

# **Entwicklungsrichtplan**

## **„Oederlin-Areal“**

zur betrieblichen und baulichen Entwicklung  
des Oederlin-Areals in Rieden bei Baden

### **Bestimmungen und Pläne**

Stand: 30. 06. 2009

Oederlin AG  
Dr. Thomas Schmid  
Landstrasse 2  
5415 Rieden bei Baden  
Tel. 056 296 14 00

# **A. Allgemeine Bestimmungen**

## **§ 1 Planungsinstrument**

- 1 Mit dem Entwicklungsrichtplan (ERP) „Oederlin-Areal“ soll das Gebiet städtebaulich aufgewertet werden, indem der Ort gleichzeitig als historischer Industriestandort und als neuer Ort attraktiver Nutzungsmischung ausgezeichnet wird. Die gewachsenen Strukturen, das heisst die Unterscheidung von Alt und Neu soll architektonisch sichtbar sein.
- 2 Die nachstehenden Bestimmungen bilden die Grundlage für diese Entwicklung, insbesondere für den Erlass von Sondernutzungsplänen sowie zur Beurteilung von Baugesuchen.

## **§ 2 Bestandteile des ERP**

- 1 Der Inhalt des Entwicklungsrichtplanes (ERP) ergibt sich aus den vorliegenden Bestimmungen und Plänen. Er umschreibt folgende Bereiche:
  - Perimeter und Teilareale
  - Nutzungen bestehender sowie geplanter Bauten und Anlagen
  - Flächennutzungen
  - Erschliessung / Parkierung
- 2 Der Entwicklungsrichtplan wird durch einen Erläuterungsbericht ergänzt.

## **§ 3 Rechtsgrundlage**

- 1 Der ERP ist ein behördenverbindlicher kommunaler Richtplan im Sinn von § 4ff Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Obersiggenthal und §5 BNO Ennetbaden. Der ERP wird von den Gemeinderäten Obersiggenthal und Ennetbaden beschlossen.

## **§ 4 Umsetzung**

- 1 Die im ERP formulierten Entwicklungsziele sowie die ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen werden in den nachfolgenden Planungsstufen konkretisiert.

- 2 Auf Stufe kommunale Nutzungsplanung wird die Spezialzone „Oederlin“ geschaffen, die einerseits den Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung regelt und andererseits den planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Neunutzungen in den einzelnen Baubereichen absteckt. Die Nutzungsvorschriften haben insbesondere Festlegungen zu Art und Mass der vorgesehenen Nutzungen sowie den Erschliessungsgrundsätzen zu enthalten.
- 3 Die Vorschriften zur Spezialzone „Oederlin“ haben insbesondere diejenigen Teilareale zu bezeichnen, die nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes neu genutzt resp. bebaut werden können.

## **B. Planungsperimeter und Teilareale**

### **§ 5 Perimeter und Teilareale**

- 1 Der im Teilplan „Perimeter“ dargestellte Planungsperimeter umfasst das gesamte Firmenstammareal der Oederlin AG in den Gemeinden Obersiggenthal und Ennetbaden mit folgenden Teilarealen:
  - 2 Oederlin Nord (nördlich der Kantonsstrasse):
    - Trottenareal mit der Goldwandtrotte (Assek. 1) und dem sie umgebenden Rebland nördlich der Kantonsstrasse bis zum Waldrand (Parz. 2619 und 2620)
    - Villa Müsegg mit der Villa Müsegg (Assek. 265) und deren Umschwung
    - Teilareal Nord mit Gewerbehause Nord (Assek. 1008), Garagengebäude (Assek. 579) und Umfeld (Zufahrten und Parkierung)
  - 3 Oederlin Süd (südlich der Kantonsstrasse):
    - Teilareal Ost mit Gebäude (Assek. 3) und Nebengebäude (Assek. 3a) sowie dem Umschwung bis zum Limmatknie
    - Teilareal Mitte umfassend die Rampe zum Fabrikhof und den in östlicher Richtung folgenden Gebäuden (Assek. 2, 253, 255, 256, 257, 258, 262, 263, 264, 488) sowie dem Wasserkraftwerk (Assek. 261) und dessen Inseln West und Ost
    - Teilareal West dem Fabrikhof und dem das westlich des Fabrikhofes gelegene Gelände bis zur Pumpstation mit den Gebäuden Assek. 250, 251, 343, 537, 693, 795 und 1201

## C. Nutzungen

### § 6 Nutzungart

- 1 Es wird eine nachhaltige Innenentwicklung und eine städtebauliche Aufwertung beabsichtigt. Dem Entwicklungspotenzial und der aussergewöhnlichen Lage entsprechend wird eine attraktive Durchmischung des Areals mit neuen Nutzungen, wie Wohnen, Dienstleistungen oder Kultur angestrebt. Städtebaulich soll das Areal die Entwicklung der Umgebung berücksichtigen. Räumlich wird an die bestehenden Strukturen angeknüpft.
- 2 Im Teilplan „Nutzungen“ sind die angestrebten Nutzungen bei bestehenden und neu zu erstellenden Bauten sowie die Nutzung von grösseren Aussenraumflächen dargestellt. Innerhalb der im Teilplan „Nutzungen“ dargestellten Wohn- und Gewerbenutzung bleibt die bei Beschluss des Entwicklungsrichtplanes bestehende Industrienutzung gewährleistet.
- 3 Bei den in den Teilarealen „West“ und „Ost“ gelegenen Gebäuden mit Wohnnutzungen sind deren Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen gegen die Limmat auszurichten.

### § 7 Nutzungsdichte

- 1 Die im Teilplan „Nutzungen“ dargestellten Neubauten resp. Neubaubereiche sind in ihrem jeweilig dargestellten Mass nicht als präzis bestimmte Bauvolumen resp. Fläche definiert.
- 2 Das Mass der Dichte orientiert sich an raumordnerischen, städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Zielen.
- 3 Oederlin Nord (nördlich der Kantonsstrasse):  
Massgebend für die bauliche Dichte in den Teilarealen „Trottenareal“ und „Villa Müsegg“ ist grundsätzlich der bei Beschluss des Entwicklungsrichtplanes bestehende Zustand. Veränderungen, die eine Erhöhung der baulichen Dichte nach sich ziehen, sind nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnungen resp. der übergeordneten Baugesetzgebung zu beurteilen.  
Für das Teilareal „Nord“ wird eine Verdichtung angestrebt. Die Dichte wird im Rahmen Teilzonenplanänderung definiert.
- 4 Oederlin Süd (südlich der Kantonsstrasse):  
Massgebend für die bauliche Dichte in den Teilarealen „Ost“ und „Mitte“ ist grundsätzlich der bei Beschluss des Entwicklungsrichtplanes bestehende Zustand. Eine Erhöhung dieser baulichen Dichte ist bei städtebaulich und architektonisch guten Lösungen gewährleistet. Für das Teilareal „West“ wird eine Verdichtung angestrebt. Für das Teilareal ‚West‘ wird eine Verdichtung angestrebt. Die Mindestdichte beträgt gemäss der städtebaulichen Studie vom Februar 2009 15'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Bei städtebaulich und architektonisch guten Lösungen kann dieses Mass erhöht werden.

## **§ 8 Nutzungsanordnung Teilareale „Nord“ und „West“**

- 1 Die Gliederung und Stellung der Neubauten in den Baubereichen „Nord“ und „West“ ist im Gestaltungsplanverfahren festzusetzen.
- 2 Die jeweiligen Bauabstände von Neubauten gegen die Limmat sowie die Kantonsstrasse K114 richten sich im Grundsatz nach den aktuellen Abständen. Diese Bauabstände werden durch die städtebauliche Situation sowie die vorgesehenen Aufwertungen begründet.

## **D. Erschliessung**

### **§ 9 Verkehrserschliessung**

- 1 Die Verkehrsanbindung der nördlich der Landstrasse gelegenen Teilareale erfolgt über den im Teilplan „Erschliessung“ ausgewiesenen, entsprechend auszubauenden Halbknoten. Die technischen und terminlichen Details sind in einem separaten Erschliessungsvertrag geregelt (09.10.2007).
- 2 Die bestehende Rampe (Areal Mitte) bleibt für die Ereignisdienste und für Ausnahmezufahrten (Bauarbeiten, Umzüge und dgl.) zugänglich.
- 3 Die bestehende Zufahrt zum Areal Ost dient (nach wie vor) der Erschliessung dieses Teilareals.
- 4 Eine neue Unterquerung der Landstrasse vom Teilareal „Nord“ zum „Fabrikhof“ stellt die Erreichbarkeit der Areale „West“ und „Mitte“ mittels Pw`s sicher.
- 5 Die Anlieferung der Gewerbebetriebe in den Teilarealen „West“ und „Mitte“ erfolgt über das Entladeterminal (Nordseite Gebäude 1008) via der bestehenden Unterführung zum Fabrikhof.

### **§ 10 Parkierung**

- 1 Die Parkierung ist zu konzentrieren und an geeigneten Stellen anzuordnen. Mass und Anordnungen werden im Rahmen der nachfolgenden Planungen bestimmt.

- 2 Im Rahmen der Teilzonenplanrevision ist gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG anhand eines Gesamtkonzeptes zu prüfen, ob Abweichungen (Reduktionen) von den kantonalen Vorgaben (VSS-Normen) festgesetzt werden sollen.

## **§ 11 Fusswegnetz**

- 1 Mit den im Teilplan „Erschliessung“ dargestellten und in öffentlichem Interesse liegenden Verbindungen werden die bestehenden Lücken im Fusswegnetz geschlossen. Diese Wege und Stege sind jederzeit öffentlich zugänglich zu halten. Die Anbindung an übergeordnete Fusswege wird gewährleistet. Der Industrielehrpfad wird vervollständigt.

## **E. Freiflächen**

### **§ 12 Freiflächen**

- 1 Es sollen Freiflächen sowie -räume in genügender Anzahl und hoher Qualität geschaffen werden, die den neuen Nutzungen Rechnung tragen.
- 2 Die im Teilplan „Nutzung“ dargestellten Freiflächen umfassen u. a. öffentlich zugängliche Bereiche, Spiel- und Erholungsflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen.
- 3 Grünräume und Uferbereiche sind grundsätzlich in ihrem Bestand zu erhalten sowie nach Möglichkeit ökologisch aufzuwerten.

## **F. Ökologie**

### **§ 13 Ökologie**

- 1 Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art.15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) zu optimieren.

- 2 Naturnahe und versiegelungsfreie Flächen sollen nach Möglichkeit und gemäss dem städtebaulichen Konzept angestrebt werden.
- 3 Der Energiebedarf insbesondere bei Neubauten soll durch hohe Effizienz minimiert werden.
- 4 Für die Bewirtschaftung der arealinternen Abfälle wird eine umweltgerechte Entsorgung konzipiert.

## **G. Altlasten**

### **§ 14 Altlasten**

- 1 Das Areal ist in unterschiedlichem Ausmass mit Altlasten belastet. Es wird, parallel zur baulichen Entwicklung, eine etappierte und zweckmässige Sanierung durchgeführt. Mit den jeweiligen Bauprojekten wird ein konkretes Sanierungsprojekt eingereicht. Vordringliche Untersuchungen und Sanierungen von grossen Verschmutzungsherden bleiben vorbehalten.

## **H. Aufhebung rechtskräftiger Gestaltungsplan**

### **§ 15 Aufhebung Gestaltungsplan „Goldwand“**

- 1 Der rechtsgültige Gestaltungsplan „Goldwand“ vom 17. März 1987 soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum neuen Gestaltungsplan aufgehoben werden.