



# Strategie Rudolfstetten- Friedlisberg 2020-2035

Herzlich willkommen!



Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Zusammenkunft RR Stephan Attiger, Vorsteher DBVU, und Kantons- und  
Gemeindevertreter, 2. Juli 2020, Aarau



# Teilnehmer

- Kanton Aargau:
  - RR Stephan Attiger, Vorsteher DBVU
  - Dr. Daniel Kolb, Leiter Abteilung Raumentwicklung
  - Jürg Frey, Abteilung Raumentwicklung
- Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg:
  - Josef Brem, Gemeindeammann
  - Sascha Käppeli, Gemeinderat
  - Lieni Füglistaller, Mitglied Planungskommission
  - Urs Schuhmacher, Gemeindeschreiber



# Inhaltsverzeichnis

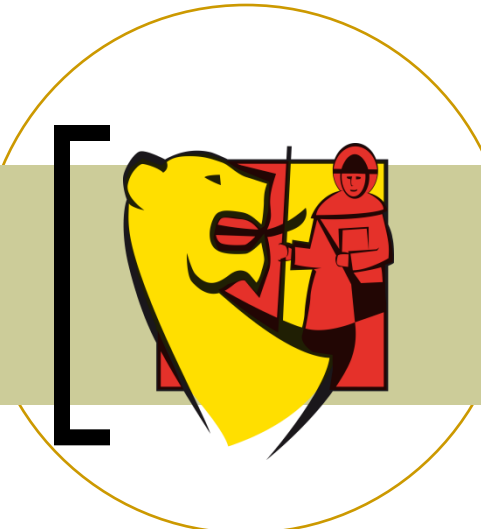
1. Ziele und Bedürfnisse der strategischen Planung
2. Massnahmen (Strategielandkarte)
  - a. Auslöser Entwicklung Areal Isleren
  - b. Gesprächsaufnahme mit Investor Real North AG im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bis Vorliegen Absichtserklärung
  - c. Hochwasserentlastung Gebiet Obere Dorfstrasse (Bachöffnung)
  - d. Folge: Umzonung Teilfläche Areal ARA
  - e. Arealentwicklung Gemeindehaus (Neubau Werkhofmagazin, Erweiterung Gemeindeverwaltung, P+R Anlage, Gemeindesaal)
3. Zeitplan
4. Absichtserklärung mit DBVU für Realisation Strategie 2020-2035
5. Diskussion



# Strategie 2020-2035

## Ziele und Bedürfnisse I

- Anspruchsgruppen
  - Lebendiges Dorf für Jung und Alt; moderates Wachstum
  - Standort für KMU erhalten und fördern
  - Verwaltung und Dienstleistungsangebot optimieren
- Finanzen
  - Stabil und nachhaltig gestalten
  - Spielraum bewusst und sorgfältig nutzen
  - Steuerattraktivität beibehalten und verbessern



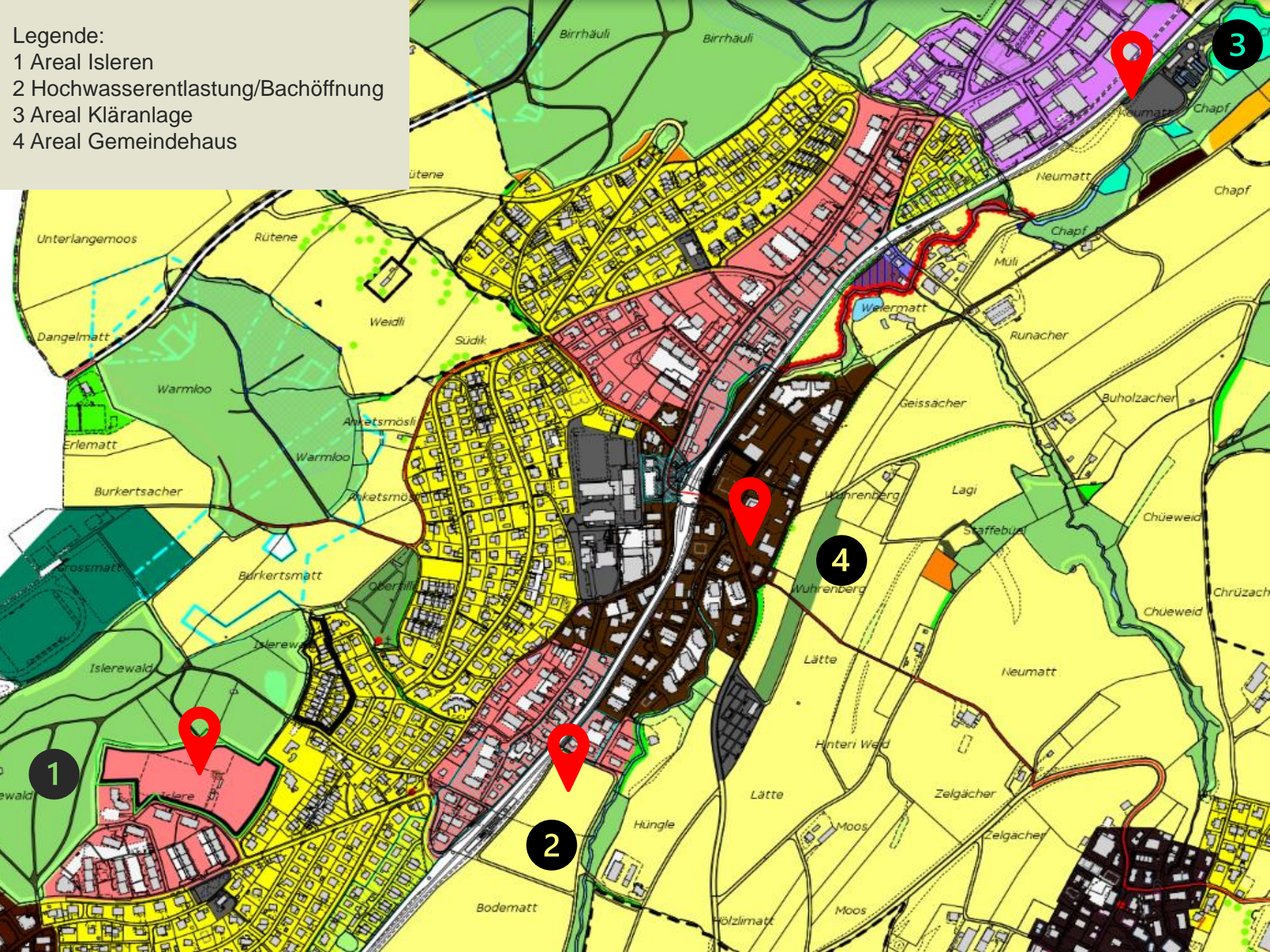
# Strategie 2020-2035

## Ziele und Bedürfnisse II

- Prozesse
  - Siedlungs- und Wohnraumentwicklung weitsichtig und nachhaltig gestalten
  - Revision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
  - Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)
- Potentiale
  - Gemeindeeigenes Land nachhaltig und ökonomisch bewirtschaften
  - Vorhandene Ressourcen zukunftsorientiert weiterentwickeln (Tagesstrukturen)
  - Finanzen stärken und steuerliche Unabhängigkeit wahren
  - Vermögenserhalt durch Liegenschaften und Mietzinserträge



- Legende:  
1 Areal Isleren  
2 Hochwasserentlastung/Bachöffnung  
3 Areal Kläranlage  
4 Areal Gemeindehaus

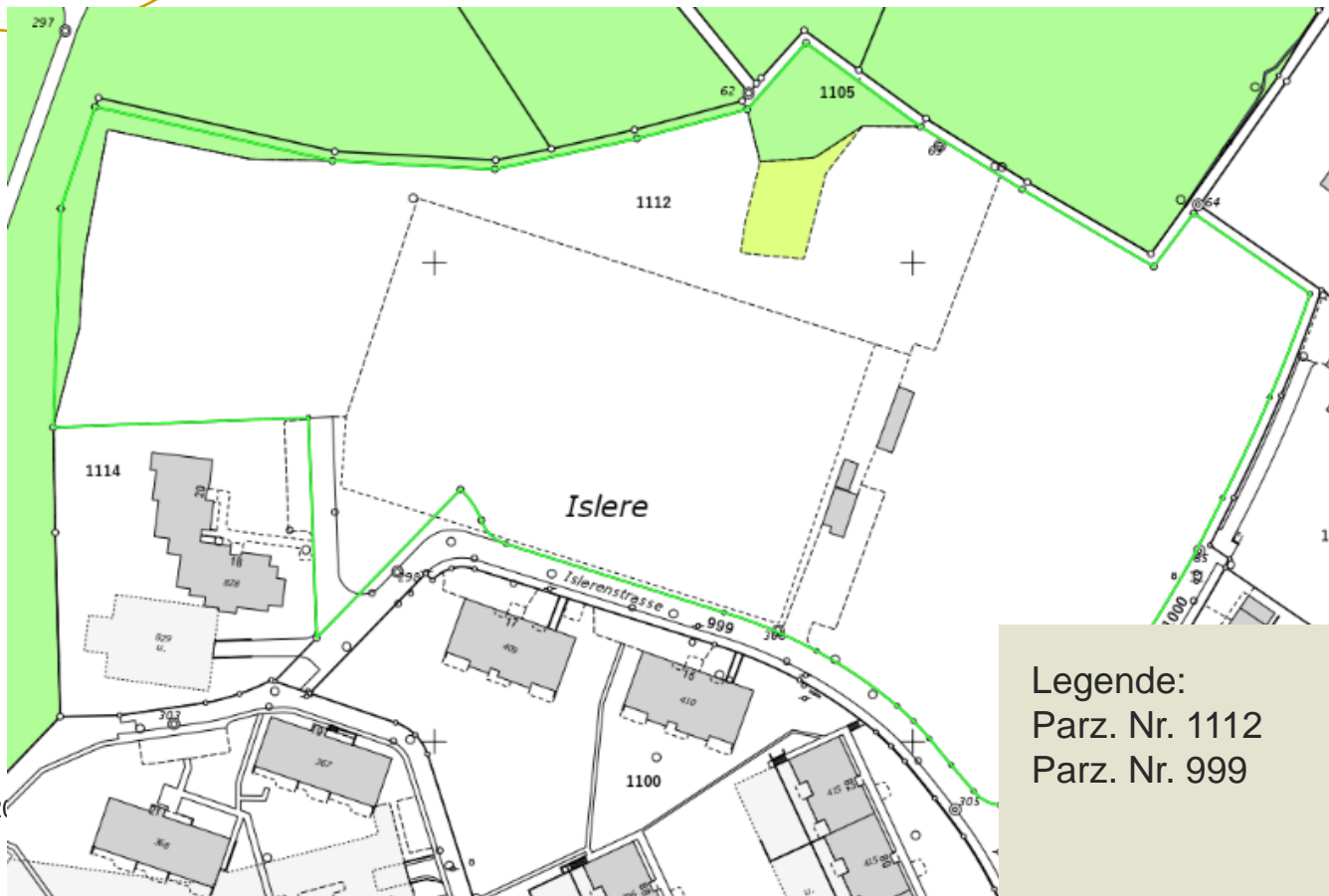






# Massnahmen I

Auslöser Sondernutzungsplanung Areal Isleren I



Legende:

Parz. Nr. 1112

22'661 m<sup>2</sup>

Parz. Nr. 999

1'637 m<sup>2</sup>

2. Juli 2020



# Massnahmen I

## Auslöser Sondernutzungsplanung Areal Isleren II

- Ausgangslage: Mitwirkungsverfahren abgeschlossen, bereit für öffentliche Auflage
- Kontaktaufnahme Real North AG im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (Handänderung Liegenschaften, 60 Wohnungen)
- Vorstellung erarbeiteter Projekt Real North AG
  - Realisierung 400 Wohnungen mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen und Infrastruktur für gesamte Gemeinde (u.a. Fitness inkl. Hallenschwimmbad, Restaurationsbetriebe)
  - Bauvolumen ca. CHF 250 Mio.
  - Animationsvideo auf nächster Folie









# Massnahmen I

Absichtserklärung mit Real North AG I



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg  
Gemeinde



## **Arealentwicklung „Isleren“ Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg; Absichtserklärung**

zwischen

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Ansprechperson

vertreten durch Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg,  
dieser wiederum durch Gemeindeammann Josef Brem und  
Gemeindeschreiber Urs Schuhmacher

und

Real North AG  
Erlenweg 8  
6340 Baar

Ansprechperson

Stephan Rogger



# Massnahmen I

## Absichtserklärung mit Real North AG II

### Zukünftige Eigentumsverhältnisse

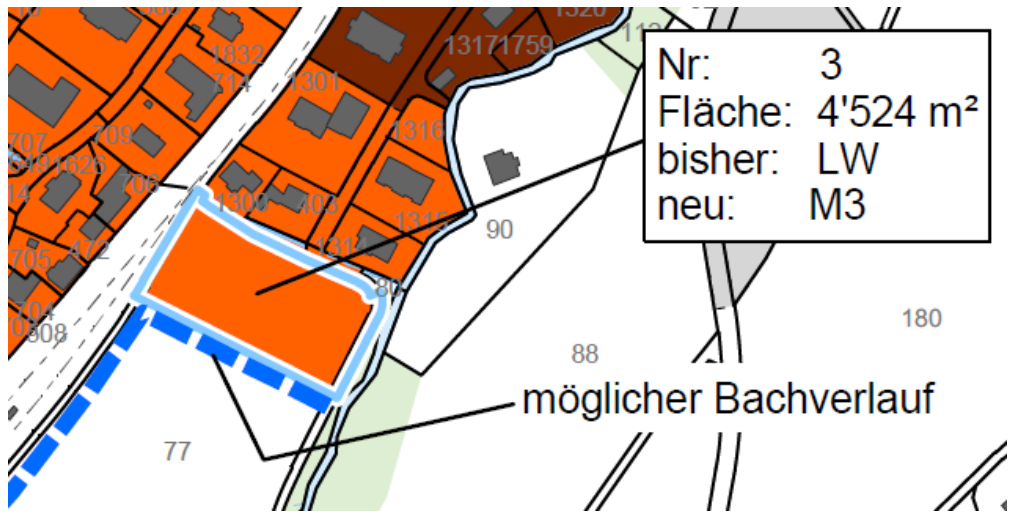
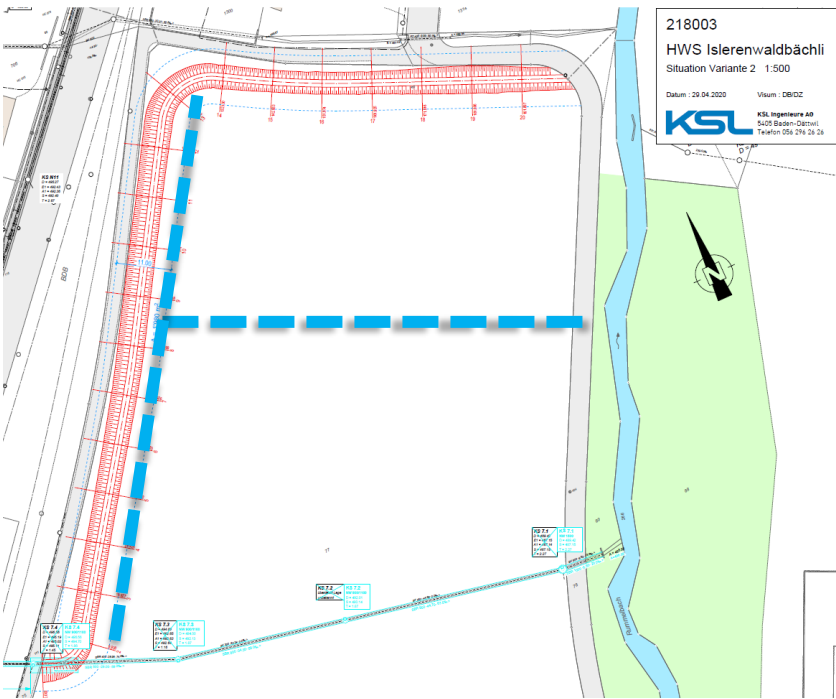
Die Gemeinde ist bereit das vorbeschriebene Kaufangebot der Real North AG unter nachfolgenden Bedingungen zu unterbreiten:

- Die Landflächen der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg müssen etappiert bebaut werden (idealerweise zwei Etappen). Ein entsprechender Zahlungsplan muss im Kaufvertrag (Genehmigungspflicht Einwohnergemeindeversammlung) festgelegt werden.
- Die Real North verkauft die Liegenschaften an der Mutschellenstrasse Nr. 21 und Habsburgstrasse 51 (Parzellen Nrn. 890 und 891) zu einem marktüblichen Preis der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Dieser Kauf- bzw. die Anrechnung des Kaufpreises hat spätestens bei der Veräusserung des letzten Gemeindelandanteils (Parzellen Nrn. 999 bzw. 1112, gemäss vorliegendem Planausschnitt) zu erfolgen. Bereits mit dem Verkauf der ersten Gemeindeparzellen ist jedoch obiger Verkauf/Anrechnung abzusichern.
- Real North schafft zusammen mit der Gemeinde die Möglichkeit, dass EinwohnerInnen von Rudolfstetten-Friedlisberg Eigentum erwerben können (vorzugsweise entlang des Alpenwegs bzw. im Raum Mutschellen), dies im Umfang von ca. 5 % der Wohnfläche in der neu geplanten bzw. vorgesehenen Gesamtüberbauung.



# Massnahme II

Hochwasserentlastung Gebiet Obere Dorfstrasse I  
(Zusammenlegung Islerewald- und Hinterrütibächli /



2. Juli 2020



# Massnahme II

## Hochwasserentlastung Gebiet Obere Dorfstrasse II

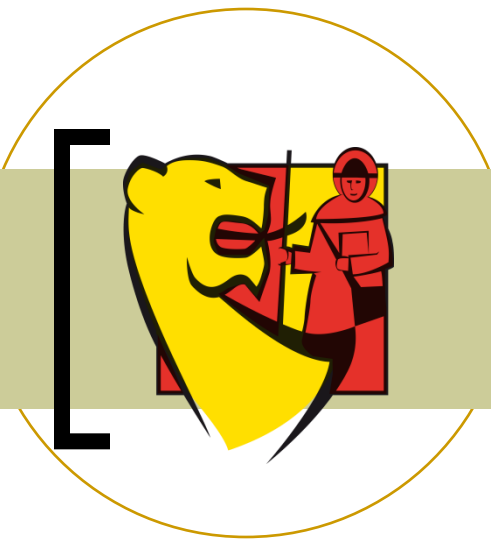
- Entwässerung mittels Einführung Trennsystem Werkleitungen → muss vor Baustart Isleren realisiert sein
- Finanzierung u.a. mit Anschlussgebühren aus Areal Isleren
- Hochwasserproblematik → Abteilung Landschaft und Gewässer bzw. Abteilung für Baubewilligungen möchte deshalb Bachöffnung (Landwirtschaftsland)
- Vorschlag Gemeinde:
  - 1 Projektsplittung in Entwässerung / Hochwasserschutz
  - 2 Zusammenführung beider Bäche und Umleitung mittels gemeinsamer Bachöffnung



# Massnahme II

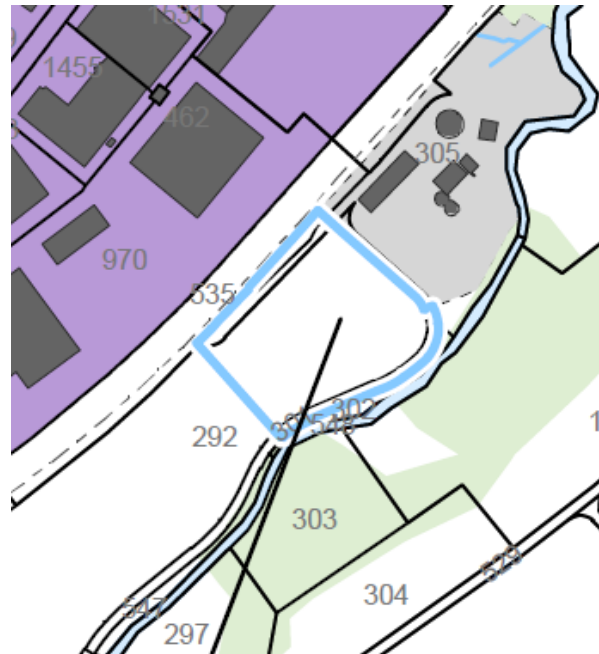
## Hochwasserentlastung Gebiet Obere Dorfstrasse III

- Umzonung ungenutzte Baulandfläche Areal ARA in Landwirtschaftsland (Fläche ca. 4'500 m<sup>2</sup>)
- Schaffung/Erweiterung Wohngebiet Höllbündten um eine Häuserzeile (Erschliessung sichergestellt / ÖV-Nähe und MIV)
- Aufnahme in laufende BNO-Revision



# Massnahme III

Umzonung ungenutzte Landfläche Areal ARA I



Nr:	1
Fläche:	4'524 m <sup>2</sup>
bisher:	OeB
neu:	LW





# Massnahme III

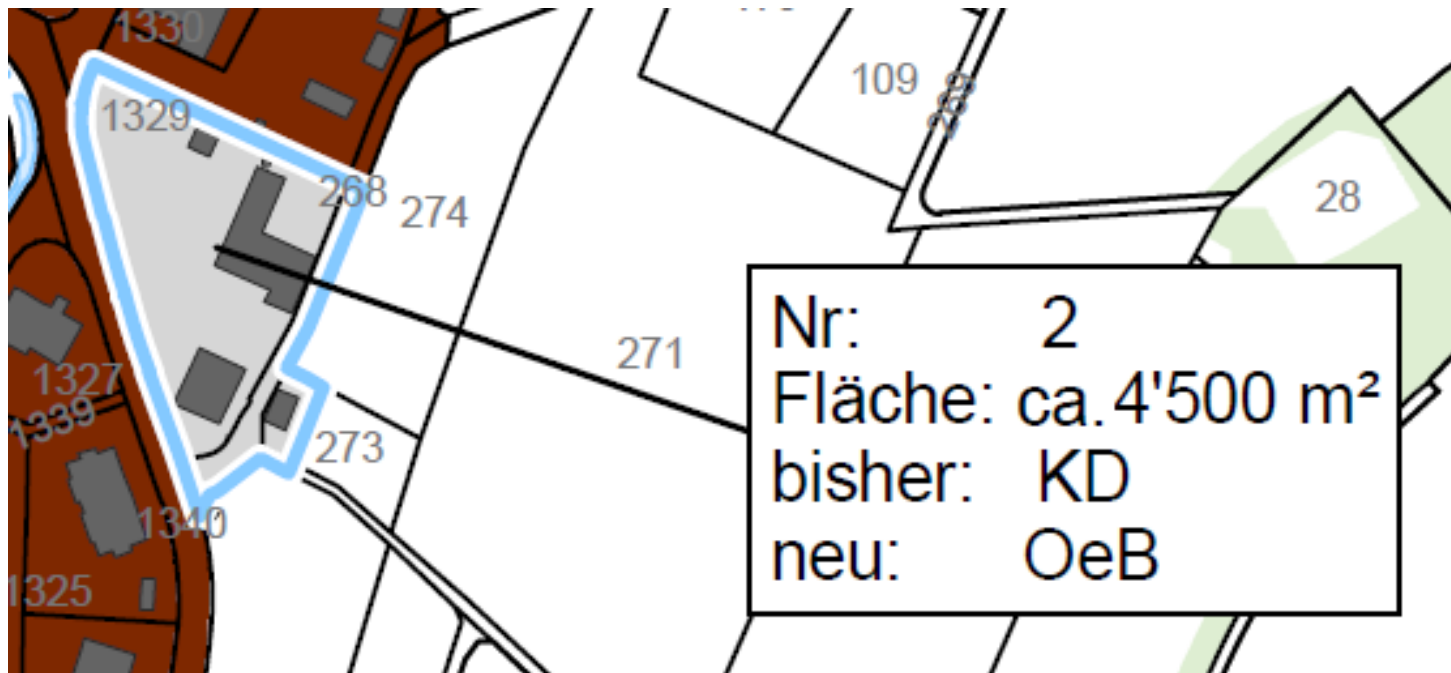
## Umzonung ungenutzte Landfläche Areal ARA II

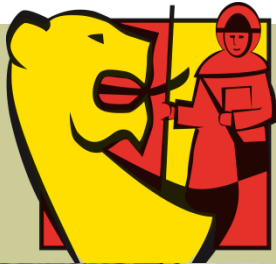
- Anschluss Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg an Limeco Dietikon mit Durchleitung durch Kanalnetz Stadt Dietikon und Gemeinde Bergdietikon
- Genehmigt durch Einwohnergemeindeversammlung / Projektstart erfolgt
- Gebäude Kläranlage werden – soweit nicht mehr benötigt – zurückgebaut
- Landfläche neben Areal Kläranlage ist zurzeit als öffentliche Zone eingezont
  - Zurückführung in Landwirtschaftszone
  - Fläche abtauschen mit Areal Gemeindehaus



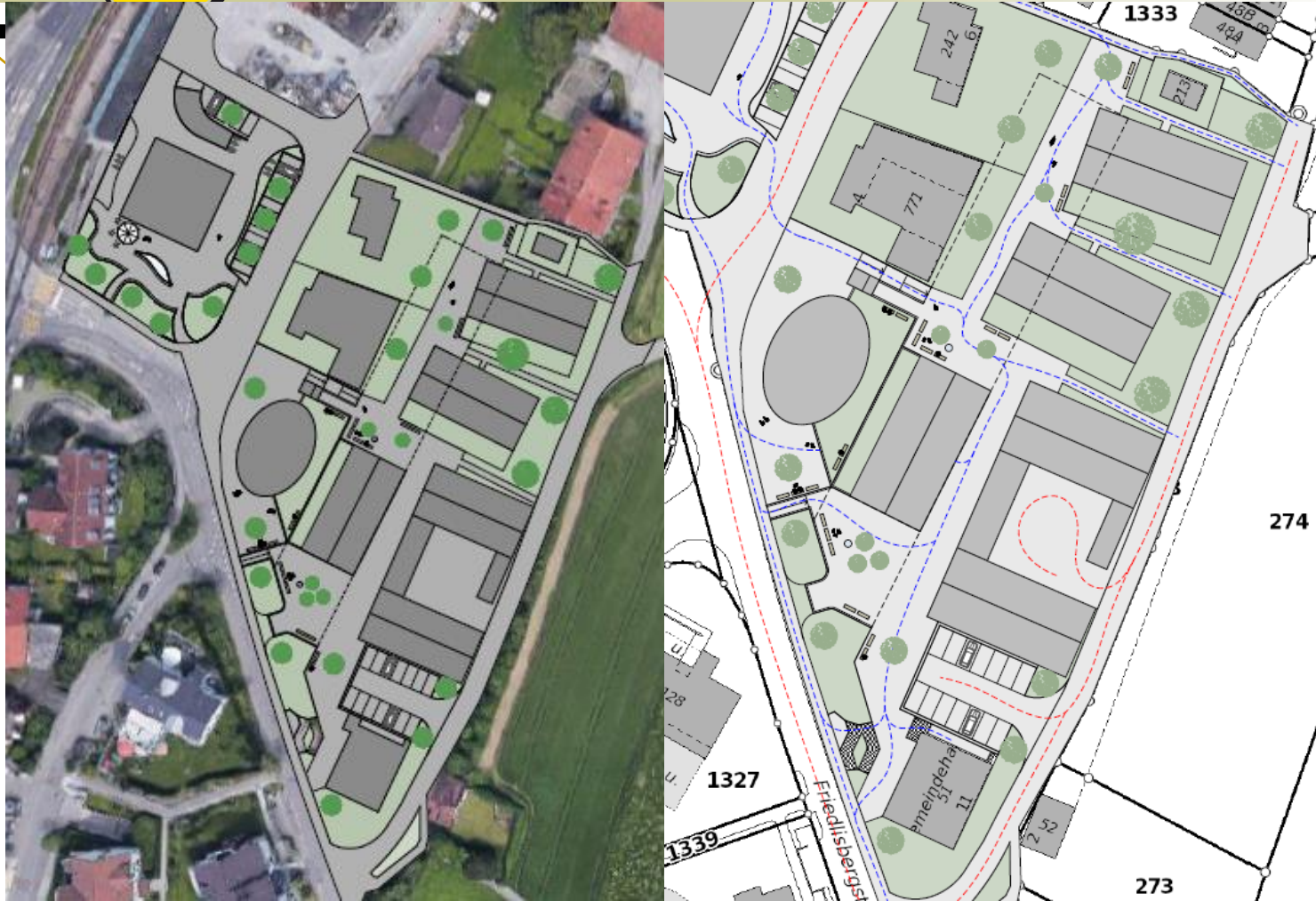
# Massnahme IV

Areal Gemeindehaus I





# Massnahme IV





# Massnahme IV

Visualisierung Studie Areal Gemeindehaus



2. Juli 2020

Strategie 2020-2035  
Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

20





# Massnahme IV

## Areal Gemeindehaus II

- Erweiterung Gemeindehaus:
  - Anpassungen an aktuelle Anforderungen (Sicherheit, Behindertenfreundlichkeit, Diskretion Schalteranlagen)
  - Ausbau Dienstleistungen
    - Postfiliale seit Ende März 2020
    - Schaffung regionaler KESD Mutschellen-Kelleramt in leeren Büroräumlichkeiten 3. OG
  - Rückholung regionales Betriebsamt Mutschellen-Kelleramt aus Büro Elektrahof (Mietzinseinsparungen CHF ??? / Jahr)



# Massnahme IV

## Areal Gemeindehaus III

- Neubau Werkhof:
  - Aufwertung Zentrum / Integration unbebaute Wiesenflächen in Dorfzentrum
  - Realisierung zentrale und zeitgemässe Entsorgungsmöglichkeit für EinwohnerInnen und Auswärtige (Interesse Nachbargemeinde an reg. Entsorgungslösung)
  - Erweiterung Entsorgungsdienstleitungen (Ausbau Recyclingmöglichkeiten)
  - Werkhof hat keine Auswirkung auf Ausnützungsziffer / Wohnraum ist durch BNO auf drei Wohnhäuser begrenzt



# Massnahme IV

## Areal Gemeindehaus IV

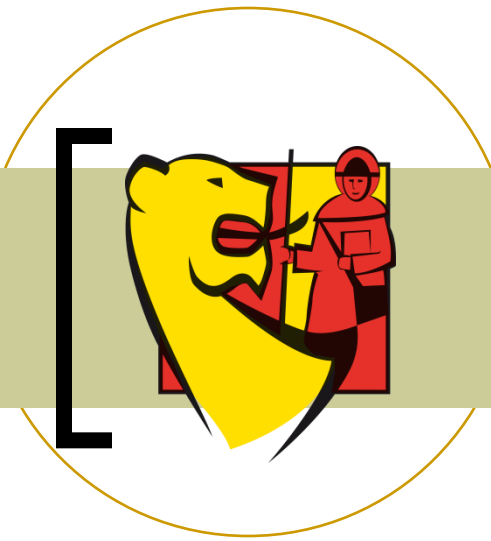
- Gemeindesaal:
  - Kulturelles Zentrum und Museum für Anlässe innerhalb der Gemeinde als auch über Gemeindegebiet heraus (direkte ÖV-Anbindung / Distanz < 1 Minute zu Bahnhof)
  - Entlastung Schule (kein Anbau Bühne an MZH / Vereinsaktivitäten werden nicht mehr eingeschränkt)
  - Schaffung Singsaal und Proberäume für Musikunterricht/Vereine
  - Vorzeigeobjekt direkt an Eingang Dorfzentrum (nebst Hochhaus Bahnhof)
  - Verkehrsberuhigung (Schaffung Begegnungszone Eingangs Am Mühlebach)



# Massnahme IV

Areal Gemeindehaus V

- Drei Mehrfamilienhäuser:
  - Bauherrschaft Einwohner- und Ortsbürgergemeinde
  - Beteiligung durch Dritte (Mehrgenerationenhaus) möglich
  - Finanzierung sichergestellt durch:
    - Landverkauf 1. Etappe Isleren (Grössenordnung CHF 10 Mio.)
    - Anschlussgebühren Hochhaus Bahnhof und Isleren (ca. CHF 5 Mio.)
    - Neubau Werkhof durch Werk Abfall (Überschuss aktuell CHF ????)
    - Tiefes/moderates Zinsniveau (bei allfälligem Anstieg Zinsbelastung könnte diese durch zukünftige Einsparungen in Bereichen reg. KESD und Zugehörigkeit ZSO/RFO-Organisation mehr als nur aufgefangen werden {Einsparungen ca. CHF 50-70'000})



# Massnahme IV

Areal Gemeindehaus VI

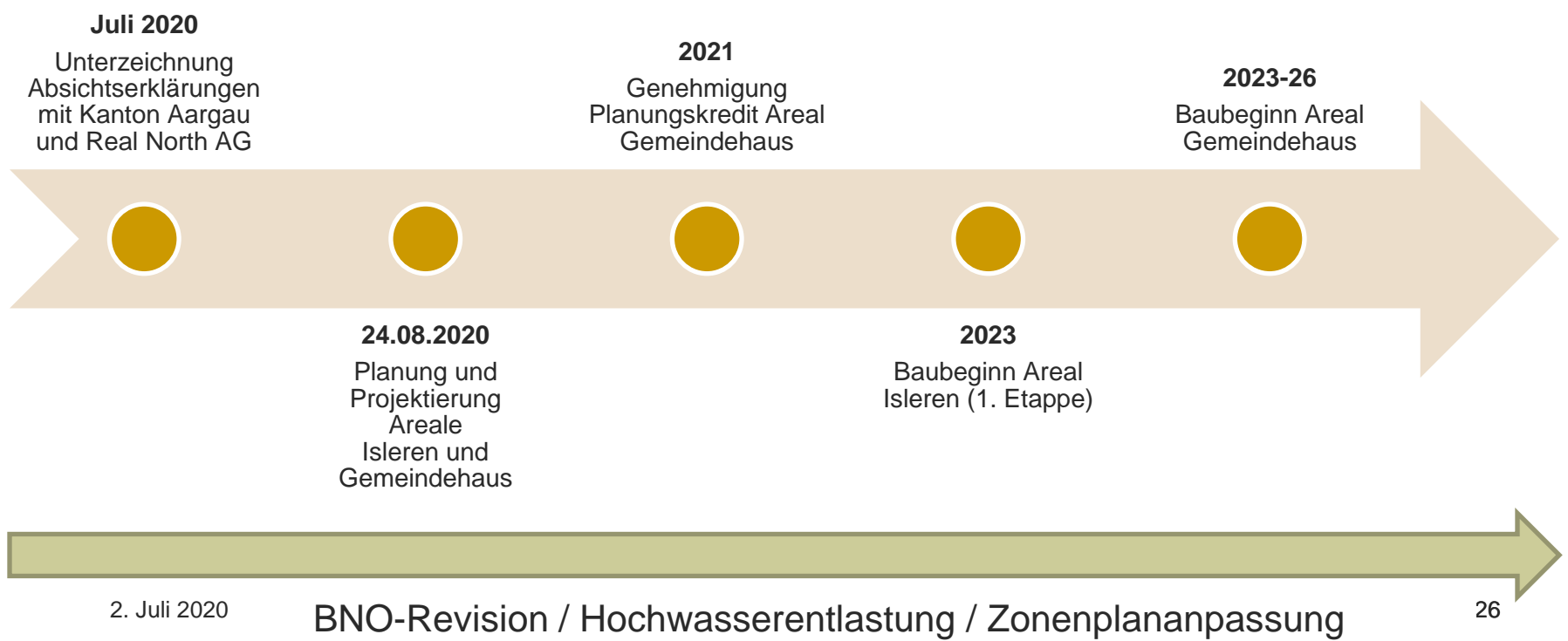
- Wegfall bestehender zonenfremder Bauten in Kernzone Dorf
- Landabtausch mit Fläche öffentlicher Zone Areal Kläranlage
- Umzonung Gemeindehaus, Werkhof und Gemeindesaal in öff. Zone
- Neu gewonnene Kernzone Dorf umzonen in Landstreifen zwischen bestehenden Wohngebiet Höllbündten und Bachöffnung → Weiterführung Kernzone Dorf





# Zeithorizont

**Absichtserklärung** mit beidseitig verpflichtendem Zeitplan

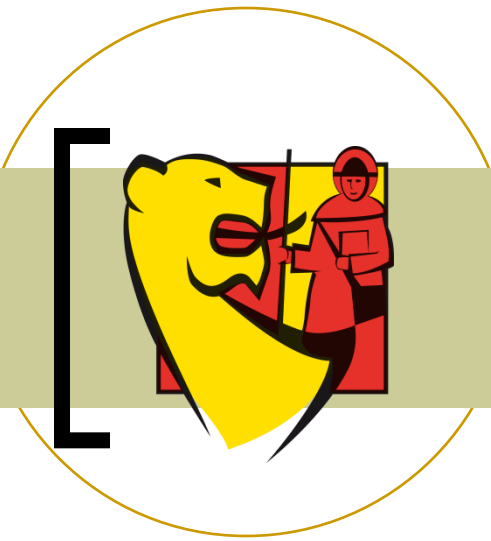




# Massnahme IV

**Absichtserklärung** mit Departement Bau, Verkehr und Umwelt

- Behandlung Areal Isleren ausserhalb BNO-Revision
- Projektsplittung Hochwasserschutzentlastung und Bachzusammenführung/-öffnung
- Landabtausch:
  - öffentliche Zone von Areal Kläranlage in Areal Gemeindehaus
  - Kernzone Dorf von Areal Gemeindehaus in Gebiet Höllbündten (Erweiterung Baugebiet)
  - Rückzonung Areal Kläranlage in Landwirtschaftszone (Schaffung neue Zone ausserhalb Baugebiet)
- Aufnahme P+R Parkplätze in Agglo-Programm Aargau Ost 4. Generation
- Einhaltung beidseitig verbindlicher Zeitplan und zielführende Zusammenarbeit mit DBVU, Abteilung für Raumentwicklung



# Diskussion

