse (Bild: KIP Siedlungsplan AG)



Abbildung 9 Gebiet Tägerhardächer als Gebiet mit Potenzial für neue Bahnhaltestelle und Verknüpfung mit ÖV-Hauptkorridor (Bild: KIP Siedlungsplan AG)

- Innenentwicklung im Fokus: Entwicklungsschwerpunkt Landstrasse gemäss REL mit Fokus Mischnutzung in mittlerer bis hoher Dichte (Umstrukturierung), südlich Zentralstrasse Fokus Wohnen in mittlerer Dichte (Erneuerung).
- Vielseitige mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungsmöglichkeiten: WSP (+1'800 EW) und den neuen ESP (+3'000 AP), mögliche Erweiterung des Gebietes nördlich der Landstrasse für Arbeitsnutzung, Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten Sport- und Freizeitnutzung Tägi, unklare langfristige Nutzung des Gebietes Kiesabbau nach Aufgabe der Kiesgewinnung; Aussiedlung landwirtschaftlichen Betrieb.
- ÖV-Hauptkorridor birgt grosses Potenzial für Siedlungsentwicklung: sowohl Entwicklung nach innen (Landstrasse) und nach aussen (Entwicklungsgebiete); im REL sind noch keine konkreten räumlichen Entwicklungsabsichten definiert.

Handlungsansätze

- Verfolgung der Innenentwicklungsstrategie gemäss REL.
- Entwicklung ESP und WSP durch eine integrale, spezifische Planung in Kooperation mit dem Kanton.
- Abstimmung Siedlungsentwicklung und Linienführung ÖV-Hauptkorridor.

3 Zielbild 2035+ | Hier wollen wir hin.

3.1 Leitideen

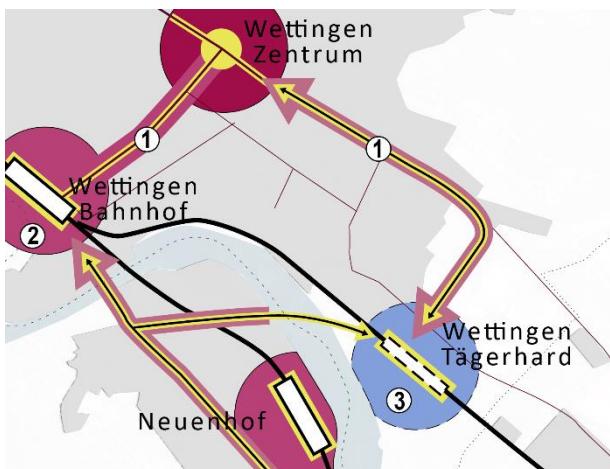
Auf Basis der Handlungsansätze werden 6 Leitideen als Grundlage für das Zielbild formuliert.

1 Landschaftsspange und Blaues Band als Qualität



- 1 Festlegung und Gestaltung des Siedlungsrandes.
- 2 Entwicklung des Zukunftsräumes Wettlingen Ost mit Integration in die Landschaft.
- 3 Verbesserung Verknüpfung Siedlung – Landschaft, Anschluss an Naherholungsgebiet an der Limmat.
- 4 Vernetzung Landschaftsraum Sulperg-Rüsler, visuell und funktional.
- 5 Die Limmat als Blaues Band, Lugibach als blaue Querverbindung in der Landschaftsspange.

2 Starke öV-Korridore und Bahnhofsgebiete als Rückgrat der Entwicklung



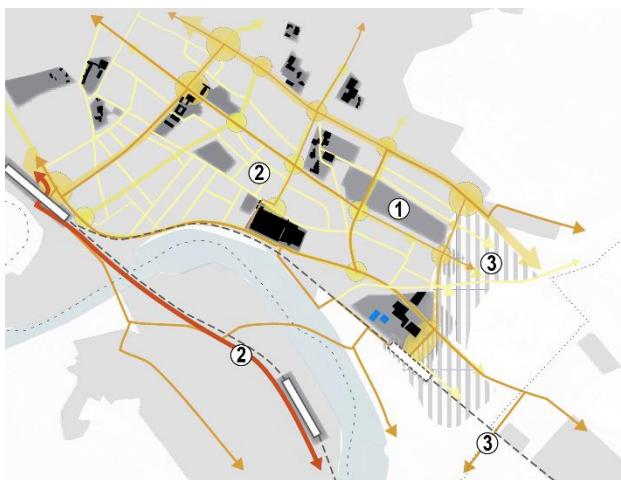
- 1 Innenentwicklung entlang ÖV-Korridoren.
- 2 Konzentrierte Innenentwicklung an hocherschlossenen Lagen (Bahnstationen, ÖV-Knoten).
- 3 Gezielte Außenentwicklung um den neuen ÖV-Knoten Tägerhard und entlang ÖV-Korridor.

3 Identität und Orientierung durch klare Freiraumstruktur



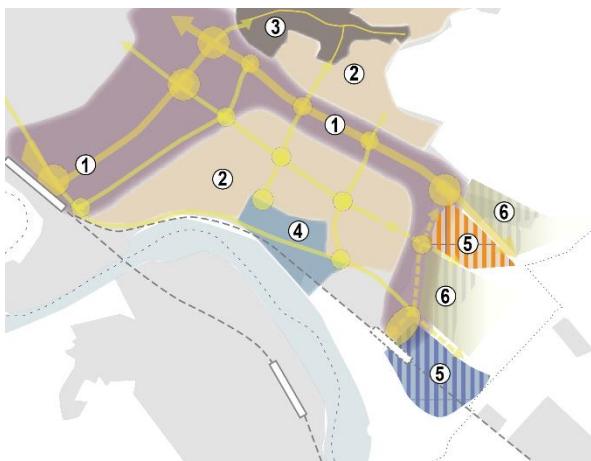
- 1 Erhalt und Stärkung der klaren Strukturierung in Längs und Quer (orthogonales Raster) mit unterschiedlicher Hierarchie.
- 2 Akzentuierung Kreuzungsstellen als besondere Orte im Siedlungsgefüge: Nutzung hoher Frequenzen, Schaffung von Zentralitäten auf verschiedenen Ebenen, Setzung von baulichen Merkpunkten.
- 3 Anschluss der Entwicklungsgebiete in Randlage über logische Weiterführung und Ergänzung der bestehenden Struktur.

4 Ort der kurzen Wege



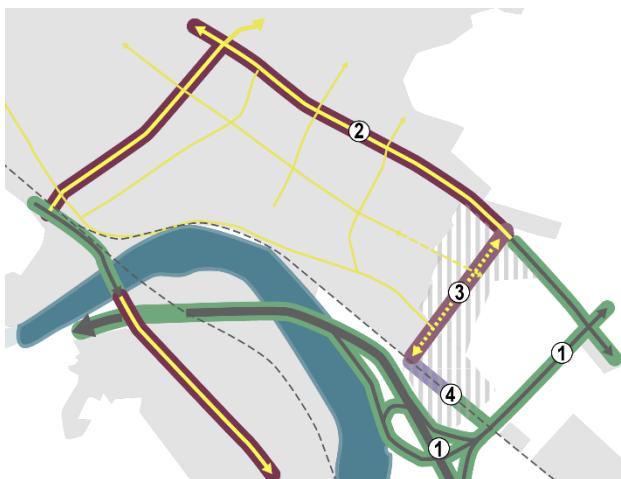
- 1 Stärkung Angebote für Versorgung auf Quartierebene, Schaffung neuer Angebote im Rahmen der langfristigen Entwicklungsausblicke.
- 2 Gewährleistung feinmaschiges Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr: attraktive Erschliessung der Anziehungspunkte, Stärkung der übergeordneten Veloverbindungen und des feinmaschigen Wegnetzes für den Fussverkehr.
- 3 Weiterentwicklung Wegnetz mit Anschluss ESP/WSP und Vernetzung über die Gleise und die Limmat.

5 Gezielte Siedlungsentwicklung



- 1 Fokus Innenentwicklung: Entwicklung von urbanen Quartieren in hoher Dichte um ÖV-Knoten und entlang Korridor Landstrasse mit Fokus Mischnutzung.
- 2 Durchgrünte Quartiere in mittlerer Dichte Jura-/Halbartenstrasse und Richtung Sulzberg mit Fokus Wohnen.
- 3 Ortskern: Gebiet in Ruhe; Erhalt und sanfte Weiterentwicklung.
- 4 Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Arbeitsgebietes.
- 5 Fokus Aussenentwicklung: ESP und WSP in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung als urbane Quartiere in mittlerer bis hoher Dichte unter Berücksichtigung der Lage in/an der Landschaftsspanne.
- 6 Potenzialräume: Prüfung Entwicklung der Räume unter Berücksichtigung der landschaftlichen Belange.

6 Einbettung der Verkehrsinfrastruktur



- 1 Grüne Einrahmung Autobahn- und Zu- bringer unter Berücksichtigung lärmtechnischer Aspekte.
- 2 Einbettung der Hauptachsen ins Siedlungsgebiet mit Entwicklung von urbanen Strukturen entlang der Strassen und ÖV-Korridoren, Nutzung von Synergien zwischen Verkehr – Siedlung.
- 3 Einbettung neuer MIV-Erschliessung Tägerhardächer in Landschaft und Siedlung, Nutzung Verkehr als Chance für Siedlungsentwicklung.
- 4 Einbettung Bahnlinie in Gebiet Tägerhardächer in Abhängigkeit der Arealentwicklung.

3.2 Syntheseplan: Zielbild 2035+

Im Syntheseplan werden die Leitideen räumlich interpretiert und konkretisiert. Die Aspekte Siedlung, Freiraum und Landschaft und Verkehr werden integral dargestellt. Die Entwicklungsziele der verschiedenen Teilbereiche beschreiben die angestrebte räumliche Entwicklung und enthalten erste Handlungsanweisungen.



3.2.1 Zeithorizont

Entwicklung bis 2035

Im Zielbild sind unterschiedliche Zeithorizonte ersichtlich. Bis 2035 findet die Ansiedlung des ESP Tägerhardächer statt. Dieser wird mit dem Ausbau der bestehenden Buslinie (Taktverdichtung, Ergänzung Haltestellen, Durchbindung nach Würenlos und eventuell ins Limmattal) dicht mit dem ÖV erschlossen. Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die bestehenden Strassen. Die Umsetzung des ESP soll als Katalysator für weitere Entwicklungen im Gebiet genutzt werden.

Entwicklung ab 2035

Langfristig werden die ÖV-Vorhaben mit der neuen S-Bahnhaltstelle Tägerhard und dem ÖV-Hauptkorridor umgesetzt. In Abstimmung damit wird der WSP umgesetzt und die Profilierung und Ausdehnung der Potenzialräume geprüft. Die Erschliessung des Gebietes Tägerhardächer kann für den MIV langfristig über die neue Achse des ÖV-Hauptkorridors erfolgen.

Aufgrund des langfristigen Planungshorizonts sind die beschriebenen Inhalte und Plandarstellungen dazu als schematisch dargestellte Chancen und Möglichkeiten zu verstehen.

3.2.2 Entwicklungsziele Siedlung

Mischquartier entlang Landstrasse

Die Landstrasse wird im Zuge der Innentwicklung stetig aufgewertet. Die Erdgeschosse entlang der Achse und insbesondere um Verkehrsknoten werden mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants, Dienstleistungen und Gewerbe mit Publikumsverkehr belegt. Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung werden gesamtheitlich und grundstücksübergreifend betrachtet. Die Bebauung ist sorgfältig gestaltet und strukturiert. Der Übergang zu den benachbarten, insbesondere zu den rückwärtigen, weniger dichten Quartieren wird sorgfältig gestaltet. Der Gemeinderat setzt situationsbezogene Anforderungen für Vorhaben entlang der Achse und setzt sich für qualitätssichernde Verfahren ein.

Urbanes grünes Wohnquartier (Mischnutzung Fokus Wohnen)

Die Quartiere leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität und einem differenzierten Wohnangebot in Wettingen. Es sind lebendige Quartiere mit einem attraktiven Versorgungsangebot in unmittelbarer Nähe. Das Gebiet profitiert von der Lage in der Nähe des Siedlungsrandes, der guten Anbindung an das übergeordnete Velonetz, die neue Bahnstation Tägerhard und den ÖV-Hauptkorridor. Nutzweise und bestehende Qualitäten sind zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln. Im Zuge von Erneuerungen und der Innenentwicklung sind neue Qualitäten zu schaffen.

Attraktives Angebot an öffentlichen Nutzungen

Mit dem Tägi Wettingen (Tägi AG, Freizeit. Sport. Events.) und der Entwicklung von weiteren Angeboten im Gebiet Kreuzzelg zeichnet sich das Gebiet Wettingen Ost durch eine gute Versorgung mit öffentlichen Nutzungen im Quartier selbst aus. Dies fördert eine nachhaltige Mobilitätsbewältigung im Sinne eines Ortes der kurzen Wege. Die Erweiterung des Tägi ist in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu prüfen.

Arbeitsquartier mit Ausstrahlungskraft

Das Schlüsselgebiet für die Entwicklung von Arbeitsplätzen ist der Tägerhardächer. Es wird zu einem hochwertigen Arbeitsquartier mit Ausstrahlungskraft entwickelt. Es zeichnet sich insbesondere durch eine hohe Erreichbarkeit aus. Eine hochwertige ÖV-Erschliessung wird stetig vorangetrieben. Die Betriebe/der Betrieb nutzt die Lage am ÖV-Knoten Tägerhard langfristig als Adresse. Arbeitsplatzintensive Bereiche und Bereiche mit Repräsentationsfunktion werden bewusst zum ÖV-Knoten und dem Tägi hin ausgerichtet.

Potenzialräume

Langfristig ist zu prüfen, wie das Gebiet im Norden der Landstrasse sich profilieren und entwickeln soll. Im Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung des WSP bietet das Gebiet die Chance ein Gegenüber auf der Nordseite der Landstrasse zu schaffen.

Zudem ist zu prüfen, wie sich das Gebiet um den heutigen Kiesabbau (zwischen ESP und WSP) für eine Siedlungsentwicklung und die Aufwertung des Landschaftsraums eignet. Dabei ist auch eine Erweiterung des Tägis zu prüfen. Neben den Bedürfnissen von Natur, Landwirtschaft und Landschaft ist insbesondere die Lage des beabsichtigten ÖV-Hauptkorridors und das damit geschaffene Potenzial für eine Entwicklung zu berücksichtigen. Bezüglich Landwirtschaft ist die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Potenzialraum vorgesehen.

3.2.3 Entwicklungsziele Freiraum und Landschaft

Plätze

Wichtige Kreuzungsstellen im Siedlungsgefüge werden als besondere Orte behandelt und als attraktive, multifunktionale Plätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet. Mit einer ortsbaulichen abgestimmten baulichen Akzentuierung der Knoten wird Identität und Orientierung geschaffen. Mit einem zweckmässigen Angebot an publikumsorientierten Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen wird die Quartiersversorgung gestärkt und die Knoten werden zu belebten Plätzen.

Das Herzstück des Gebietes Wettingen Ost ist der neue ÖV-Knoten Tägerhard. Er wird zum Ankunftsplatz, zur Drehscheibe und zur attraktiven Adresse. Der Platz dient als Scharnier zwischen dem neuen Arbeitsquartier, dem Tägi und dem Potenzialraum nördlich der Tägerhardstrasse bis hin zum WSP. Als komplexer Raum mit unterschiedlichen Ansprüchen wird diesem neuen Platz bei der Entwicklung besondere Beachtung geschenkt. Der Gemeinderat setzt sich für eine optimale Gestaltung, Lage und Einbettung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ein.

Achse Landstrasse

Die Landstrasse wird stetig zu einer attraktiven Hauptachse für alle Nutzergruppen entwickelt. Die Strasse wird zum überdurchschnittlich gut gestalteten öffentlichen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung erfolgt von Fassade zu Fassade unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Öffentliche, halböffentliche und private Vorzonen sowie die Nutzweise des ersten Vollgeschosses sind aufeinander abzustimmen.

Neue Achse Geisswiesstrasse

Langfristig verbindet eine neue Achse den Platz um den ÖV-Knoten Tägerhard mit der Landstrasse. Die Linienführung wird in Abstimmung mit dem ÖV-Hauptkorridor bestimmt. Als neue Achse ist sie ein attraktiver öffentlicher Freiraum mit Bezug zu den angrenzenden Nutzungen und eine sichere und attraktive Verbindung für alle.

Quartierachsen

Die Quartierachsen sind grüne Verbindungen mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie sind attraktive ergänzende Routen für den Velo- und Fussverkehr abseits der vielbefahrenen Achsen. Die Quartierachsen strukturieren die Quartiere und schaffen Identität und Orientierung. Die Schlüsselgebiete WSP und ESP werden über die Weiterführung der Tägerhardstrasse und der Zentralstrasse ans Quartiernetz angegeschlossen. Die Untere Geisswiesstrasse wird zur attraktiven Querverbindung mit Bezug zum historischen Bestand.

Wegnetz

Ein feinmaschiges Wegnetz sorgt für direkte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb der Quartiere im Sinne eines Ortes der kurzen Wege. Der Anschluss an den Erholungsraum in der Landschaftsspange Sulper-Rüsler und an den Bahnhof Neuenhof über die Limmat, Bahnlinie und Autobahn wird gewährleistet.

Gewässerraum Lugibach

Der Dorfbach Lugibach wird renaturiert. Er leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Stärkung der Biodiversität und für das Regenwassermanagement. Als blaugrüne Querverbindung verbindet der Lugibach das Blaue Band (Limmat) mit dem Erholungsgebiet am Sulperg. Als grüner Puffer kann der Lugibach einen Beitrag zur Verminderung von Konflikten zwischen verschiedenen Nutzungen beitreten.

Limmat

Die Limmat ist als Blaues Band ein wichtiger regionaler Erholungsraum. Die Trennwirkung von Eisenbahn und Autobahn wird nach Möglichkeiten vermindert und es werden neue Verbindungen an und über die Limmat geschaffen. Von Bedeutung ist die Realisierung des Richtplaneintrages Limmatsteg Chlosterschür und die Anbindung daran.

Siedlungsrand

Der Siedlungsrand wird aktiv und bewusst gestaltet. Sein Verlauf ist in Abhängigkeit mit der zu prüfenden Entwicklung des Gebietes des heutigen Kiesabbaus und der Erschliessung (insbesondere Lage der ÖV-Hauptkorridor) des Gebietes Wettingen Ost langfristig festzulegen.

Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Der übergeordnete visuelle und funktionale Bezug der Landschaftsspange Sulper-Rüsler wird langfristig gewährleistet und in den zu prüfenden Gebieten berücksichtigt. Insbesondere entlang der Furttalstrasse hat das Freihalten der Flächen von Bebauung Priorität. Angebote im Sinne des Zielbildes Landschaftsspange Sulper-Rüsler werden stetig vorangetrieben.

3.2.4 Entwicklungsziele Mobilität und Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Erschliessung über Buslinie

Der ESP Tägerhardächer wird in einem ersten Schritt mit einem Ausbau der bestehenden Buslinien erschlossen. Mit einer Bushaltestelle direkt am Hauptzugang zum ESP können Mitarbeitende das Gelände unmittelbar mit dem Bus erreichen. In erster Linie soll die Verbindung an den Bahnhof Wettingen im Sinne einer starken Busachse (vgl. GVK Region Baden und Umgebung) ausgebaut werden. Eine allfällige Durchbindung in Richtung Würenlos (Anbindung Furttal) und Dietikon (Anbindung Limmattal) könnte auch das Arbeitsplatzgebiet Würenlos besser mit dem Bus erschliessen.

ÖV-Hauptkorridor

Ab 2035 soll der ÖV-Hauptkorridor einen wichtigen Entwicklungsimpuls im Gebiet schaffen. Die gesamte Gemeinde profitiert von der hochwertigen ÖV-Erschliessung und nutzt das dadurch aktivierbare Entwicklungspotenzial.

Bahnhof Tägerhard

Ab 2035 soll das Gebiet Wettingen Ost mit dem Bahnhof Tägerhard eine eigene S-Bahnhaltestelle erhalten. Damit wird die Anbindung ans Furttal und via Bahnhof Wettingen an das Limmattal gestärkt. Die Planung des Bahnhofes erfolgt in Abstimmung mit den anderen ÖV-Vorhaben und unter Berücksichtigung der Ansprüche an das Bahnhofsumfeld als wichtigen öffentlichen Freiraum.

Fuss- und Veloverkehr

Velohaupt- und Nebenrouten

Ein dichtes Netz an Velorouten verbindet das Gebiet mit den naheliegenden Zentren und wichtigen Anziehungspunkten. Die Entwicklungsschwerpunkte werden konsequent an das Velonetz angeschlossen. Die Untere Geisswiesstrasse wird langfristig eine alternative Verbindung abseits der neuen Achse/des ÖV-Hauptkorridors. Mit dem Anschluss an den Limmatsteg Chlosterschür wird langfristig eine direkte Verbindung an den Bahnhof Killwangen-Spreitenbach angeboten.

Erlebnisweg Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Der Erlebnisweg biete eine Verbindung durch den Zukunftsraum zwischen Limmat und Sulperg und schafft Bezug zur Landschaftsspange Sulperg-Rüsler.

Wanderwege

Grundsätzlich erfolgt die feinmaschige Erschliessung für den Fussverkehr über das beschriebene Wegennetz. Das Wanderwegennetz ist wichtig für die Naherholung. Es bietet möglichst direkte Wege über die Bahnlínie und die Autobahn an den Gewässerraum der Limmat.

Motorisierte Individualverkehr

In einem ersten Schritt erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die bestehenden Strassen. Langfristig soll die MIV-Erschliessung über die neue Achse in Abstimmung mit der Linieneinführung des ÖV-Hauptkorridors erfolgen.

4 Handlungsprogramm I So werden wir es umsetzen.

Die Entwicklungsabsichten im Zukunftsräum Wettingen Ost werden vorausschauend und aktiv vertieft und abgestimmt. Die zentralen Handlungsfelder sind in der folgenden Aufzählung aufgeführt:

<i>Handlungsfelder</i>	<i>Handlungsanweisungen</i>
Aktivierung ESP	Richtplanantrag ESP und Überführung in Nutzungsplanung.
Aktivierung WSP	Umsetzung des WSP in Nutzungsplanung.
Innenentwicklung	Voraussetzungen und Anreize in Nutzungsplanung setzen.
Fuss- und Veloverkehr	Entwicklung Fuss- und Velonetz gemäss KGV. Antizipierung Anbindung an den Limmatsteg Chlosterschür mit Verbindung an den Bahnhof Killwangen-Spreitenbach.
Öffentlicher Verkehr	Positionierung Anliegen Gemeinde bezüglich des Angebots (Takt, Verbindungen, Betriebszeiten) und Haltestellen (Ausstattung, Lage, neue S-Bahnhaltestelle Tägerhard) bei den zuständigen Stellen. Definition Linienführung starke Busachse/ÖV-Hauptkorridor in Abstimmung mit Siedlungsentwicklung und Erschliessung ESP, WSP.
Motorisierter Individualverkehr	Erschliessungskonzept ESP und WSP in Abstimmung mit Linienführung ÖV-Hauptkorridor Entwicklung von Gestaltungsprinzipien für die verschiedenen Achsen
Übergang Siedlung Landschaft	Prüfung Potenzialräume in Abstimmung mit der Erschliessung durch den ÖV.
Naherholung	Verbesserung der Quervernetzung über die Bahngleise und die Autobahn. Information und Sensibilisierung
Gesamtheitliche Betrachtung	Wahrung eines gesamtheitlichen Blickes über den Zukunftsräum Wettingen Ost.
Nachhaltigkeit	Ausbau Fernwärmennetz.

30.10.2025

SIEDLUNG



Wichtiges öffentliches Gebäude / Gebäude bestehend



Wichtige, raumbildende Fassade



Mischquartier / Öffentliche Nutzung



Arbeitsquartier / ESP



Wohnquartier / WSP



Potenzialraum
(Profilierung und Ausdehnung zu prüfen)

FREIRAUM UND LANDSCHAFT



Achse mit Platz / Quartierachse mit Platz



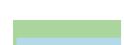
Achse mit Platz langfristig /
Quartierachse mit Platz langfristig (Lage schematisch)



Wegnetz primär / sekundär



Wegnetz primär / sekundär langfristig
(Lage schematisch)



Gewässerraum Lugibach



Gewässer



Wald



Siedlungsrand



Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

VERKEHR



Buslinie mit Haltestelle / Haltestelle langfristig



ÖV-Hauptkorridor mit Haltestelle langfristig
(Lage und Anzahl schematisch)



Bahnhlinie mit Bahnhof /
Bahnhof langfristig (Lage schematisch)



Nationale Veloroute Romanshorn - Lausanne



Velohauptroute / Velonebenroute



Anschluss Limmatsteg Chlosterschür langfristig
(Lage schematisch)



Erlebnisweg Landschaftsspange Sulperg-Rüsler /
Wanderweg



Nationalstrasse, Kantonsstrasse ausserorts



B) Masterplanung Campus Wettingen vom 5. November 2025, theo hotz partner architekten

Ein international tätiges Industrieunternehmen möchte verschiedene bestehende Produktionsstandorte in der Schweiz in einem neuen Campus konzentrieren.

An mehreren bestehenden Standorten des Unternehmens laufen in den Jahren 2029/2030 Mietverträge aus, die nicht mehr verlängert werden können. Daraus entsteht ein hoher Zeit- und Handlungsdruck für die die Umsiedlung dieser Standorte. Dazu wird ein betrieblicher Strategiewandel vollzogen: Die bisherigen dezentralen Einzelstandorte, welche im Mietverhältnis geführt werden, sollen neu räumlich konzentriert und in einem langjährigen Baurechtsvertrag als alleinstehender Campus betrieben werden (quasi Eignerstrategie).

Ein Grossteil der hochqualifizierten Mitarbeitenden des Unternehmens ist in den Kantonen Aargau und Zürich wohnhaft. In den kommenden Jahren wird aufgrund der günstigen Marktsituation und gestützt auf den in diesem Zusammenhang erfolgten Produktions- und Kapazitätsausbau mit einer Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze in der Schweiz gerechnet. Deshalb sucht das Unternehmen einen geeigneten neuen Standort im Raum Baden - Zürich, damit die Zukunft der bestehenden Geschäftsbereiche in der Schweiz im geografischen Einzugsgebiet des einschlägigen Clusters (Energie-, ICT- und Industrie 4.0) mit der Möglichkeit für direkte Innovations- und Forschungspartnerschaften gesichert werden kann.

Für die langfristige Umsetzung einer Campus-Lösung für die Aktivitäten der heutigen Standorte samt Produktions- und Kapazitätsausbau benötigt das Unternehmen eine Fläche von rund 10 Hektaren. Mit der Zusammenführung der Aktivitäten (u.a. Produktion, Montage, Logistik, Forschung & Entwicklung, Administration/Büro) an einem Standort und dem Einbezug von heute extern zugemieteten Flächen für Lagerung und Spedition, besteht ein grosses Synergie- und Effizienz-Potenzial zur umweltschonenden Reduktion von Transporten auf der Strasse zwischen den verschiedenen Produktionsstätten und zwischen den Produktionsstätten und den zugemieteten Flächen in der Logistik. Durch einen grösseren Standort könnten zudem Zusatzleistungen für Mitarbeitende möglich gemacht werden (Kantine, Tagesstruktur für Kinder, Mobility Angebote, Sport, etc.), wovon auch die Standortgemeinde profitieren kann.

Das Unternehmen hat in einem ausführlichen Standortevaluationsprozess den Standort Wettingen ausgewählt. Ziel des internationalen Industrieunternehmens ist es, über 3'000 Arbeitsplätze auf den Parzellen Nrn. 789 und 3271 im neuen Campus Gladstone auf dem Gebiet Tägerhardächer anzusiedeln. Die Ortsbürgergemeinde Wettingen, in deren Eigentum sich diese Parzellen befinden, stützt das Vorhaben und stellt die Parzellen für den neuen Campus Gladstone im Baurecht zur Verfügung.

Das Gebiet Tägerhardächer in Wettingen umfasst die Parzellen Nrn. 789 und 3271. Die beiden Parzellen weisen eine Gesamtfläche von 134'260 m² (13.4 ha) auf, wovon nur ein Teil bebaubar ist. Am südöstlichen Rand der Parzellen gehört ein Grundstückanteil zur Grundwasserschutzzone III, welche nicht bebaut werden darf. Mit der Gemeinde Wettingen wurde vereinbart, dass auch die nördlich bis zur Tägerhardstrasse anschliessende Restfläche der Parzelle 789 in Verlängerung der Grenze der Grundwasserschutzzone nicht bebaut wird. Daraus resultiert eine verfügbare Fläche von 10.7 Hektaren.

Beide Parzellen werden heute landwirtschaftlich genutzt, zwischen ihnen verläuft die Bahnlinie Baden – Regensdorf. Südwestlich und südöstlich werden die beiden Parzellen von der Autobahn A1/A3 und dessen Zubringer gefasst. Im Nordwesten befindet sich das Sportzentrum Tägi, im Nordosten ein Kieswerk. Die Parzelle Nr. 789 ist gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Spezialzone Tägerhard und die Parzelle Nr. 3271 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der neue Campus soll in zwei Phasen realisiert werden.

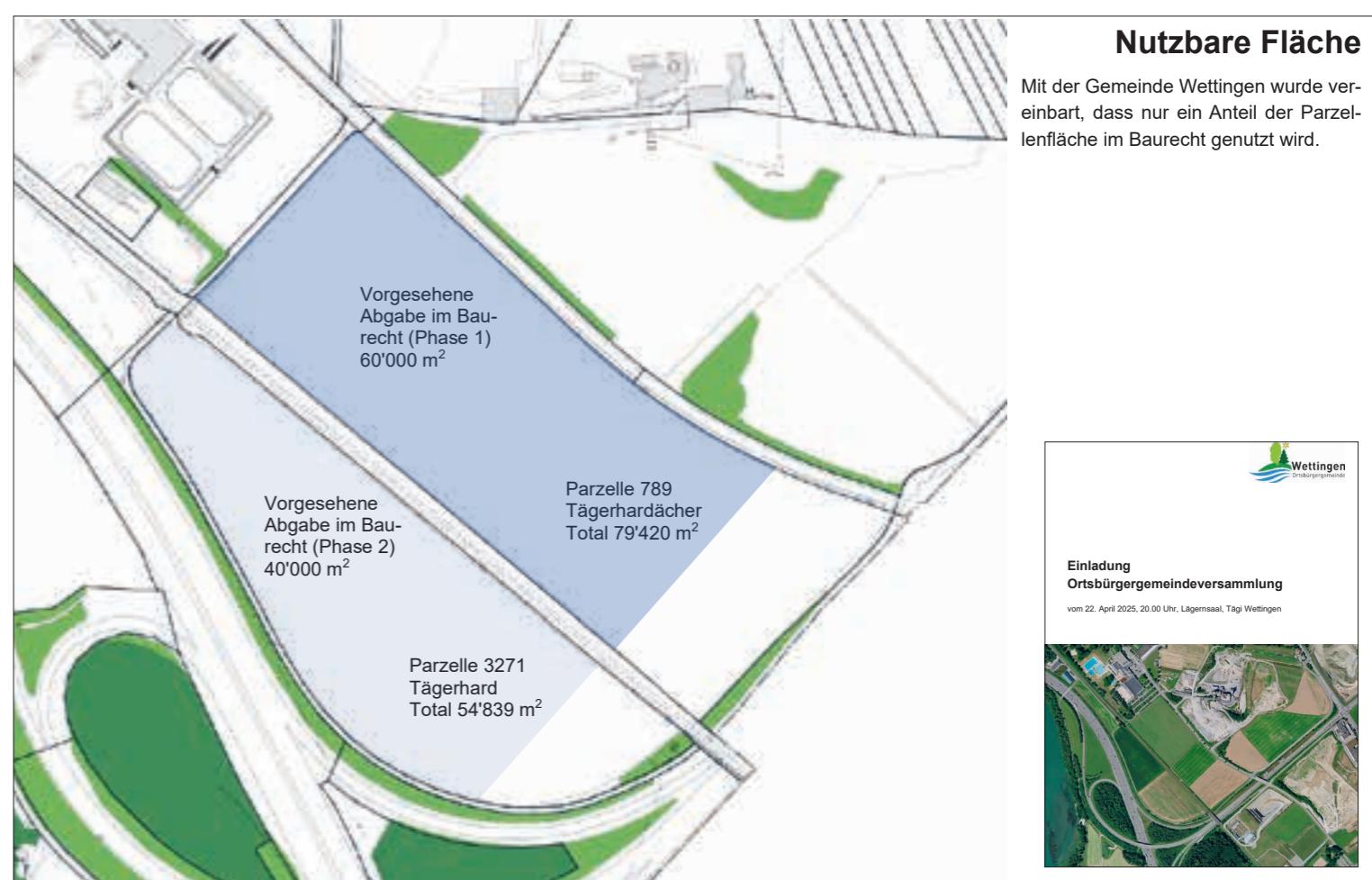
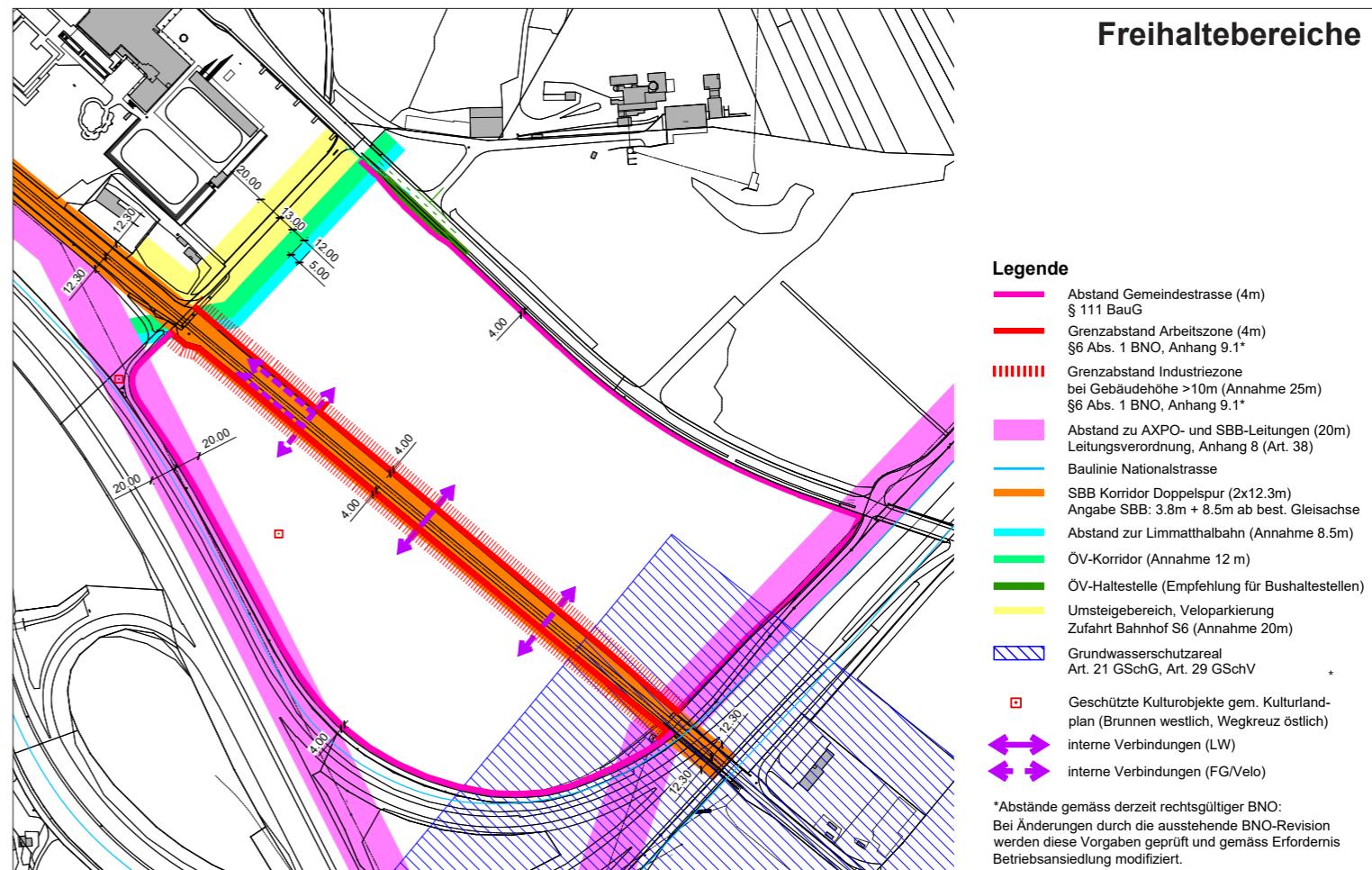
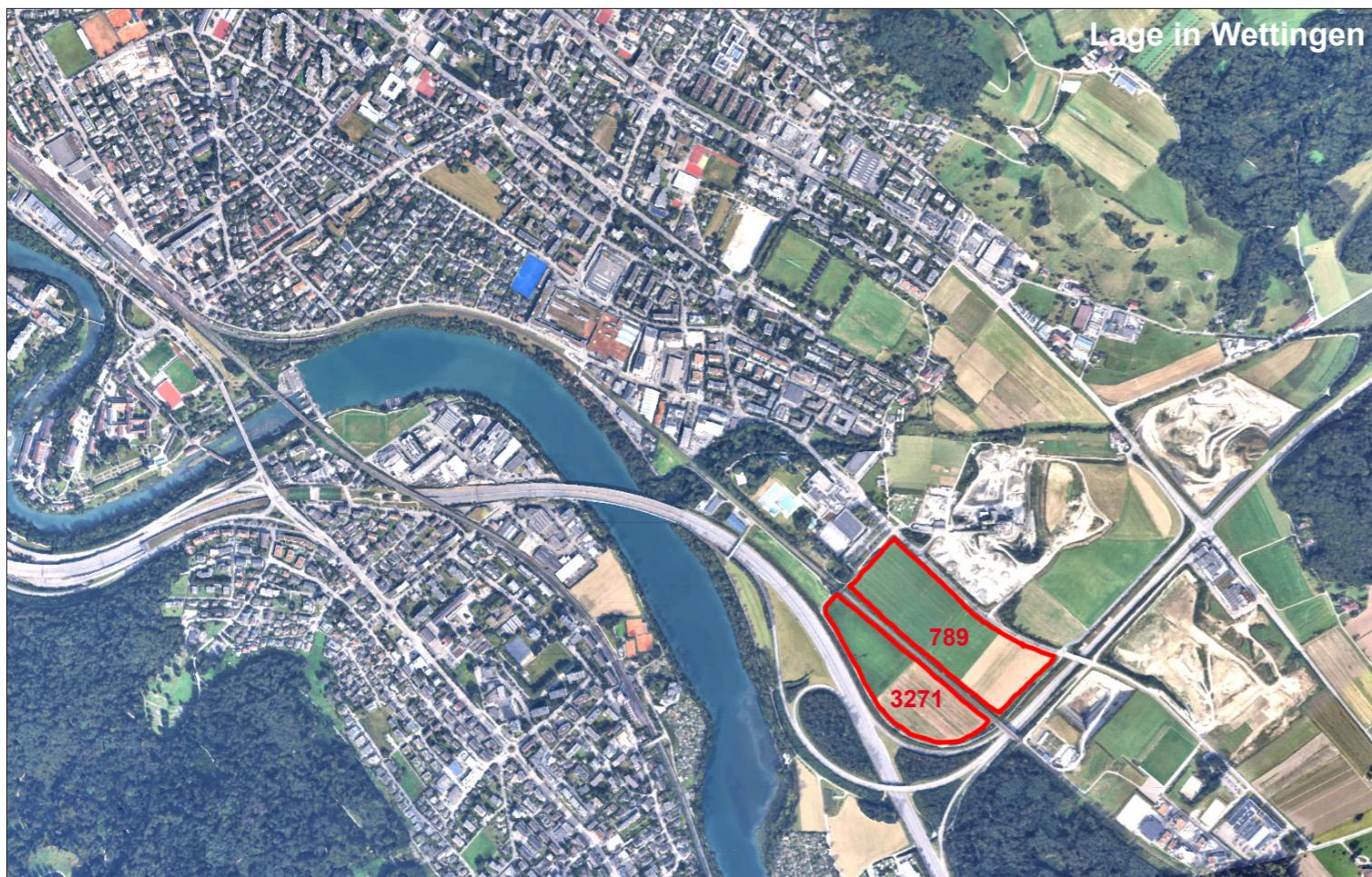
Phase 1

Die Phase 1 (Parzelle 789) ist geprägt von der Etablierung des Campus am neuen Standort in Wettingen. Bis am 1. Januar 2030 müssen all jene Substandorte und Zweige in Wettingen angesiedelt sein und in Betrieb stehen, bei welchen die nicht verlängerbaren Mietverträge auslaufen. Zugleich erfolgt ein Produktions- und Kapazitätsausbau, damit die günstige Marktsituation im Rahmen der grosszyklisch positiv geprägten Auftragslage zweckmässig bedient und ausgeschöpft werden kann. Die Phase 1 umfasst rund 1'300 Beschäftigte.

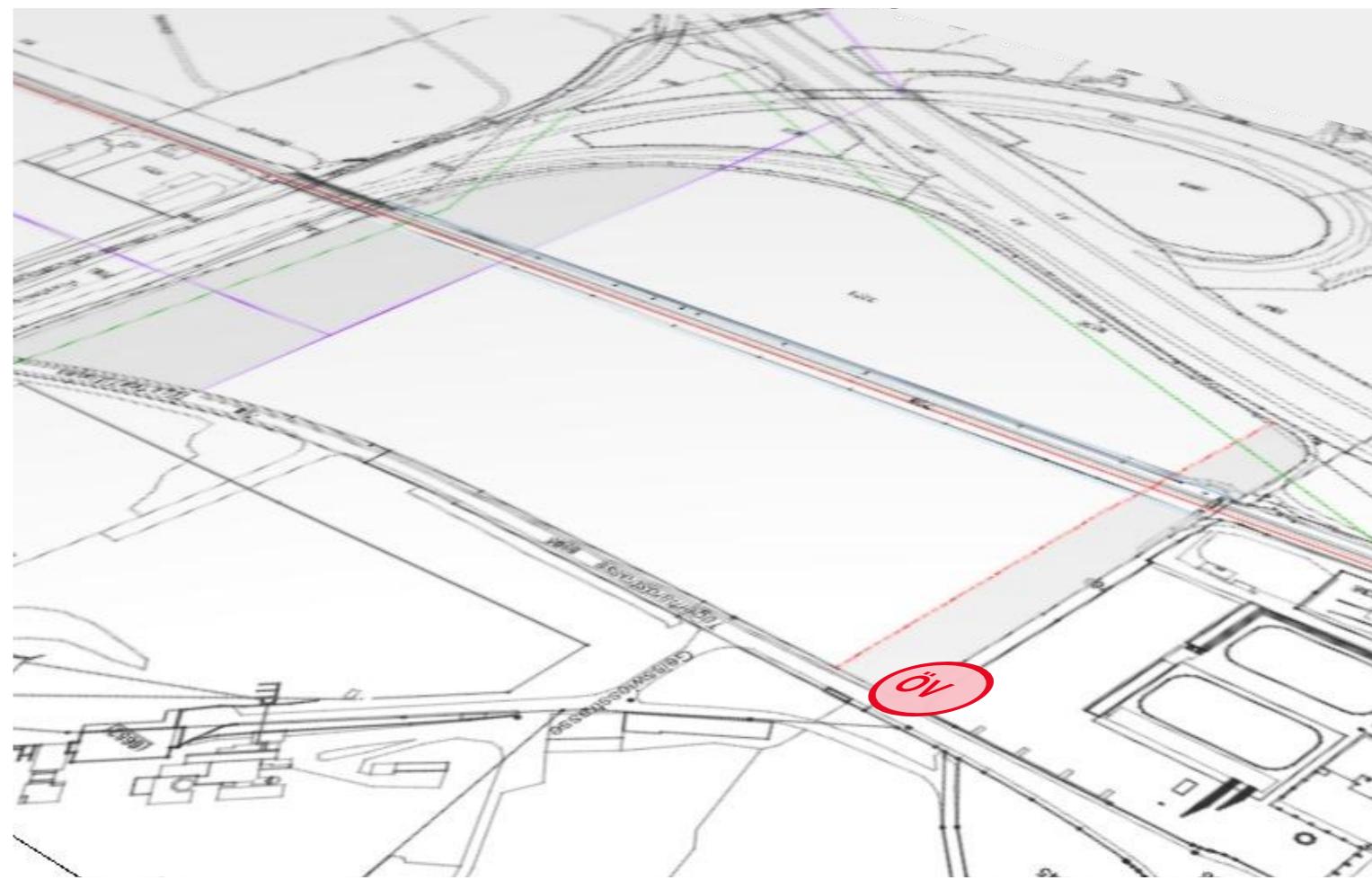
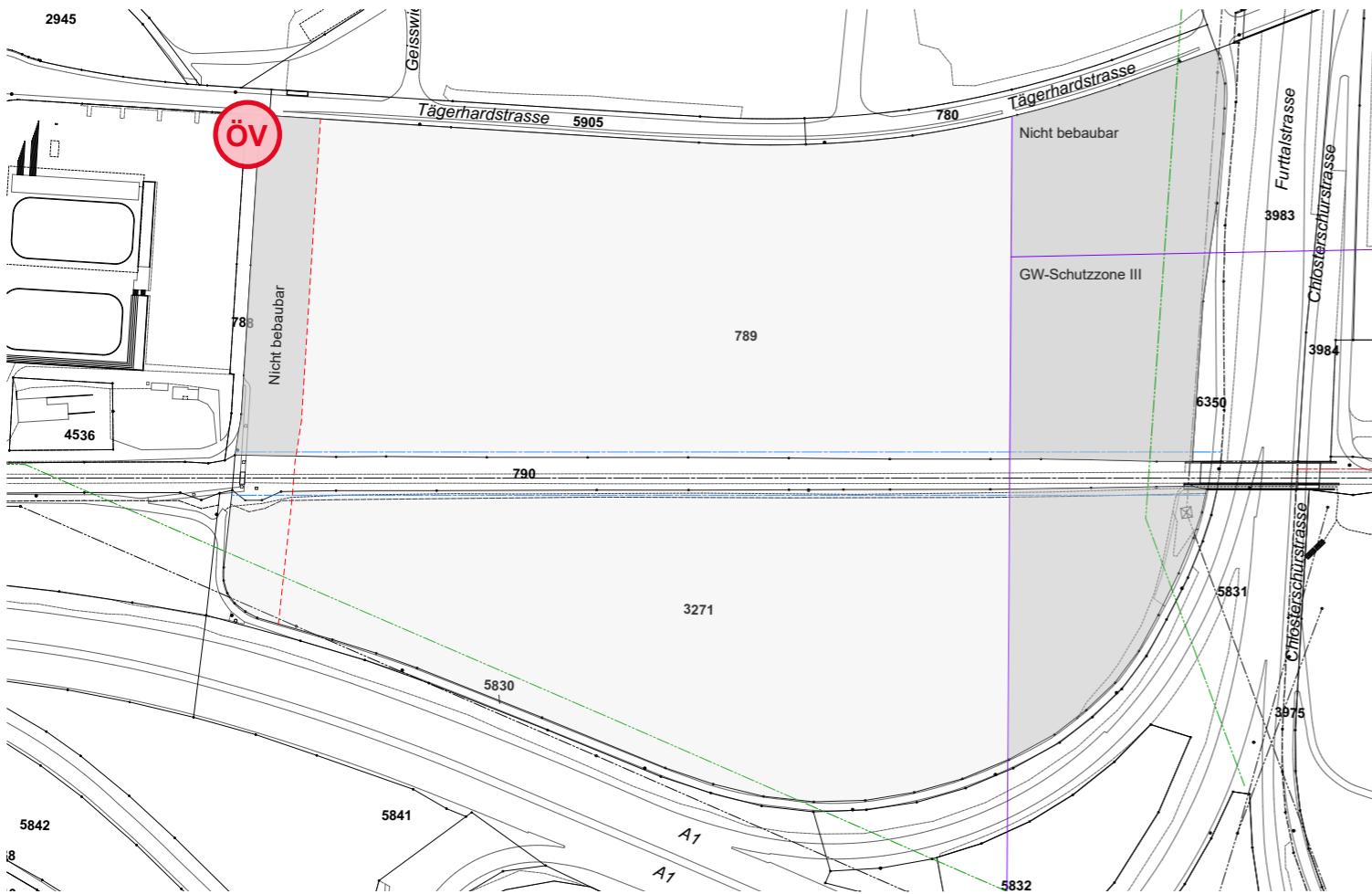
Phase 2

Die Phase 2 (Parzelle 3271) der Etablierung des Campus am neuen Standort in Wettingen wird betriebsseitig ab Inbetriebnahme der Phase 1 per Anfang 2030 in den Fokus genommen und aufgegleist. Die Umlagerung weiterer Betriebsteile wird erfolgen und ein allenfalls weitergehender Produktions- und Kapazitätsausbau wird – abgestimmt auf die vorherrschenden Marktverhältnisse – geprüft. Zuverlässige Aussagen zur dannzumaligen Marktsituation sind im Unterschied zur Phase 1 mit der tatsächlich bekannten und vorhandenen grosszyklisch positiv geprägten Auftragslage per dato nicht möglich. Unabhängig davon besteht jedenfalls Raumbedarf für die weiteren Betriebsteilzusammenhänge. Die Phase 2 umfasst rund 2'000 Beschäftigte.

Lage und Planungsparameter



Masterplan - Ausgangslage



Parzelle Nr. 789: 79'421 m²

Parzelle Nr. 3271: 54'839 m²

Gesamtfläche: 134'260 m²

Nicht bebaubare Grundstückanteile

Grundwasserschutzzone

Am südöstlichen Rand der Parzellen gehört ein Grundstückanteil zur Grundwasserschutzzone III, welcher nicht bebaut werden darf. Mit der Gemeinde Wettingen wurde vereinbart, dass auch die nördlich bis zur Tägerhardstrasse anschliessende Restfläche der Parzelle 789 in Verlängerung der Grenze der Grundwasserschutzzone nicht bebaut wird.

Verbleibende Fläche Parzelle Nr. 789: 61'125 m²

Verbleibende Fläche Parzelle Nr. 3271: 45'980 m²

Verbleibende Gesamtfläche: 107'105 m²

Freihaltebereich SBB-Gleis

Entlang des SBB-Gleises ist im Hinblick auf einen möglichen Doppelspurausbau beidseitig ein Abstand zur Achse des bestehenden Gleises freizuhalten.

Verbleibende Fläche Parzelle Nr. 789: 60'334 m²

Verbleibende Fläche Parzelle Nr. 3271: 43'614 m²

Verbleibende Gesamtfläche: 103'948 m²

Freihaltebereich ÖV-Korridor

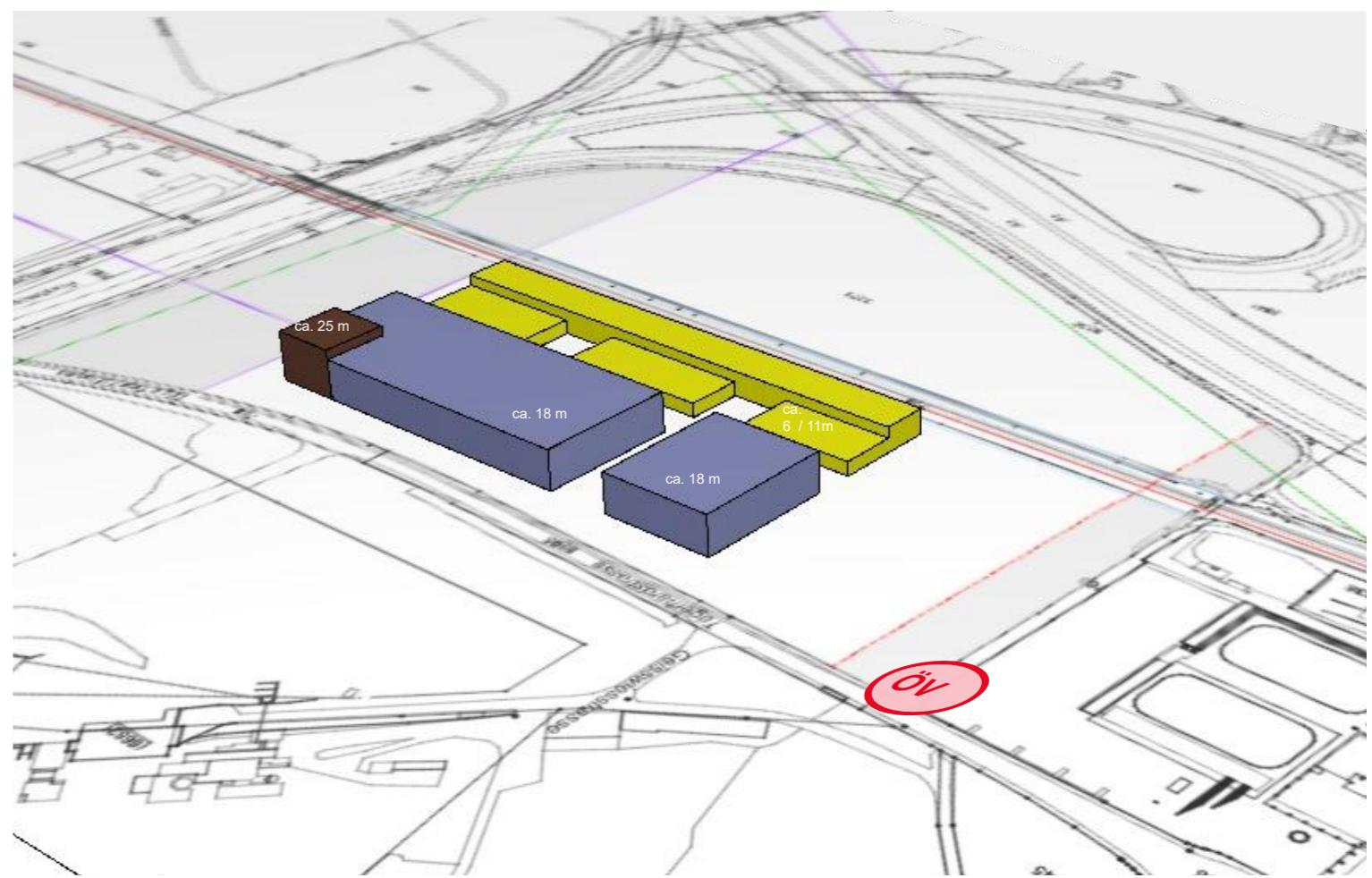
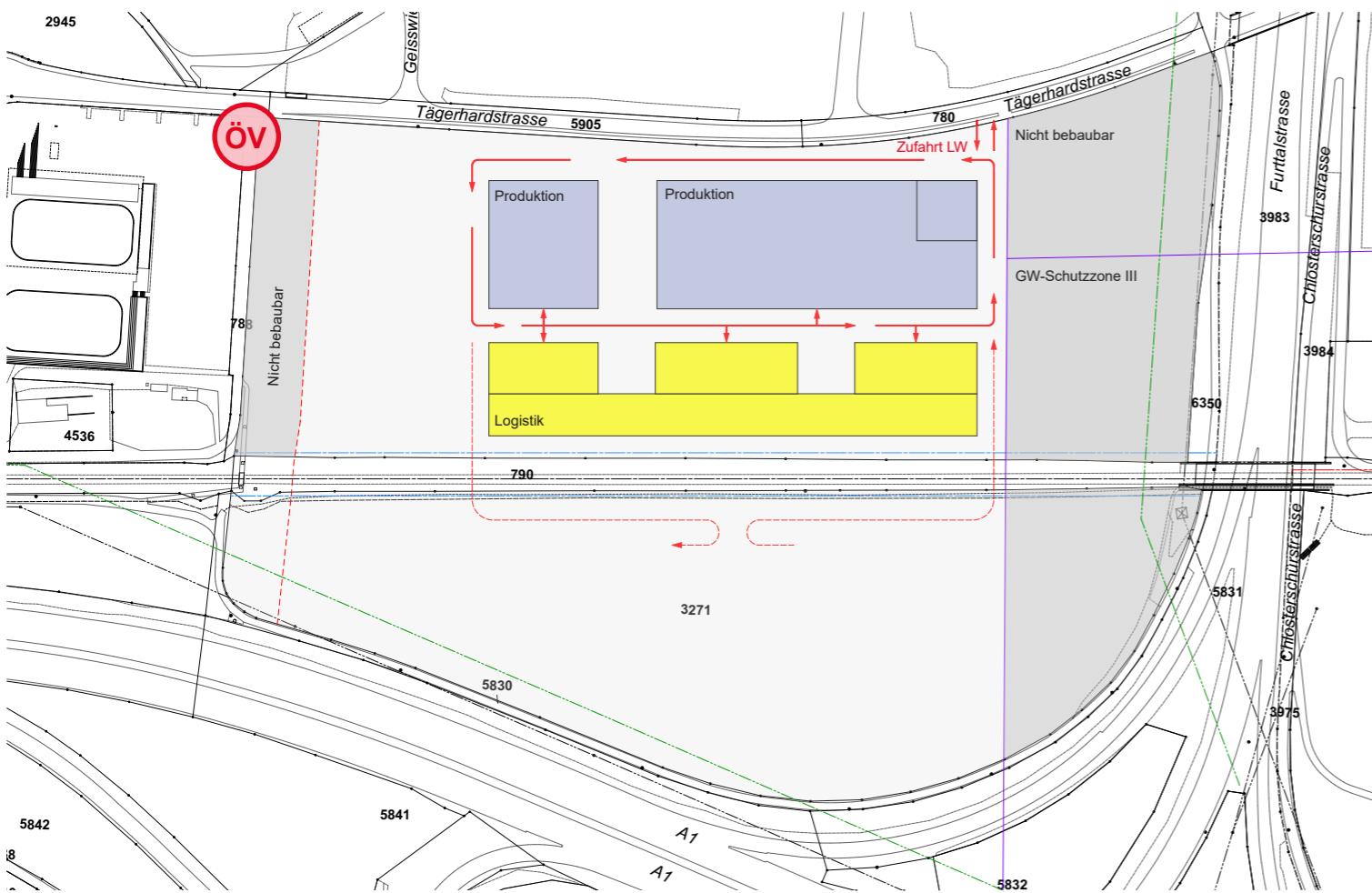
Am nordwestlichen Rand der Parzelle 789 wurde ein Freihaltebereich für einen ÖV-Korridor definiert. Dieser darf nicht bebaut werden.

Verbleibende Fläche Parzelle Nr. 789: 55'308 m²

Verbleibende Fläche Parzelle Nr. 3271: 43'614 m²

Verbleibende Gesamtfläche: 98'922 m²

Masterplan - Phase 1



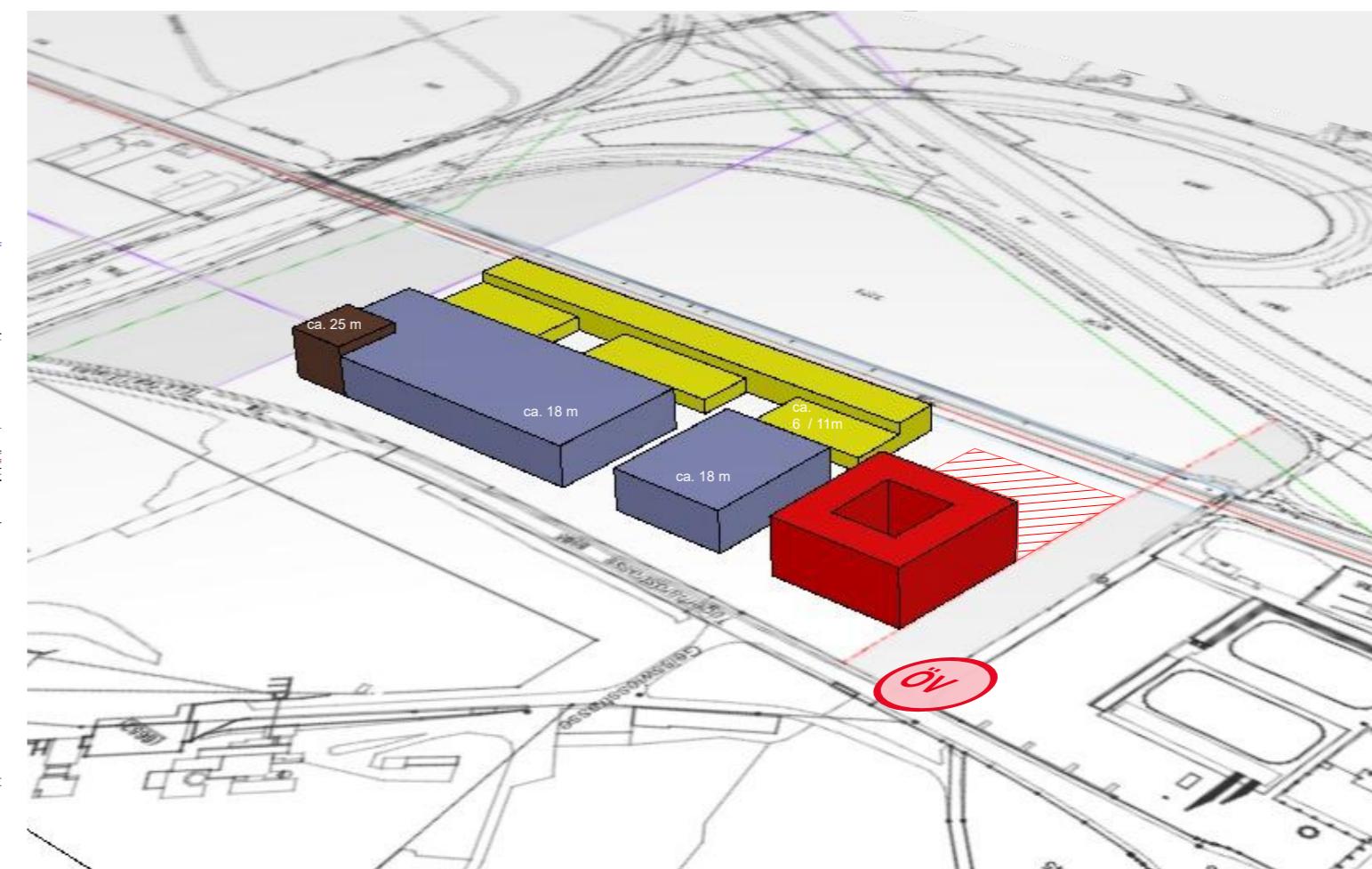
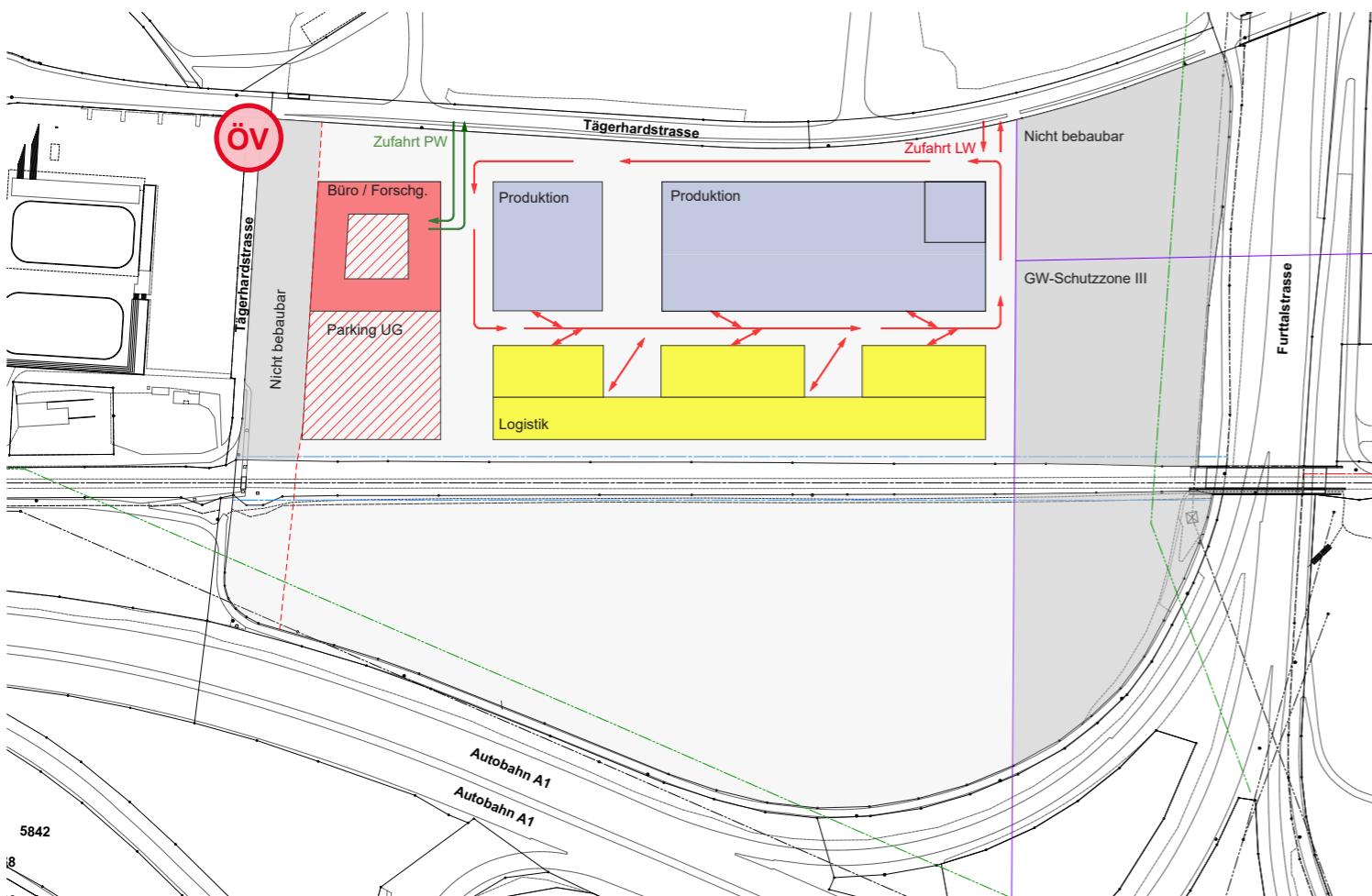
Schritt 1 - Platzierung der grossen Volumen Produktion und Logistik

Zunächst werden die Produktionshallen von Südosten her auf der Parzelle 789 platziert. Die Dimensionen der Gebäude folgen dabei den Anforderungen der abzubildenenden Industrieprozesse, eine mehrgeschossige Ausbildung ist hier aufgrund der notwendigen statischen Spannweiten und Höhen nur sehr eingeschränkt möglich.

Die langgestreckte Halle (blau) erfordert aufgrund der Produktionsprozesse ein grosses Volumen, in dem nur sehr wenige Flächen mehrgeschossig übereinander angeordnet werden können. Der überhöhte Hallenteil Halle am Ende des Volumens (braun) dient spezifischen Forschungseinrichtungen mit besonderen Höhenanforderungen. Das benachbarte Gebäude (blau) umfasst zur Hälfte ebenfalls eine Halle mit grosser freier Spannweite, in der anderen Hälfte sind bis zu drei Produktionsgeschosse übereinander geschichtet. Die notwendigen Logistikflächen können aufgrund der Grösse der Lagergüter nicht im Untergeschoss der Produktionsgebäude platziert werden, sie sind deshalb gegenüberliegend (gelb) entlang der Gleise angeordnet.

Die Lastwagenzufahrt ist an der östlichen Parzellenecke angeordnet. Von dort werden die Gebäude in einem Ringverkehrssystem erschlossen, von dem aus - mit Ausnahme des Logistiktrakts - alle Seiten der einzelnen Gebäude bedient werden können. Dieses System kann später für die Erschliessung der Parzelle 3271 (Phase 2) erweitert werden.

Masterplan - Phase 1

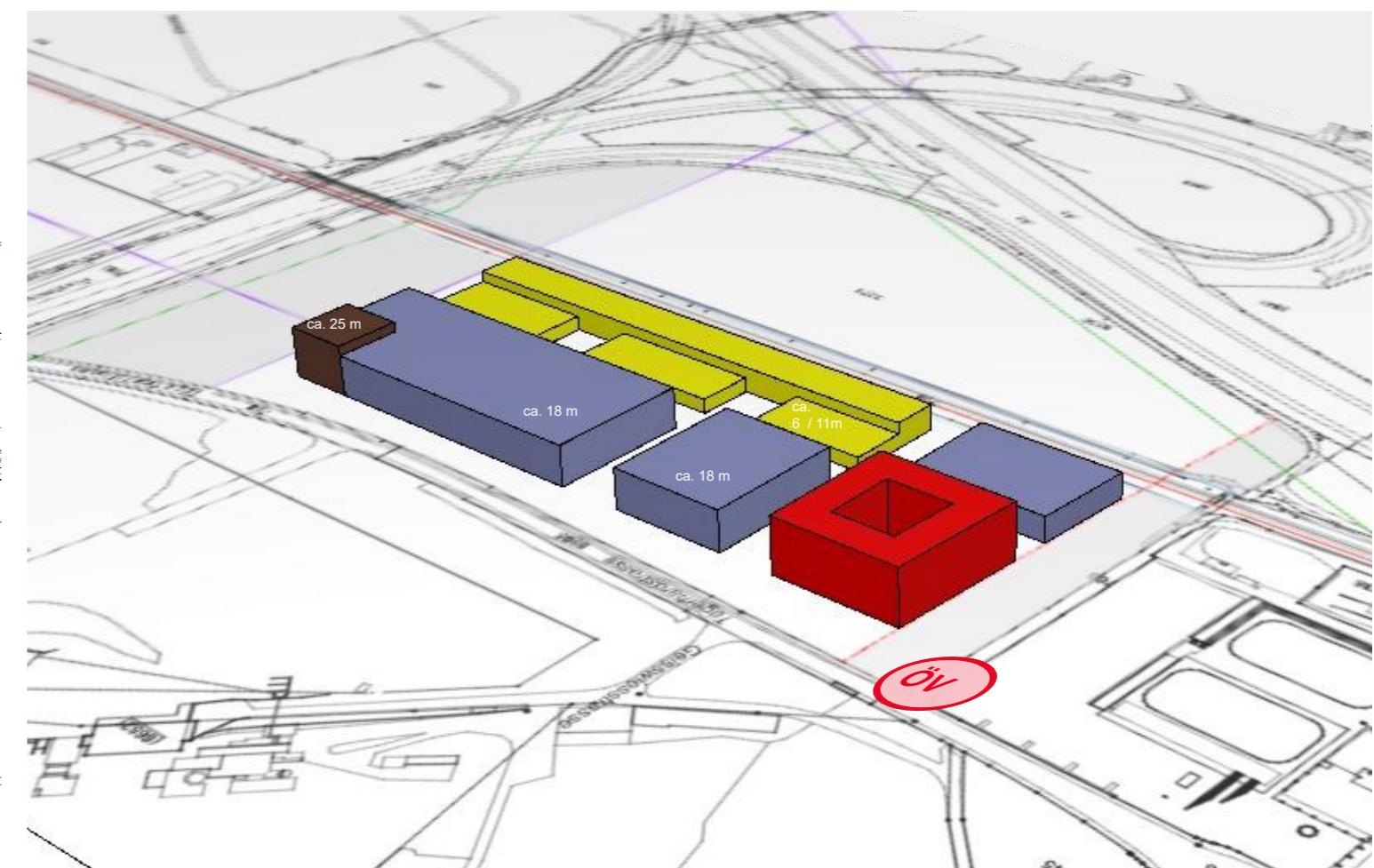
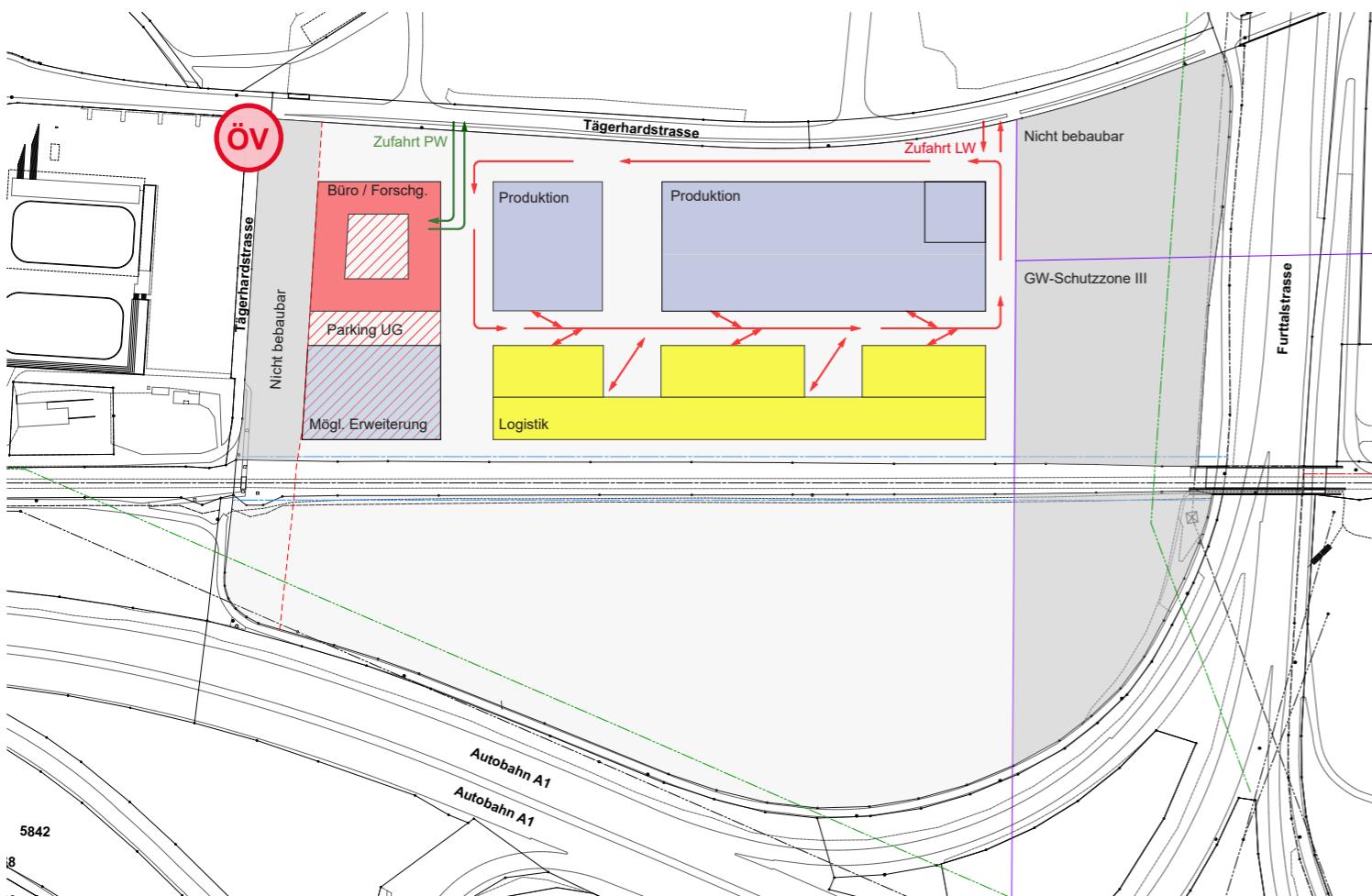


Schritt 2 - Stapelbare Flächen als „Kopfgebäude“

Sämtliche übrigen Nutzungen (Forschung & Entwicklung, Schulung, Konferenz, Restaurant, Kinderbetreuung, Administration/Büro) sind „gestapelt“ in einem mehrgeschossigen Baukörper (rot) platziert. Damit wird der „Fussabdruck“ und damit Landverbrauch des Gebäudes auf das mögliche Minimum reduziert.

Dieses „Kopfgebäude“ ist die Adresse des Campus und verortet den Campus am Ostrand von Wettingen und am ÖV-Schwerpunkt. Es ist gleichzeitig der Hauptzugang für Mitarbeitende und Besuchende. Folgerichtig ist hier auch das unterirdische Parking für die Nutzungen der Phase 1 angeordnet, mit eigener Zufahrt unabhängig vom Lastwagenverkehr.

Masterplan - Phase 1

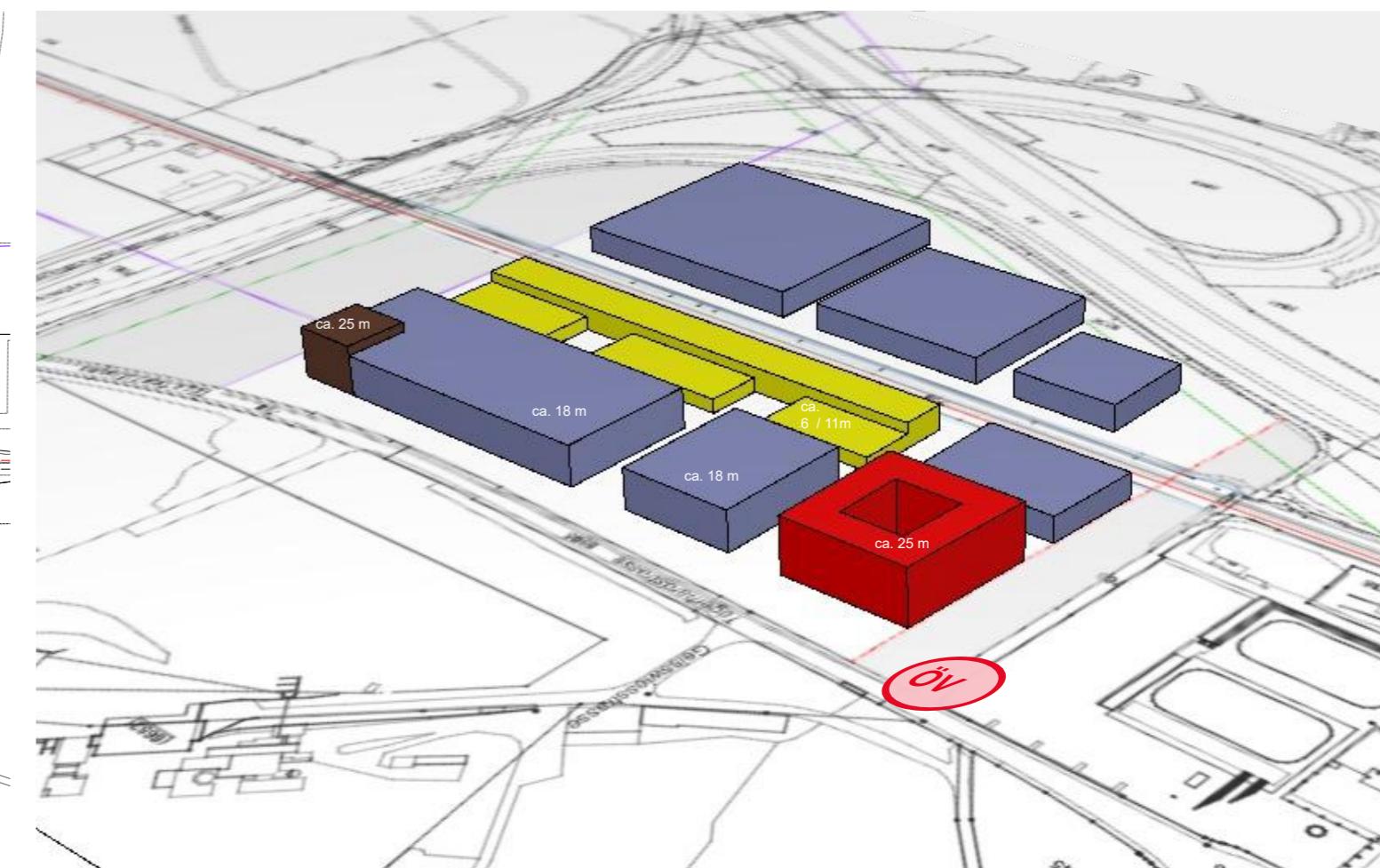
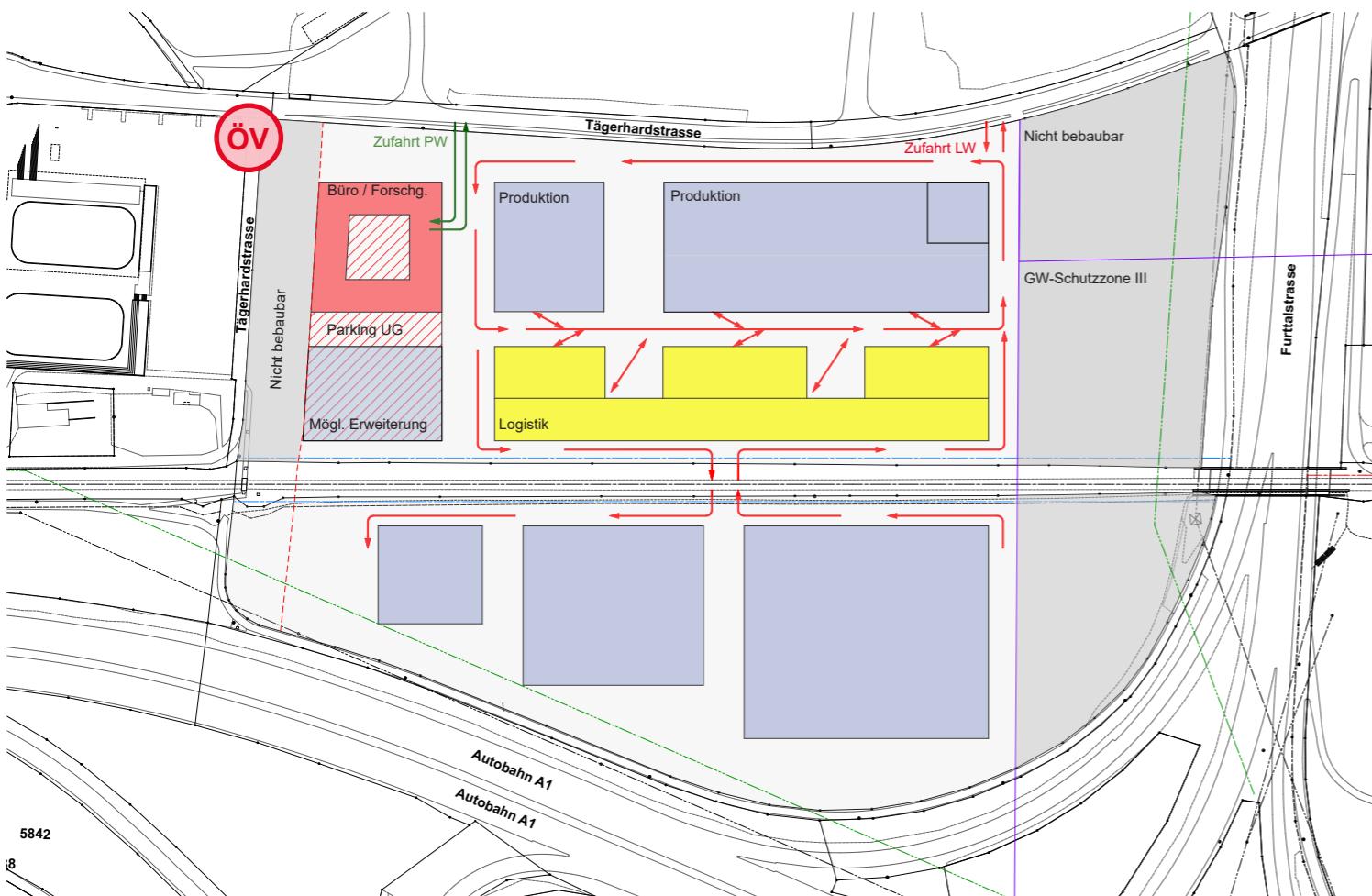


Schritt 3 - Reservefläche

Die auf der unterirdischen Parkierungsanlage freibleibende Fläche in der westlichen Grundstücksecke bietet Raum für die weitere Projektentwicklung und/oder Erweiterungen.

Gegenüber der Tägerhardstrasse (gesamte Länge) und mit dem Kopfbau sowie dem höheren Bau als Eingangstor (braun) wird auf Quartiersebene ein ortsbaulicher und gestalterischer (Bepflanzung) Beitrag im Sinne einer hohen Siedlungsqualität geleistet, nebst weiteren Belangen wie Architektur, Farb- und Materialwahl sowie Umgebungsgestaltung. Diese Aspekte werden stufengerecht weiterentwickelt.

Masterplan - Phase 1 und 2



Für die Phase 2 sind die Inhalte und Anforderungen per dato noch nicht abschliessend bestimmt. Im Masterplan ist daher nur eine beispielhafte Anordnung von Gebäudevolumen im Sinne der Machbarkeit dargestellt.

Die Verbindung zu Phase 1 erfolgt über eine Gleisunterführung, welche über beidseits der Gleise angeordnete Rampen erreicht wird. Diese erschliessen auch das separate Parking für die Nutzungen der Phase 2.

Masterplan - Gesamtkonzept

