
Würenlingen, Hightechzone

Vergleichende Analyse verschiedener Standortvarianten

Zürich / Bern 30. Juni 2025

Impressum

<p>Auftraggeber</p>	 <p>Gemeinde Würenlingen</p>  <p>Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt</p>
<p>Bearbeitung</p>	<p>Hanser Consulting AG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dr. Jürg Kuster <p>ecoptima ag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arthur Stierli
<p>Strategische Projektsteuerung</p>	<p>Gemeinde Würenlingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinderat • Bauverwaltung • Kommission „Arbeitszone Hightech“ <p>Kanton Aargau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abteilung Raumentwicklung • Abteilung Verkehr • Abteilung Tiefbau • Abteilung Standortförderung
<p>Abklärungen zu Spezialfragen</p>	<p>Ingenieurbüro Senn AG (Planung Verlegung K113 sowie Erschliessung HTZ-Areal (inkl. Kostenschätzungen))</p> <p>Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG (Siedlungsplanung und Arealgestaltung)</p> <p>contraf ag, Martin Buck (Beurteilung Trasseeführung K113)</p> <p>Grolimund + Partner AG (Lärmgutachten zu Verlegung der K113)</p>
<p>Offenlegung von Quellen</p>	<p>Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.</p> <p>Gleichwohl können die Hanser Consulting AG und die Ecoptima AG für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.</p>

Inhaltsverzeichnis

	Management Summary	4
1	Einleitung	7
1.1	Hightechzone Würenlingen	7
1.2	Überprüfung des Standorts der Hightechzone	8
2	Geprüfte Alternativstandorte zum Standort Hochstross West im Unteren Aaretal	9
3	Geprüfte Möglichkeiten zur Realisierung der Hightechzone im Raum Hochstross ohne Verlegung der K113	11
4	Portraits der Standortvarianten «Hochstross West», «Unterfeld» und «Hochstross Ost»	13
5	Vergleich des Standortes «Hochstross West» mit den beiden denkbaren Alternativen «Unterfeld» und «Hochstross Ost»	15
5.1	Kriterium A: Siedlungs- und Nutzungskonzept	15
5.2	Kriterium B: Verkehrserschliessung	16
5.3	Kriterium C: Attraktivität der Umgebung für Hightechbetriebe	18
5.4	Kriterium D: Umwelt	20
5.5	Kriterium E: Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung	22
5.6	Kriterium F: Volkswirtschaftliche Effekte der Hightechzone in der Gemeinde Würenlingen	23
5.7	Kriterium G: Grundeigentümerstruktur	24
5.8	Kriterium H: Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der Hightechzone	25
5.9	Kriterium I: Komplexität der notwendigen Planungsverfahren	27
6	Bilanz des Standortvergleichs	28
7	Beschluss der Strategischen Projektsteuerung	31
	Anhang: Bebauungs- und Erschliessungskonzepte Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost	34

Management Summary

2015 hat der Kanton Aargau im Gebiet «Hochstross» in der Gemeinde Würenlingen ein 10.9 ha grosses Siedlungsgebiet als Areal für eine Hightechzone (HTZ) in unmittelbarer Nähe zum Paul Scherrer Institut und zum Park Innovaare festgesetzt. Da die Kantonsstrasse K113 dieses Areal in einem weitem von Süden nach Norden verlaufenden Bogen durchschneidet, sieht der Richtplan als Vororientierung eine Verlegung der K113 an den Ostrand der geplanten Hightechzone Würenlingen vor. Der im Richtplan festgesetzte Standort wird im vorliegenden Bericht als Standort «**Hochstross West**» bezeichnet (vgl. Standort ① in Abbildung 1).

Da die Hightechzone Würenlingen ein Vorhaben von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung für das Untere Aaretal sowie für den ganzen Kanton Aargau ist und da die Verlegung der K113 zu namhaften Kosten führen wird, wurde die Standortwahl nochmals überprüft. Diese Prüfungen haben gezeigt,

- dass der Standort «**Unterfeld**» in der Gemeinde Würenlingen allenfalls eine valable Alternative zum im Richtplan festgesetzten Standort sein könnte (vgl. Standort ② in Abbildung 1)
- dass eine Realisierung der HTZ Würenlingen auch ohne Verlegung der K113 und damit mit geringeren Kosten möglich wäre, wenn das festgesetzte Siedlungsgebiet leicht an den Standort «**Hochstross Ost**» verschoben würde (vgl. Standort ③ in Abbildung 1).

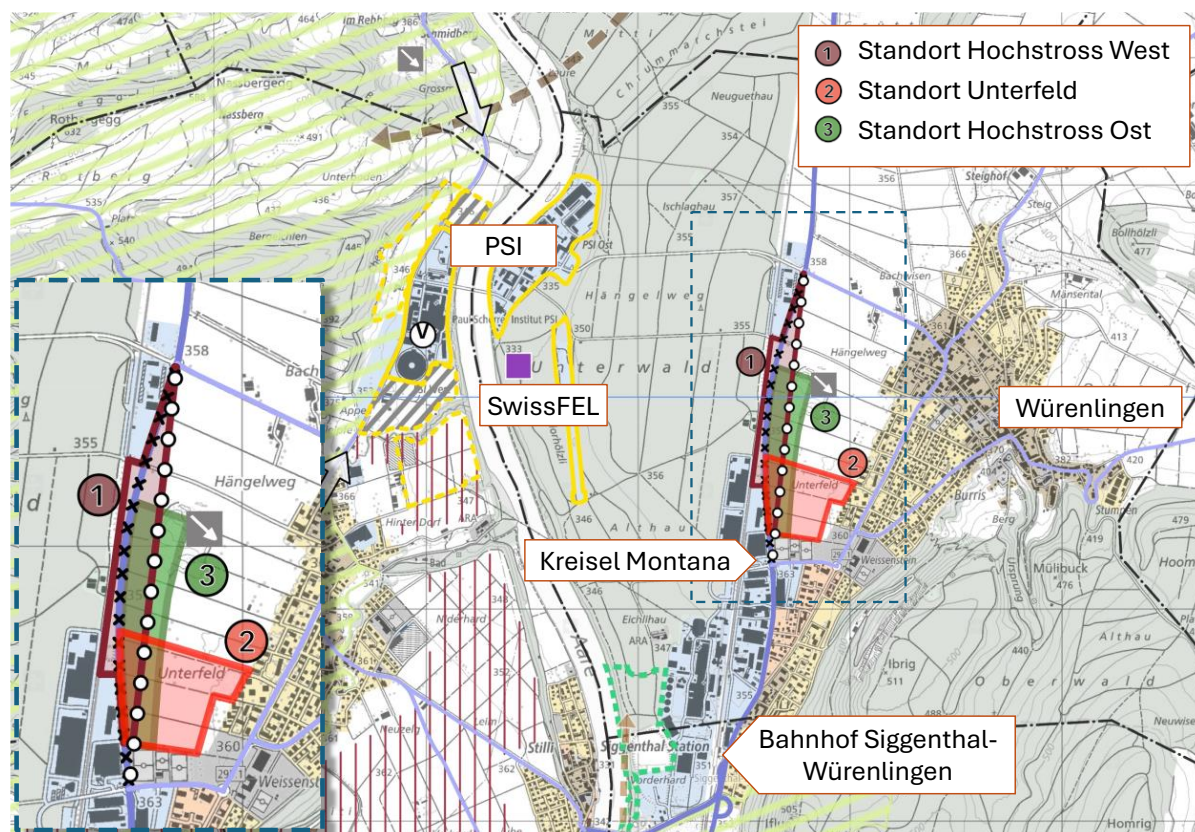


Abbildung 1 Im Richtplan festgesetzter Standort Hochstross West und geprüfte Alternativstandorte Unterfeld und Hochstross Ost.

Im vorliegenden Bericht wird der im Richtplan festgesetzte Standort Hochstross West mit den beiden Standortvarianten Unterfeld und Hochstross Ost verglichen. Der Vergleich der drei Standortvarianten erfolgte in umfassender Weise. Dabei beleuchten sechs Kriterien die Stärken und Schwächen der Varianten in der Betriebsphase (Siedlungs- und Nutzungskonzept, Verkehrserschliessung, Attraktivität der Umgebung für Hightechbetriebe, Umwelt, Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung, volkswirtschaftliche Effekte der Hightechzone in der Gemeinde Würenlingen). Drei weitere Kriterien beurteilen die Chancen und Risiken in der Realisierungsphase (Grundeigentümerstruktur, Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der Hightechzone, Komplexität der notwendigen Planungsverfahren).

Der Vergleich in Tabelle 1 zeigt, dass sowohl der im Richtplan festgesetzte Standort Hochstross West als auch die geprüften Alternativstandorte Unterfeld und Hochstross Ost spezifische Stärken und Schwächen aufweisen:

Kriterium		Standortvariante Hochstross West	Standortvariante Unterfeld	Standortvariante Hochstross Ost
A	Siedlungs- und Nutzungskonzept	Rang 3	Rang 1	Rang 1
B	Verkehrerschliessung	=	=	=
C	Attraktivität der Umgebung für die Hightechfirmen	Rang 3	Rang 1	Rang 2
D	Umwelt	Rang 3 bezüglich Lärm	Rang 2 bezüglich Lärm	Rang 1 bezüglich Lärm
		Aus einer breiteren Umweltoptik sind alle drei Standorte ähnlich günstig		
E	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung	Rang 1	Rang 3	Rang 2
F	Volkswirtschaftliche Effekte der HTZ in der Gemeinde Würenlingen	=	=	=
G	Grundeigentümerstruktur	Rang 1	Rang 3	Rang 2
H	Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der HTZ	Rang 3	Rang 1	Rang 2
I	Komplexität der notwendigen Planungsverfahren	Nicht beurteilbar		

Tab. 1. Bilanz der Stärken und Schwächen der Standortvarianten Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost aus Sicht der verwendeten Analyse Kriterien A bis I.

Auch eine modellhafte Beurteilung der drei Standortvarianten aus der Optik von produzierenden Hightechbetrieben, für welche die HTZ ein attraktiver Standort sein soll, zeigt, dass alle drei Standortvariante spezifische Vor- und Nachteile aufweisen.

Betrachtet man ausschliesslich die Rangierungen bezüglich der Analyse Kriterien A bis I sowie aus einer Marktopitik, so bleibt das Folgende festzuhalten:

- **Standortvariante Hochstross West:** Hochstross West ist bezüglich der Auswirkungen auf die Landwirtschaft und bezüglich der Grundeigentümerstruktur der günstigste der drei Standorte. Bei den meisten übrigen Kriterien belegt Hochstross West hingegen den ungünstigsten Rang 3. Aus der Sicht von produzierenden Betrieben ist der grosse Abstand von Wohngebieten eine Stärke, die recht grosse Distanz zu Dienstleistungsangeboten bzw. dem Bahnhof eine Schwäche von Hochstross West.
- **Standortvariante Unterfeld:** Unterfeld ist aus finanzieller Optik insbesondere für die Gemeinde Würenlingen aber auch für den Kanton die finanziell vorteilhafteste Variante. Den Rang 1 belegt der Standort Unterfeld auch bezüglich dem Siedlungs- und Nutzungskonzept sowie bezüglich der Effekte auf die Umwelt. Aus Sicht von produzierenden Betrieben ist die Nähe zu Wohngebieten eine Schwäche und die Nähe zu Dienstleistungsangeboten und dem Bahnhof eine Stärke des

Standortes Unterfeld. Hinsichtlich der Effekte auf die Landwirtschaft und der Grundeigentümerstruktur liegt Unterfeld hingegen klar auf dem ungünstigsten Rang 3.

- **Standortvariante Hochstross Ost:** Die Standortvariante Hochstross Ost vereinigt verschiedene Stärken der Varianten Hochstross West und Unterfeld auf sich:
 - Erhebliche Distanz zu den Wohngebieten im Gebiet Weissenstein
 - Relative Nähe zum Bahnhof und zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten
 - Optimaler Schutz der Wohngebiete vor dem Lärm der K113
 - Günstige Voraussetzungen für rasche Entwicklung der HTZ dank der vergleichsweise geringen Zahl der Grundeigentümer
 - Keine Kosten und keine Zeitverzögerung für weitere Entwicklung der HTZ, da keine Verlegung der K113 notwendig ist

Der Standort Hochstross Ost belegt – im Unterschied zu den Standorten Hochstross West und Unterfeld – bei keinem einzigen Kriterium den ungünstigsten Rang 3.

Die Variante Hochstross Ost kann somit als „Optimal-Variante“ verstanden werden, da sie verschiedene Stärken in sich vereinigt, aber keine ausgeprägten Schwächen aufweist.

Vor diesem Hintergrund hat die strategische Projektsteuerung an ihrer Sitzung vom 15. Mai 2025 den folgenden Beschluss gefasst:

Die Strategische Projektsteuerung empfiehlt dem Kanton Aargau und der Gemeinde Würenlingen, das Areal Hochstross Ost als Standort für die Hightechzone Würenlingen weiterzuverfolgen.

1 Einleitung

1.1 Hightechzone Würenlingen

In den Gemeinden Würenlingen/Villigen liegt mit dem Paul Scherrer Institut (PSI) sowie dem Park Innovaare (PIA) ein Wissenschaftsstandort mit internationaler Ausstrahlung. Dieser Standort ist als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung im Kantonalen Richtplan festgelegt. Der Kanton Aargau strebt an, diesen Standort weiter zu stärken. Zu diesem Zweck hat der Kanton 2015 am Standort Hochstross (Bezeichnung: «Hochstross West») in der Gemeinde Würenlingen ein 10.9 ha grosses Siedlungsgebiet für eine Hightechzone (HTZ) im Kantonalen Richtplan festgesetzt¹ (vgl. Abbildung 2). Mit der HTZ sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen mit einem engen Bezug zum Forschungsstandort PSI / PIA weiter verbessert werden. Im Zentrum steht die Ansiedlung von produzierenden Industriebetrieben mit einer ausgeprägten Technologieorientierung, einer hohen Innovationskraft sowie einer hohen Forschungs- und Entwicklungsintensität.

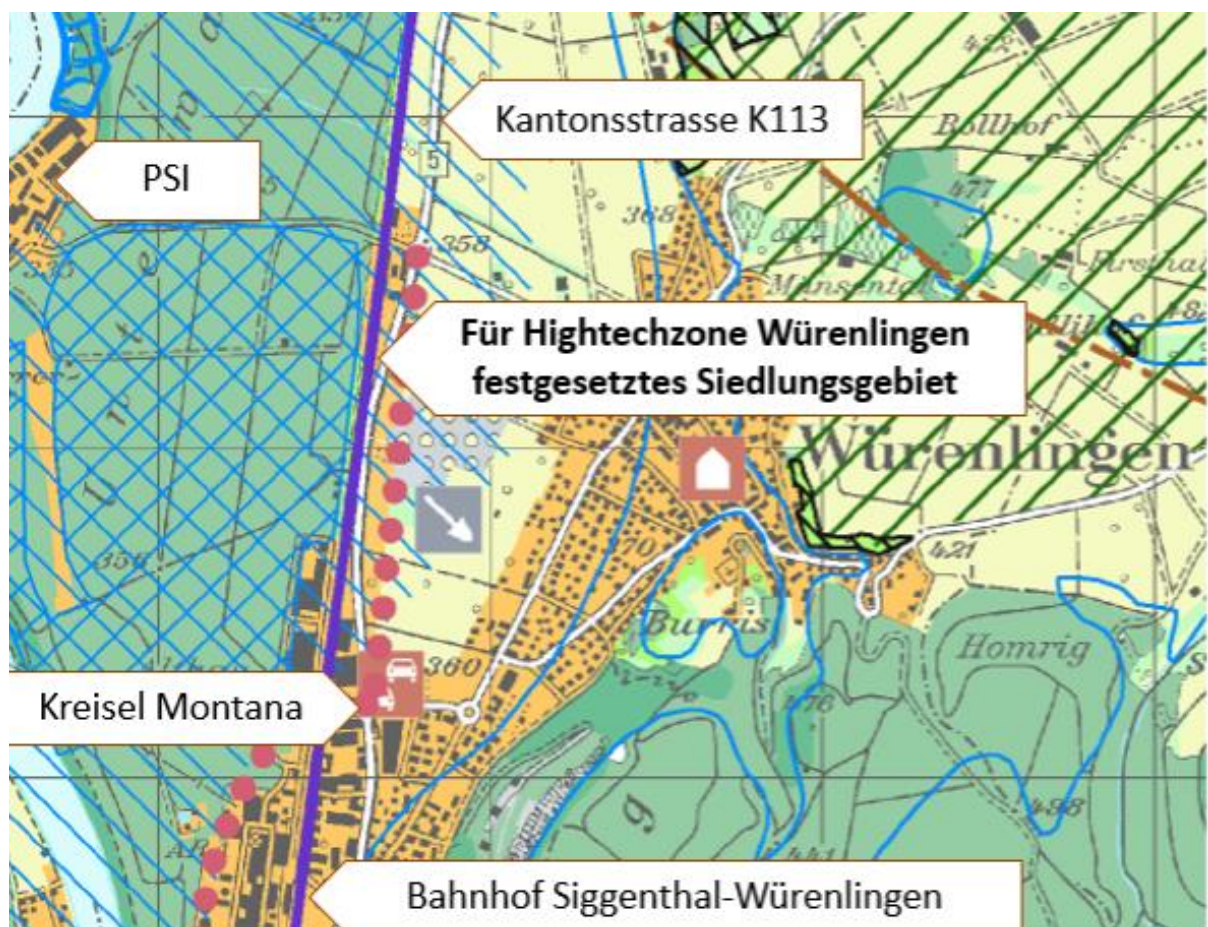


Abbildung 2 Im Richtplan des Kantons Aargau festgesetztes Siedlungsgebiet „Hochstross West“ für HTZ Würenlingen (Quelle: Regierungsrat des Kantons Aargau (2014): Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes, Beilage 3, S.8 ergänzt mit eigenen Beschriftungen)

Heute durchschneidet die Kantonsstrasse K113 das für die HTZ festgesetzte Siedlungsgebiet in einem von Süden nach Norden verlaufenden Bogen. Eine optimale Nutzung des Bodens in der HTZ würde dadurch wesentlich erschwert. Damit den Hightechbetrieben in der HTZ Flächen in der gewünschten Grösse und mit einer geeigneten Form angeboten werden können, soll die K113 an den

¹ Regierungsrat des Kantons Aargau (2014): Kantonaler Richtplan; Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes, Beilage 3, S.8

Ostrand der HTZ verlegt werden. Die verlegte K113 ist im Richtplan als Vororientierung enthalten (rot punktierte Linie in Abbildung 2).

1.2 Überprüfung des Standorts der Hightechzone

Aus den folgenden Gründen wurde nochmals geprüft, ob der 2015 im Richtplan festgesetzte Standort «Hochstross West» auch aus heutiger Sicht der optimale Standort für die HTZ ist:

- Die HTZ Würenlingen ist ein Vorhaben mit grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung für den Kanton Aargau. Im Endausbau kann in der HTZ mit einer bedeutenden Zahl von zusätzlichen hochwertigen Arbeitsplätzen gerechnet werden. Allein diese Arbeitsplätze werden im Kanton Aargau jedes Jahr eine zusätzliche Wertschöpfung von weit über hundert Millionen Franken generieren. Hinzu kommt die Wertschöpfung in Betrieben, von welchen die Hightechbetriebe Vorleistungen beziehen.

Auch aus Sicht der Raumordnung ist die HTZ Würenlingen ein bedeutendes Projekt, denn es gibt im Kanton Aargau zurzeit kein ähnlich grosses, noch nicht eingezontes Siedlungsgebiet explizit für Arbeitsnutzungen. Es muss deshalb gewährleistet sein, dass für dieses Vorhaben der am besten geeignete Standort gewählt wird.

Im Kapitel 2 wird deshalb geprüft, ob es im Unteren Aaretal einen Standort gibt, der für die HTZ Würenlingen besser geeignet sein könnte als der im Richtplan festgesetzte Standort «Hochstross West».

- Um die HTZ am Standort Hochstross West realisieren zu können, muss die Kantonsstrasse an den östlichen Rand des Areals der HTZ verlegt werden.

Die Kantonsstrasse K113 muss auf dem Gemeindegebiet von Würenlingen in den nächsten Jahren ohnehin saniert werden. Wird die Strasse verlegt, so entfallen die Sanierung und die damit verbundenen Kosten. Gleichwohl führt die Verlegung für den Kanton und die Gemeinde zu höheren Kosten als die Sanierung.

Im Kapitel 3 wird deshalb geprüft, ob die HTZ im Gebiet Hochstross – allenfalls mit einer graduellen räumlichen Verschiebung des Areals – auch ohne Verlegung der K113 realisiert werden könnte.

2 Geprüfte Alternativstandorte zum Standort Hochstross West im Unteren Aaretal

Denkbare Alternativstandorte zum im Richtplan festgesetzten Standort Hochstross West müssen in jedem Fall die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Prüfwürdige Alternativstandorte müssen im Unteren Aaretal liegen, denn die HTZ Würenlingen bildet zusammen mit dem PSI und dem Park Innovaare ein Ganzes. Die HTZ Würenlingen soll deshalb räumlich nahe beim PSI und beim Park Innovaare liegen.
- Für die HTZ Würenlingen ist ein Areal von 10.9 ha vorgesehen. Denkbare Alternativstandorte müssen deshalb eine unüberbaute Fläche von mindestens 10.9 ha aufweisen, die für bauliche Nutzungen grundsätzlich geeignet wäre.

Die Abbildung 3 zeigt die geografische Lage der geprüften allfälligen Alternativstandorte. In der Tabelle 2 werden die allfälligen Alternativstandorte beurteilt.

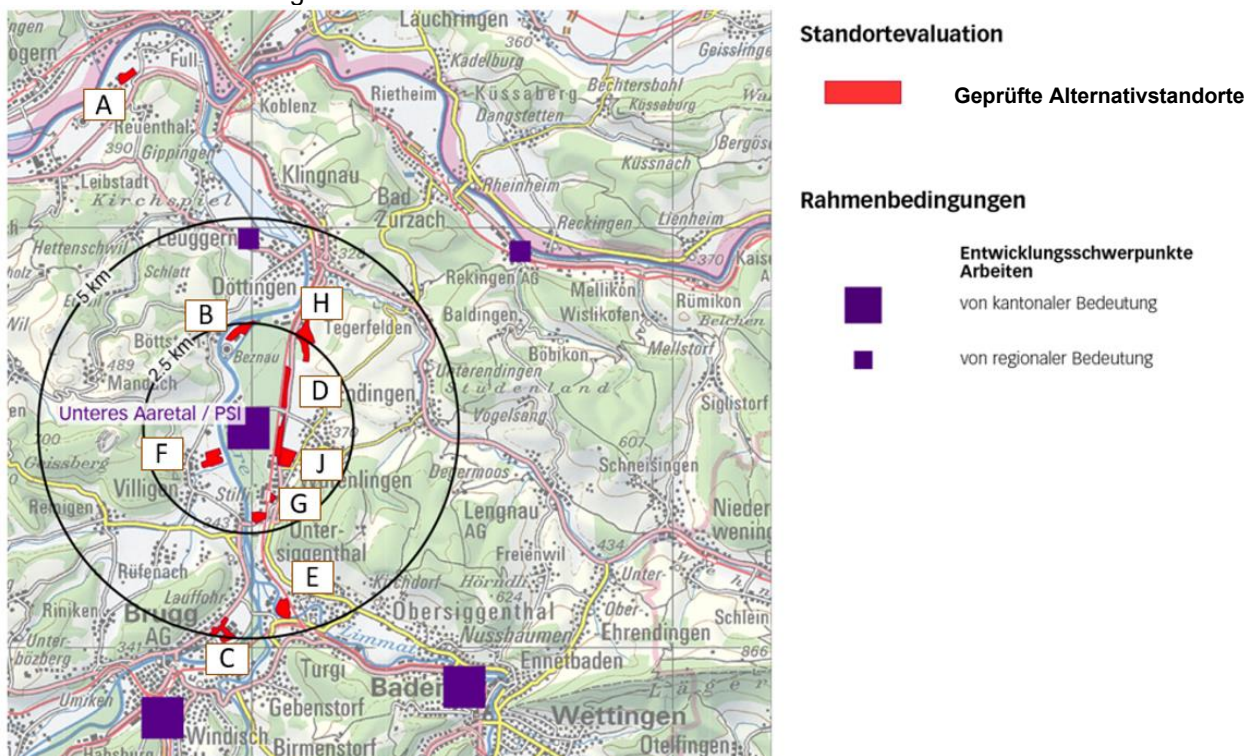


Abbildung 3 Geprüfte Alternativstandorte (Basiskarte: Geoportal des Kantons Aargau)

Geprüfte Alternativstandorte		Beurteilung	Fazit
A	Fullerfeld, Full-Reuental	<ul style="list-style-type: none"> • Angesichts des hohen Stellenwertes der Hightechstrategie ist es das Ziel des Kantons, für die HTZ Würenlingen zusätzliches Siedlungsgebiet bereitzustellen. Das Fullerfeld ist eine bereits bestehende Arbeitszone. Es soll gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. • Distanz zu PSI / Park Innovaare relativ gross 	Kein Alternativstandort
B	Areal KKW Beznau, Döttingen	<ul style="list-style-type: none"> • Nach der geplanten Stilllegung 2033 steht Areal frühestens ab 2048 zur Verfügung. Standort deshalb für zeitnahe Realisierung der HTZ ungeeignet. 	Kein Alternativstandort
C	Waffenplatz Brugg, Brugg	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunft des Waffenplatzes noch ungeklärt. Deshalb ungenügende Planungssicherheit für HTZ 	Kein Alternativstandort
D	Neuguet, Würenlingen/Döttingen	<ul style="list-style-type: none"> • Das Areal liegt deutlich abgesetzt vom bestehenden Siedlungsgebiet – inselartige Lage • Das Areal liegt im kantonalen Wildtierwechselkorridor. 	Kein Alternativstandort
E	Ennetturgi, Untersiggenthal	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im BLN-Gebiet Nr. 1019 „Wasserschloss“ erfordert besonderen Schutz 	Kein Alternativstandort
F	Hinter Dorf, Villigen	<ul style="list-style-type: none"> • Areal beeinträchtigt bestehenden Siedlungstrenngürtel • Zu kleines Areal 	Kein Alternativstandort
G	Chrüzboden/Vorderhard, Würenlingen/Untersiggenthal	<ul style="list-style-type: none"> • Angesichts des hohen Stellenwertes der Hightechstrategie ist es das Ziel des Kantons, für die HTZ Würenlingen zusätzliches Siedlungsgebiet bereitzustellen. Das Areal Chrüzboden/Vorderhard ist eine bereits bestehende Arbeitszone. Es soll gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. 	Kein Alternativstandort
H	Wiegehof, Döttingen	<ul style="list-style-type: none"> • Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung durchschneidet Areal • Möglichkeiten für Strassenerschliessung suboptimal 	Kein Alternativstandort
J	Unterfeld, Würenlingen	<ul style="list-style-type: none"> • KEIN Ausschlussgrund 	Vertieft zu prüfender Alternativstandort

Tab. 2. Beurteilung der geprüften Alternativstandorte.

Die Beurteilung der geprüften Alternativstandorte zeigt, dass nur der Standort J «Unterfeld» in Würenlingen allenfalls eine Alternative zum im Richtplan festgesetzten Standort Hochstross West sein könnte. Die Standortvariante Unterfeld wird deshalb im Kapitel 4 genauer beschrieben und im Kapitel 5 in einer vertieften Analyse dem Standort Hochstross West gegenübergestellt.

3 Geprüfte Möglichkeiten zur Realisierung der Hightechzone im Raum Hochstross ohne Verlegung der K113

Im Zusammenhang mit einer allfälligen Festsetzung der Verlegung der K113 gegen Osten wurde aus einer übergeordneten Sicht nochmals die zukünftige Lage der K113 beurteilt. Dabei wurde eine allfällige Linienführung der Westumfahrung Siggenthal Station neu berücksichtigt. In der Betrachtung ging es in erster Linie darum, alternative Ansätze ohne Verlegung der K113 zu prüfen.

Die Abbildung 4 zeigt die geprüften Möglichkeiten ohne Verlegung der K113 im Bereich Hochstross. Die Variante A geht davon aus, dass das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet unverändert bleibt. Bei den Varianten B, C und D werden leichte Verschiebungen des festgesetzten Siedlungsgebietes im Raum Hochstross angenommen.

Die in Abbildung 4 dargestellten Varianten werden in der anschliessenden Tabelle 3 basierend auf dem Bericht von contraf ag (2025) grob beurteilt, woraus sich ein Fazit und eine Bestvariante ergibt. Diese Bestvariante «Hochstross Ost» wird anschliessend im Kapitel 5 vertieft betrachtet, zusammen mit Hochstross West und mit dem Alternativstandort Unterfeld (vgl. Kap. 2).

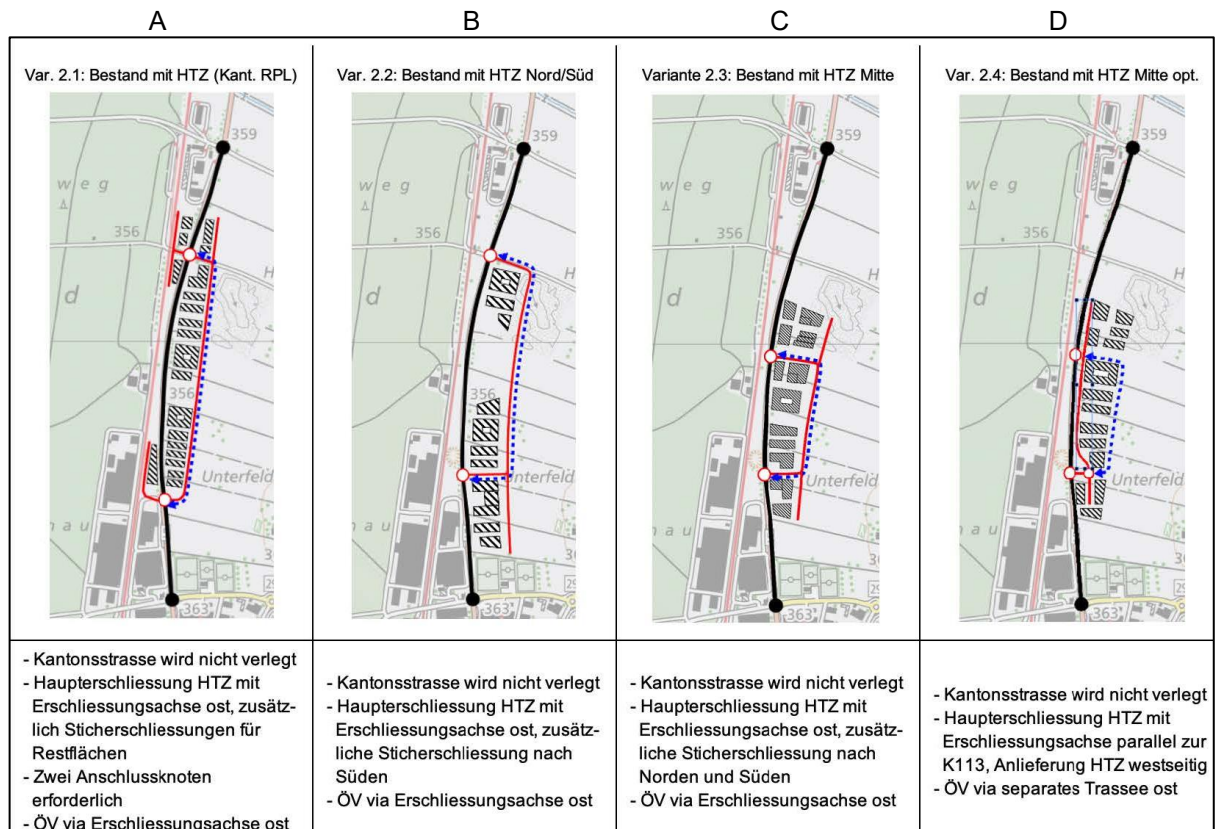


Abbildung 4 Varianten HTZ mit Bestand K113. (Quelle: Kurzbericht Grobbeurteilung Trasseeführung K113. contraf ag)

Geprüfte Möglichkeiten für Realisierung der HTZ im Gebiet Hochstross ohne Verlegung der K113		Beurteilung	Fazit
A	Bestehende K113 mit HTZ gem. Kant. Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung für MIV bedarf 2 Knoten an K113 • Geplante Westumfahrung Siggenthal Station nur schwer möglich, Bebauungslücke notwendig • Buslinie über Erschliessungsachse am Ostrand des Areals 	Suboptimale Möglichkeit

		<ul style="list-style-type: none"> • Bauten schirmen Lärmemissionen von K113 ab, Erschliessungsverkehr als mögliche Lärmquelle. • Leicht erhöhter Flächenbedarf für Strassen durch mehrere Erschliessungsachsen 	
B	Bestehende K113 mit HTZ Nord und Süd	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung für MIV bedarf 2 Knoten an K113 • Geplante Westumfahrung Siggenthal Station ist möglich, Bebauungslücke erforderlich • Buslinie über Erschliessungsachse im Osten, Anbindung an Teil Süd und Teil Nord • Bauten schirmen Lärmemissionen von K113 teilweise ab, Erschliessungsverkehr als mögliche Lärmquelle. • Flächenbedarf für Strassen ist durch längere Erschliessungsachse leicht erhöht, Nutzungsfläche geteilt. • Industriegebäude im Süden direkt an Fussballfelder angrenzend, im Norden bis Hengelweg. 	Suboptimale Möglichkeit
C	Bestehende K113 mit HTZ Mitte	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung für MIV bedarf 1 Knoten an K113 • Geplante Westumfahrung Siggenthal Station ist möglich, führt durch Bereich S3 der Grundwasserschutzzone • Buslinie über Erschliessungsachse im Osten von Areal, Anbindung an K113 über einen 2. Knoten • Bauten schirmen Lärmemissionen von K113 ab, Erschliessungsverkehr als mögliche Lärmquelle. • Erschliessungsachse im Osten als trennendes Element zu Landwirtschaft. • Im Süden des Areals entsteht angrenzend an Fussballfelder eine Multifunktionsfläche 	Suboptimale Möglichkeit
D	Bestehende K113 mit HTZ Mitte optimiert	<ul style="list-style-type: none"> • Erschliessung für MIV benötigt nur 1 Knoten an K113, wie bei der Variante Hochstross West. • Geplante Westumfahrung Siggenthal Station ist möglich, führt durch Bereich S3 der Grundwasserschutzzone • Buslinie separiert von Erschliessungsachse für MIV/LKW, über 2. Knoten an K113 gebunden. • Bauten schirmen Lärmemissionen von K113 und Erschliessungsverkehr ab. • Im Süden des Areals entsteht angrenzend an Fussballfelder eine Multifunktionsfläche 	Vertieft zu prüfende Möglichkeit

Tab. 3. Beurteilung der Alternativstandorte im Raum Hochstross ohne Verlegung der K113.

Die grobe Beurteilung der geprüften Möglichkeiten für eine Realisierung der HTZ im Raum Hochstross ohne Verlegung der K113 zeigt, dass die Möglichkeit D allenfalls eine Alternative zum im Richtplan festgesetzten Areal samt Verlegung der K113 sein könnte. Die Standortvariante Hochstross Ost wird deshalb im Kapitel 4 genauer beschrieben und im Kapitel 5 in einer vertieften Analyse dem Standort Hochstross West gegenübergestellt.

4 Portraits der Standortvarianten «Hochstross West», «Unterfeld» und «Hochstross Ost»

Mit Blick auf die definitive Standortwahl für die HTZ Würenlingen wurde der designierte Standort Hochstross West in einer detaillierten Analyse

- mit dem potenziellen Alternativstandort Unterfeld und
- mit dem Standort Hochstross Ost, welcher keine Verlegung der K113 erfordert, verglichen. (vgl. Abbildung 5).

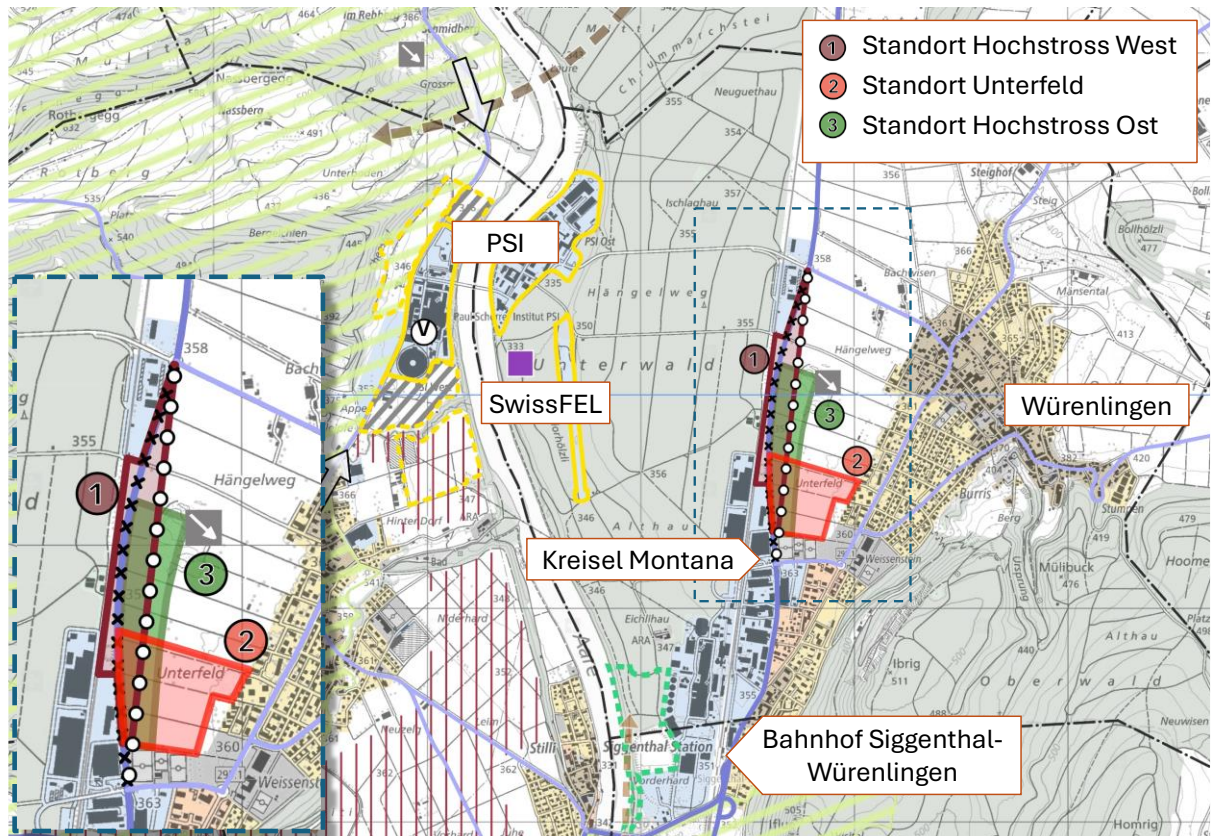
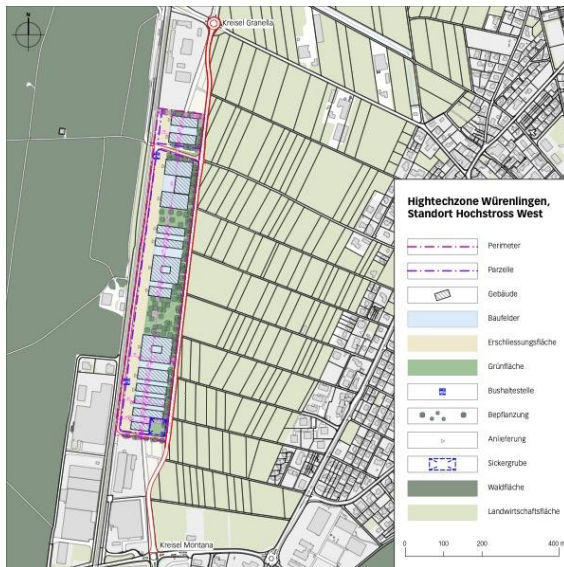


Abbildung 5 Designierter Standort Hochstross West und geprüfte Alternativstandorte Unterfeld und Hochstross Ost (Basiskarte: Geoportal des Kantons Aargau)

Damit ein fundierter Vergleich der drei Standorte möglich ist, muss ein realitätsnahes Siedlungs- und Raumkonzept zugrunde gelegt werden. Als Grundlage für die weiteren Überlegungen wurde folgendes Raumkonzept verwendet:

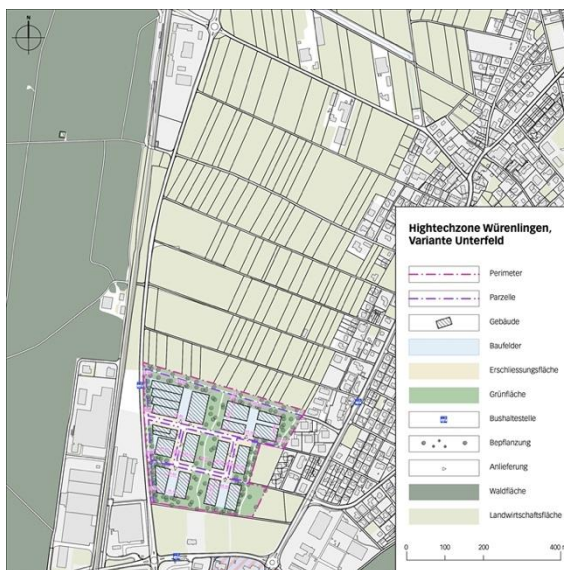
- Arealgrösse 10.9 ha
- Bebaubare Fläche 4.5 ha (Baubereiche)
- Anteil Grünflächen 2.9 ha (Grünflächenziffer 30%)
- Flächen für Erschliessung 3.5 ha (Erschliessungstrasse, Zufahrten, Wendepätze etc.)
- Baumassenziffer maximal 5.5 m³ pro m²
- Gebäudehöhe maximal 18 m

Ausgehend von diesen Eckwerten wurde für alle drei Standorte ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet, damit gestützt darauf ein Variantenvergleich erfolgen konnte. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept dient auch dazu, den Nachweis zu erbringen, dass das angenommene Raumkonzept an allen Standorten umgesetzt werden könnte.



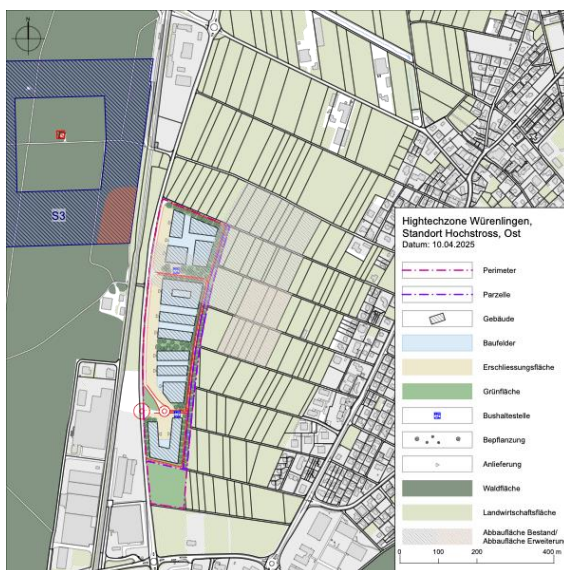
Die Standortvariante Hochstross West zeichnet sich aus durch eine abgesetzte Lage zwischen Bahn und Strasse als Fortsetzung des bestehenden Industriegebietes von Untersiggenthal sowie durch die grosse Entfernung zu Wohngebieten. Die längliche Anordnung erlaubt eine Etappierbarkeit während der Bauphase. Die Verlängerung des Industriegebiets ist in der Sichtachse des Dorfes.

Für eine allfällige Realisierung der Westumfahrung Siggenthal Station wird innerhalb des Areals eine Grünfläche freigehalten.



Die Standortvariante Unterfeld ist nahe dem Subzentrum Kuhgässli gelegen, was die Erreichbarkeit und Zentralität positiv beeinflusst. Die Baubereiche werden kompakt angeordnet und über eine Ringstrasse erschlossen. Eine verträgliche Integration ins Landschafts- und Ortsbild ist wichtig.

Die Abzweigung auf die allfällige Westumfahrung Siggenthal Station würde nördlich der HTZ realisiert werden und tangiert diese nicht.



Die Standortvariante Hochstross Ost erstreckt sich östlich entlang der bestehenden Kantonsstrasse K113. Mit der länglichen Anordnung der Baufelder wird das Industriegebiet erweitert. Die Baubereiche werden von Westen über einen neuen Knoten an die K113 erschlossen. Auf der östlichen Seite der HTZ im Sichtfeld des Dorfes liegt die Erschliessungsstrasse für ÖV und Langsamverkehr und wird durch einen Grünstreifen gestaltet.

Eine allfällige Westumfahrung Siggenthal Station würde direkt nördlich der HTZ realisiert werden und führt randlich durch das Grundwasserschutzgebiet S3. Die Multifunktionsfläche im Süden ist Teil der HTZ und bildet einen öffentlich zugänglichen Übergang zur ÖBA mit den Sportplätzen.

Abbildung 6 *Bebauungskonzepte Hochstross West (oben), Unterfeld (mitte) und Hochstross Ost (unten). (Abbildungen siehe auch Anhang)*

5 Vergleich des Standortes «Hochstross West» mit den beiden denkbaren Alternativen «Unterfeld» und «Hochstross Ost»

Die drei Standorte Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost werden nachfolgend anhand von neun Kriterien mit jeweils quantitativen und qualitativen Teilkriterien beurteilt.

Dabei beleuchten sechs Kriterien die Stärken und Schwächen der Varianten in der Betriebsphase (Kriterien A-F), gefolgt von drei Kriterien, welche sich den Chancen und Risiken in der Realisierungsphase widmen (Kriterien G-I).

In den folgenden Kapiteln 5.1 bis 5.9 werden die drei Standorte jeweils anhand jedes Kriteriums in knapper Form beschrieben und beurteilt. Im anschliessenden Kapitel 6 folgt eine Bilanz des Standortvergleichs.

Die betrachteten Kriterien sind:

- A Siedlungs- und Nutzungskonzept → *Kapitel 5.1*
- B Verkehrserschliessung → *Kapitel 5.2*
- C Attraktivität der Umgebung für Hightechbetriebe → *Kapitel 5.3*
- D Umwelt → *Kapitel 5.4*
- E Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung → *Kapitel 5.5*
- F Volkswirtschaftliche Effekte der HTZ in der Gemeinde Würenlingen → *Kapitel 5.6*
- G Grundeigentümerstruktur → *Kapitel 5.7*
- H Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der HTZ → *Kapitel 5.8*
- I Komplexität der notwendigen Planungsverfahren → *Kapitel 5.9*

Jedes Kriterium wird anhand von verschiedenen Aspekten beurteilt. Für jeden Aspekt werden die drei Standorte nach ihren Stärken und Schwächen auf einer siebenteiligen Skala (- - - / - - / - / 0 / + / ++ / +++) verortet und in eine Rangfolge (Rang 1-3) gebracht. Diese Bewertungsform eignet sich für quantitative und qualitative Kriterien. Dabei werden ungünstige Effekte stets mit Minus bewertet, günstige mit Plus. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit ist jeweils der Referenzwert 0 in einer Fussnote definiert.

5.1 Kriterium A: Siedlungs- und Nutzungskonzept

Der Standort Hochstross Ost mit seiner guten Etappierbarkeit und der relativ grossen Distanz zum Wohngebiet sowie der Standort Unterfeld mit seiner Gestaltungsmöglichkeit als Arbeits-Campus und seiner integrierten Lage ins Siedlungsgebiet überzeugen.

Der Standort Hochstross West kann primär durch seine grosse Distanz zu den Wohngebieten im Osten überzeugen. Demgegenüber ist der Standort Unterfeld am besten geeignet, um als Campus gestaltet zu werden. Ausserdem gliedert sich der Standort Unterfeld am besten in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein und umliegende Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind durch kurze Gehwege erreichbar. Der Standort Hochstross Ost kann durch seine Etappierbarkeit und Möglichkeiten für eine allfällige spätere Erweiterung überzeugen, und ist im Vergleich zu Hochstross West nicht von einer Verlegung der Kantonsstrasse abhängig. Mit der Multifunktionsfläche im Süden verfügt der Standort Hochstross Ost über einen öffentlich zugänglichen Übergang der HTZ zu den angrenzenden Sportplätzen, der sowohl von den Arbeitskräften der HTZ als auch von den Einwohner:innen Würenlingens genutzt werden kann.

Betrachtete Aspekte ²	Hochstross West	Unterfeld	Hochstross Ost
Nähe zu bestehenden Wohngebieten (a)	1 Bedeutende Distanz zu Wohngebieten; Waldsilhouette aus Wohnquartier sichtbar Beurteilung: +	3 20 bis 40 m breite Grünzone zwischen HTZ und Weissensteinquartier Beurteilung: --	2 Ausreichende Distanz zu Wohngebieten; Waldsilhouette aus Wohnquartier sichtbar Beurteilung: -
Gestaltung als einheitliches Areal (b)	2 «Areal-Charakter» aufgrund der Form schwierig erreichbar Beurteilung: 0	1 «Areal-Charakter» möglich Beurteilung: +	2 «Areal-Charakter» aufgrund der Form schwierig erreichbar Beurteilung: 0
Ortsbauliche Integration ins Umfeld (c)	3 Abgesetzter Standort mit wenig Umfeldbezug; Fortschreibung des Industriecharakters Beurteilung: --	1 Standort hat Potenzial, ein ortsbauliches Subzentrum zu bilden Beurteilung: +	2 Etwas abgesetzter Standort mit wenig Bezug zu Umfeld, Multifunktionsfläche als Übergang zur ÖBA im Süden Beurteilung: 0
Etaprier- und Erweiterbarkeit (d)	3 Von Süden nach Norden etappierbar, zeitlich abhängig von Verlegung K113, östlich der K113 erweiterbar Beurteilung: +	2 Einschränkung Etappierbarkeit infolge Ringstrasse, gegen Norden erweiterbar Beurteilung: -	1 Realisierung in Etappen gut möglich, gegen Norden (und ev. Osten) erweiterbar Beurteilung: ++

Tab. 4. Standortvergleich bezüglich Siedlungs- und Nutzungskonzept

5.2 Kriterium B: Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung für alle Verkehrsträger ist bei den drei Varianten gut und ähnlich in der Qualität. Die Varianten Hochstross West und Hochstross Ost überzeugen mit Bushaltestellen innerhalb des Areals und einer guten Velo-Verbindung zum PSI, während die Variante Unterfeld etwas näher beim Bahnhof Siggenthal-Würenlingen liegt.

Die Erreichbarkeit der drei Standorte ist sehr ähnlich. Für den Strassenverkehr ist jeweils ein separater Knoten ab der K113 vorgesehen, wodurch kein Unterschied zwischen den Varianten entsteht. Die ÖV-Erschliessung ist für Arbeitnehmende in den Varianten Hochstross West und Hochstross Ost durch jeweils zwei zusätzliche Bushaltestellen innerhalb des Areals etwas besser als bei der Variante Unterfeld. Mit der separierten Führung von Bus/Langsamverkehr und MIV/Schwerverkehr arealintern hat Hochstross Ost einen Vorteil gegenüber den anderen Varianten. Bezüglich dem Veloverkehr kann Hochstross West mit dem direkten Anschluss an die Veloverbindung PSI-Würenlingen Dorf überzeugen, während Unterfeld eine gute Verbindung zum Bahnhof Siggenthal-Würenlingen hat. Die Fussdistanz zum Bahnhof Siggenthal-Würenlingen ist bei allen drei Standorten mit >1km am oberen Rand der zumutbaren Distanzen, wobei der Standort Unterfeld ca. 300m näher liegt als die zwei anderen Standorte.

² Referenzwert zur Beurteilung des Werts **0** ist:

- Die Distanz beträgt mindestens das Mass, durch welches die Privatsphäre im Wohnquartier nicht eingeschränkt wird
- Aufgrund der Umgebung und weiteren Rahmenbedingungen ist keine Gestaltung mit «Areal-Charakter» möglich
- Der Standort integriert sich so ortsbaulich, dass weder ein positiver Mehr- noch ein negativer Minderwert entsteht
- Die bauliche Realisierung ist grundsätzlich etappierbar und das Areal ist zu einem späteren Zeitpunkt grundsätzlich erweiterbar, sofern das Siedlungsgebiet erweitert wird.



Abbildung 7 Erschliessungskonzepte Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost (Abbildungen siehe auch Anhang I).

Betrachtete Aspekte ³	Hochstross West	Unterefeld	Hochstross Ost
MIV (a)	1 Kapazität K113 reicht für zusätzliche Fahrten Beurteilung: 0	1 Kapazität K113 reicht für zusätzliche Fahrten Beurteilung: 0	1 Kapazität K113 reicht für zusätzliche Fahrten Beurteilung: 0
ÖV (b)	1 Verlegung der direkten Buslinie Bhf–HTZ–PSI/PIA innerhalb des Areals Beurteilung: +	3 Zusätzlicher Halt der direkten Buslinie Bhf–HTZ–PSI/PIA auf der K113 Beurteilung: 0	1 Verlegung der direkten Buslinie Bhf–HTZ–PSI/PIA innerhalb des Areals Beurteilung: +
Veloverkehr (c)	1 Bahnhof: ca. 1.4 km; Kantonale Velohauptroute Würenlingen – PSI führt durch Areal, Distanz zu bestehendem Velonetz Beurteilung: +	1 Bahnhof: ca. 1.1 km; Kantonale Velohauptroute Würenlingen – PSI liegt weiter weg, gute Verbindungen zu bestehendem Velonetz Beurteilung: +	3 Bahnhof: ca. 1.4 km; Kantonale Velohauptroute Würenlingen – PSI liegt etwas entfernt, ebenso bestehendes Velonetz Beurteilung: 0
Fussverkehr (d)	2 Bahnhof: ca. 1.4 km; Beitrag zum Ausbau des Fusswegnetzes Beurteilung: 0	1 Bahnhof: ca. 1.1 km; Beitrag zum Ausbau des Fusswegnetzes / Vernetzung Quartiere Beurteilung: 0	2 Bahnhof: ca. 1.4 km; Beitrag zum Ausbau des Fusswegnetzes Beurteilung: 0
Verkehrstrennung (e)	3 Erschliessung für MIV (inkl. LKWs), ÖV und Langsamverkehr über gleicher Strasse Beurteilung: 0	2 Diverse Ausweichmöglichkeiten für Langsamverkehr. ÖV an Arealrand. Beurteilung: +	1 MIV/LKWs und Fuss-/Veloverkehr werden auf dem Areal getrennt Beurteilung: + +

Tab. 5. Standortvergleich bezüglich Verkehrserschliessung

5.3 Kriterium C: Attraktivität der Umgebung für Hightechbetriebe

Der Standort Unterefeld liegt integrierter im Siedlungsgebiet von Würenlingen als die Standorte Hochstross West und Hochstross Ost, was sich in kürzeren Distanzen zu zentralen Einrichtungen (Versorgung, Freizeit etc.) abbildet.

Die Versorgungsangebote (z.B. Einkaufszentrum Aarepark) ausserhalb der drei Areale liegen in Gehdistanz zu den Arealen. Der Standort Unterefeld hat diesbezüglich Vorteile aufgrund kürzerer Distanzen und direkteren Wegverbindungen zu den Angeboten, da er direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet liegt. Auch allfällige Angebote innerhalb des Areals liegen am Standort Unterefeld aufgrund der Form des Areals zentraler als an den Standorten Hochstross West und Hochstross Ost.

³ Referenzwert zur Beurteilung des Werts 0 ist:

- (a) Mehrbelastung der Strasseninfrastruktur übersteigt Kapazitätsgrenzen nicht
- (b) öV-Erschliessung entspricht einem durchschnittlichen Standard in Bezug auf Frequenz und Distanz zu den Haltestellen
- (c) Standort liegt abseits der bestehenden Veloinfrastrukturen und ein Anschluss ist aus Kostengründen oder topografisch nicht umsetzbar
- (d) Die Fusswege sind mässig attraktiv und liegen am oberen Rand der im Alltag zumutbaren Distanzen
- (e) Die Verkehrsführung erfolgt im und zum Areal im Mischverkehr.

Betrachtete Aspekte ⁴	Hochstross West	Unterfeld	Hochstross Ost
Detailhandel (Coop, Denner, Apotheke, Baumarkt, etc.) und Dienstleistungen	2 Aarepark: 0.7 km Beurteilung: +	1 Aarepark: 0.4 km Beurteilung: + +	2 Aarepark: 0.65 km Beurteilung: +
Verpflegungsmöglichkeiten ausserhalb des Areals	2 Coop Rest.: 0.9 km Zum Sternen: 1.3 km Oase PSI: 2.9* Beurteilung: 0	1 Coop Rest.: 0.5 km Zum Sternen: 1.2 km Oase PSI: 2.7* Beurteilung: +	2 Coop Rest.: 0.85 km Zum Sternen: 1.2 km Oase PSI: 2.5* Beurteilung: 0
Erreichbarkeit von Angeboten innerhalb des Areals	3 Längliche Form und Anordnung der Gebäude führt zu längeren Wegen Beurteilung: +	1 Kompakte Form und Anordnung der Gebäude, kurze Wege zu Angeboten Beurteilung: + + +	2 Längliche Form und Anordnung der Gebäude, führt zu längeren Wegen Beurteilung: +
Hotel	1 Zum Sternen: 1.3 km Weitere: ab 2.5 km Beurteilung: -	1 Zum Sternen: 1.2 km Weitere: ab 2.5 km Beurteilung: -	1 Zum Sternen: 1.2 km Weitere: ab 2.5 km Beurteilung: -
Freizeit / Sport, Naherholung	1 Wald: 0.1 km Sportanlagen Weissenstein: 1.2 km Sport- und Freizeitzentrum GoEasy Arena: 2.2 km Aare: 1.1 km Beurteilung: +	1 Wald: 0.6 km Sportanlagen Weissenstein: 0.4 km Sport- und Freizeitzentrum GoEasy Arena: 2.2 km Aare: 1.7 km Beurteilung: +	1 Wald: 0.2 km Sportanlagen Weissenstein: 1.0 km Sport- und Freizeitzentrum GoEasy Arena: 2.3 km Aare: 1.3 km Multifunktionsfläche: 0.3 km Beurteilung: +

Tab. 6. Standortvergleich bezüglich Attraktivität der Umgebung. Hinweis: Die Distanzangaben beziehen sich jeweils auf den Mittelpunkt des Perimeters und bilden die effektive Fuss-/Fahrdistanz ab.

*Oase PSI jeweils Fahrdistanz Auto.

⁴ Referenzwert zur Beurteilung des Werts 0 ist:

Ein Referenzwert bei allen Kriterien ist jeweils die zumutbare Fussdistanz; diese beträgt ca. 15 Min Fusswegdistanz (max. 1km)

5.4 Kriterium D: Umwelt

Aufgrund der grösseren Entfernung der Standorte Hochstross West und Hochstross Ost von den Wohngebieten von Würenlingen sind die Auswirkungen für die Bevölkerung bezüglich Lärm- und Lichtemissionen geringer als bei Unterfeld. Dafür haben die Standorte Hochstross West und Hochstross Ost einen grösseren Einfluss auf das Landschaftsbild, sie bilden einen Riegel zwischen Wald und Landwirtschaftsfläche.

Die Auswirkungen der Standorte auf die Umwelt und die Nachbarschaft sind insbesondere durch deren Lage bzw. Nähe zu den Wohngebieten von Würenlingen bestimmt. So können Lärm- und Lichtemissionen vom Standort Unterfeld auf die benachbarten Wohnquartiere nicht ausgeschlossen werden und sollten bei der Nutzungsanordnung berücksichtigt werden. Die Bebauung von Hochstross West und Hochstross Ost parallel zur K113 wirkt sich ebenfalls auf den Lärm aus. Während Hochstross Ost den Strassenlärm gegenüber den Wohnquartieren abschirmt, findet im Fall von Hochstross West keine Lärmdämmung statt. Auswirkungen auf das lokale Klima sind besonders bei einer Realisierung am Standort Unterfeld zu erwarten, da dieser im Bereich eines hohen Kaltluftvolumenstroms liegen würde. Der Standort Hochstross Ost schneidet diesen Bereich nur leicht, überlagert sich aber zusätzlich im Bereich Lochackerweg marginal mit einem Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Standort Hochstross West, ebenso wie Hochstross Ost, bildet einen Riegel zwischen Wald und Kulturland. Dies beeinflusst sowohl das Landschaftsbild, als auch den Luftaustausch und die Vernetzung der Lebensräume.

- Themen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Bevölkerung wurden im Standortvergleich Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost berücksichtigt und bewertet (siehe **grau hinterlegte Felder** in Tab. 7):
 - Lärm
 - Grundwasser
 - Altlasten, Abfälle und Stoffe
 - Flora, Fauna, Lebensräume
 - Landschafts- und Ortsbild (inkl. Lichtimmissionen)
 - Klima
- Weitere Themen haben wenig Relevanz für die Bevölkerung und wurden im Standortvergleich behandelt aber nicht bewertet
 - Erschütterungen, Körperschall
 - Nichtionisierende Strahlung
 - Störfallvorsorge, Katastrophenschutz
 - Wildtiere und Jagd
 - Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

Betrachtete Aspekte ⁵	Hochstross West	Unterfeld	Hochstross Ost
Lärm 1: Betriebslärm* (a)	1 Grosse Entfernung zu Wohnquartieren (voraussichtlich ES IV) Beurteilung: 0	3 Geringe Entfernung zu Wohnquartieren (voraussichtlich ES III) Beurteilung: - -	2 Mittlere Entfernung zu Wohnquartieren (voraussichtlich ES IV) Beurteilung: -
Lärm 2: Strassenlärm* (b)	3 K113 wird in Richtung Wohnquartiere verlegt. Beurteilung: - -	2 Partielle Abschirmung des Strassenlärms Beurteilung: +	1 Grosse Abschirmung des Strassenlärms Beurteilung: + +
Erschütterungen / abg. Körperschall (c)	Geringerer Abstand zum Bahntrasse und zur SwissFEL-Anlage Beurteilung: -	Grosser Abstand zum Bahntrasse und zur SwissFEL-Anlage Beurteilung: 0	Genügend Abstand zum Bahntrasse und zur SwissFEL-Anlage Beurteilung: 0
Nichtionisierende Strahlung (d)	Geringerer Abstand zur Bahn Beurteilung: -	Grosser Abstand zur Bahn – keine Auswirkungen Beurteilung: 0	Mittlerer Abstand zur Bahn – minimale Auswirkungen Beurteilung: -
Grundwasser* (e)	1 Keine Auswirkungen Beurteilung: 0	1 Keine Auswirkungen Beurteilung: 0	1 Keine Auswirkungen Beurteilung: 0
Boden (f)	Verlust von Kulturland Beurteilung: - -	Verlust von Kulturland Beurteilung: - -	Verlust von Kulturland Beurteilung: - -
Altlasten* (g)	2 KbS-Standort im Areal Beurteilung: - -	1 KbS-Standort angrenzend Beurteilung: -	2 KbS-Standort im Areal Beurteilung: - -
Störfallvorsorge (h)	Zwilag-Umladestelle, K113 ist Durchgangsstrasse Beurteilung: - -	K113 ist Durchgangsstrasse Beurteilung: -	K113 ist Durchgangsstrasse Beurteilung: -
Wildtiere, Jagd (i)	Keine Einschränkung Beurteilung: 0	Keine Einschränkung Beurteilung: 0	Keine Einschränkung Beurteilung: 0
Flora, Fauna, Lebensräume* (j)	2 Keine inventarisierten Lebensräume vorhanden, geschütztes Naturobjekt in Perimeter Beurteilung: -	1 Keine inventarisierten Lebensräume vorhanden Beurteilung: 0	2 Keine inventarisierten Lebensräume vorhanden, geschütztes Naturobjekt in Perimeter Beurteilung: -
Landschaft und Ortsbild (inkl. Lichtimmissionen)* (k)	2 Bauliche Entwicklung in Kulturlandschaft, wenig Integration. Lichtimmissionen weit entfernt von Wohngebiet Beurteilung: - -	1 Bauliche Entwicklung angrenzend an bestehende Siedlung, Lichtimmissionen nahe Wohngebiet Beurteilung: -	2 Bauliche Entwicklung in Kulturlandschaft, schliessend an das Siedlungsgebiet an. Lichtimmissionen weiter entfernt von Wohngebiet Beurteilung: - -
Kulturdenkmäler, historische Stätten (l)	IVS-Objekt vorhanden Beurteilung: -	Keine Objekte bekannt Beurteilung: 0	Keine Objekte bekannt Beurteilung: 0
Klima * (m)	1 Geringe Auswirkungen Beurteilung: -	3 Verstärkende negative Auswirkungen Beurteilung: - - -	2 Mittlere Auswirkungen Beurteilung: - -

Tab. 7. Standortvergleich bezüglich Umweltauswirkungen

⁵ * Hinweis: Im Vergleich der Standorte werden die Themen Lärm, Grundwasser, Altlasten, Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild sowie Klima berücksichtigt.

Beurteilung des Werts **0** wird definiert als:

- (a) Keine Einschränkungen für die Betriebe wegen des Lärmschutzes (ES IV)
- (b) Kein Einfluss auf die Lärmemissionen der K113.
- (c) Keine negativen Auswirkungen durch Erschütterungen oder abgestrahlter Körperschall
- (d) Keine Belastung durch nichtionisierende Strahlung (Abstand von mind. 25m)
- (e) Keine negativen Auswirkungen auf Grundwasservorkommen oder -ströme

5.5 Kriterium E: Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

Ausschlaggebend für die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sind primär der Verlust von optimal bewirtschaftbaren Flächen sowie die Effekte auf die Fruchtfolgeflächen (FFF). Der Verlust von optimal bewirtschaftbaren Flächen ist bei allen drei Varianten erheblich, mit einem etwas günstigeren Ergebnis für die Variante Hochstross West. Bezüglich des Verbrauchs an FFF hat der Standort Hochstross Ost einen Vorteil, da das Areal nicht als FFF inventarisierte Flächen von rund 1 ha überlagert.

Der Verlust von optimal bewirtschaftbaren Flächen ist beim Standort Hochstross West geringer als bei den Standorten Unterfeld und Hochstross Ost (geringere Qualität der Flächen zwischen K113 und Bahntrasse wegen Beschattung und schlechteren Bewirtschaftbarkeit aufgrund Grösse/Form).

Für die HTZ wurde ein Siedlungsgebiet von 10.9 ha im Kantonalen Richtplan festgesetzt. Dabei wurde die Fläche von 10.9 ha bereits vom FFF-Kontingent des Kantons Aargau abgezogen. Die Realisierung der HTZ am Standort Hochstross West führt somit zu keinem Verbrauch an FFF. Da das Siedlungsgebiet bei den Varianten Unterfeld und Hochstross Ost flächengleich räumlich verschoben wird, können die FFF unter dem aktuell festgesetzten Siedlungsgebiet wieder ins Kontingent aufgenommen werden und so den Verlust an den beiden Standorten Unterfeld und Hochstross Ost kompensieren. Der Standort Hochstross Ost weist dabei einen Vorteil auf, da das Areal Hochstross Ost zum Teil auf Flächen liegt, welche nicht als FFF klassifiziert sind. Dies führt dazu, dass formal sogar ein geringerer Verlust von ca. 1 ha FFF resultiert.

Betrachtete Aspekte ⁶	Hochstross West	Unterfeld	Hochstross Ost
FFF-Nettoverbrauch infolge der HTZ (a)	2 Kein Verbrauch von FFF Beurteilung: 0	2 Kein Verbrauch von FFF Beurteilung: 0	1 Weniger inventarisierte FFF betroffen Beurteilung: +
Verlust von optimal bewirtschaftbaren Flächen (b)	1 Verlust weniger gross: 7.9 ha Beurteilung: -	2 Verlust gross: 10.9 ha Beurteilung: - -	2 Verlust gross: 10.9 ha Beurteilung: - -

Tab. 8. Standortvergleich bezüglich Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung

- (f) Keine Belastung für den Boden
- (g) Kein KbS-Standort ganz oder tw. innerhalb des Areals
- (h) Keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials (Störfallvorsorge)
- (i) Keine Beeinträchtigung von Wildtierkorridoren, -schutz- und -schongebieten
- (j) Keine Beeinträchtigung/Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna
- (k) Kein Referenzwert 0 definierbar – Grad Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds
- (l) Keine Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern und historischen Stätten
- (m) Keine Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und –ströme

⁶ Beurteilung des Referenzwerts 0 wird definiert als:

- (a) Kein Verbrauch an FFF
- (b) Landwirtschaftliche Produktion wird nicht beeinträchtigt

5.6 Kriterium F: Volkswirtschaftliche Effekte der Hightechzone in der Gemeinde Würenlingen

Die Betriebe in der Hightechzone werden in Würenlingen nicht nur für zahlreiche attraktive Arbeitsplätze sorgen. Zusammen mit ihren Mitarbeitenden werden sie in der Gemeinde Würenlingen auch zu bedeutenden zusätzlichen Steuererträgen und zu namhaften Umsätzen für das Gewerbe führen.

Es ist davon auszugehen, dass die volkswirtschaftlichen Effekte nicht davon abhängen, ob die Hightechzone am Standort Hochstrass, Unterfeld oder Hochstrass Ost realisiert wird.

An allen drei Standorten kann mit 800 bis 1'200 zusätzlichen hochwertigen Arbeitsplätzen (und Lehrstellen) gerechnet werden.

Die Hightechbetriebe werden für die Gemeinde Würenlingen jedes Jahr zu einem zusätzlichen Steuerertrag von juristischen Personen von mehreren Hunderttausend CHF führen⁷.

Ausserdem werden die Hightechbetriebe und deren Mitarbeitende dem Gewerbe in Würenlingen (Baugewerbe, Restaurants, Detailhandel etc.) dauerhaft zusätzliche Umsätze von circa 3 bis 4 Millionen CHF pro Jahr bringen. Eine Umfrage des Gewerbe- und Industrievereins Würenlingen⁸ vom Januar 2023 zeigt, dass ein bedeutender Anteil der Gewerbe- und Industriebetriebe einen unmittelbaren Nutzen der HTZ für den eigenen Betrieb erwartet (vgl. Abbildung 8). Diese positiven Anteile sind erheblich, zumal ja manche Gewerbebetriebe aufgrund ihrer Aktivitäten keinen direkten Bezug zur HTZ und den dortigen Betrieben haben werden (z.B. Coiffeur, Physiotherapie).

Ausserdem erwartet ein ebenfalls grosser Anteil der Gewerbebetriebe einen Nutzen für den Wirtschaftsstandort Würenlingen als Ganzes (Höhere Attraktivität des Wirtschaftsumfeldes, Verbesserungen der Verkehrsanbindungen). Kaum ein Gewerbebetrieb befürchtet hingegen im Bereich der Produkte/Dienstleistungen oder auf dem Arbeitsmarkt eine Konkurrenzierung durch Betriebe in der HTZ.

Ein kleiner Teil der Mitarbeitenden⁹ der Hightechbetriebe wird voraussichtlich auch in Würenlingen wohnen. Es kann damit gerechnet werden, dass die zusätzlichen Steuererträge von diesen Haushalten selbst bei einer konservativen Schätzung die zusätzlichen Kosten decken werden, welche die zusätzlichen Haushalte der Gemeinde (z.B. im Bereich Bildung) verursachen werden.

⁷ Exakte Vorhersagen sind nicht möglich, da zu viele Einflussfaktoren noch unbestimmt sind. Ausserdem ist mit bedeutenden jährlichen Schwankungen zu rechnen.

⁸ 72 der 113 (= 64%) Mitglieder haben an Umfrage teilgenommen.

⁹ In Anlehnung an die Wohnsitzverteilung der Mitarbeitenden des PSI kann damit gerechnet werden, dass 5 bis 10% der Beschäftigten der Hightechbetriebe auch in Würenlingen wohnen werden.

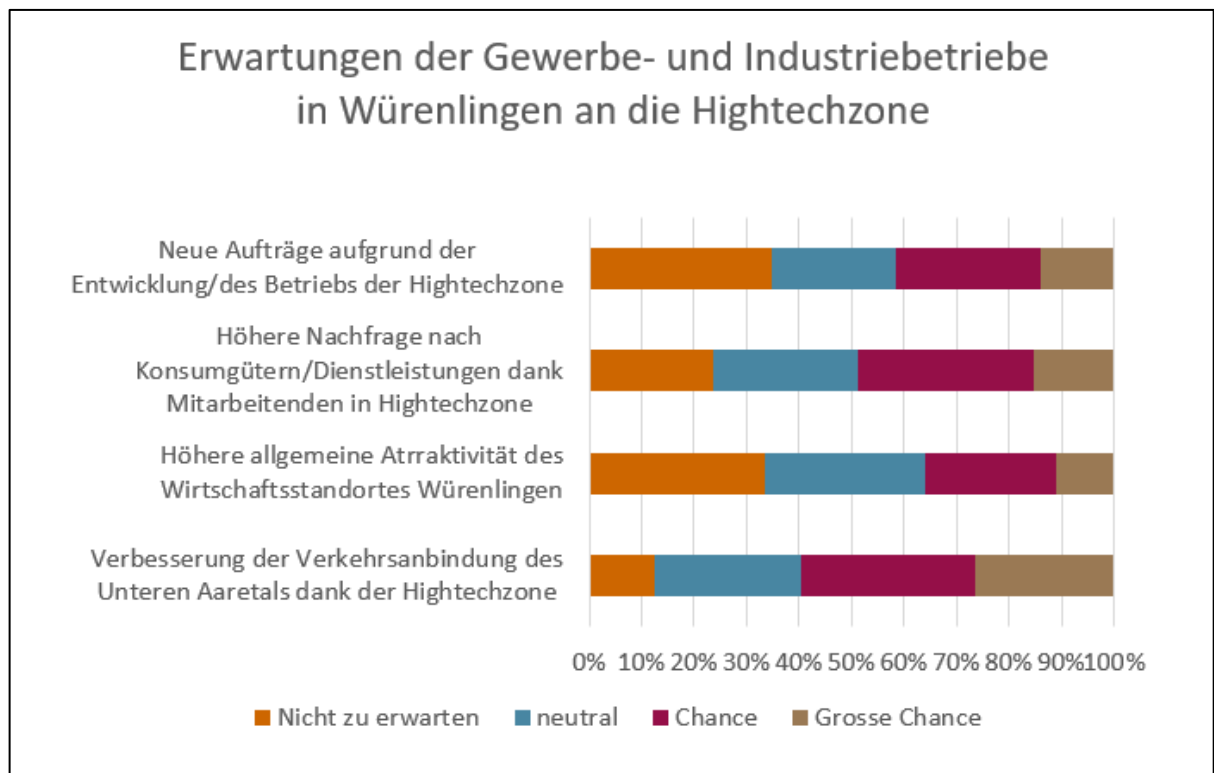


Abbildung 8 Erwartete Effekte der Gewerbe- und Industriebetriebe von der HTZ Würenlingen (Quelle: Darstellung auf Basis der Mitgliederbefragung des Gewerbe- und Industrievereins Würenlingen im Januar 2023)

5.7 Kriterium G: Grundeigentümerstruktur

Mit Blick auf die Realisierung der Hightechzone ist die Eigentümerstruktur am Standort Hochstross West wohl nicht ideal, aber günstiger als an den beiden anderen Standorten. Auf Rang 2 folgt Hochstross Ost. Aufgrund der starken Zersplitterung der Eigentümerschaft ist der Standort Unterfeld am wenigsten günstig zu beurteilen.

Der Standort Hochstross West weist die günstigste Grundeigentümerstruktur auf: Die Gemeinde besitzt 15% der Fläche. In den Rest teilen sich lediglich 10 private Grundeigentümer:innen.

Der Standort Hochstross Ost liegt bezüglich Grundeigentümerstruktur im Mittelfeld. Die Zahl der privaten Grundeigentümer:innen beträgt 11. Allerdings ist die Gemeinde nur Eigentümerin von 5% der Fläche. Am Standort Unterfeld verteilt sich das private Grundeigentum auf 29 Eigentümer:innen.

Diese starke Zersplitterung würde die koordinierte Erschliessung und Vermarktung der HTZ am Standort Unterfeld wohl deutlich erschweren.

Um interessierten Hightechbetrieben massgeschneiderte Parzellen anbieten zu können und um eine geordnete Entwicklung der Hightechzone zu gewährleisten, ist ein koordiniertes Vorgehen der Grundeigentümer:innen erforderlich. Zu diesem Zweck soll eine Grundeigentümergeinschaft gebildet werden. Das geplante Modell sieht vor, dass jede:r Grundeigentümer:in seine Fläche in die Grundeigentümergeinschaft einbringt. In der Folge ist jede:r Grundeigentümer:in - unabhängig von der ursprünglichen Lage des Grundbesitzes - gemäss dem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche an den Erträgen und Aufwänden der Grundeigentümergeinschaft beteiligt.

Betrachtete Aspekte ¹⁰	Hochstross West	Unterfeld	Hochstross Ost
Öffentliche Hand als Grundeigentümerin (a)	2 Kein Grundeigentum des Kantons (ausser Kantonsstrasse), 4 % der Arealfläche im Eigentum der Einwohnergemeinde, 11% im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Beurteilung: – –	1 Kein Grundeigentum des Kantons, 11 % der Arealfläche im Eigentum der Einwohnergemeinde, 4 % im Eigentum der römisch-katholischen Kirchgemeinde und der Ortsbürgergemeinde Beurteilung: – –	3 Kein Grundeigentum des Kantons, 3 % der Arealfläche im Eigentum der Einwohnergemeinde, 1 % im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Beurteilung: – – –
Private Grundeigentümer:innen (b)	1 10 private Grundeigentümer:innen, 77 % der Arealfläche im Eigentum der fünf grössten privaten Grundeigentümer:innen Beurteilung: –	3 29 private Grundeigentümer:innen, 48 % der Arealfläche im Eigentum der fünf grössten privaten Grundeigentümer:innen Beurteilung: – – –	1 11 private Grundeigentümer:innen, 84 % der Arealfläche im Eigentum der fünf grössten privaten Grundeigentümer:innen Beurteilung: –

Tab. 9. Standortvergleich bezüglich Grundeigentümerstruktur

5.8 Kriterium H: Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der Hightechzone

Sowohl für den Kanton Aargau als auch für die Gemeinde Würenlingen ist der Standort Unterfeld aus finanzieller Sicht am günstigsten zu beurteilen. Der Standort Hochstross West ist wegen der notwendigen Verlegung der K113 aus finanzieller Optik am wenigsten günstig zu beurteilen.

Vom Beginn der Entwicklung des Areals der HTZ bis zum Verkauf der Baulandparzellen an Hightechbetriebe resultieren sowohl beim Kanton Aargau als auch bei der Gemeinde Würenlingen bedeutende Aufwände, aber auch namhafte Erträge. Eine gewisse Komplexität entsteht dadurch, dass für die Gemeinde Würenlingen nicht nur als hoheitliche Institution gewisse Aufwände (z.B. Kosten für K113) und Erträge (z.B. Erträge aus Abgabe auf Planungsmehrwert) entstehen, sondern auch als Grundeigentümerin Aufwände (z.B. Abgabe auf Planungsmehrwert) und Erträge (z.B. aus Baulandverkauf) anfallen.

Betrachtet werden die folgenden Aufwand- und Ertragspositionen (vgl. Abbildung 9):

- (1) Kosten mit Bezug zur K113
- (2) Kosten der Basiserschliessung des HTZ-Areals (Strassen, Elektrizität, Wasser, Kanalisation etc.)
- (3) Kosten für Raumplanung (Teilrevision Nutzungsplanung, Landumlegung etc.)
- (4) Kosten für Aufbau Entwicklungsgesellschaft und für Vermarktung Areal
- (5) Erträge (und Kosten) aus Mehrwertabgabe als Ausgleich von Planungsvorteilen
- (6) Erträge aus (Grundstück-)Gewinnsteuer
- (7) Erträge aus Baulandverkauf der öffentlichen Hand

Die für die HTZ am Standort Hochstross West notwendige Verlegung der K113 und der Rückbau der bestehenden Strasse verursachen insbesondere dem Kanton, aber auch der Gemeinde Kosten, die

¹⁰ Beurteilung des Referenzwerts 0 wird definiert als:

- (a) Die Hälfte des Areals befindet sich im Eigentum von 1-2 öffentlichen Institutionen.
- (b) Es gibt insgesamt 5 private Grundeigentümer.

deutlich höher sind als die Kosten für gewisse bauliche Anpassungen der K113 bei Wahl der Standorte Unterfeld oder Hochstross Ost. Dies gilt auch, wenn berücksichtigt wird, dass bei der Wahl des Standortes Hochstross West infolge der Verlegung der K113 die Kosten der sonst notwendigen Sanierung der K113 wegfallen.

An allen Standorten werden sowohl der Kanton als auch die Gemeinde namhafte Erträge aus der Abgabe auf den Planungsmehrwert und den anfallenden (Grundstück-)Gewinnsteuern erzielen. Die Gemeinde erzielt – je nach der Grösse ihres Grundbesitzes – ausserdem Erträge aus dem Baulandverkauf.

Aus finanzieller Optik ist sowohl für den Kanton wie für die Gemeinde bei der Wahl des Standortes Unterfeld das günstigste Ergebnis zu erwarten. Per saldo kann der Kanton mit einem Ertragsüberschuss von CHF 2.9 Mio. und die Einwohnergemeinde – dank ihres bedeutenden Grundbesitzes – mit CHF 4.0 Mio. rechnen.

Im Mittelfeld liegt aus finanzieller Sicht der Standort Hochstross Ost mit einem voraussehbaren Ertragsüberschuss für den Kanton von CHF 2.7 Mio. und für die Gemeinde von CHF 1.5 Mio.

Aufgrund der bedeutenden Kosten für die Verlegung der K113 muss der Kanton bei Wahl des Standortes Hochstross West mit einem Aufwandüberschuss von CHF 2.4 Mio. rechnen. Auch für die Gemeinde ist Hochstross West mit dem zu erwartenden Ertragsüberschuss von CHF 0.9 Mio. aus finanzieller Sicht der am wenigsten günstige Standort.

Gesamtübersicht über Kosten und Erträge des Kantons und der Gemeinde

Angaben in Millionen CHF		Aufwand- und Ertragspositionen							TOTAL
Negative Werte: Aufwand Positive Werte: Ertrag		(1) K113	(2) Er- schlies- sung	(3) Raum- pla- nung	(4) Ver- mark- tung	(5) Abgabe Pla- nungs- mehr- wert	(6) Steuer Grund- stück- gewinn	(7) Bau- land- ver- kauf	
Hoch- stross West	Aufwand/Ertrag Kanton	- 4.9 (a)	0	0	0	+ 2.1	+ 0.4	0	- 2.4
	Aufwand/Ertrag Gemeinde	- 2.0 (a)	- 0.3	- 0.3	0	+ 1.9	+ 0.3	+ 1.3	+ 0.9
	Aufwand/Ertrag Ortsbürger- gemeinde	0	- 0.9	0	- 0.1	- 0.5	0	+ 3.2	+ 1.7
Unterfeld	Aufwand/Ertrag Kanton	- 0.2	0	0	0	+ 2.7	+ 0.5	0	+ 2.9
	Aufwand/Ertrag Gemeinde	- 1.2	- 0.5	- 0.3	- 0.1	+ 2.1	+ 0.4	+ 3.5	+ 4.0
	Aufwand/Ertrag Ortsbürger- und Kirchgemeinde	0	- 0.2	0	0	- 0.2	0	+ 1.1	+ 0.6
Hoch- stross Ost	Aufwand/Ertrag Kanton	0	0	0	0	+ 2.3	+ 0.5	0	+ 2.7
	Aufwand/Ertrag Gemeinde	- 1.4	- 0.2	- 0.3	0	+ 2.1	+ 0.3	+ 1.0	+ 1.5
	Aufwand/Ertrag Ortsbürger- und Kirchgemeinde	0	- 0.1	0	0	- 0.1	0	+ 0.4	+ 0.3

- (a) Nach Abzug der Kosten für die an sich notwendige Sanierung der K113, die infolge der Verlegung und des Rückbaus der K113 nicht mehr erforderlich ist.

Saldo in Mio. CHF

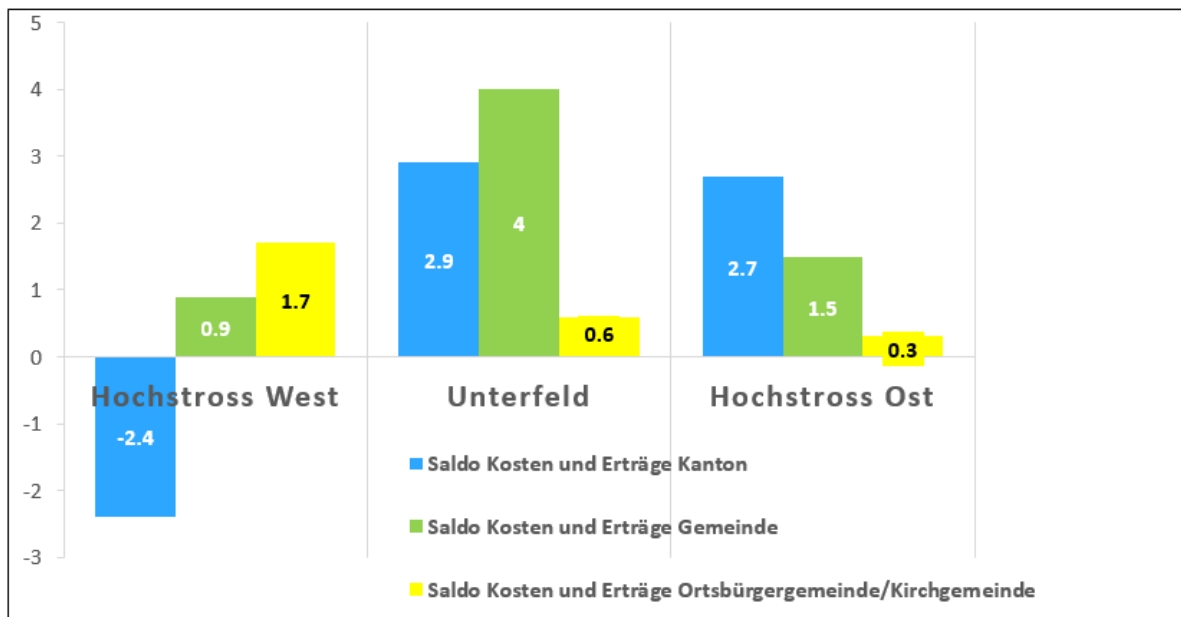


Abbildung 9 Aufwände und Erträge des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der HTZ bis zum Verkauf der Baulandparzellen (Schätzung Aufwände und Erträge auf Kosten- und Preisbasis 2024).

Betrachtete Aspekte ¹¹	Hochstross West	Unterfeld	Hochstross Ost
Aufwand und Ertrag des Kantons (a)	3 Minus CHF 2.4 Mio. Beurteilung: --	1 Plus CHF 2.9 Mio. Beurteilung: ++	1 Plus CHF 2.7 Mio. Beurteilung: ++
Aufwand und Ertrag der Einwohnergemeinde (b)	3 Plus CHF 0.9 Mio. Beurteilung: +	1 Plus CHF 4.0 Mio. Beurteilung: +++	2 Plus CHF 1.5 Mio. Beurteilung: ++

Tab. 10. Standortvergleich bezüglich Aufwand und Ertrag für Kanton und Gemeinde (Schätzung Aufwände und Erträge auf Kosten- und Preisbasis 2024)

5.9 Kriterium I: Komplexität der notwendigen Planungsverfahren

Mit Blick auf die notwendigen Planungsverfahren bis zur Realisierung der Hightechzone ist keine Rangierung der Standortvarianten möglich.

Für alle drei Standorte muss die Gemeinde eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchführen, um das Areal der HTZ von der Landwirtschaftszone in eine Arbeitszone überzuführen.

Wird der Standort Hochstross West gewählt, so muss der Grosse Rat des Kantons Aargau die Verlegung der K113 an den Ostrand des Areals im Richtplan festsetzen. Wird hingegen der Standort Unterfeld oder der Standort Hochstross Ost gewählt, muss das im Richtplan im Gebiet Hochstross festgesetzte Siedlungsgebiet innerhalb der Gemeinde verschoben werden. Dies ist im Rahmen einer Richtplanfortschreibung möglich, da den Richtplanvorgaben für die Umlagerung von Siedlungsgebiet voraussichtlich entsprochen werden kann (vgl. Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 1.2).

Für die geplante Festsetzung der Veloroute Würenlingen – PSI als kantonale Hauptroute ist ein Beschluss des Grossen Rates erforderlich.

¹¹ Beurteilung des Referenzwerts **0** wird definiert als:
(a)&(b) Wenn per Saldo weder Kosten noch Erträge anfallen

6 Bilanz des Standortvergleichs

Die Tabelle 11 fasst die Ergebnisse des obigen Vergleichs der Standortvarianten Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost zusammen. Die Kriterien A bis F beurteilen die Qualitäten der Standorte, wenn die HTZ «in Betrieb ist», d.h. wenn die Hightechbetriebe ihre Gebäude errichtet und ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen haben. Die Kriterien G bis I beleuchten die Vor- und Nachteile der Standortvarianten bei der Realisierung der HTZ bis zum Verkauf der Grundstücke an interessierte Hightechbetriebe. Wie die Tabelle zeigt, weisen alle drei Standorte sowohl spezifische Stärken als auch Schwächen auf.

Kriterium		Standortvariante Hochstross West	Standortvariante Unterfeld	Standortvariante Hochstross Ost
A	Siedlungs- und Nutzungskonzept	Rang 3	Rang 1	Rang 1
B	Verkehrerschliessung	=	=	=
C	Attraktivität der Umgebung für die Hightechfirmen	Rang 3	Rang 1	Rang 2
D	Umwelt	Rang 3 bezüglich Lärm	Rang 2 bezüglich Lärm	Rang 1 bezüglich Lärm
		Aus einer breiteren Umweltoptik sind alle drei Standorte ähnlich günstig		
E	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung	Rang 1	Rang 3	Rang 2
F	Volkswirtschaftliche Effekte der HTZ in der Gemeinde Würenlingen	=	=	=
G	Grundeigentümerstruktur	Rang 1	Rang 3	Rang 2
H	Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der HTZ	Rang 3	Rang 1	Rang 2
I	Komplexität der notwendigen Planungsverfahren	Nicht beurteilbar		

Tab. 11. Bilanz der Stärken und Schwächen der Standortvarianten Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost aus Sicht der verwendeten Analyse Kriterien A bis I.

Auch eine modellhafte Beurteilung der drei Standortvarianten aus der Optik von produzierenden Hightechbetrieben, für welche die HTZ ein attraktiver Standort sein soll, zeigt, dass alle drei Standortvarianten spezifische Vor- und Nachteile aufweisen (siehe Tabelle 12).

Kriterium	Standortvariante Hochstross West	Standortvariante Unterfeld	Standortvariante Hochstross Ost
Nähe zu bestehenden Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten	Rang 3	Rang 1	Rang 2
Nähe zu allfälligen neuen Dienstleistungsangeboten innerhalb des Areals (z.B. Fitnesszentrum, Cafeteria)	Rang 2	Rang 1	Rang 2
Nähe zu Busstationen	=	=	=
Nähe zu Bahnstation Siggenthal-Würenlingen	Rang 3	Rang 1	Rang 2

Erreichbarkeit zu Fuss / mit dem Velo	Rang 3	Rang 1	Rang 2
Möglichkeit, das Areal mit attraktiven Aussenflächen campusartig zu gestalten, so dass hohe Freizeitqualität für Arbeitnehmende	Rang 3	Rang 1	Rang 2
Möglichkeit, Parzelle in gewünschter geometrischer Form zu finden	Rang 2	Rang 1	Rang 2
Möglichkeit zur Adressbildung	=	=	=
Anbindung des Standortortes an die K113	=	=	=
Nähe zu PSI und PIA	Rang 1	Rang 3	Rang 2
Abwicklung Güterverkehr innerhalb der HTZ ohne Lärmimmissionen für Anwohner	Rang 1	Rang 3	Rang 2
Abwicklung des betriebsbezogenen Personenwagenverkehrs innerhalb der HTZ ohne Lärmimmissionen für Anwohner	Rang 1	Rang 3	Rang 2
Lärmemissionen aus Hightechbetrieben ohne Belastung für Bevölkerung	Rang 1	Rang 3	Rang 2
Geringe Akzeptanzprobleme für Industriebauten mit vergleichsweise grossen Kubaturen und Höhen	Rang 1	Rang 3	Rang 2

Tab. 12. Modellhafte Beurteilung der Stärken und Schwächen der drei Standortvarianten Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost aus einer Marktopitik.

Für die geprüften Standortvarianten ist das Folgende festzuhalten:

- **Standortvariante Hochstross West:** Hochstross West ist bezüglich der Auswirkungen auf die Landwirtschaft und bezüglich der Grundeigentümerstruktur der günstigste der drei Standorte. Bei den meisten übrigen Kriterien belegt Hochstross West hingegen den ungünstigsten Rang 3. Aus der Sicht von produzierenden Betrieben ist der grosse Abstand von Wohngebieten eine Stärke, die recht grosse Distanz zu Dienstleistungsangeboten bzw. dem Bahnhof eine Schwäche von Hochstross West.
- **Standortvariante Unterfeld:** Unterfeld ist aus finanzieller Optik insbesondere für die Gemeinde Würenlingen aber auch für den Kanton die finanziell vorteilhafteste Variante. Den Rang 1 belegt der Standort Unterfeld auch bezüglich dem Siedlungs- und Nutzungskonzept sowie bezüglich der Effekte auf die Umwelt. Aus Sicht von produzierenden Betrieben ist die Nähe zu Wohngebieten eine Schwäche und die Nähe zu Dienstleistungsangeboten und dem Bahnhof eine Stärke des Standortortes Unterfeld. Hinsichtlich der Effekte auf die Landwirtschaft und der Grundeigentümerstruktur liegt Unterfeld hingegen klar auf dem ungünstigsten Rang 3.
- **Standortvariante Hochstross Ost:** Die Standortvariante Hochstross Ost vereinigt verschiedene Stärken der Varianten Hochstross West und Unterfeld auf sich:
 - Erhebliche Distanz zu den Wohngebieten im Gebiet Weissenstein
 - Relative Nähe zum Bahnhof und zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten
 - Optimaler Schutz der Wohngebiete vor dem Lärm der K113
 - Günstige Voraussetzungen für rasche Entwicklung der HTZ dank der vergleichsweise geringen Zahl der Grundeigentümer

- Keine Kosten und keine Zeitverzögerung für weitere Entwicklung der HTZ, da keine Verlegung der K113 notwendig ist

Der Standort Hochstross Ost belegt – im Unterschied zu den Standorten Hochstross West und Unterfeld – bei keinem einzigen Kriterium den ungünstigsten Rang 3.

Die Variante Hochstross Ost kann somit als „Optimal-Variante“ verstanden werden, da sie verschiedene Stärken in sich vereinigt, aber keine ausgeprägten Schwächen aufweist.

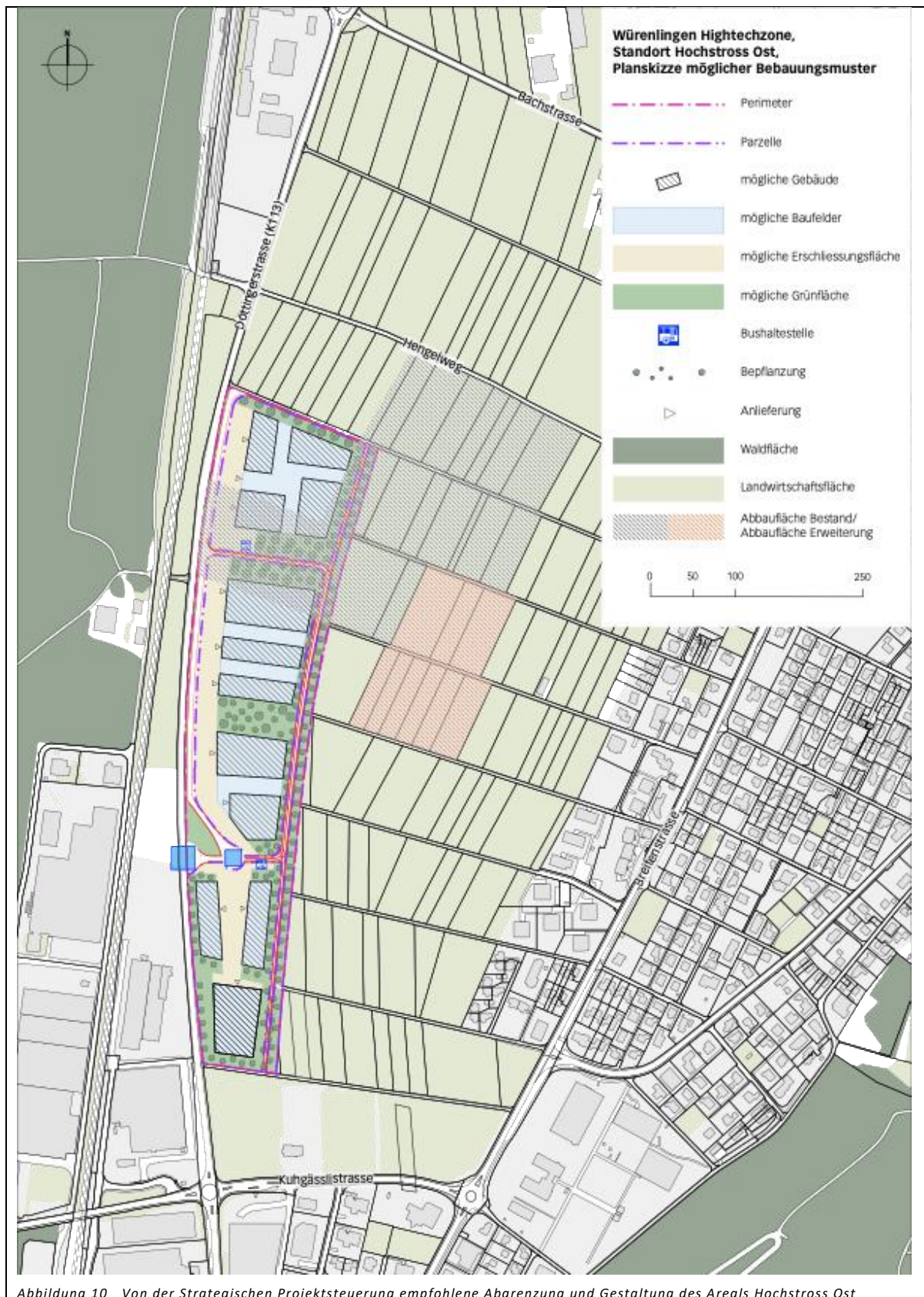
7 Beschluss der Strategischen Projektsteuerung

Aufgrund der Ergebnisse des obigen Vergleichs der drei Standortvarianten Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost hat die Strategische Projektsteuerung an ihrer Sitzung vom 15. Mai 2025 den folgenden Beschluss gefasst:

Die Strategische Projektsteuerung empfiehlt dem Kanton Aargau und der Gemeinde Würenlingen, das Areal Hochstross Ost als Standort für die Hightechzone Würenlingen weiterzuverfolgen.

Dabei hat die Strategische Projektsteuerung beschlossen, dass bei der bevorstehenden Nutzungsplanung für das Areal Hochstross Ost auf die Multifunktionsfläche am Südrand des Areals verzichtet werden soll. Um die erforderliche Grünflächenziffer zu erreichen, sollen die entsprechenden Flächen über das gesamte Areal verteilt werden. Damit verspricht sich die Strategische Projektsteuerung eine höhere Flexibilität bei der Nutzung des Areals.

Die Strategische Projektsteuerung empfiehlt der Gemeinde Würenlingen, bei der bevorstehenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde von der folgenden Abgrenzung und Gestaltung des Hightechzonen-Areals Hochstross Ost auszugehen (vgl. Abbildung 10):



Durch den Verzicht auf die Multifunktionsfläche am Südrand des Areals ergeben sich nur geringfügige Veränderungen bei den im vorliegenden Bericht verwendeten Kriterien zum Vergleich der verschiedenen Standortvarianten. Die Strategische Projektsteuerung hat deshalb auf eine detailliertere Analyse verzichtet. Die Tabelle 13 zeigt in knapper Form, wie sich die beschlossene Gestaltungsvari-

ante Hochstross Ost (= ohne Multifunktionsfläche) von der Variante Hochstross Ost (= mit Multifunktionsfläche) unterscheidet, die im Kapitel 5 des vorliegenden Berichtes detailliert analysiert worden ist.

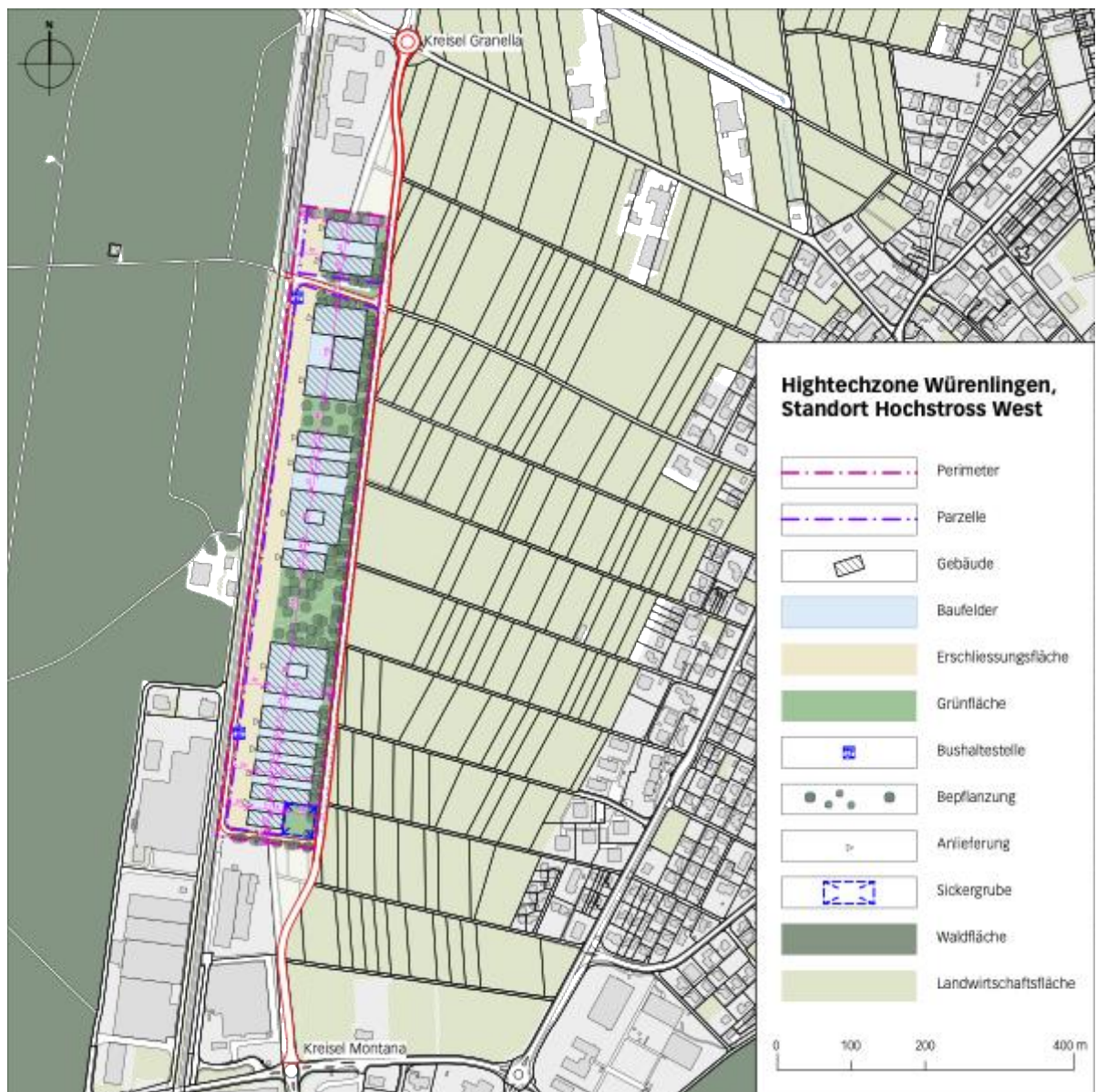
Kriterium		Unterschiede zwischen der von der Strategischen Projektsteuerung empfohlenen Gestaltung des Areals Hochstross Ost (= ohne Multifunktionsfläche) und der im Kapitel 5 des vorliegenden Berichtes analysierten Gestaltung des Areals Hochstross Ost (= mit Multifunktionsfläche)
A	Siedlungs- und Nutzungskonzept	Synergien einer gemeinsam genutzten attraktiven Freifläche gehen verloren
B	Verkehrerschliessung	Kein Unterschied
C	Attraktivität der Umgebung für die Hightechfirmen	Kein wesentlicher Unterschied, da gestützt auf die einzuhaltende Grünflächenziffer innerhalb des Areals attraktive Freiflächen für die Arbeitnehmenden geschaffen werden können.
D	Umwelt	Verbesserungen ergeben sich insbesondere bezüglich der Abschirmung des Strassenlärms im südlichsten Teil der Hightechzone.
E	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung	Kein Unterschied
F	Volkswirtschaftliche Effekte der HTZ in der Gemeinde Würenlingen	Kein Unterschied
G	Grundeigentümerstruktur	Kein Unterschied
H	Aufwand und Ertrag des Kantons und der Gemeinde für die Entwicklung der HTZ	Aufgrund des Verzichts auf die Multifunktionsfläche steht eine grössere Fläche zum Verkauf an Hightechbetriebe zur Verfügung. Das führt für die Grundeigentümer zu höheren Erlösen, obwohl ein etwas tieferer Quadratmeterpreis unterstellt wird, weil die Flächen wegen der einzuhaltenden Grünflächenziffer weniger dicht überbaut werden können. Der Kanton und die Gemeinde können aufgrund der höheren Erlöse der Grundeigentümer per saldo mit leicht höheren Erträgen aus der Mehrwertabgabe und aus Steuern rechnen. Dies gilt auch, wenn die etwas höheren Kosten für die Binnerschliessung berücksichtigt werden.
I	Komplexität der notwendigen Planungsverfahren	Kein Unterschied

Tab. 13. Unterschiede zwischen der von der Strategischen Projektsteuerung empfohlenen Gestaltung des Areals Hochstross Ost (= ohne Multifunktionsfläche) und der im Kapitel 5 des vorliegenden Berichtes analysierten Gestaltung des Areals Hochstross Ost (= mit Multifunktionsfläche)

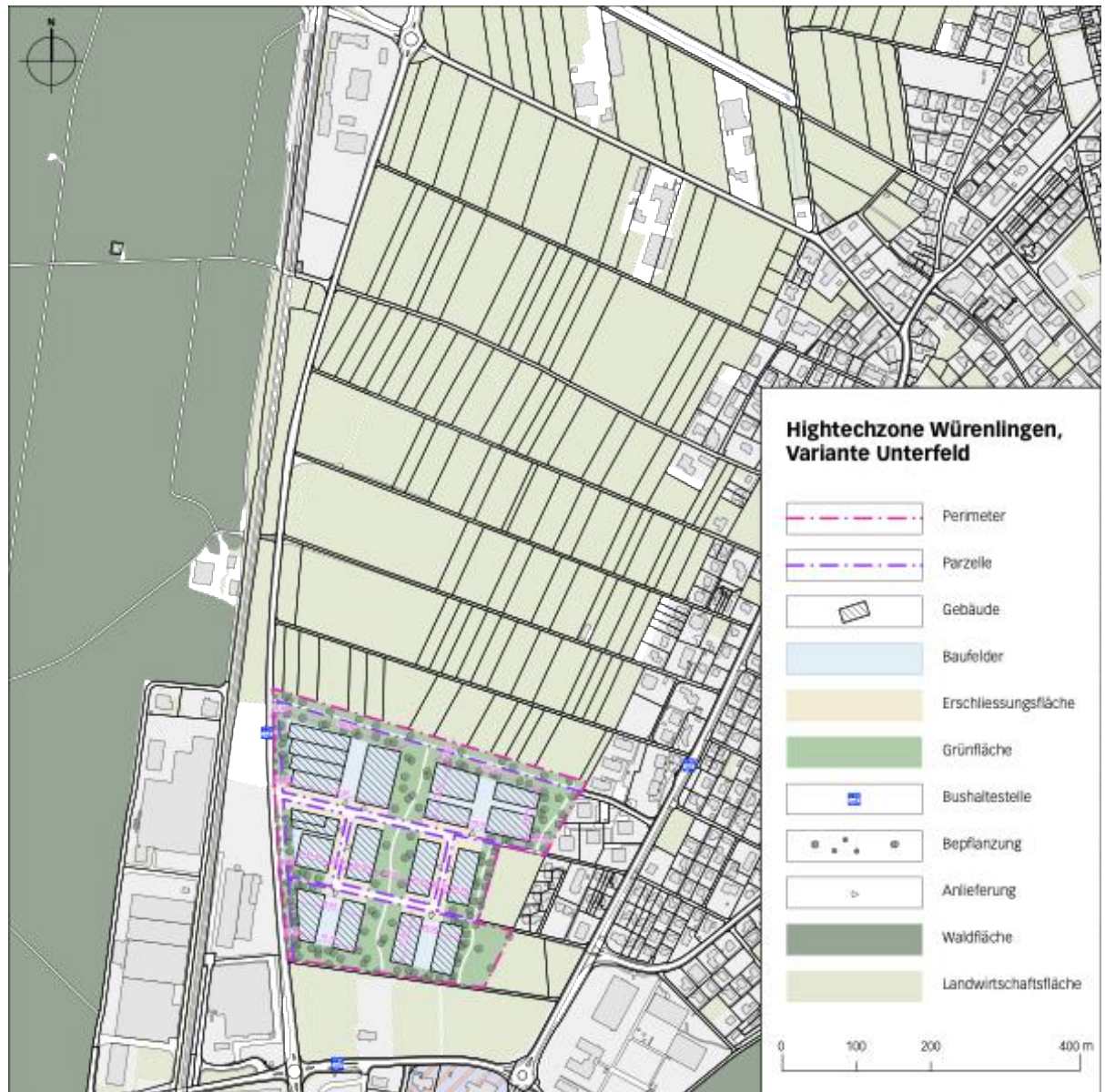
Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die von der Strategischen Projektsteuerung empfohlene Gestaltungsvariante Hochstross Ost (= ohne Multifunktionsfläche) per saldo insbesondere bezüglich der Lärmimmissionen leicht günstigere Eigenschaften aufweist als die im Kapitel 5 des vorliegenden Berichtes betrachtete Gestaltungsvariante für Hochstross Ost (= mit Multifunktionsfläche).

Anhang: Bebauungs- und Erschliessungskonzepte Hochstross West, Unterfeld und Hochstross Ost

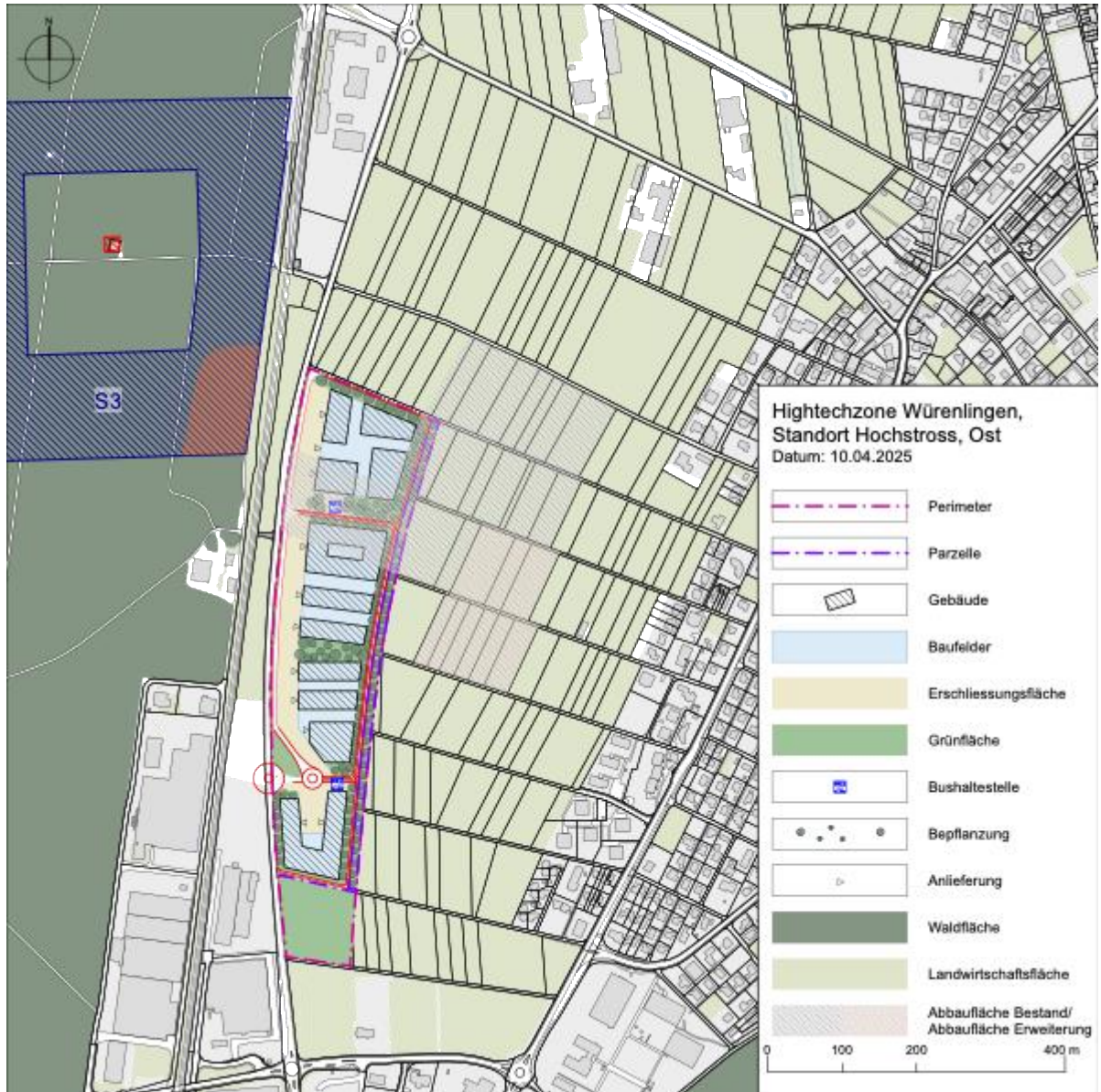
Bebauungskonzept Hochstross West



Bebauungskonzept Unterfeld



Bebauungskonzept Hochstoss Ost



Erschliessungskonzept Hochstross West

Hightechzone Würtenlingen Erschliessungskonzept Hochstross West

Perimeter

Standortvariante Hochstross

Inhalte Erschliessungskonzept

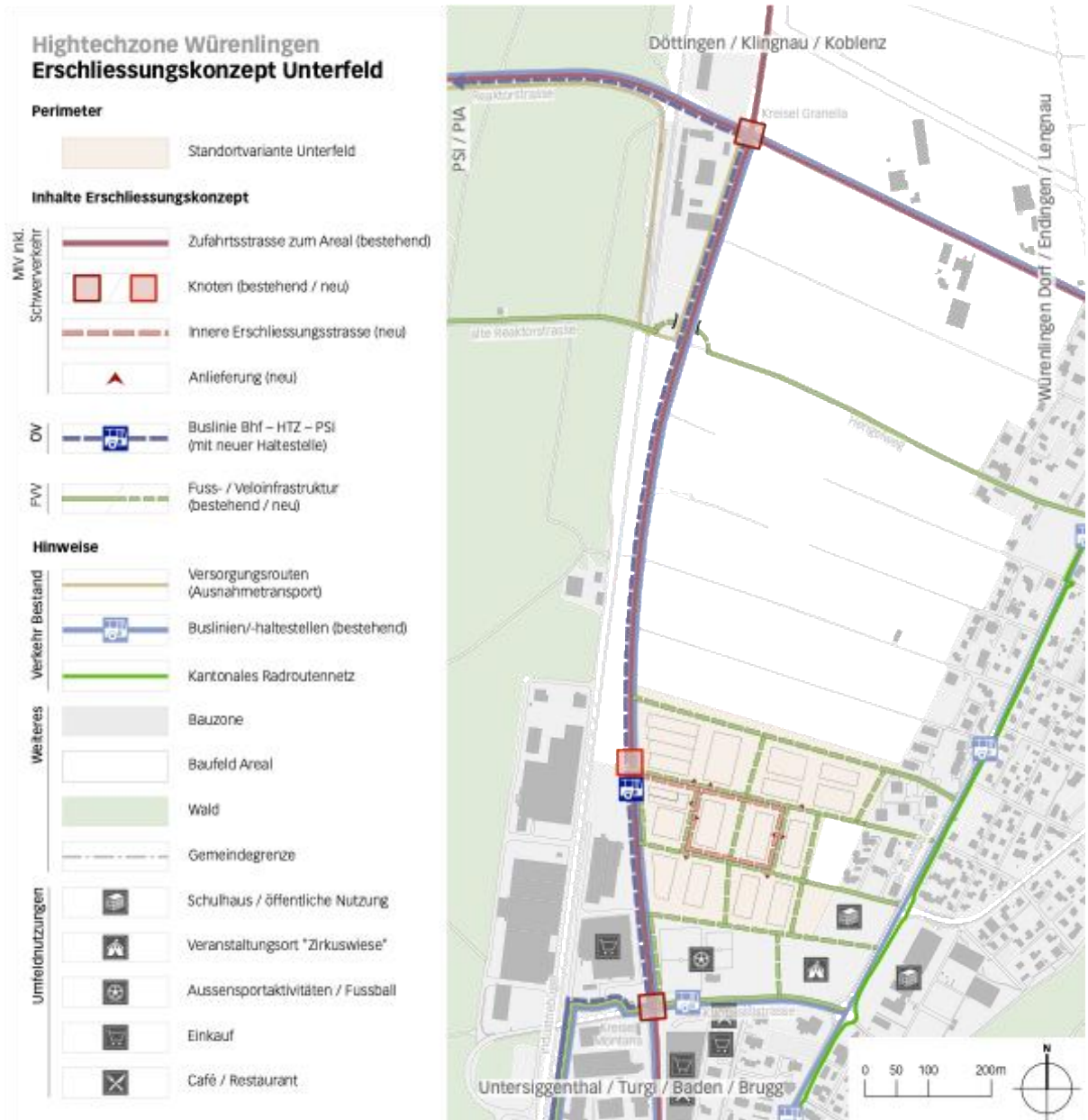
- | | | |
|---------------------------|--|--|
| MIV mkl.
Schwerverkehr | | Zufahrtsstrasse zum Areal (bestehend / neu) |
| | | Knoten (bestehend / neu) |
| | | Innere Erschliessungsstrasse (neu) |
| | | Anlieferung (neu) |
| DV | | Buslinie Bhf – HTZ – PSI (mit neuer Haltestelle) |
| PV | | Fuss- / Veloinfrastruktur (bestehend / neu) |

Hinweise

- | | | |
|-----------------|--|---------------------------------------|
| Verkehr Bestand | | Versorgungsrouten (Ausnahmetransport) |
| | | Buslinien/-haltestellen (bestehend) |
| | | Kantonales Radroutennetz |
| Weiteres | | Bauzone |
| | | Baufeld Areal |
| | | Wald |
| | | Gemeindegrenze |
| Umfeldnutzungen | | Schulhaus / öffentliche Nutzung |
| | | Veranstaltungsort "Zirkuswiese" |
| | | Aussensportaktivitäten / Fussball |
| | | Einkauf |
| | | Café / Restaurant |



Erschliessungskonzept Unterfeld



Erschliessungskonzept Hochstross Ost

