

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Mitwirkung



Gestaltungsplan und Teiländerung BNO Isleren

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 2. September 2019

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
Friedlisbergstrasse 11
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
www.rudolfstetten.ch, gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 / Postfach
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Fotoquelle Titel: Drohnenaufnahme © 2016 Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Datei: N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\02 GP Isleren\13 Nutzungsplan\31
VP V02\Ber_Mitwirkung.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
30.08.2018	Entwurf V01
13.09.2018	Vorprüfung
02.09.2019	Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsgegenstand und Bestandteile	2
1.3	Planungsziele	3
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	3
2.2	Planungskoordination und –abstimmung	4
2.2.1	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	4
2.2.2	Kantonaler Richtplan Aargau	5
2.3	Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen	6
3	Zentrale Sachthemen	10
3.1	Innere Siedlungsentwicklung	10
3.2	Bevölkerungsentwicklung	11
3.3	Bauzonkapazität	12
3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
3.5	Mehrwertabgabe	16
3.6	Konzept Hohe Häuser	16
4	Erläuterung zur Teiländerung BNO	17
4.1	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	17
4.1.1	Sondernutzungsplanung	17
4.1.2	Weitere Planungsinstrumente	17
4.1.3	Bauzonen	18
4.1.4	Besondere Bauformen	18
4.1.5	Abstellplätze	19
4.2	Erläuterungen zum Bauzonenplan	20
5	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	20
5.1	Abweichungen	20
5.2	Bestandteile Art. 2	21
5.3	Perimeter Art. 3	21

5.4	Baubereiche	22
5.4.1	Baubereich für Hochbauten Art. 5	22
5.4.2	Baubereich für unterirdische Bauten Art. 6	23
5.5	Nutzung Art. 7	25
5.6	Dachgestaltung Art. 8	25
5.7	Gestaltung Art. 9	25
5.8	Qualitätssicherung Art. 10	26
5.9	Freiraumgestaltung	26
5.9.1	Grundsätze Art. 11	26
5.9.2	Grünraum öffentlich Art. 12	27
5.9.3	Grünraum halböffentlich/privat Art. 13	27
5.9.4	Nachweis Freiraumflächen	28
5.10	Erschliessung für den motorisierten Verkehr Art. 14	29
5.11	Parkierung Art. 15	29
5.12	Erschliessung für den Langsamverkehr Art. 16	30
5.13	Notzufahrten Art. 17	30
5.14	Veloabstellplätze Art. 18	31
5.15	Containerstandplätze Art. 19	31
5.16	Naturobjekt Art. 20	31
5.17	Oberflächenwasser Art. 21	31
5.18	Entwässerung Art. 22	32
5.19	Etappierung Art. 23	32
5.20	Wald	32
5.21	Lärmschutz	33
5.22	Energie	33
5.23	Archäologie	33
6	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	34
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 47 RPV	34
6.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	36
6.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	36
6.4	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	36
6.4.1	Luft	36
6.4.2	Energie	36
6.4.3	Erschütterungen	36

6.4.4	Nichtionisierende Strahlen	36
6.4.5	Abfall	36
6.4.6	Belastete Standorte (Altlasten)	37
6.4.7	Störfallvorsorge	37
6.4.8	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	37
6.4.9	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	37
6.4.10	Gewässerschutz	37
6.4.11	Wald	38
6.4.12	Jagd	38
6.4.13	Fischerei	38
6.5	Planbeständigkeit	39
7	Organisation und Beteiligte	39
8	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	39
8.1	Bisheriger Planungsablauf	39
8.2	Weitere Planungsschritte	39
8.3	Weiterer Handlungsbedarf	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt Bauzonen-/Kulturlandplan Rudolfstetten-Friedlisberg, 16.06.2000	4
Abb. 2	Auszug Raumkonzept Aargau	5
Abb. 3	Auszug kantonaler Richtplan Aargau, Geoportal Aargau	6
Abb. 4	Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.16)	7
Abb. 5	Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen, Analysekarten ARE/BVU vom 06.03.2017	10
Abb. 6	Relevante Gebiete für die Kapazitätsberechnung, suisseplan 2017	13
Abb. 7	Perimeter KTV Isleren vom 1. Mai 2018	14
Abb. 8	Auszug Strassen- und Werkleitungssanierung Islerenstrasse, KSL Ingenieure AG, 12.06.2019; Sanierung der Fahrbahn: orange Fläche	21
Abb. 9	Geplanter unterirdischer Erschliessungstunnel (roter Pfeil)	24
Abb. 10	Ausfahrtsrampen gemäss VSS-Norm SN 640 291a; blau = 10-m-Radius, rot = 15-m-Radius	24
Abb. 11	Freiraumpotenzial im Siedlungsgebiet, Analysekarten BVU vom 06.03.2017	26
Abb. 12	Auszug Fachkarte Gewässerraum, Geoportal Aargau	38

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Parkfeldbedarf Bewohner nach VSS-Norm, Stand Siegerprojekt Mai 2017 30

Anhangverzeichnis

Anhang A

Bauzonkapazität gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan vom 23. Januar 2018

Bauzonkapazität gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan inkl. GP Isleren und Änderung Bollerli vom 26. Januar 2018

Anhang B

Analysekarte ARE/BVU: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen vom 6. März 2017

Beilagen

Gestaltungsplan Isleren, Sondernutzungsvorschriften vom 2. September 2019

Gestaltungsplan Isleren, Situationsplan 1:500 vom 2. September 2019

Bau- und Nutzungsordnung Teiländerung Isleren vom 2. September 2019

Bauzonen- und Kulturlandplan Teiländerung Isleren vom 2. September 2019

Schlussbericht Studienauftrag Isleren vom 29. Mai 2017

Kurzbericht „Empfehlungen der Verfasser für die Umsetzung des Projektes in den Gestaltungsplan“, lilin Architekten, Zürich, vom 7. Dezember 2017 inkl. Visualisierungen

Kurzbericht „Prüfung Tiefgaragenschliessung“, lilin Architekten, Zürich, vom 2. Juli 2019

Geologisch-geotechnischer Bericht, Überbauung Gebiet Isleren, Jäckli Geologie, Baden, vom 30. Juni 2011

Kommunaler Teilplan Verkehr „Isleren“, Ballmer + Partner AG, Aarau, vom 30. Juli 2019

Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Aarau, vom 2. September 2019

Fachliches Gutachten gemäss § 8 Abs. 3 BauV zum Gestaltungsplan Isleren, Fachgremium Gestaltung, vom 2. September 2019

Regionale Stellungnahme Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan Isleren, Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, Regionalplanungsverband Mutschellen, Reusstal- Kelleramt, 23. April 2019

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg besitzt auf ihrem Gemeindegebiet das Areal Isleren mit einer Fläche von über 2 ha, welches in den kommenden Jahren als Wohnquartier entwickelt werden soll. Für das Areal muss ein Gestaltungsplan nach § 21 BauG des Kantons Aargau erstellt werden (Sondernutzungsplanpflicht). Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bauungskonzepts wurde von der Gemeinde zwischen Dezember 2016 und Juni 2017 ein Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war die Auslotung einer verträglichen baulichen Dichte für ein Wohnquartier und die Einordnung in die bauliche Umgebung, aber vor allem in die Landschaft mit besonderem Augenmerk auf den Übergang zur Nichtbauzone und zum Wald. Daher waren interdisziplinäre Teams aus Architekten, Städtebauern und Landschaftsarchitekten gefordert. Die Studie beschränkte sich auf den Sondernutzungsplanperimeter.

Aufgrund der Präqualifikation wurden sechs Planerteams ausgewählt, die ein Nutzungs- und Bauungskonzept gemäss den Vorgaben und Richtlinien aus dem Programm zum Studienauftrag ausarbeiteten. Den Studienauftrag gewonnen hat der Projektvorschlag „Ruedistête-à-tête“ vom Mai 2017 der lilin Architekten sia gmbh mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH aus Zürich (nachfolgend: Siegerprojekt). Das Projekt überzeugte aufgrund des feinfühligsten und auf den Ort bezogenen städtebaulichen Konzeptes und dessen Allgemeingültigkeit bei einer angemessenen baulichen Dichte, der sehr guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, des überzeugenden Freiraumkonzeptes und der einfachen Etappierung (vgl. Schlussbericht in der Beilage).

Die frühere Schrebergartenanlage und der Fussballplatz des FC Mutschellen auf dem Areal Isleren wurden stillgelegt und geräumt. Die gemäss AV-Daten vorhandenen Gebäude werden zurückgebaut. Das Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet auf der Basis von einjährigen Mietverträgen (keine landwirtschaftliche Pacht). Für den Strassenabschnitt an der südwestlichen Grenze des Perimeters parallel zur Parzellengrenze der Kat.-Nr. 1114 besteht ein unbeschränktes Fahrwegrecht zu den Besucher-Parkplätzen derselben von der öffentlichen Strasse Kat.-Nr. 999 aus. Bei einer besseren Lösung kann eine Variante für die Zufahrt vorgeschlagen werden.

1.2 Planungsgegenstand und Bestandteile

Mit dem Studienauftrag wurde die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan geschaffen. Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1112 und einen Anteil der Islerenstrasse mit der Parzelle Nr. 999. Er ist im Situationsplan des Gestaltungsplans verbindlich festgelegt.

Der Gestaltungsplan Isleren besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500, diese Bestandteile sind verbindlich. Das Siegerprojekt mit dem dazugehörigen Kurzbericht vom 7. Dezember 2017 (vgl. Beilage), welcher das städtebauliche Konzept erläutert, bildet die Grundlage für die Inhalte des Gestaltungsplans, es hat wegleitenden Charakter.

Damit der Gestaltungsplan umgesetzt werden kann, ist wegen der Überschreitung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe eine Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg nötig. Die entsprechende Vorlage besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Bauzonen- und Kulturlandplan Teiländerung Isleren;
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Teiländerung Isleren.

Im Frühjahr 2019 hat die Gemeinde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen. Im Juni 2019 wurde ein Workshop mit der Bevölkerung als Grundlage für die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) durchgeführt. Aufgrund des mehrere Jahre dauernden Planungsprozesses hält die Gemeinde an der Absicht fest, eine separate Teilrevision für das Gebiet Isleren durchzuführen. Die Abstimmung der Vorlage mit den strategischen Grundlagen ist soweit nötig erfolgt.

Mit dem Kommunalen Teilplan Verkehr (KTV) vom 30. Juli 2019 wird die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrssituation aufgezeigt. Dieser lässt sich in den im Rahmen der Gesamtrevision zu erstellenden Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) integrieren lässt. Die laufenden Planungen wurden berücksichtigt.

Die Umsetzung des Gestaltungsplans und die BNO-Teiländerung erfolgen in einem koordinierten Verfahren. Aus diesem Grund wird ein Planungsbericht nach Art. 47 RPV erstellt, der alle zentralen Sachthemen abhandelt und in je einem Abschnitt auf die BNO-Teiländerung und den Gestaltungsplan eingeht. Da es sich bereits um die dritte Arealentwicklung mit geplanten Gebäuden handelt, die die Regelbauweise deutlich überschreiten, hat die Gemeinde auf Empfehlung des ARE/BVU ein Konzept für Hohe Häuser über das ganze Gemeindegebiet erarbeitet. Die Entwicklung des Gebietes Isleren mit einer angemessenen baulichen Dichte wie auch der Entwurf des Konzeptes Hohe Häuser wurden am Workshop vom Juni 2019 der Bevölkerung zur Diskussion gestellt. Das Vorgehen mit der Entwicklung des Areals Isleren ist unbestritten, am Konzept Hohe Häuser wurden einige Anpassungen vorgenommen. Dieses wird als Bestandteil in das REL einfließen.

Die BNO-Teiländerung ist auf der Grundlage des Gestaltungsplans zu erarbeiten und durch die Gemeindeversammlung zu erlassen. Nach erfolgter Genehmigung durch den Regierungsrat beschliesst der Gemeinderat den Gestaltungsplan. Gemäss § 8 Abs. 3 BauV „zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem

Entwurf öffentlich aufzulegen.“ Im Rahmen des vorgeschalteten qualitätssichernden Studienauftrags hat der Gemeinderat eine Fachjury beauftragt, den Prozess zu begleiten. Der Schlussbericht zeigt nachvollziehbar auf, warum das Siegerprojekt nicht nur Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan, sondern sogar eine Teiländerung der BNO rechtfertigt. Der Gemeinderat hat ein Fachgremium Gestaltung eingesetzt und damit beauftragt, das Fachgutachten nach § 8 Abs. 3 BauV zu erarbeiten, das dem Dossier beiliegt.

1.3 Planungsziele

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplans und der dazugehörigen BNO-Teiländerung ist die Realisierung eines nachhaltigen Wohnquartiers von hoher städtebaulicher Qualität, das sich durch besondere Freiraumqualitäten auszeichnet und die Bedürfnisse einer vielfältigen Bewohnerstruktur abdeckt. Durch die Verflechtung mit den angrenzenden Quartieren und dem Wald entsteht ein Quartier mit eigener Identität, das Raum für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen schafft und so einen Mehrwert für die ganze Gemeinde bietet. Gleichzeitig wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und eine qualitativ hochwertige Verdichtung in unmittelbarer Nähe des gut erschlossenen Mutschellenknotens realisiert. Mit einem kommunalen Teilplan Verkehr wird die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrssituation aufgezeigt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Für den vorliegenden Gestaltungsplan mit Zonenplanänderung sind insbesondere folgende rechtlichen Grundlagen relevant:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Mai 2017,
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2015,
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 23. August 2017,
- Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016,
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 6. April 2000, Stand 10. November 2017,
- Bauzonen-/Kulturlandplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 16. Juni 2000, Stand 10. November 2017.

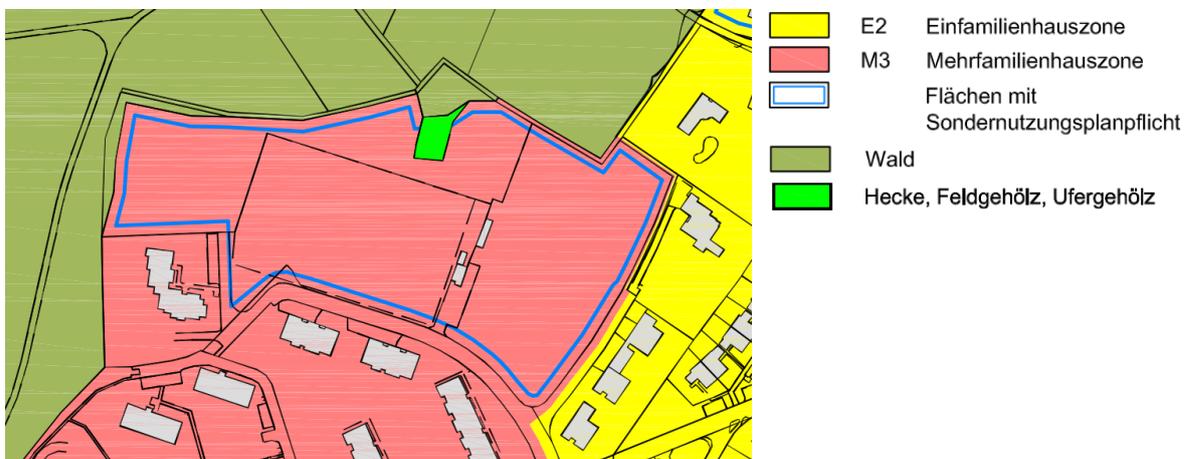
2.2 Planungskoordination und –abstimmung

2.2.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Das Areal Isleren liegt in der Mehrfamilienhauszone M3 und unterliegt einer Sondernutzungsplanpflicht. Im Osten liegt die Einfamilienhauszone E2, im Süden setzt sich die Zone M3 fort und im Norden und Westen grenzt Waldgebiet an das Areal. Die Mehrfamilienhauszone M3 ist gemäss § 7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Mehrfamilienhäuser bestimmt, die drei Vollgeschosse und eine Ausnützung von 0.60 aufweisen. Es sind eine Gebäudehöhe von 11 m und eine Firsthöhe von 14 m zulässig.

Mit der Sondernutzungsplanpflicht wird festgelegt, dass diese Flächen nur erschlossen und überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Da die Gemeinde keine weiteren Anforderungen definiert hat, darf der Gestaltungsplan gemäss § 8 BauV vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen. Namentlich in der Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), bei der Gestaltung der Bauten und den Abständen, der Nutzungsart und der Herabsetzung der Parkfeldanzahl. Bei Abweichungen zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterischen besseren Ergebnis führen. Gemäss § 31 BNO ist für Arealüberbauungen in der M3 eine AZ von 0.70 zulässig.

Abb. 1 Ausschnitt Bauzonen-/Kulturlandplan Rudolfstetten-Friedlisberg, 16.06.2000



Das Siegerprojekt „Ruedistête-à-tête“ sieht mehrere Bauten vor, die über die Regelbauweise (zuzüglich Boni für Sondernutzungspläne) hinausgehen. Daher wird gleichzeitig eine Teiländerung der BNO notwendig. Die Abweichungen gegenüber der gültigen Regelbauweise inkl. Boni betreffen die Erhöhung der Ausnützung, die Erhöhung der Geschosshöhen und Gebäudehöhen, Reduktionen der Grenz- resp. Strassenabstände für ober- und unterirdische Bauten sowie minimale Unterschreitungen des Waldabstandes. Eine detaillierte Aufzählung mit den Abweichungen ist dem Kap. 5.1 zu entnehmen.

Die Abstimmung mit den laufenden BNO-Änderungen in den Gebieten „Mutschellen Boller“ und „Areal Bahnhof“ hat ergeben, dass die neuen Zonenbestimmungen dort für die jeweiligen Planungen massgeschneidert wurden und für das Gebiet Isleren nicht übernommen

werden können (vgl. Abs. 4). Da die Teilrevision Isleren der Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgezogen wird, sind weiterhin die alten Baubegriffe gemäss BNO zu verwenden.

2.2.2 Kantonaler Richtplan Aargau

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), das Gebiet Isleren liegt im Randbereich des Mutschellenknotens, welcher als urbaner Entwicklungsraum gilt.

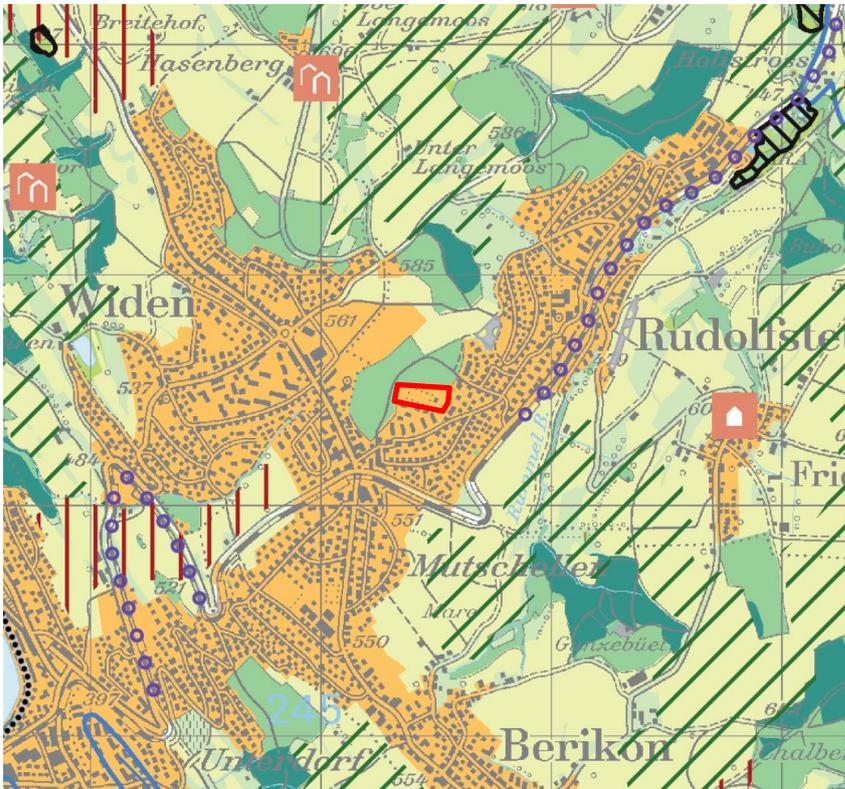
Abb. 2 Auszug Raumkonzept Aargau



Ländliche Entwicklungsachsen sind verkehrlich gut erschlossene Talachsen. Die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen sind unter Einhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. In den gut erschlossenen urbanen Entwicklungsräumen soll ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums stattfinden. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden. Für die Dichtebetrachtungen werden die Vorgaben der ländlichen Entwicklungsachsen, für die Verkehrssituation der urbane Entwicklungsraum herangezogen.

Im kantonalen Richtplan ist das Areal Isleren von keiner weiteren Festlegung direkt betroffen. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt innerhalb des Siedlungsgebietes eingebettet in der Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) rund um den Mutschellen, welche als attraktives Naherholungsgebiet der Bevölkerung dient.

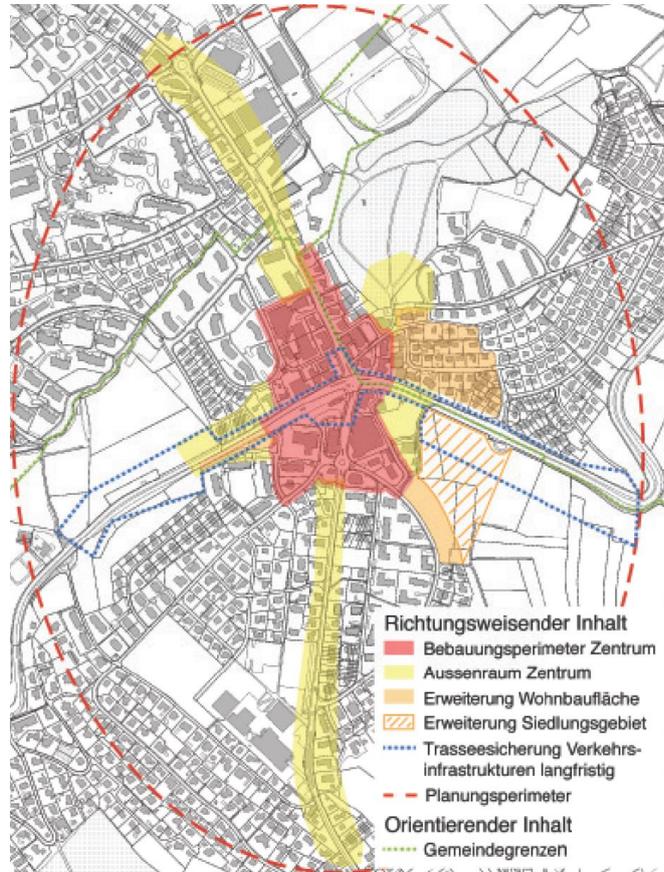
Abb. 3 Auszug kantonaler Richtplan Aargau (Quelle: Geoportal Aargau)



2.3 Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen haben einen regionalen Sachplan (rSP) Zentrumsentwicklung Mutschellen (6. April 2016) gemäss § 12a BauG erarbeitet. Dieser dient als behördenverbindliche Grundlage einer überkommunal abgestimmten Entwicklungsstrategie. Die drei Gemeinden möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau die Entwicklung des Gebietes Mutschellen vorantreiben. Der dafür bestimmte Planungsperimeter befindet sich rund um den Bahnhof Berikon-Widen. Das Gebiet Isleren liegt zwar ausserhalb des Bebauungsperimeters Zentrum, des Aussenraums, der Erweiterung Wohnbaufläche und Siedlungsgebiet, aber innerhalb des Planungsperimeters, in dem eine gesamtheitliche Betrachtung von Siedlung, Verkehr und Landschaft zu erfolgen hat (vgl. Beschluss 1 in Kap. 6 Örtliche Festsetzungen des Regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016). Aus diesem Grund wurde durch die Gemeinde ein Studienauftrag durchgeführt, um ein auf die angrenzenden Planungen abgestimmtes attraktives und verträgliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu erhalten. Ergänzend wurde ein Kommunaler Teilplan Verkehr erarbeitet, der die Verkehrssituation am Mutschellenknoten berücksichtigt.

Abb. 4 Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.16)



Folgende Beschlüsse gemäss Kap. 4 Planungsgrundsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

Beschlüsse rSP	Berücksichtigung
1. Aufwertung und Weiterentwicklung des Knotens Mutschellen und des angrenzenden Siedlungsgebietes Mutschellen zu einem attraktiven, gemeindeübergreifenden Zentrum;	Die qualitativ hochwertige Überbauung und Entwicklung des Areals Isleren im angrenzenden Siedlungsraum trägt zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Zentrums Mutschellen bei.
(A) Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.	Es wird eine hohe bauliche Dichte erreicht und ein Beitrag zur Nutzungsvielfalt geleistet. Auch wenn das Areal nicht im Bebauungsperimeter liegt, wird in angemessener Entfernung vom Zentrum ein weiteres identitätsstiftendes Gebäude realisiert, das Bezug zum Überbauungskonzept gemäss rSP nimmt.
(B) Steigerung des Erlebniswerts und der urbanen Nutzungsvielfalt.	Im erweiterten Perimeter wird ein städtebaulich interessantes Areal entstehen, das mit attraktiven öffentlichen und halb öffentlichen Freiräumen sowie direkten Fussgänger- und Veloverbindungen in das angrenzende Naherholungsgebiet den Erlebniswert und die urbane Nutzungsvielfalt für das ganze Quartier steigert.

(C) Schaffung von neuem Wohnraum im Rückbereich;	Es wird im Areal Isleren hochwertiger Wohnraum an attraktiver Lage geschaffen.
(C) Einhaltung ökologischer Standards	Mit einem attraktiven Freiraumkonzept inkl. dem Nachweis grosszügiger Spiel- und Ruheflächen wie auch Flächen für den ökologischen Ausgleich wird dem Ziel Rechnung getragen.
(D) Sicherstellung eines effizienten Mobilitätsmanagements;	Im KTV wird das Ausmass des induzierten Verkehrs aufgezeigt und es werden Strategien und Massnahmen formuliert, wie dieser begrenzt werden kann. In der BNO werden eine Parkplatz-Reduktion sowie die Pflicht, in bestimmten Gebieten Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, verankert. Im GP Isleren wird mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept verlangt, das Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung aufzeigt.
(D) Ausrichtung der Anzahl Parkfelder sowie die Art der Bewirtschaftung auf den Bedarf und die standortspezifischen Gegebenheiten;	In den SNV wird für die Anzahl Pflichtparkplätze der Standorttyp B festgelegt.
(D) Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.	Im GP werden die Langsamverkehrsverbindungen durch das Areal aufgezeigt. Im KTV werden weitere Massnahmen zur Schulwegoptimierung und zur Verbesserung der Bike-and-Ride-Situation aufgezeigt.
7. Die Gemeinden betreiben eine Bodenpolitik, die der Zentrumsentwicklung förderlich ist. ...	Die Einwohnergemeinde als Grundeigentümerin des Areals Isleren hat gezielt einen aufwändigen qualifizierten und kooperativen Planungsprozess durchgeführt, um das Areal angemessen zu entwickeln.

Basierend auf Kap. 9 des regionalen Sachplans wurde mit Datum vom 18. Juni 2018 ein Arbeitsprogramm verabschiedet. Folgende Massnahmen sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Planung und Umsetzung der Sofortmassnahmen Mutschellenknoten (LP 3) wurde durch den Kanton bereits gestartet. Hier gibt es keinen direkten Abstimmungsbedarf für das Areal Isleren.
- Die Aufträge zur Bearbeitung des Freiraumkonzepts (KP 1) und des Mobilitätskonzepts (KP 4) wurden vergeben. Es ist geplant, mit den Arbeiten für beide Projekte Ende 2019 zu beginnen. Im weiteren Planungsverfahren für das Areal Isleren werden die Inhalte – soweit nötig – auf die Konzepte abgestimmt.

Planungen zu den übrigen Massnahmen wurden noch nicht gestartet.

Bezüglich Organisation heisst es unter Abs. 8 Beschluss 4: „Vorhaben ohne interkommunalen Abstimmungsbedarf werden durch die jeweiligen Gemeinden direkt realisiert. Die Gemeinden informieren die übrigen Beteiligten der Zentrumsentwicklung über den Stand der Arbeiten in angebrachter Form.“ Die Nachbargemeinden Berikon und Widen wie auch der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt wurden im Rahmen des laufenden Koordinationsprozesses zur Umsetzung des regionalen Sachplans über die Planung Isleren informiert. Zu Beginn der kantonalen Vorprüfung wurden sie zur Stellungnahme eingeladen. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt hat mit Datum vom 23. April 2019 zum Planungsvorhaben Stellung genommen und dieses positiv beurteilt. Die regional bedeutenden Themen seien im Dossier behandelt. Die Erarbeitung des Kommunalen Teilplans Verkehr wird sehr begrüsst, die Umsetzung der aufgenommenen Massnahmen sei aus Sicht der Repla sehr wichtig. Darüber hinaus ergeben sich keine Widersprüche mit regionalen Interessen. Weitere Stellungnahmen werden dem BVU während der Vorprüfung zugestellt.

3 Zentrale Sachthemen

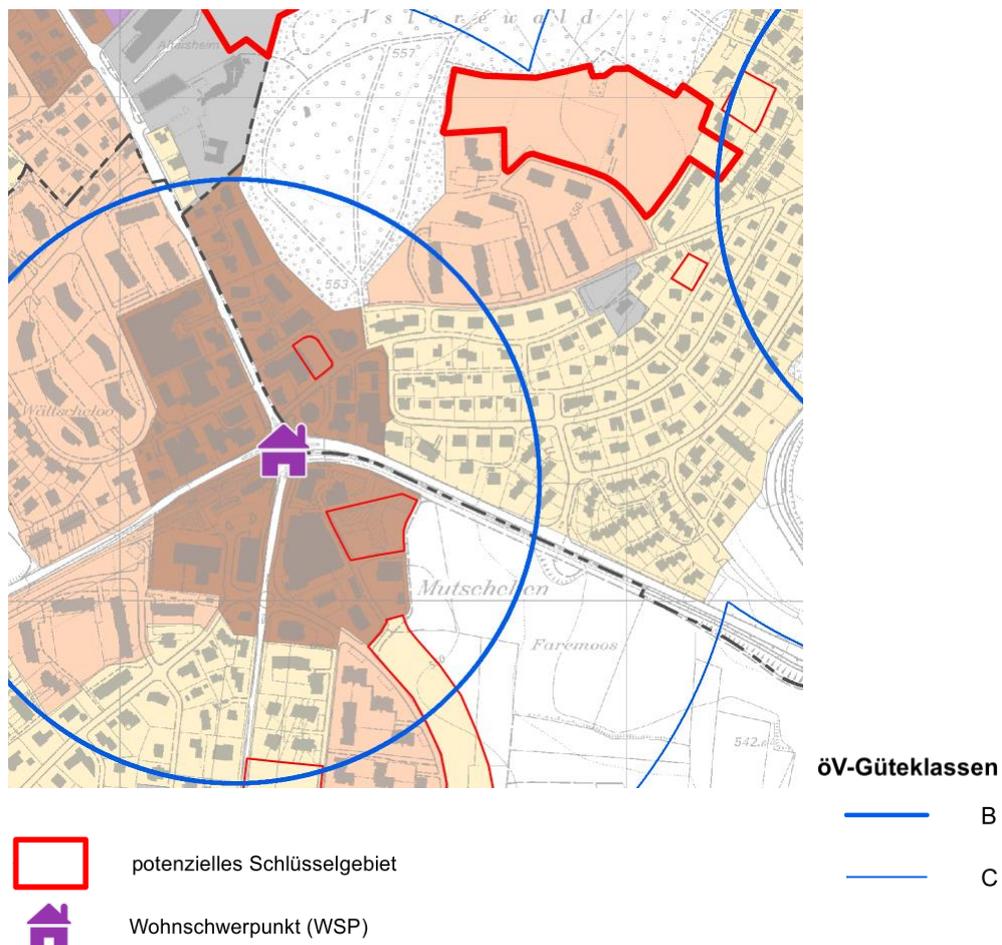
3.1 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumansprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken oder sonstigen unüberbauten Grundstücken in den Bauzonen sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden.

Die Minstdichten für überbaute und unüberbaute Wohn- und Mischzonen betragen auf der ländlichen Entwicklungsachse 50 (in überbauter Bauzone) resp. 70 Einwohner pro Hektare (E/ha) (in unüberbauter Bauzone) und im urbanen Entwicklungsraum 70 resp. 90 E/ha.

In den Analysekarten des ARE/BVU vom 6. März 2017 ist das Gebiet Isleren als Schlüsselgebiet bezeichnet, weil es drei oder mehr Vollgeschosse bei einer Grösse von mindestens 0.8 ha aufweist und in der öV-Güteklasse C liegt.

Abb. 5 Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen, Analysekarten ARE/BVU vom 06.03.2017



Gemäss Bericht zum Stand der Erschliessung 2016 sind in Rudolfstetten-Friedlisberg von 80.2 ha Wohn- und Mischzonen 75.6 ha überbaut und 4.5 ha unüberbaut (davon 2.3 ha im Gestaltungsplanperimeter). Per Ende 2016 lebten in Rudolfstetten-Friedlisberg 4'504 Personen, dies entspricht einer Einwohnerdichte von 59.6 E/ha.

Das Siegerprojekt schafft Wohnungen für schätzungsweise ca. 460 Personen auf einer anrechenbaren Arealfläche von 21'341 m² (Bruttoarealfläche 22'768 m²). Dies entspricht einer Einwohnerdichte von gut 200 E/ha, die somit deutlich über den aktuellen Dichtewerten in der Gemeinde liegt (vgl. Analysekarte zur Einwohnerdichte im Anhang B).

Die Mindestdichte in unüberbauten Wohn- und Mischzonen in urbanen Entwicklungsräumen beträgt gemäss kantonalem Richtplan 90 E/ha, auf den ländlichen Entwicklungsachsen 70 E/ha. Allein mit der neuen Überbauung würde die Einwohnerdichte in Rudolfstetten-Friedlisberg von 59.6 auf 63.8 E/ha ansteigen. Der Auslastungsgrad des Quartiers Isleren würde sich dank der geplanten Überbauung auf über 100 % erhöhen. Damit leistet der Gestaltungsplan Isleren mit der BNO-Änderung einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen, ein nachhaltiger Umgang mit dem Boden wird sichergestellt. Mit der Umsetzung des Ergebnisses aus dem Studienauftrag wird eine qualitativ hochwertige Verdichtung gewährleistet.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2016 zählte die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 4'504 Einwohner. Zwischen 1990 und 2015 ist die Bevölkerung von 3'756 auf 4'414 um 17.5 % angestiegen, das sind durchschnittlich 0.7 % pro Jahr. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Bezirk Bremgarten eine eher niedrige Wachstumsrate. Der gesamte Bezirk verzeichnete im gleichen Zeitraum ein Wachstum von rund 33.7 %, was mit 1.35 %/a einer fast doppelt so hohen jährlichen Wachstumsrate entspricht. Etwas mehr als die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind die beiden Gemeinden Berikon (21.4 %) und Zufikon (24.4 %) gewachsen.

Betrachtet man die 15 Jahre von 2000 bis 2015, beträgt die Bevölkerungszunahme in der Gemeinden Rudolfstetten-Friedlisberg ebenfalls 17.5 % oder rund 1.15 % pro Jahr. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990 bis 2000 weitgehend stagnierte und erst ab 2000 wieder zunahm. Der Bezirk Bremgarten weist in diesem Zeitraum eine Zunahme von 22.3 % auf.

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), der Mutschellenknoten im urbanen Entwicklungsraum. Gemäss der Bevölkerungsprognose 2013 des Kantons wird die Bevölkerungszunahme des Gemeindetyps 4 innerhalb des Bezirks Bremgarten zwischen 2015 und 2030 ca. 23.8 % oder rund 1.58 % pro Jahr betragen. Die Prognose des Kantons geht somit von einem stärkeren Wachstum aus, als die Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg erwarten liesse. In absoluten Einwohnerzahlen entspricht diese Prognose bis 2030 rund 5'465 Einwohnern (+ 961 Einwohner gegenüber 2016). Einen Teil dieser erwarteten Bevölkerungszunahme werden die Planungen im Gebiet Isleren, im Areal Bahnhof und im Gebiet Mutschellen-Bollerli Nord aufnehmen.

3.3 Bauzonenkapazität

Für die Kapazitätsberechnung der BNO-Änderung im Gebiet Isleren wurde die Bauzonenkapazität für den in Abb. 6 bezeichneten Perimeter berechnet. Die Daten stammen aus dem Einwohnerregister der Gemeinde und bilden den Stand vom 9.1.2018 ab. Wie sich zeigt, weisen die meisten Bauzonen einen eher geringen Ausbaugrad von 60 bis 70 % und einen durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Einwohner zwischen 50 und 55 m² auf. Im Perimeter wohnen 1'539 Einwohner; bei einer Fläche von knapp 30 ha beträgt die durchschnittliche Einwohnerdichte ca. 52 E/ha.

Gemäss der Bauzonenkapazitätsberechnung im Anhang ergibt sich mit der aktuell rechtsgültigen Nutzungsplanung für den betrachteten Perimeter eine theoretische Einwohnerkapazität von 2'073 Einwohnern, was einer Einwohnerdichte von ca. 70 E/ha entspricht. Die grössten Reserven befinden sich auf dem Areal „Isleren“ mit einer theoretischen Einwohnerkapazität von 296 Einwohnern sowie auf dem Areal des Gestaltungsplanes „BGIM Obere Dorfstrasse“ mit einer Kapazität von 354 Einwohnern. Auf dem Areal BGIM entspricht dies zusätzlichen 172 Einwohnern im Vergleich zum Bestand.

Auf dem Areal „Isleren“ wird mit dem Gestaltungsplan „Isleren“ und der erforderlichen Teiländerung der BNO die Ausnützungsziffer von heute 0.70 (inkl. Bonus) auf neu 1.10 erhöht, was eine theoretische Einwohnerkapazität von 465 Einwohnern zur Folge hat. Dies entspricht 169 zusätzlichen Einwohnern im Vergleich zur möglichen Bebauung gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung. Die noch nicht genehmigte Teiländerung Mutschellen-Bolleri sieht für ein Teilgebiet in der Kernzone Mutschellen eine überlagernde Zone Zentrum Mutschellen für den Gestaltungsplan Mutschellen-Bolleri Nord mit einer maximalen AZ von 1.55 vor. Das ergibt für das Gebiet eine Erhöhung der Einwohnerkapazität um gut 50 Einwohner.

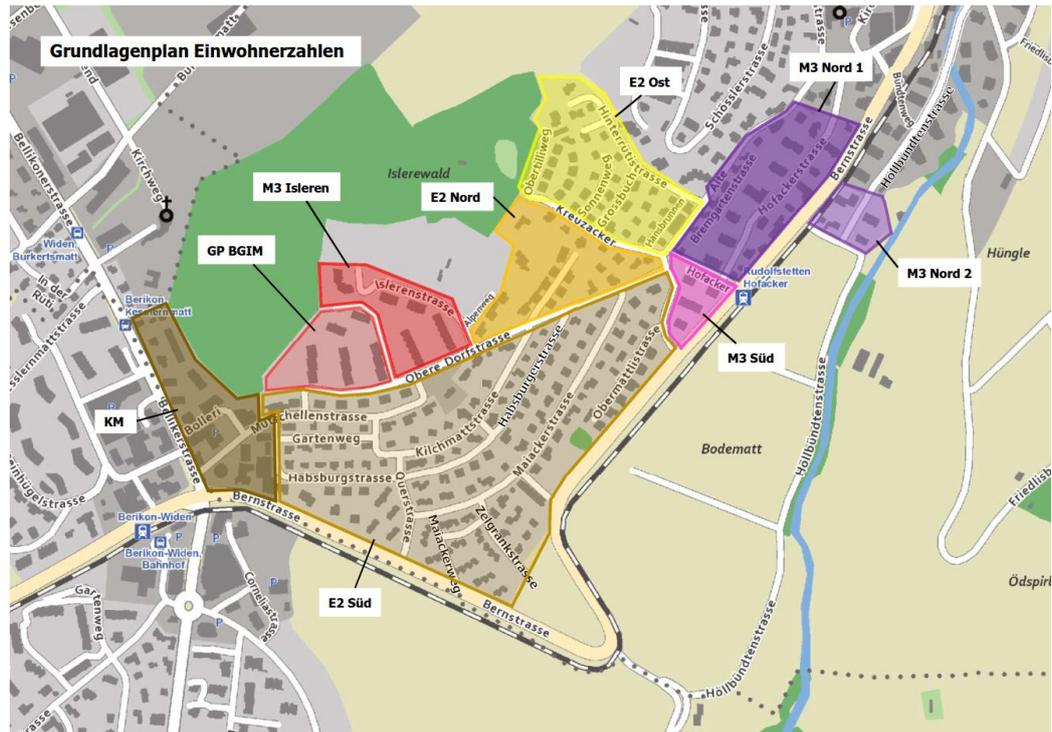
Mit den zusätzlichen Einwohnern auf dem Areal „Isleren“ und im Gebiet Bolleri steigt die theoretische Einwohnerkapazität für den betrachteten Perimeter auf 2'294 Einwohner, die Einwohnerdichte auf ca. 76 E/ha.

Für den maximal möglichen Ausbau im Planungshorizont bis 2030 wird für die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrs (vgl. Kommunalen Teilplan Verkehr vom 30. Juli 2019 in der Beilage) davon ausgegangen, dass die Gestaltungspläne Isleren, BGIM Obere Dorfstrasse und Mutschellen-Bolleri Nord vollständig realisiert sind und der Ausbaugrad im bereits überbauten Gebiet um 5 % erhöht wurde. So erhält man eine theoretische Bauzonenkapazität von 2'391 Einwohnern bei einer Dichte von 79 E/ha. Das würde ein Bevölkerungswachstum im Perimeter gegenüber heute von 55 % erlauben.

Gemäss dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 1.58 % pro Jahr ist damit zu rechnen, dass sich die Einwohnerzahl für den Perimeter innerhalb der nächsten Planungsperiode bis 2030 auf rund 1'830 Einwohner erhöht. Die Zunahme entspricht rund 34 % des theoretischen Verdichtungspotenzials und einer Dichte von 61 Ew/ha (für den Betrachtungsperimeter). Da die Areale „BGIM Obere Dorfstrasse“ und Isleren etappiert überbaut werden sollen, scheint die prognostizierte Einwohnerzahl realistisch. Die theoretische Einwohnerkapazität wird in der nächsten Planungsperiode mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht ausgeschöpft, zumal die Teiländerung BNO und der Gestaltungsplan für das Areal Isleren noch nicht rechtskräftig ist.

Die gemäss Richtplan geforderten Mindestdichten für Gemeinden auf ländlichen Entwicklungsachsen werden wie oben aufgezeigt im Betrachtungsperimeter voraussichtlich erreicht. Im Gebiet Isleren wird die Mindestdichte für urbane Entwicklungsräume deutlich überschritten. Die geplante Teiländerung der BNO im Gebiet Isleren mit dem Gestaltungsplan entspricht somit den Anforderungen und Zielen des Kantonalen Richtplans.

Abb. 6 Relevante Gebiete für die Kapazitätsberechnung, suisseplan 2017



3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

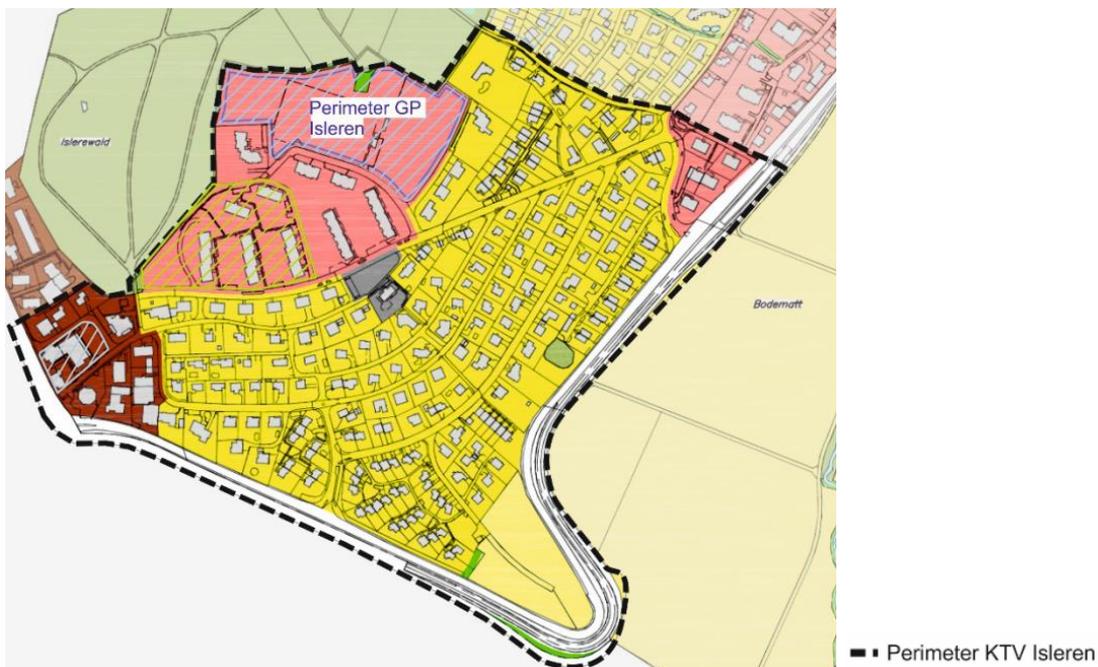
Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügt über eine attraktive Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde durch die S17 der BDWM gut erschlossen, die werktags im 15-Minuten-Takt zwischen Wohlen- und Dietikon mit Anschluss an die Zürcher S-Bahn verkehrt. Das Gebiet „Isleren“ befindet sich jeweils ca. 500 m von den Stationen „Berikon-Widen“ und „Hofacker“ entfernt und liegt in der öV-Gütekategorie C. Mit dem motorisierten Individualverkehr sind Dietikon/Zürich und Bremgarten über die Kantonsstrasse schnell zu erreichen, wobei der Knoten Mutschellen (K127/K411) bereits heute während der Spitzenzeiten regelmässig überlastet ist.

Für den Knoten Mutschellen stehen diverse Varianten für ein Verkehrsmanagement zur Diskussion, um die negativen Auswirkungen der Überlastungen zu reduzieren. Die Gemeinde verfügt über keinen Verkehrsrichtplan. Da die Planung im Gebiet Isleren Mehrverkehr gegenüber der rechtsgültigen BNO generiert, wurde an einer Vorbesprechung mit dem ARE/BVU die Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) empfohlen. Die Gemeinde

beabsichtigt, ihre gesamte Nutzungsplanung zu revidieren, daher macht die Erarbeitung eines KGV über das gesamte Gemeindegebiet zum heutigen Zeitpunkt keinen Sinn.

Für den im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung und den Gestaltungsplan Isleren zu erbringenden Nachweis zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde ein kommunaler Teilplan Verkehr (KTV) über das erweiterte Gebiet Isleren vom Büro Ballmer + Partner AG, Aarau, mit Datum vom 30. Juli 2019 Dorfstrasse" sowie die Planung Mutschellen-Bolleri Nord in die Überlegungen ein und enthält konkrete Massnahmen.

Abb. 7 Perimeter KTV Isleren vom 1. Mai 2018



In Abs. 3.11 des KTV wurden Schlussfolgerungen festgehalten, die wichtigsten sind folgende:

a) Bestehende Situation

- regelmässige Überlastungen im übergeordneten Strassennetz (K127/K411);
- gute Erschliessung des Gebiets Isleren mit dem öffentlichen Verkehr;
- keine festgehaltene Strassenklassierung;
- Anschlussknoten Querstrasse (K2) und Kreuzacker (K3) mit guter Leistungsfähigkeit;
- verkehrsberuhigtes Quartier ohne wesentliches Unfallgeschehen;
- Kein kommunales Fussverkehrs- und Velonetz
- Anbindung an Bahnhof Berikon-Widen und Zentrum für Fussverkehr und Radfahrer nicht attraktiv
- Niveaufreie Querungen der K127 dürfen von Velos nicht befahren werden
- Keine Veloabstellplätze an der Bahnhaltestelle Rudolfstetten Hofacker
- Lärmentwicklung der Strassen unkritisch.

b) Planungszustand

- Verkehrsmanagement zur Reduktion der negativen Auswirkungen von Überlastungen geplant;
- geplante Verbesserung der öV-Erschliessung;
- Verkehrszunahme überwiegend auf Achse Bolleri-Mutschellenstrasse-Obere Dorfstrasse-Kreuzacker;
- die Strassenbreiten entsprechen den Anforderungen der künftigen Klassierung;
- Anschlussknoten Querstrasse (K2) und Kreuzacker (K3) trotz erhöhter Belastung gute Leistungsfähigkeit;
- unwesentliche Veränderung des Sicherheitsniveaus und der Lärmentwicklung;
- neuer Fuss- und Veloweg Obere Dorfstrasse–Mutschellenstrasse mit Sanierung Obere Dorfstrasse geplant;
- steigende Nachfrage nach Abstellplätzen bei Bahnhaltstellen;
- Potenzial, den Schulweg zum Oberstufenschulhaus in Berikon mit dem Velo zu verkürzen;
- GP BGIM und Mutschellen-Bolleri Nord beinhalten eine Begrenzung der Parkfeldzahl.

Aus den Schlussfolgerungen ergeben sich folgende Ziele:

- trotz höherer Einwohnerdichte bleibt der Quartiercharakter erhalten;
- die Verkehrsträger behindern sich nicht gegenseitig, sondern ergänzen sich;
- die wichtigen Nutzungen im öffentlichen Interesse sind auf attraktiven und sicheren Wegen direkt erreichbar;
- das übergeordnete Verkehrsnetz wird im Zuge des Wachstums nur so weit mehr belastet wie notwendig;
- es werden bei neuen Nutzungen sowie bei Umnutzungen nur so viele Parkfelder erstellt, wie zur Bewältigung der Mobilität notwendig sind;
- mit einer attraktiven Zugangssituation für den Fuss- und Radverkehr sowie die Bereitstellung von geeigneten Abstellanlagen wird die Benützung des öffentlichen Verkehrs erleichtert und somit gefördert;
- die Verwaltungsinstrumente für die Strassenklassierungen und eine wirkungsvolle Parkraumbewirtschaftung stehen der Gemeinde zur Verfügung;
- für Fuss- und Veloverkehr sind Netze definiert. Diese werden bei künftigen Vorhaben als Planungsgrundlage beigezogen.

In Kap. 5 des KTV sind zur Erreichung der Ziele Handlungsfelder und Massnahmen bezeichnet, von denen einige mit der vorliegenden BNO-Änderung und dem Gestaltungsplan umgesetzt werden können (vgl. Abs. 4.1, 5.10 und 5.11):

- Möglichkeit einer Reduktion der Parkfelderzahl gegenüber der VSS-Norm in Abhängigkeit vom Standorttyp → Ergänzung § 41 Abs. 2 BNO;
- Zuweisung des Gebietes Isleren zum Standorttyp B → Art. 15 GP-Vorschriften;
- Grössere Bauvorhaben (z. B. ab 50 Parkfeldern) sollen zu einem Mobilitätskonzept verpflichtet werden können → Ergänzung § 41 Abs. 3 und 4 BNO;

Die übrigen Massnahmen nimmt der Gemeinderat in seine laufenden Planungen auf. So sind die Strassen der Achse Bolleri-Mutschellenstrasse-Obere Dorfstrasse-Kreuzacker als Quartiersammelstrassen zu klassieren, wobei die Strassenbreiten bereits den Anforderungen der künftigen Klassierung entsprechen. Auf der Oberen Dorfstrasse und dem Kreuzacker ist im Zusammenhang mit dem Ausbau der Werkleitungen im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes der Verkehrsfluss zu prüfen. Weiter sind das Fuss- und Velonetz zu optimieren und die Situation der Abstellanlagen für Velos am Bahnhof Berikon-Widen ist zu verbessern.

Sobald im Rahmen der Umsetzung des regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen mit den Arbeiten für das Mobilitätskonzept (KP 4) begonnen wird, ist die Planung für das Areal Isleren darauf abzustimmen.

3.5 Mehrwertabgabe

Auf 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG in Kraft getreten mit einem neuen Abschnitt zum Ausgleich von Planungsvorteilen. Gemäss § 28a leisten Grundeigentümerinnen und –Eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Dies ist für das Grundstück Isleren in der Mehrfamilienhauszone M3 nicht der Fall, daher wird keine Mehrwertabgabe fällig. Die Gemeinde als Grundeigentümerin behält sich aber vor, im Rahmen der Kaufverträge Infrastrukturleistungen oder andere Sachleistungen im Sinne eines Mehrwerts für die Gemeinde einzufordern.

3.6 Konzept Hohe Häuser

Da mit dem Areal Isleren bereits das dritte Gebiet eine Verdichtung in die Höhe mit einer Überschreitung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe inkl. Bonus für Gestaltungspläne vorsieht, hat die Gemeinde ein Konzept für Hohe Häuser über das ganze Gemeindegebiet erarbeitet, das dem Dossier beiliegt. Dieses Konzept wird vom Gemeinderat beschlossen und dient als Planungsgrundlage für die laufenden Gebietsplanungen wie auch für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es legt verschiedene städtebauliche Kriterien fest, nach denen Ausschluss- und Eignungsgebiete ausgeschieden werden, innerhalb der Eignungsgebiete werden ausserdem Prioritätsgebiete festgelegt. Diese entsprechen den Gebieten mit bestehenden höheren Häusern und den aktuellen Gebietsplanungen.

Zu Beginn der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde am 29. Juni 2019 einen Workshop mit der Bevölkerung durchgeführt, um die räumlichen Entwicklungsziele als Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild REL gemeinsam zu erarbeiten. Dabei wurde auch das Konzept Hohe Häuser zur Diskussion gestellt. Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen des Workshops wurde das Konzept angepasst und es wird als Bestandteil in das REL integriert, welches zurzeit durch die Planungskommission erarbeitet wird.

4 Erläuterung zur Teiländerung BNO

Das Siegerprojekt „Ruedistête-à-tête“ sieht mehrere Bauten vor, die bezüglich der maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen über die Regelbauweise (zuzüglich Boni für Sondernutzungspläne) hinausgehen. Aus diesem Grund ist eine Teiländerung der BNO durchzuführen. Diese erfolgt separat, aber abgestimmt auf die Teiländerungen „Mutschellen – Bolleri Nord“ (Genehmigung noch ausstehend) und „Areal Bahnhof“ (Teilrevision vom 10. November 2017, genehmigt am 28. Februar 2018). Die im Rahmen der beiden Gebietsplanungen erfolgten BNO-Änderungen sehen für die Areale massgeschneiderte Zonen vor, die sich nicht auf das Areal Isleren übertragen lassen.

4.1 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

4.1.1 Sondernutzungsplanung

Gemäss Vorgaben der Abteilung Raumentwicklung des BVU sind auf Stufe Nutzungsplanung mit der Sondernutzungsplanpflicht arealspezifische Zielsetzungen zu ergänzen. Im § 3 BNO zur Sondernutzungsplanung werden im Absatz 2 Anforderungen an den Gestaltungsplan Isleren festgelegt. Diese beinhalten zur Qualitätssicherung die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens sinngemäss nach SIA 142 oder 143 und fordern architektonisch und städtebaulich gute Lösungen auf Konzeptstufe. Weiter ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise anzustreben, es sind attraktive Freiräume sind zu schaffen, wobei insbesondere die Vernetzung zum Wald zu sichern ist. Betreffend Verkehr ist die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr zu gewährleisten und die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr hat vorzugsweise unterirdisch zu erfolgen.

4.1.2 Weitere Planungsinstrumente

Da der Umgang mit behördenverbindlichen, kommunalen Richtplänen, wie das Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser, im Baugesetz nicht geregelt ist, wird die BNO mit dem § 3a analog der Muster-BNO ergänzt. Darin wird festgehalten, dass Grundlagenpläne, Richtpläne und Konzepte die erwünschte räumliche Entwicklung für einzelne Sachbereiche oder bestimmte Gebiete aufzeigen. Sie haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung, sind aber bei der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen. Im Weiteren dienen sie zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung, gerade wenn es im konkreten Fall um Standorte für mögliche hohe Häuser geht.

4.1.3 Bauzonen

Da sich die Zonen der beiden Gebietsplanungen nicht auf das Areal Isleren übertragen lassen, wird eine neue Mehrfamilienhauszone M5 über das gesamte Areal Isleren ausgeschrieben. Der § 7 Wohnzonen wird mit Absatz 9 ergänzt: „Die Zone M5 ist für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Vollgeschossen bestimmt.“ Im § 4 Abs. 1 werden folgende Nutzungsmasse festgelegt:

- Vollgeschosse: 5
- Firsthöhe: 17.00 m
- Ausnutzung: 1.0
- Grenzabstand klein: 6 m; gross: 12 m
- Empfindlichkeitsstufe: II

Gemäss Beschluss Nr. 2 der Planungsanweisungen im Regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016 „streben die Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg die Harmonisierung ihrer Zonenpläne und Bau- und Nutzungsordnungen bezüglich der bereits bestehenden „Kernzone“ (Gde. Berikon) und „Kernzone Mutschellen“ (Gde. Rudolfstetten-Friedlisberg) an“. Die Harmonisierung orientiert sich unter anderen an den folgenden Aspekten bzw. Richtgrössen: 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss (Ausnahme: ortsbauliche Akzente), Gesamthöhe Gebäude 17 m, Erarbeitung von Gestaltungsplänen. Diese bezieht sich zwar nur auf die Kernzone Mutschellen und das Gebiet Isleren liegt ausserhalb des Bebauungsperimeters Zentrum, des Aussenraums sowie der Erweiterungsgebiete, aber innerhalb des Planungssperimeters. Dennoch wird in Anlehnung an die vorgesehene maximale Gesamthöhe die Firsthöhe der M5 ebenfalls auf 17 m festgelegt. Aufgrund des Überbauungskonzeptes gemäss Siegerprojekt werden jedoch 5 Vollgeschosse zugelassen, da die oberen Geschosse nicht den Vorschriften für Attikageschosse entsprechen und baurechtlich als Vollgeschosse gelten. Mit dem Gestaltungsplan wird für die Baubereiche B1 und B2 ein zusätzliches Vollgeschoss und ein Meter Abweichung in der Höhe ermöglicht, da diese aufgrund der Höhenstaffelung bis zu 6 Vollgeschosse erreichen.

4.1.4 Besondere Bauformen

Im Weiteren wird mit § 31a ein neuer Artikel „Hohe Häuser zulässig“ in die BNO eingefügt, der für im Bauzonenplan bezeichnete Gebiete eine gegenüber der Regelbauweise höhere Bauweise bis maximal 8 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 27 m zulässt. Im Bauzonenplan werden solche Gebiete mit einer Schraffur überlagert. Zum heutigen Zeitpunkt ist nur der äussere westliche Teil der Isleren mit der Punktbaute gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags Gegenstand der Änderung. Ziel ist, im Rahmen der Gesamtrevision allenfalls weitere Gebiete zu definieren, in denen hohe Häuser zugelassen werden sollen.

In den Gebieten mit hohen Häusern gilt grundsätzlich eine Gestaltungsplanpflicht. Grundlage für einen Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142 und 143 (Studienauftrag oder Wettbewerb). Sinngemäss bedeutet in diesem Fall, dass die Verfahren nicht SIA-konform sein müssen, solange sie ein robustes städtebauliches Konzept für die geplante Überbauung liefern. Die Gemeinde ist in die Wahl des Verfahrens und

bei dessen Durchführung einzubeziehen. Mit dem Verfahren und der Umsetzung in den Gestaltungsplan sind erhöhte Anforderungen gemäss § 21 BauG umzusetzen und insbesondere Aussagen zu folgenden Inhalten zu machen:

- Städtebauliches Konzept mit angemessener Verdichtung inkl. Begründung für die Abweichung von der Regelbauweise, für verträgliche Gebäudehöhen, Zahl und Anordnung der Gebäude, Volumetrien, das die gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung aufzeigt;
- hochwertige architektonische Gestaltung;
- haushälterische Bodennutzung;
- attraktive und ökologisch wertvolle Erholungs- und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, Sicherung und Vernetzung der öffentlichen Freiräume;
- angemessene Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung;
- Mobilitätskonzept;
- Etappierung.

4.1.5 Abstellplätze

Aufgrund der Empfehlungen aus dem KTV für das Gebiet Isleren vom 30. Juli 2019 (vgl. Abs. 3.4) wird § 41 BNO zu den Abstellplätzen dahingehend ergänzt, dass grundsätzlich alle Pflicht-Parkplätze statt wie bisher nur zwei Drittel unterirdisch anzulegen sind. Oberirdisch sind nur Besucher- und Behindertenparkplätze gestattet.

Da die Norm zur Ermittlung der Pflichtparkplätze gemäss § 43 Abs. 1 und 2 BauV für Wohnen keine Reduktion der maximalen Anzahl vorsieht, wird Abs. 2 dahin gehend ergänzt, dass die Gemeinde das ermittelte Parkfeldangebot reduzieren, von der Erstellung von Pflichtparkplätzen befreien sowie die Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern untersagen kann.

Bei grösseren Bauvorhaben mit mindestens 50 Parkfeldern kann die Gemeinde im Rahmen eines Gestaltungsplans oder im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern gemäss dem neuen § 31a BNO, in der Kernzone Mutschellen sowie im Rahmen von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. Ein Mobilitätskonzept trägt massgebend dazu bei, den motorisierten Individualverkehr eines Areals zu reduzieren und die Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes nicht übermässig zu beanspruchen.

4.2 Erläuterungen zum Bauzonenplan

Mit der Nutzungsplanungsrevision vom 16.06.2000 wurden der Bauzonenplan und der Kulturlandplan in einem Plan zusammengefasst. Die vorliegende Teiländerung Isleren wird in einem Änderungsplan verbindlich dargestellt, dem die Umzonung zu entnehmen ist (vgl. Beilage).

Das gesamte Areal Isleren mit 22'341 m² wird von der Mehrfamilienhauszone M3 in die neue M5 umgezont. Der neuen Mehrfamilienhauszone M5 wird im äusseren westlichen Bereich die Zone „hohe Häuser zulässig“ überlagert. Die Fläche der Überlagerung beträgt 2'660 m².

5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Abweichungen

Gemäss § 8 BauV dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich Bauweise und Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen, Nutzungsart, Herabsetzung der Parkfelderzahl und der Lärmempfindlichkeitsstufe. Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme.

Folgende Abweichungen werden mit dem Gestaltungsplan beantragt:

- Erhöhung der Ausnützung von 0.6 (Regelbauweise) bzw. 0.7 (Arealüberbauung) auf 1.1 (im GP möglich);
- Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss in den Baubereichen B1 und B2; die übrigen Baubereiche entsprechen aufgrund der BNO-Änderung der neuen Regelbauweise;
- Erhöhung der Gebäudehöhe in den Baubereichen B1 und B2 um 1 m; die übrigen Baubereiche entsprechen aufgrund der BNO-Änderung der neuen Regelbauweise;
- Reduktion des grossen Grenzabstandes im Baufeld B1 gegenüber PN 1114 (durch Näherbaurecht), vgl. Situationsplan;
- Aufhebung des Grenzabstandes für unterirdische Bauten von 50 cm gemäss § 20 BauV vor dem Baufeld A gegenüber PN 1114 (durch Grenzbaurecht), vgl. Situationsplan;
- Minimale Unterschreitung des Waldabstandes gemäss § 48 BauG zur Optimierung der Baubereiche A, B1, B2, C2, D1 und D2.

5.2 Bestandteile Art. 2

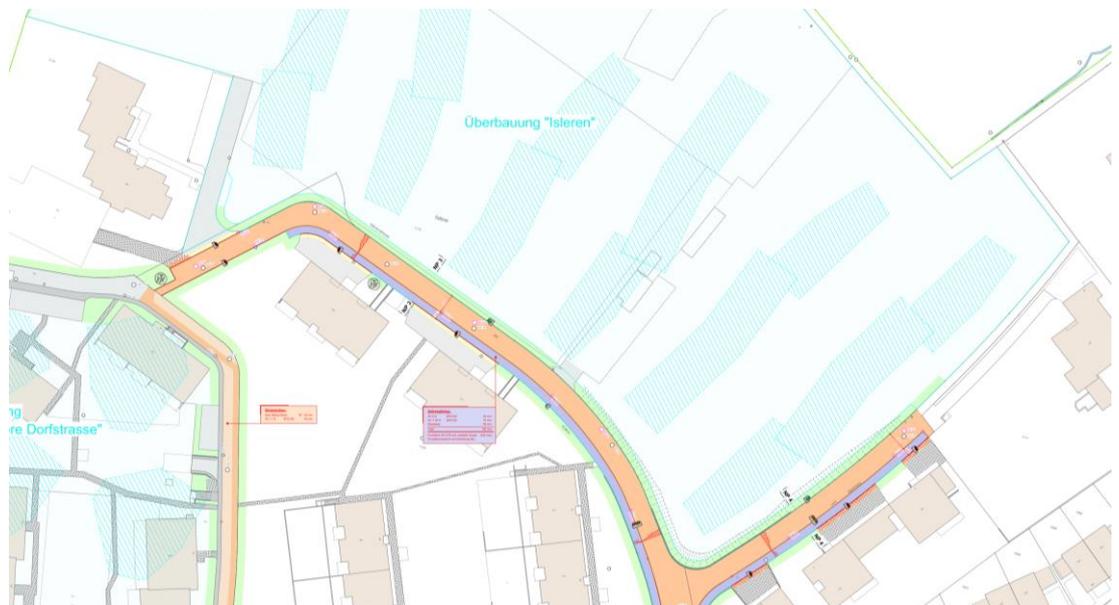
Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500, diese Bestandteile sind verbindlich. Das Siegerprojekt inkl. des dazugehörigen Kurzberichtes vom 7. Dezember 2017 bildet die Grundlage für die Inhalte des Gestaltungsplans, es hat wegleitenden Charakter.

5.3 Perimeter Art. 3

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1112 und einen Grossteil der Islerenstrasse mit der Parzelle Nr. 999. Die Gesamtfläche beträgt 23'957 m². Von der Parzelle Nr. 1112 sind 888 m² als Wald und 306 m² als Feldgehölz nicht der Bauzone zugewiesen. Zudem sind 233 m² für die Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 1114 sowie die Tiefgaragenausfahrt beim Baubereich A/B1 in Gebrauch und 1'189 m² sind der Islerenstrasse zuzuordnen. Die anrechenbare Grundstücksfläche der beiden Parzellen beträgt somit 21'341 m².

Ein grosser Teil der Islerenstrasse wird in den GP-Perimeter integriert, da die geplante Tiefgaragenschliessung im Rahmen der Strassensanierung unter der Islerenstrasse erstellt werden soll und die Erschliessung der Parzellen-Nrn. 1100 und 1114 künftig direkt ab der Oberen Dorfstrasse erfolgen wird.

Abb. 8 Auszug Strassen- und Werkleitungssanierung Islerenstrasse, KSL Ingenieure AG, 12.06.2019; Sanierung der Fahrbahn: orange Fläche



5.4 Baubereiche

5.4.1 Baubereich für Hochbauten Art. 5

Die Baubereiche für Hochbauten sind abgeleitet aus den äussersten Fassaden des Siegerprojekts und wurden generalisiert. Somit bleiben andere Gebäudeformen als die aus dem Siegerprojektmöglich, die Zeilenbebauung hingegen wird weiterhin gewährleistet.

Die Abgrenzungen der Baubereiche sind anhand der Kriterien Strassenabstand und dem Bezug zum Siegerprojekt festgelegt. Grundsätzlich beträgt der Spielraum gegenüber dem Siegerprojekt 1.0 m, die abgewinkelten Ecken wurden mehrheitlich generalisiert. Im Bereich der Hauszugänge sind die Abgrenzungen der Baubereiche entlang der Fassade des Siegerprojekts festgelegt. Dies entspricht dem Baubereichsvorschlag des Siegerprojekts. Der Baubereich A weist einen Abstand zur Fassade des Siegerprojekts von 2.5 m gemäss Baubereichsvorschlag auf.

Die anrechenbaren Geschossflächen werden pro Baubereich zugewiesen. Die Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche darf dadurch pro Baubereich um höchstens 10 % überschritten werden. Die Lage der Durchlässe in den Erdgeschossen ist im Situationsplan schematisch festgelegt. Pro bezeichneten Baubereich ist mindestens ein Durchlass zu erstellen. Sie dienen den Fusswegverbindungen zwischen den Freiräumen resp. zur rückwärtigen Erschliessung der öffentlichen Grünräume.

Darüber hinaus werden die Vollgeschosszahl sowie die maximale Gebäudehöhe als Höhenkote festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern am höchsten Punkt des Daches, an der Oberkante Brüstung bzw. Geländer bis zum anschliessenden gewachsenen Terrains gemessen.

Gegenüber dem Siegerprojekt wird im Gestaltungsplan bei der maximalen Höhenkote ein Spielraum von 0.50 m gegeben. Die maximale Höhenkote darf nur durch technisch notwendige Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten.

Terrainveränderungen bis zu einer Höhe oder Tiefe von 80 cm bedürfen gemäss § 49 Abs. 1 BauV keiner Bewilligung. Für grössere Terrainveränderung ist eine kantonale Zustimmung erforderlich.

Die Höhenstaffelung innerhalb der einzelnen Baubereiche wird ebenfalls mittels maximalen Höhenkoten gesichert. Die unterschiedlichen Höhenkoten werden definiert, damit kein Gebäude mit einer durchgehend gleichen Höhe über die gesamte Baubereichslänge entsteht, ausser im Baubereich A. Die Abgrenzung der Höhenstaffelung wird nicht verbindlich festgelegt, es wird lediglich in die Bereiche Nord und Süd unterteilt. Die Staffelung ist im Bauprojekt nachvollziehbar aufzuzeigen, wogegen dazu dient das Siegerprojekt.

Die Festlegung der vorspringenden Gebäudeteile wie Balkone und Dachvorsprünge, welche höchstens 1.50 m über den Baubereich herausragen dürfen, entspricht dem Mass gemäss § 21 Abs. 1 BauV, bei welchem vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenflucht herausragen dürfen.

Im Baubereich A ist ein Gebäude zulässig. In den Baubereichen B1, B2, C1, C2 und D1 sind je zwei Gebäudeteile zulässig. Im Baubereich C2 sind drei Gebäudeteile zulässig. Die einzelnen Gebäudeteile sind in der Höhe abzustufen und müssen eine geschlossene Bauweise aufweisen. Die Zeilenbauten sind ebenfalls in ihrer Länge durch Rücksprünge zu brechen, damit kein Gebäude mit einer durchgehend geraden Fassade entsteht.

Das Beurteilungsgremium empfahl, eine aufgelockerte Struktur durch Aufteilung der Zeilenbauten in Einzelgebäude der Bebauung zu prüfen. Durch eine Auflockerung würde jedoch das Konzept zerfallen, die Zwischenräume und die Nutzung des EG würde geschwächt, eine weitere Ost-West-Wegverbindung ist nicht notwendig und ein massiver Ausnutzungsverlust wäre die Folge. Daher wird auf eine Auflockerung verzichtet.

Gemäss der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) dürfen Abgrabungen der Untergeschosse höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes dürfen sie maximal bis zur Hälfte der Fassadenlänge abgegraben werden. Bei den Untergeschossen an den schmalen zur Islerenstrasse ausgerichteten Fassaden gelten zudem keine Obergrenzen. Diese Ausnahmeregelung nimmt Rücksicht auf den Terrainverlauf, der vor allem im Osten eine beträchtliche Hanglage aufweist.

In der Mehrfamilienhauszone M5 beträgt der Gebäudeabstand 12 m (Summe der Grenzabstände). Um der Wohnhygiene Rechnung zu tragen und dennoch die haushälterische Nutzung des Areals zu begünstigen, wird der Gebäudeabstand auf mindestens 14 m festgelegt. Dieser kommt lediglich zwischen den Baubereichen C2 und D1 zum Zuge, die übrigen Baubereiche weisen bereits Abstände zwischen 14 m und 16 m auf.

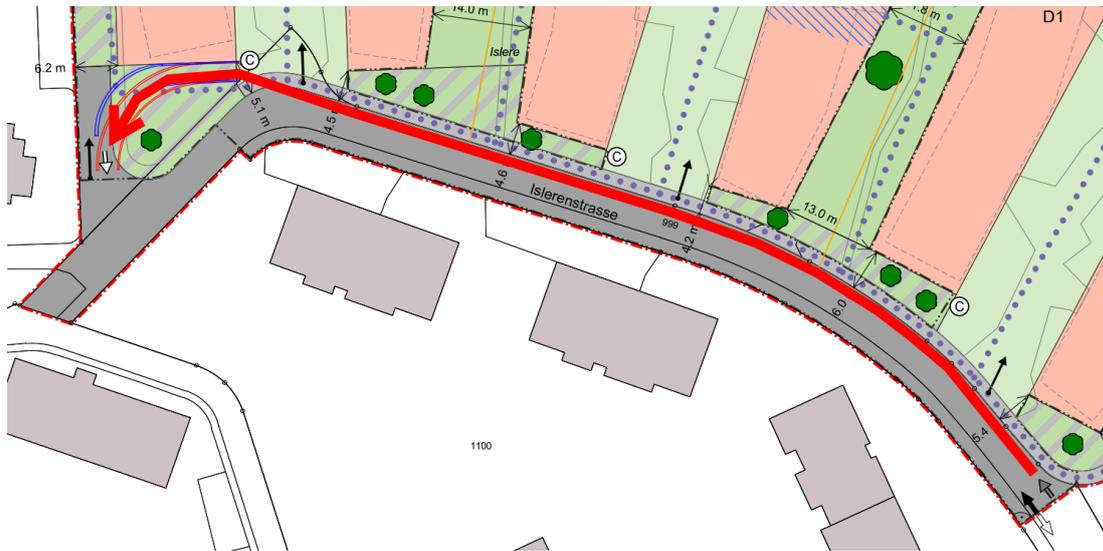
5.4.2 Baubereich für unterirdische Bauten Art. 6

Der Baubereich für unterirdische Bauten stammt grundsätzlich aus dem Siegerprojekt, stützt sich jeweils auf die Aussenkante des Untergeschosses und wird durch sämtliche Baubereiche für Hochbauten ergänzt, damit deren Unterkellerung zulässig ist. Beim Baubereich A wird der Baubereich für unterirdische Bauten an den Baubereich B1 angeschlossen und im Westen in der Verlängerung des Baubereichs A bis zur südlichen Perimetergrenze festgelegt.

Aufgrund der ungünstigen Zufahrten zu den Tiefgaragen gemäss Siegerprojekt, welche grösstenteils durch den Parkraum führen, wurden verschiedene Varianten einer Neukonzeption der Tiefgaragen geprüft. So wurden gemäss dem Kurzbericht „Prüfung Tiefgaragenerschliessung“ der lilin architekten vom 2. Juli 2019 (vgl. Beilage) Varianten geprüft, bei denen die Tiefgaragenzufahrten jeweils bei den Südfassaden der Baubereiche B1 resp. B2 und C2 angeordnet werden. Bei der Zufahrt zum Baubereich A ist deren Lage abhängig von der künftigen Nutzung und Erschliessung der oberirdischen Parkfelder auf der Parzelle- Nr. 1114.

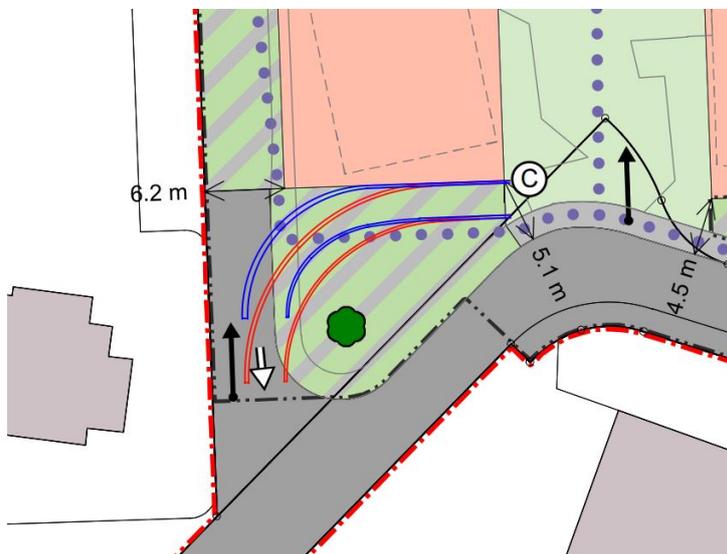
Da auch diese Varianten keine zufrieden stellenden Lösungen ergeben, vor allem wegen der Lage der Zufahrten bei den Südfassaden, wurde eine alternative Variante erarbeitet. In Verbindung mit der anstehenden Strassen- und Werkleitungssanierung Islerenstrasse werden die Tiefgaragen unter den Baubereichen durch einen einspurigen Tunnel erschlossen, der unter der Islerenstrasse verläuft (vgl. Abb. 9). Die Einfahrt befindet sich bei der Verzweigung Alpenstrasse, die Ausfahrt der Tiefgarage wird bei der Zufahrtsstrasse der Baubereiche A und B1 angeordnet.

Abb. 9 Geplanter unterirdischer Erschliessungstunnel (roter Pfeil)



Der Raumbedarf für die mögliche Ausfahrt beim Baubereich B1 wurde anhand der VSS-Norm SN 640 291a geprüft. Es wäre sowohl eine Ausfahrtsrampe mit einem 10-Meter- als auch mit einem 15-Meter-Radius möglich (vgl. Abb. 10). Aufgrund der Breite der Zufahrtsstrasse zur Parzelle-Nr. 1114 von 5 m müsste jedoch der Begegnungsraum teilweise für Erschliessungsflächen genutzt werden. Dies wird in Art. 12 der SNV ausdrücklich zugelassen.

Abb. 10 Ausfahrtsrampen gemäss VSS-Norm SN 640 291a; blau = 10-m-Radius, rot = 15-m-Radius



Da die unterirdischen Bauten teilweise unter dem halböffentlichen/privaten Grünraum liegen, müssen die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung ausreichend dimensioniert werden. Die Bepflanzung gemäss Siegerprojekt sowie die Notzufahrten an den im Situationsplan bezeichneten Stellen müssen möglich sein.

Gemäss § 23 Abs. 2 BauV dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden, soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt. Im Gestaltungsplan

wird eine Abgrabung bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Für die Untergeschosse an den schmalen zur Islerenstrasse ausgerichteten Fassaden hingegen gilt keine Obergrenze. Diese Bereiche dienen der Parkierung.

Untergeschosse dürfen gemäss § 23 Abs. 1 BauV im Mittel maximal 80 cm über die Fassadenlinie hinausragen. Daran haben sich sämtliche Bauten zu halten. Die Aufhebung dieser Regelung, wie sie im Siegerprojekt vorgeschlagen wird, ist nicht zulässig. Die Gemeinde hat keine Kompetenz, diese Regelung aufzulockern.

5.5 Nutzung Art. 7

Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen, die Anordnung ist frei. Ein kleiner Anteil Gewerbe ist am ehesten in den Baubereichen A, B1 und B2 anzuordnen.

5.6 Dachgestaltung Art. 8

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind.

5.7 Gestaltung Art. 9

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht und eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet wird.

Eine Mehrheit der Wohnungen in den Zeilenbauten ist mit Ost-West-Ausrichtung auszubilden und an beiden Längsseiten der Zeilenbauten sind Balkone anzuordnen. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sowohl Einblicke von aussen nach innen, als auch Ausblicke in den Wald oder in die Ferne möglich sind. Je zwei Baubereiche sind zusammen mit dem sie verbindenden Erschliessungsraum als Wohninseln auszubilden. Es sind sowohl zum Erschliessungsraum als auch zum Grünraum keine Rückfassaden zu bilden. Die Fassade hat das Leben im Innern der Wohnung nach aussen abzubilden.

In den obersten Geschossen sind Rücksprünge zur Realisierung von grosszügigen Terrassen zulässig. Auf dem jeweils um ein Vollgeschoss niedrigeren angrenzenden Gebäudeteil sind Dachterrassen und Dachgärten zu realisieren. Dadurch entstehen keine Attikageschosse im baurechtlichen Sinne, die Terrassen entstehen durch die Höhenstaffelung. Rücksprünge auf allen drei Seiten wie bei Attikageschossen sind ausdrücklich nicht zulässig.

Auf den Dachterrassen sind gut gestaltete, feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen erlaubt. Aufgrund der hohen Temperaturen und der direkten Sonneneinstrahlung im Sommer sollen solche Überdachungen möglich sein. Über die Fassadenflucht hinausragende Wintergärten sind nicht gestattet. Hingegen sind einheitliche Balkonverglasungen über einen ganzen Gebäudeteil gestattet.

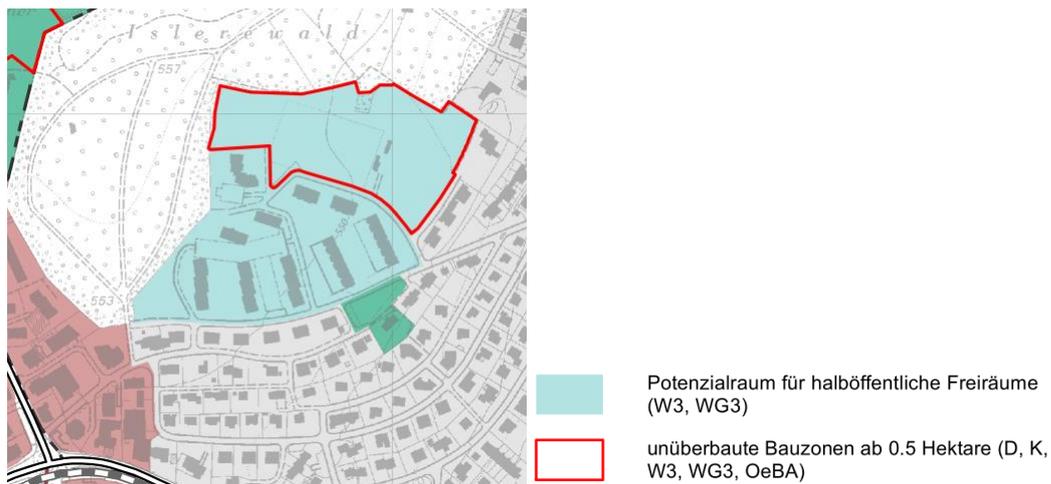
5.8 Qualitätssicherung Art. 10

Da die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde ein zentrales Anliegen ist, wird darauf hingewiesen und ein Fachgremium Gestaltung eingesetzt, das zur qualitativen Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen wird. Zweckmässig ist zudem der Einbezug des Architekturbüros des Siegerprojektes.

5.9 Freiraumgestaltung

In der Analysekarte des BVU „Freiraumpotenzial im Siedlungsgebiet“ wird unter anderem auf Gebiete hingewiesen, in denen ein angemessener Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen als Begegnungs- und Erholungsraum besonders wichtig ist. Für das Areal Isleren ist gemäss dieser Analysekarte ein Potenzialraum für halböffentliche Freiräume ausgewiesen. Diesem Potenzial wird im Gestaltungsplan angemessen Rechnung getragen.

Abb. 11 Freiraumpotenzial im Siedlungsgebiet, Analysekarten BVU vom 06.03.2017



5.9.1 Grundsätze Art. 11

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Eine besondere Beachtung ist dem Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone mit dem Wald zu schenken. Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiraumtypen mit den Grünflächen, den Kinderspiel- und Ruheflächen sowie den Fusswegverbindungen und Erschliessungsflächen macht.

Nach dem Öffentlichkeitsprinzip werden öffentliche und halböffentliche/private Grünräume unterschieden, die auf die vier Freiraumtypologien des Siegerprojektes Bezug nehmen und im Situationsplan entsprechend räumlich verortet sind.

5.9.2 Grünraum öffentlich Art. 12

Der öffentliche Grünraum erstreckt sich im Norden zwischen dem Wald und den Gebäudezeilen, bei den rückwärtigen Seiten der Baubereiche sowie kopfseitig der Gebäudezeilen zur Islerenstrasse hin. Dieser Bereich soll allgemein zugänglich sein und als Verbindung zwischen der Islerenstrasse und dem Wald dienen. Je nach angestrebter Nutzung gliedert er sich in folgende Bereiche:

- Zwischen den Wohninseln, als rückwärtiger Grünraum, soll ein **Parkraum** mit grosskronigen Bäumen entstehen. Private Gartensitzplätze sind nicht zulässig.
- Am Ende der Erschliessungsräume sind differenziert ausgestaltete **Spiel- und Ruheflächen** für alle Altersgruppen und Bedürfnisse anzulegen und entsprechend zu möblieren.
- Der **Waldabstandsbereich** ist naturnah mit einzelnen grösseren Gehölzen locker zu bepflanzen. Sämtliche Eingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken und auf Bodenversiegelungen ist zu verzichten. Mit dem Waldabstandsbereich wird der Übergang zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone gebührend berücksichtigt.
- Im Parkraum und im Waldabstandsbereich sind Spielwiesen als zusammenhängende Flächen anzulegen, die nicht möbliert oder mit Büschen und Bäumen bepflanzt sind. Der direkte Zugang zum Wald trägt zur Qualität dieser Flächen bei.
- Kopfseitig zu den Gebäudezeilen werden Vorbereiche als **Begegnungsräume** gestaltet. Sie dienen als verbindendes Element zwischen den Erschliessungsräumen, dem Parkraum und dem Übergang zur Strasse mit einem hohen Wiedererkennungswert als Eingangsbereich ins Quartier. Der Begegnungsraum beim Baubereich B1 darf für die Zufahrt zu den Parkfeldern auf der Parzelle-Nr. 1114 und, wenn notwendig, für die Ausfahrt der Tiefgarage genutzt werden, sofern im Rahmen der Projektierung keine gleichwertige oder bessere Lösung gefunden wird.

In den öffentlichen Grünräumen sind zudem einzelne bewilligungsfreie Anlagen zur Garten- und Aussenraumgestaltung sowie Kleinstbauten gemäss § 49 Abs. 2 c) und d) BauV zulässig. Dies sind unter anderem Fusswege, Treppen, Brunnen, Pflanzentröge oder Kleinstbauten mit einer Grundfläche bis 5 m² und einer Gesamthöhe bis 2.50 m. Sie sind im Umgebungsplan auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

5.9.3 Grünraum halböffentlich/privat Art. 13

Der halböffentliche Grünraum erstreckt sich über die Erschliessungsflächen, die den Zugang für den Langsamverkehr zu den einzelnen Gebäudezeilen bilden. Diese **Erschliessungsräume** verbinden jeweils zwei Baubereiche zu einer Wohninsel und sind als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Begegnungsräume intensiv zu gestalten und zu bepflanzen. Sie weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf und sind ein Ort für Begegnung und Nachbarschaft. Die Überdeckung der unterkellerten Grünräume ist so zu dimensionieren, dass die Bepflanzung gemäss Siegerprojekt ermöglicht wird (vgl. Kap. 5.4.2). Die Oberflächen können teilweise befestigt und als Fuss- und Velowege ausgestaltet werden, ansonsten bleiben sie verkehrsfrei.

Private Aussenräume für die Erdgeschosswohnungen sind zulässig und gestalterisch mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abzugrenzen. Sichtschutzvorrichtungen wie

Mauern, Wände und dichte Hecken sind hingegen nicht zulässig. Sie würden die Qualität des Aussenraumes stark beeinträchtigen.

5.9.4 Nachweis Freiraumflächen

Spiel- und Erholungsflächen

Gemäss § 39 BNO sind bei Mehrfamilienhäusern abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielflächen und Spielflächen zu erstellen. Laut § 39 Abs. 3 BNO hat die Grundfläche der Spielflächen gesamthaft 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) zu betragen. Für den Gestaltungsplan ergibt sich folgende Berechnung:

$$25'000 \text{ m}^2 \text{ (aBGF)} \times 15 \% = 3'750 \text{ m}^2$$

Als Spiel- und Erholungsflächen werden der Grünraum öffentlich (Parkraum), der Grünraum halböffentlich/privat (Erschliessungsraum), der Begegnungsraum und der Waldabstandsbereich angerechnet. Diese Fläche beträgt total 11'933 m². Somit können genügend Spiel- und Erholungsflächen in unterschiedlichen Qualitäten zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen sind jeweils mit dem Baugesuch auszuweisen.

Ökologische Ausgleichsflächen

Gemäss § 40a des Baugesetzes (BauG) leistet die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Dieser Sachverhalt ist bei einer Wohnüberbauung zwar nicht gegeben, ein diesbezüglicher Nachweis wird aufgrund der Dimension des Vorhabens vom ARE aber empfohlen. Ökologische Ausgleichsflächen sind im Waldabstandsbereich und im Bereich der Hecke vorhanden oder anzulegen. Nach § 40 Abs. 2 BauG entspricht die Grösse der Ausgleichsfläche höchstens 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Beim GP Isleren setzt sich die veränderte Fläche zusammen aus den Baubereichen, der Verkehrsfläche öffentlich (Trottoir), dem Grünraum halböffentlich/privat (Erschliessungsraum) und dem Begegnungsraum. Sie beträgt insgesamt 13'651 m². Es ergibt sich folgende Berechnung:

$$13'651 \text{ m}^2 \times 15 \% = 2'048 \text{ m}^2$$

Für die ökologischen Ausgleichsflächen stehen der Grünraum öffentlich (Parkraum) und der Waldabstandsbereich mit insgesamt 6'837 m² zur Verfügung. Damit ist auch dieser Nachweis erbracht.

Da die übergeordnete Gesetzgebung (BauG und BNO) bereits Vorgaben zur Grösse von Spiel- und Erholungsflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen festhält, werden in den Sondernutzungsvorschriften keine weiteren Bestimmungen erlassen. Die entsprechenden Nachweise und Anordnungen der Flächen sind jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

5.10 Erschliessung für den motorisierten Verkehr Art. 14

Die Hapterschliessung erfolgt über die Islerenstrasse. Gemäss Ausführungen in Kap. 5.4.2. soll der Verkehr ab der Verzweigung Alpenweg unterirdisch in einen Erschliessungstunnel unter die Islerenstrasse abgeleitet werden, von dem die Tiefgaragen erschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt über die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten. Die Islerenstrasse wird daher vorwiegend von den ausfahrenden Fahrzeugen befahren, ansonsten wird sie verkehrsberuhigt.

Bei einer nachweislich besseren Zufahrtslösung sind die Zufahrten verschiebbar.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung für den Gestaltungsplan Isleren ist ein Nachweis zur Abstimmung Siedlung und Verkehr erforderlich, da die Verkehrssituation gesamtheitlich betrachtet werden muss. Dazu wurde ein kommunaler Teilplan Verkehr (KTV) über das erweiterte Gebiet Isleren vom Verkehrsplanungsbüro Ballmer + Partner, Aarau, mit Datum vom 30. Juli 2019 erarbeitet (vgl. Beilage). Im KTV wurden Schlussfolgerungen der bestehenden Situation und des aktuellen Planungszustandes festgehalten sowie daraus abgeleitete Ziele formuliert. Zur Erreichung der Ziele sind Handlungsfelder und Massnahmen bezeichnet, die in der aktuellen BNO-Änderung und dem vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt werden können. Im Gestaltungsplan wird in Art. 15 die Zuweisung des Gebietes Isleren zum Standorttyp B definiert. Weitere Details zum KTV sind dem Kap. 3.4 zu entnehmen.

5.11 Parkierung Art. 15

Die Anzahl Pflichtparkplätze wird nach § 43 BauV resp. der VSS-Norm SN 640 281 für den Standort Typ B ermittelt. Die Zuweisung zum Standorttyp B erfolgt aufgrund des überlasteten übergeordneten Strassenverkehrsnetzes und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Gemäss KTV soll die Parkfeldanzahl für Wohnnutzungen zwischen 80 und 100 % des Bedarfs nach VSS-Norm betragen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung, z. B. mit Carsharing-Angeboten, Mehrfachnutzungen von Parkplätzen usw., vorzulegen. Dadurch könnte sich die zu realisierende Parkfeldanzahl auf zwischen 50 und 80 % des Normbedarfs senken lassen. Auf die Festlegung einer Obergrenze wird verzichtet, um auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner wie auch die jeweilige Nachfrage reagieren zu können.

Im Weiteren sind abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen. Auf eine Festlegung mit einem Anteil oder einer bestimmten Anzahl Parkfelder für Motorräder oder Ladestationen wird im Rahmen des Gestaltungsplans verzichtet, da die künftige Entwicklung gerade im Elektrofahrzeug-Markt schwierig vorherzusehen ist. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Das Siegerprojekt sieht grundsätzlich nur unterirdische Parkplätze vor. Einzelne Besucher- und Behindertenparkplätze können dennoch oberirdisch im Begegnungsraum, kopfseitig zu den Zeilenbauten, angeordnet werden. Die unterirdische Parkierung erfolgt über die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten, die Erschliessung funktioniert gemäss Ausführungen in Kap. 5.4.2.

Das Siegerprojekt weist 200 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern aus. Gemäss Vorgaben zur Berechnung beträgt die Anzahl Pflicht-Parkplätze zwischen 176 und 220, davon 160 bis 200 für Bewohner und 16 bis 20 für Besucher. Für die Berechnung wird angenommen, dass pro Wohnung ein Parkplatz erstellt wird resp. aufgrund des Standorttyps 80 % davon. Im Siegerprojekt werden insgesamt 224 mögliche Parkplätze ausgewiesen, womit der Wert geringfügig übertroffen wird. Die genaue Anzahl Parkfelder ist im Baugesuch auszuweisen.

Tab. 1 Parkfeldbedarf Bewohner nach VSS-Norm, Stand Siegerprojekt Mai 2017

	Berechnung nach SN 640 281			Ist-Zustand gemäss Siegerprojekt
	Richtwerte	PP-Bedarf 100 %	PP-Bedarf 80 %	
Bewohner	1 PP / Whg	200	160	
Besucher	0.1 PP / Whg	20	16	
Total		220	176	224

5.12 Erschliessung für den Langsamverkehr Art. 16

Die Langsamverkehrsverbindungen entsprechen der Führung gemäss Siegerprojekt. Durch genügend Verbindungen für den Langsamverkehr können direkte und kurze Wege im Quartier sowie schnelle Zugänge zum Wald und den Naherholungsangeboten garantiert werden. Sie sind zudem barrierefrei zu gestalten. Eine minimale Breite muss daher nicht festgelegt werden. Die Langsamverkehrsverbindungen sind im Plan schematisch dargestellt und gemäss Siegerprojekt so zu gestalten, dass sie als Notzufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nutzbar sind. Eine öffentliche Benützung ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen zu sichern.

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags empfahl, eine interne Verbindung in Ost-West-Richtung innerhalb der Gebäudezeilen zu prüfen. Aufgrund der Belastung der Erdgeschosswohnungen durch Passantenströme wird eine zusätzliche Ost-West-Verbindung für den Langsamverkehr als nicht notwendig betrachtet. Direkte Zugänge von den Eingängen zum rückseitigen Grünraum werden mittels Durchlässen in den Erdgeschossen gewährleistet. Diese sind bei den Baubereichen B2, C1, C2 und D1 gewünscht und im Situationsplan schematisch dargestellt. Beim Baubereich B1 ist eine solcher Durchlass nicht erwünscht. Es gibt keinen rückseitigen Grünraum und der Baubereich A wird separat erschlossen.

5.13 Notzufahrten Art. 17

Gemäss der Aargauischen Gebäudeversicherung ist für Feuerwehrnotzufahrten die „Richtlinie für die Zufahrt der Feuerwehr“ der AGV-Kommandoakten Führung, Kap. 6.5, massgebend. Die Minimalbreite der Zufahrt muss 3.5 m, die Grösse der Stellflächen pro Fahrzeug mindes-

tens 6 m x 11 m betragen. Die Stellflächen müssen zur Abstützung des Hubrettungsfahrzeugs mit einem Gesamtgewicht von mindestens 18 t einem punktuellen Auflagedruck standhalten.

Die Notzufahrten sind an den im Situationsplan eingezeichneten Stellen zu erstellen und werden über den halböffentlichen/privaten Freiraum geführt. Das Gefälle zwischen den Bau-bereichen D1 und D2 ist zu beachten.

5.14 Veloabstellplätze Art. 18

Die Veloabstellplätze sind gemäss § 43 und 44 BauV resp. VSS-Norm SN 640 065 zu ermitteln und zu erstellen. Es ist zu unterscheiden zwischen offenen Anlagen (Kurzzeitparkplätzen) und überdachten, evtl. abschliessbaren Anlagen (Langzeitparkplätzen).

Die Abstellplätze für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen sind möglichst in die Bauten zu integrieren, und haben sich in der Nähe der Hauseingänge oder in der Tiefgarage zu befinden. Überdachte Veloabstellanlagen ausserhalb von Gebäuden sind nicht erwünscht.

5.15 Containerstandplätze Art. 19

Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümer Containerstandplätze einzurichten. Die Containerstandplätze sind an den bezeichneten Stellen vorzusehen und möglichst als Unterflurcontainer einzurichten. Sie müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.

5.16 Naturobjekt Art. 20

Auf bestehende prägende Landschaftselemente wie die im Zonenplan bezeichnete Hecke ist Rücksicht zu nehmen. Sie ist in ihrer Struktur zu erhalten, periodisch zurückzuschneiden und zu verjüngen, wobei die Artenzusammensetzung zu verbessern ist. Bei Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu schaffen. Mit der Baueingabe ist ein Pflegekonzept einzureichen.

5.17 Oberflächenwasser Art. 21

Im Areal Isleren besteht aufgrund der Topografie ein Oberflächenwasserabfluss. Daher ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen, dass das Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser durch zentrale Massnahmen auf dem Areal (wie Flutrinnen, Schutzdämme oder Abflusskorridore) oder durch Massnahmen an den Gebäuden minimiert wird.

5.18 Entwässerung Art. 22

Das anfallende Meteorwasser von Dächern, Plätzen und Grünflächen ist in eine geeignete Vorflut (Meteorwasserleitung) einzuleiten. Dabei sind nach Möglichkeit geeignete Retentionsmassnahmen zu treffen. Eine neue Meteorwasserleitung ist bei der Gemeinde bereits in Planung und soll bis zur Umsetzung von Bauprojekten im Gestaltungsplanperimeter realisiert sein. Die Umgebungsflächen sind da, wo es der Untergrund zulässt, versickerungsfähig zu gestalten, die öffentlichen Verkehrsflächen sind davon ausgenommen. Die Retentionsmassnahmen wie auch eine mögliche Regenwassernutzung sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen.

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags hat darauf hingewiesen, dass ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerung mit einem Regenwassermanagement und allfälligen Aufwertungsmassnahmen des Baches zu legen ist.

5.19 Etappierung Art. 23

Die Etappierung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht, um das Bevölkerungswachstum für die Gemeinde und ihre Infrastruktur verträglich zu gestalten. Mit der Baueingabe sind städteblich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Es sind jeweils zwei Baubereiche mit dem gemeinsamen Erschliessungsraum als Wohninsel zu realisieren. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Die Baubereiche C1 und C2 dürfen nicht als 1. Etappe realisiert werden. Eine in der Mitte beginnende Überbauung des Areals ist nicht zweckmässig. Die weitere Etappierung wird mit Abstimmungen zum Verkauf der Bauparzellen durch die Bevölkerung bestimmt und soll Investoren den grösstmöglichen Spielraum bieten.

Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das Umgebungskonzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet einfügen.

5.20 Wald

Im Norden und Westen grenzt das Areal Isleren an. Für grössere Bauten und Anlagen gilt ein Waldabstand von 18 m. Für Kleinst-, Klein- und Anbauten gelten kleinere Waldabstände gemäss § 48 BauG. Gemäss Auskunft der kantonalen Abteilung Wald handelt es sich um eine Altholzinsel ohne grössere Wildtiere mit vielen Hecken, die sich ohne nennenswerte Nutzungskonflikte zur Erholung eignet. Mittels minimalen Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes der Baubereiche A, B1, B2, C2, D1 und D2 können diese optimiert werden. Dies wird aufgrund der Qualität des Waldes als vertretbar beurteilt.

5.21 Lärmschutz

Die Lärmschutzanforderungen innerhalb des gesamten Perimeters richten sich nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV). Für Neubauten gelten in der Mehrfamilienhauszone M5 die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Im Gestaltungsplan wird nicht davon abgewichen.

5.22 Energie

Aufgrund der Revision des Energiegesetzes (EnG), welches per 1. Januar 2018 in Kraft trat, wird zurzeit das kantonale Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) teilrevidiert. Das revidierte Energiegesetz setzt strengere Vorgaben bezüglich Einsatz von erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb. Daher werden im Gestaltungsplan keine weiteren Vorgaben zur Energie gemacht.

5.23 Archäologie

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 55(A)1, für die Reste eines römischen Gutshofs belegt sind. Es ist deshalb möglich, dass durch Bodeneingriffe bei der Umsetzung des Gestaltungsplans archäologische Hinterlassenschaften beeinträchtigt werden. Die Kantonsarchäologie ist daher im nachgelagerten Baugesuchsverfahren oder bei zusätzlichen Baugrundsondierungen rechtzeitig zu informieren. Zudem hat die Gemeinde vor Beginn von Aushubarbeiten die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Im Vorfeld zu den Planungsarbeiten wurden bereits erste Sondierschlitze erstellt, es kamen keine archäologisch relevanten Funde zum Vorschein. Die archäologische Fundstellenkarte im Geoportal des Kantons ist bei sämtlichen Schritten der Gestaltungsplanung und der nachfolgenden Umsetzung zu konsultieren.

6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Gemäss Art. 2 und 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen.

6.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 47 RPV

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
	Mit der Erstellung des Gestaltungsplans soll eine Fläche an einem gut erschlossenen Standort in der Mehrfamilienhauszone M5 einer hochwertigen Überbauung zugeführt werden. Das Areal ist zurzeit nicht überbaut, eine vollständige und verdichtete Bebauung dient der haushälterischen Bodennutzung.
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
	Durch die Festlegungen im Gestaltungsplan werden die natürlichen Lebensgrundlagen (wie Luft, Wasser etc.) direkt und indirekt geschützt. Insbesondere der Wald mit dem Bach nordöstlich des Perimeters wird durch den Abstandsbereich gebührend berücksichtigt.
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
	Mit dem Gestaltungsplan wird eine nicht überbaute Fläche einer vollständigen Überbauung zugeführt und kann dichter bebaut werden als mit der Regelbauweise, was zur inneren Verdichtung beiträgt. In den Sonderbauvorschriften werden hohe Anforderungen an die Wohnqualität der Überbauung gestellt.
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
	Das Siedlungsgebiet wird nicht vergrössert, sondern innerhalb der Bauzone wird eine Baulücke geschlossen. Der Gestaltungsplan sieht eine Überbauung aus Mehrfamilienhäusern mit einer hohen Ausnützung vor, sodass eine kompakte Siedlung entsteht.
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
	In den Sonderbauvorschriften wird die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen festgelegt.
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
	nicht relevant

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb der Bauzone. Es ist kein Kulturland betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Mit den gestellten Anforderungen an die Überbauung und die attraktive hochwertige Freiraumgestaltung wird eine gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung angestrebt.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Am nordöstlichen Rand des Gebietes fliesst das Islerewaldbächli, für welches ein Gewässerraum ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG von 11 m gilt. Da das Gewässer am Waldrand fliesst und der Waldabstand mit 18 m festgelegt wurde, liegt der Gewässerraum innerhalb des Waldabstandes. Die Ufer bleiben frei und zugänglich.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Norden an den Islerewald, der intensiv zur Naherholung genutzt wird. Auf die Verzahnung der Grün- und Freiräume im GP-Perimeter mit dem Wald wurde grosser Wert gelegt, es sind diverse Fusswegverbindungen durch das Areal vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Der gesetzliche Waldabstand wird im Areal Isleren weitgehend eingehalten und die Waldfunktionen bleiben erhalten. Durch die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Grünräume wird die Waldfunktion gestärkt und zusätzlich mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiräumen vernetzt.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Die zweckmässige Zuordnung ist im Zonenplan bereits bestimmt. Es ist eine Mehrfamilienhauszone M5 ausgewiesen.	
Art. 3 Abs. 3 abis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Mit dem Gestaltungsplan wird eine ungenügend genutzte Fläche innerhalb der Bauzone dicht überbaut, was zur Verdichtung beiträgt.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Durch die unterirdische Erschliessung der Tiefgaragen wird der Verkehr ab der Verzweigung Alpenweg von der Islerenstrasse weggeführt. Nur die ausfahrenden Fahrzeuge verlassen das Gebiet oberirdisch. So werden die angrenzenden Wohnquartiere vor übermässiger Belastung durch den induzierten Verkehr verschont.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Arealintern werden neue Langsamverkehrsverbindungen geschaffen, die die Verbindungen zwischen den angrenzenden Quartieren und dem Naherholungsgebiet wie auch zu den bestehenden Wegen gewährleisten.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Das Areal liegt im Umkreis von 500 m zum Knoten Mutschellen, der vielseitige Versorgungsmöglichkeiten bietet.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften wird ein attraktives Freiraumkonzept mit Grünräumen und eine vielfältige und standortgerechte Bepflanzung umgesetzt.	

Die weiteren Planungsgrundsätze sind nicht relevant.

6.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen von mehreren Gemeindeversammlungen sowie einer Informationsveranstaltung zum Siegerprojekt des Studienauftrags über den Stand der Planung Isleren informiert. Zu Beginn der öffentlichen Auflage ist eine weitere Information geplant.

6.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Es sind keine Bundesinventare betroffen.

6.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Wohnüberbauungen müssen erst ab 500 Parkplätzen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchführen, die geplante Überbauung ist nicht UVP-pflichtig.

6.4.1 Luft

Nicht relevant

6.4.2 Energie

§ 34 Abs. 1 BNO Energiesparmassnahmen: Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Bezüglich Verzicht auf energetische Vorgaben vgl. Kap. 5.21.

Die Standortbeurteilung für die Nutzung von Erdwärme mittels der Eignungskarte Erdwärmee-nutzung zeigt auf, dass auf dem Areal Isleren Erdwärmesonden möglich sind.

6.4.3 Erschütterungen

Nicht relevant

6.4.4 Nichtionisierende Strahlen

Nicht relevant

6.4.5 Abfall

Nicht relevant

6.4.6 Belastete Standorte (Altlasten)

Der Untergrund wurde durch die Firma Jäckli Geologie untersucht (vgl. Geologisch-geotechnischer Bericht vom 30. Juni 2011 in der Beilage). Die Erkenntnisse zu den bautechnischen Verhältnissen sind bei der Projektierung zu berücksichtigen. Im nordöstlichen Randgebiet liegen ausserhalb des Perimeters zwei Quellfassungen, die nicht direkt tangiert werden. Eine Beeinflussung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden und ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Gebäudesohlen sind höher als der Fassungsstrang der Quelle Kreuzacker anzuordnen und dürfen niveaumässig nicht tiefer als 540.05 m ü M zu liegen kommen. Weiter wurden weder Altlasten gefunden noch Verdachtsflächen kartiert.

6.4.7 Störfallvorsorge

Nicht Relevant

6.4.8 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Auf bestehende prägende Landschaftselemente wie das im Zonenplan bezeichnete Feldgehölz, das weit gehend im Waldabstand liegt, ist Rücksicht zu nehmen. Es sind keine weiteren Natur- und Kulturobjekte vorhanden.

6.4.9 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Keine Einträge vorhanden.

6.4.10 Gewässerschutz

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz zum 1. Januar 2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 1. Juni 2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Am nordöstlichen Rand des Gebietes fliesst das Islerewaldbächli, für welches der Gewässer- raum ausserhalb Bauzone gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG 11 m beträgt. Da das Gewässer am Waldrand fliesst und der Waldabstand mit 18 m festgelegt wurde, liegt der Gewässer- raum innerhalb des Waldabstandes und beeinträchtigt die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht zusätzlich. Die Parzelle ist nicht durch Hochwasser gefährdet.

Abb. 12 Auszug Fachkarte Gewässerraum, Geoportal Aargau



6.4.11 Wald

Im Norden und Westen grenzt das Areal Isleren an Wald. Für grössere Bauten und Anlagen gilt ein Waldabstand von 18 m. Für Kleinst-, Klein- und Anbauten sowie für unterirdische Bauten gelten kleinere Waldabstände nach § 48 BauG. Gemäss Siegerprojekt des Studienauftrags wird der Waldabstand bei sämtlichen Hochbauten wie auch bei den unterirdischen Bauten eingehalten. Um einen gewissen Projektierungsspielraum zu belassen und einzelne Baubereiche zu optimieren, wird bei den Baubereichen für Hochbauten A, B1, B2, C2, D1 und D2 beantragt, den gesetzlichen Waldabstand geringfügig zu unterschreiten.

Gemäss Auskunft der kantonalen Abteilung Wald handelt es sich um eine Altholzinsel ohne grössere Wildtiere mit vielen Hecken, die sich ohne nennenswerte Nutzungskonflikte zur Erholung eignet. Aufgrund der Qualität des Waldes wird die minimale Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes als vertretbar beurteilt, zumal der Waldabstandsbereich als ökologische Ausgleichsfläche für eine naturnahe Gestaltung vorgesehen ist.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens kann der Gemeinderat Auflagen für die Bauausführung festlegen, z. B. dass keine Materiallager in Waldnähe angeordnet werden dürfen.

6.4.12 Jagd

Nicht relevant

6.4.13 Fischerei

Nicht relevant

6.5 Planbeständigkeit

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 RPV in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Die bestehende BNO stammt aus dem Jahr 2000 und soll vollständig revidiert werden. Aufgrund der Länge des Nutzungsplanungsverfahrens und der bestehenden Gestaltungsplanpflicht ist es vertretbar, eine auf das Gebiet Isleren zugeschnittene Teiländerung der BNO vorzuziehen, da die zentralen Sachthemen wie Abstimmung Siedlung und Verkehr, Konzept Hohe Häuser und Innenentwicklung ausführlich behandelt werden, diese mit der Bevölkerung bereits an einem Workshop im Juni 2019 diskutiert wurden und so in das künftige Räumliche Entwicklungsleitbild REL einfließen werden. Für den Gestaltungsplan wurde ein Studienauftrag durchgeführt, der die Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Verdichtung erfüllt. Unter diesen Umständen ist die vorliegende Revision gerechtfertigt und die Anforderungen an die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind eingehalten.

7 Organisation und Beteiligte

Der Gemeinderat hat im Juli 2016 den Auftrag für die Erstellung des Gestaltungsplans und für die Teiländerung BNO erteilt. Für die Erarbeitung der Planungsinstrumente wird die kommunale Bau- und Planungskommission eingesetzt.

Wichtige Zwischenentscheide, wie z. B. die Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung, zur kantonalen Vorprüfung oder zur öffentlichen Auflage, werden vom Gemeinderat auf Antrag der Kommission getroffen.

8 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

8.1 Bisheriger Planungsablauf

Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzepts wurde von der Gemeinde zwischen Dezember 2016 und Juni 2017 ein Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Den Studienauftrag gewonnen hat der Projektvorschlag „Ruedistête-à-tête“ vom Mai 2017 der Ilin Architekten sia gmbh mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH aus Zürich.

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde bis im Jahr 2000 durchgeführt.

8.2 Weitere Planungsschritte

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die Vorlage gemäss den Anregungen, Empfehlungen und Auflagen bereinigt. Es folgt die öffentliche Auflage mit dem Einwendungsverfahren, die Auswertung allfälliger Einwendungen und die Ergänzung der Unterlagen. Die BNO-Änderung wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und ist Voraussetzung für den Erlass des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat. Schliesslich wird die BNO-Änderung durch den Regierungsrat genehmigt, der Gestaltungsplan durch das zuständige Departement.

8.3 Weiterer Handlungsbedarf

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat im Frühjahr 2019 mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Philipp Baur

Anhang A

Bauzonkapazität gemäss rechtsgültigem Bauzonplan vom 23. Januar 2018

Bauzonkapazität gemäss rechtsgültigem Bauzonplan inkl. GP Isleren und Änderung Bollerli vom 26. Januar 2018

Bauzonenkapazität und -statistik gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan

Zonentypen gemäss Gebietseinteilung "Grundlagenplan Einwohnerzahlen"

Zonentyp	UB	F	F Total pro BZ	D (AZ)	Ag	Be	Pw	E-Kap	E 2018
KM	überbaut	23'770 m ²		0.90	65%	45 m ²	50%	155	150
	unüberbaut	902 m ²		0.90	90%	45 m ²	50%	8	
			24'672 m ²						
GP BGIM	überbaut	13'334 m ²		1.23	100%	50 m ²	95%	312	182
	unüberbaut	1'807 m ²		1.23	100%	50 m ²	95%	42	
			15'141 m ²						
M3 Isleren	überbaut	16'083 m ²		0.60	80%	45 m ²	90%	154	153
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	45 m ²	90%	0	
			16'083 m ²						
GP Isleren	überbaut	0 m ²		0.70	100%	48 m ²	95%	0	0
	unüberbaut	21'341 m ²		0.70	100%	48 m ²	95%	296	
			21'341 m ²						
E2 Nord	überbaut	23'122 m ²		0.40	70%	50 m ²	90%	117	112
	unüberbaut	3'169 m ²		0.40	90%	50 m ²	90%	21	
			26'291 m ²						
E2 Süd	überbaut	119'912 m ²		0.40	70%	55 m ²	90%	549	540
	unüberbaut	671 m ²		0.40	90%	50 m ²	90%	4	
			120'583 m ²						
E2 Ost	überbaut	29'885 m ²		0.40	75%	55 m ²	90%	147	140
	unüberbaut	0 m ²		0.40	90%	50 m ²	90%	0	
			29'885 m ²						
M3 Nord 1	überbaut	30'379 m ²		0.60	60%	55 m ²	90%	179	177
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	50 m ²	90%	0	
			30'379 m ²						
M3 Nord 2	überbaut	6'814 m ²		0.60	70%	55 m ²	90%	47	43
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	50 m ²	90%	0	
			6'814 m ²						
M3 Süd	überbaut	5'701 m ²		0.60	70%	50 m ²	90%	43	42
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	50 m ²	90%	0	
			5'701 m ²						
Total	überbaut	269'000 m ²							
	unüberbaut	27'890 m ²							
			296'890 m ²					2'073	1'539

69.8 E/ha 51.8 E/ha

UB	Überbauungsstand
F	Fläche
D	Dichte
Ag	Ausbaugrad
Be	Wohnflächenbedarf pro Einwohner
Pw	Wohnanteil
E	Einwohner

Datenquelle :

rechtsgültige Bauzonen Grundnutzung gemäss AGIS, Stand 28.09.2017

EWR Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, 9.1.2018

29.6303 Rudolfstetten-Friedlisberg

Bauzonenkapazität und -statistik

gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan, inkl. GP Isleren und Änderung Bollerli

Zonentypen gemäss Gebietseinteilung "Grundlagenplan Einwohnerzahlen"

Zonentyp	UB	F	F Total pro BZ	D (AZ)	Ag	Be	Pw	E-Kap	E 2018
KM	überbaut	17'519 m ²		0.90	65%	45 m ²	50%	114	110
	unüberbaut	0 m ²		0.90	90%	45 m ²	50%	0	
			17'519 m ²						
GP Bollerli	überbaut	4'200 m ²		1.55	100%	55 m ²	70%	83	40
	unüberbaut	902 m ²		1.55	100%	55 m ²	70%	18	
			7'153 m ²						
GP BGIM	überbaut	13'334 m ²		1.23	100%	50 m ²	95%	312	182
	unüberbaut	1'807 m ²		1.23	100%	50 m ²	95%	42	
			15'141 m ²						
M3 Isleren	überbaut	16'083 m ²		0.60	80%	45 m ²	90%	154	153
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	45 m ²	90%	0	
			16'083 m ²						
GP Isleren	überbaut	0 m ²		1.10	100%	48 m ²	95%	0	0
	unüberbaut	21'341 m ²		1.10	100%	48 m ²	95%	465	
			21'341 m ²						
E2 Nord	überbaut	23'122 m ²		0.40	70%	50 m ²	90%	117	112
	unüberbaut	3'169 m ²		0.40	90%	50 m ²	90%	21	
			26'291 m ²						
E2 Süd	überbaut	119'912 m ²		0.40	70%	55 m ²	90%	549	540
	unüberbaut	671 m ²		0.40	90%	50 m ²	90%	4	
			120'583 m ²						
E2 Ost	überbaut	29'885 m ²		0.40	75%	55 m ²	90%	147	140
	unüberbaut	0 m ²		0.40	90%	50 m ²	90%	0	
			29'885 m ²						
M3 Nord 1	überbaut	30'379 m ²		0.60	60%	55 m ²	90%	179	177
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	50 m ²	90%	0	
			30'379 m ²						
M3 Nord 2	überbaut	6'814 m ²		0.60	70%	55 m ²	90%	47	43
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	50 m ²	90%	0	
			6'814 m ²						
M3 Süd	überbaut	5'701 m ²		0.60	70%	50 m ²	90%	43	42
	unüberbaut	0 m ²		0.60	90%	50 m ²	90%	0	
			5'701 m ²						
Total	überbaut	266'949 m ²							
	unüberbaut	27'890 m ²							
			296'890 m ²					2'294	1'539

75.7 E/ha 51.8 E/ha

UB	Überbauungsstand
F	Fläche
D	Dichte
Ag	Ausbaugrad
Be	Wohnflächenbedarf pro Einwohner
Pw	Wohnanteil
E	Einwohner

Datenquelle :

rechtsgültige Bauzonen Grundnutzung gemäss AGIS, Stand 28.09.2017

EWR Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, 9.1.2018

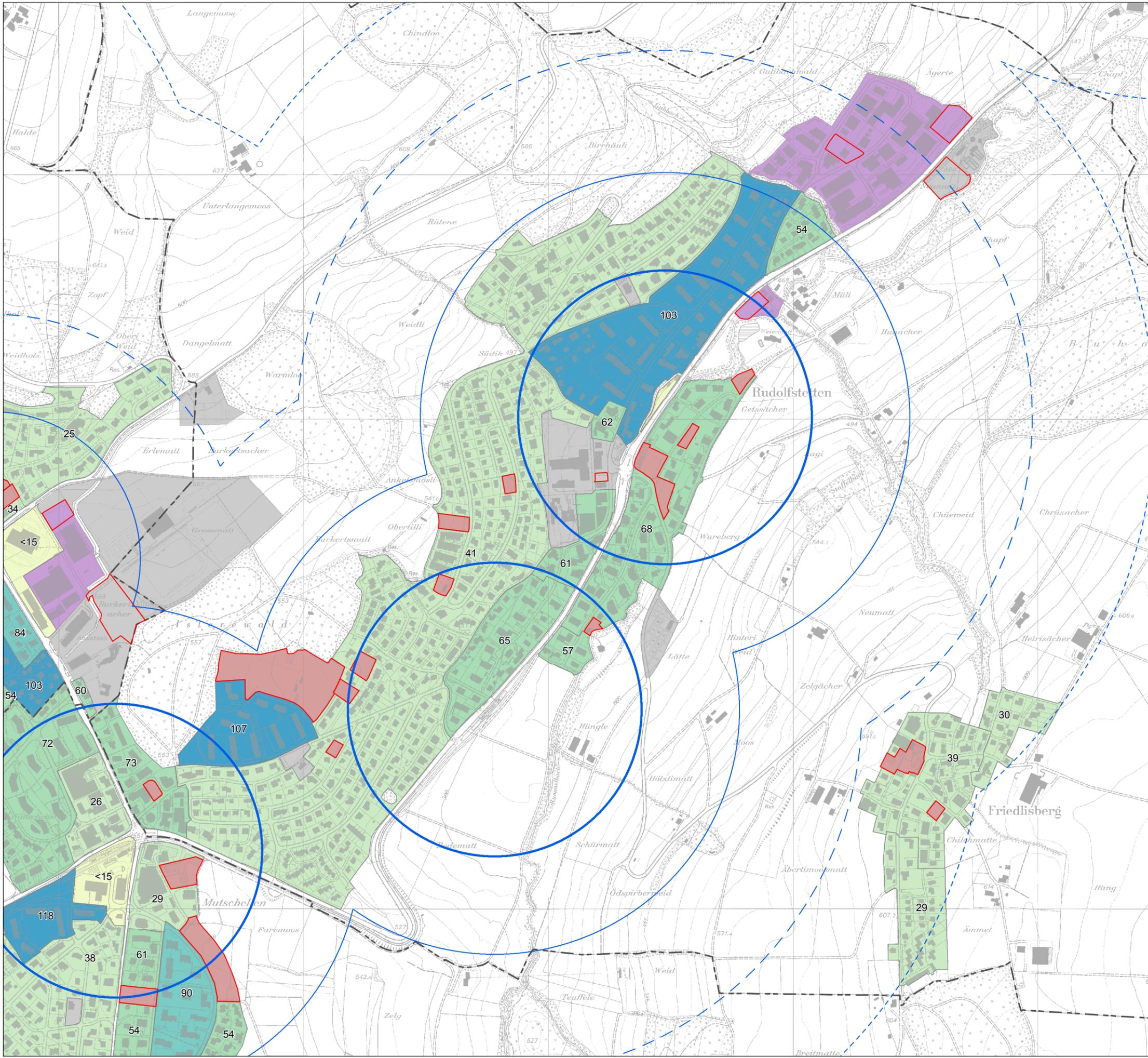
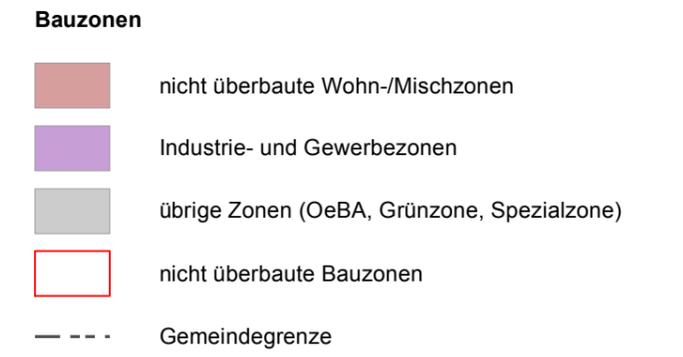
Anhang B

Analysekarte ARE/BVU: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen vom
6. März 2017

Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen
Rudolfstetten-Friedlisberg




Arbeitsplan
keine Rechtsverbindlichkeit





Gestaltungsplan Isleren

Situationsplan 1 : 500

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:
- Sondernutzungsvorschriften (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Mitwirkungsbericht vom

Vorprüfungsbericht vom

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen vom Gemeinderat am

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Genehmigung:

Auftr.-Nr.: 29.6302
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: PB
Plandatum: 02.09.19
Plangrösse: 84 x 60
suisse plan

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch
N:\129 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\02 GP Isleren\13 Nutzungsplan\31 VP V02\gws\GP_Isleren.gws

Genehmigungsinhalt

	Perimeter	Art. 3
	Baubereich für Hochbauten	Art. 5
	Durchlass (Lage schematisch)	Art. 5 Abs. 11
	Baubereich für unterirdische Bauten	Art. 6
	Bepflanzung (Lage schematisch)	Art. 11, Art. 12
	Grünraum öffentlich (Parkraum)	Art. 12 Abs. 1
	Spielbereich (Lage schematisch)	Art. 12 Abs. 1
	Waldabstandsbereich	Art. 12 Abs. 1
	Begegnungsraum	Art. 12 Abs. 1
	Grünraum halböffentlich/privat (Erschliessungsraum)	Art. 13
	Verkehrsfläche öffentlich	Art. 14
	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	Art. 14 Abs. 1
	Ein-/Ausfahrt Tiefgarage (verschiebbar)	Art. 14 Abs. 2
	Fusswegverbindung (Lage schematisch)	Art. 16
	Notzufahrt	Art. 17
	Containerstandplatz (verschiebbar)	Art. 19
	Hecke	Art. 20

Orientierungsinhalt

	Parzellierung gemäss Richtprojekt
	Parzellierung Bestand
	Bebauung gemäss Richtprojekt
	Wege, Plätze und Mauern gemäss Richtprojekt
	Strasse Bestand

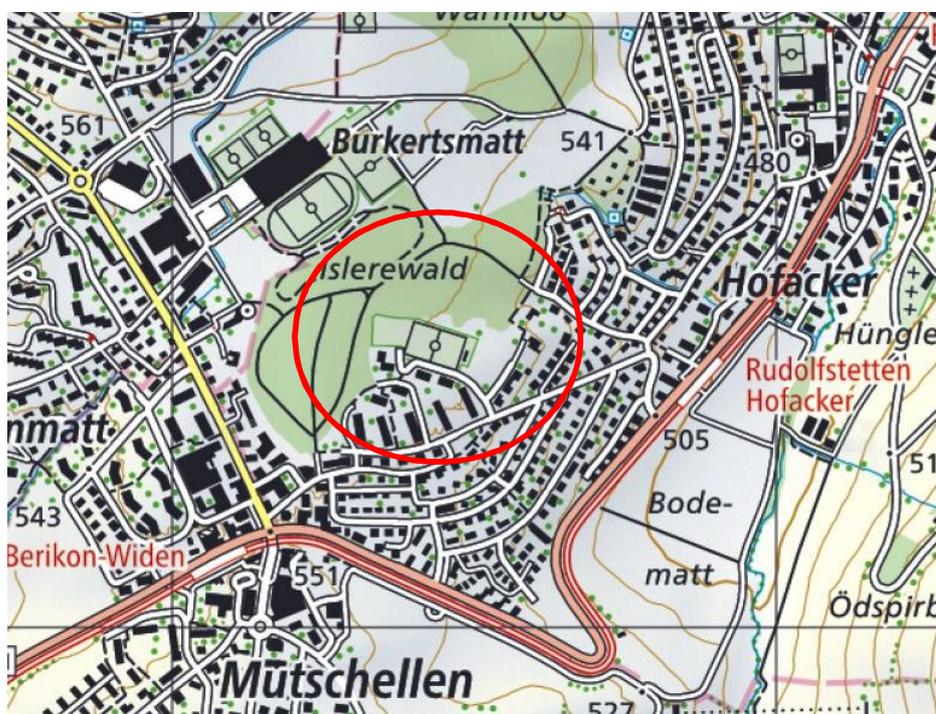
	Fusswegverbindung ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)
	Waldabstand (gemäss § 48 BauG)
	Wald innerhalb Perimeter
	Wald ausserhalb Perimeter
	Gewässer



Daten des Kantons Aargau, November 2016
Richtprojekt © ilin architekten sia gmbh, Mai 2017

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Gestaltungsplan Isleren



Fachliches Gutachten gemäss § 8 Abs. 3 BauV

Aarau, 2. September 2019

Impressum

Fachgremium Gestaltung bestehend aus:

Kirsten Littarru-Bachmeier	Landschaftsarchitektin
Michael Gutknecht	Architekt
Sascha Käppeli	Mitglied Baukommission Rudolfstetten-Friedlisberg
Josef Brem	Mitglied Baukommission Rudolfstetten-Friedlisberg
Lieni Füglistaller	Mitglied Baukommission Rudolfstetten-Friedlisberg

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
30.08.2018	Fachgutachten zur Vorprüfung
02.09.2019	Fachgutachten zur Vorprüfung V02

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg besitzt auf ihrem Gemeindegebiet das Areal Isleren mit einer Fläche von über 2 ha, welches in den kommenden Jahren als Wohnquartier entwickelt werden soll. Für das Areal muss ein Gestaltungsplan nach § 21 BauG des Kantons Aargau erstellt werden (Sondernutzungsplanpflicht). Mit einem nicht anonymen Studienauftrag im selektiven Verfahren wurde ein geeignetes Nutzungs- und Bebauungskonzept gefunden, das als Grundlage für den Gestaltungsplan dient. Die Studie beschränkte sich auf den Wettbewerbsperimeter und richtete sich an den Gegebenheiten aus, die in den Rahmenbedingungen des Programms zum Studienauftrag erläutert sind.

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplans ist die Realisierung eines nachhaltigen Wohnquartiers von hoher städtebaulicher Qualität, das sich durch besondere Freiraumqualitäten auszeichnet und die Bedürfnisse einer vielfältigen Bewohnerstruktur abdeckt. Durch die Verflechtung mit den angrenzenden Quartieren und dem Wald entsteht ein Quartier mit eigener Identität, das Raum für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen schafft und so einen Mehrwert für die ganze Gemeinde bietet. Gleichzeitig wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und eine qualitativ hochwertige Verdichtung in unmittelbarer Nähe des gut erschlossenen Mutschellenknotens realisiert.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1112 und einen Grossteil der Islerenstrasse mit der Parzelle Nr. 999. Die Gesamtfläche beträgt 23'957 m². Von der Parzelle Nr. 1112 sind 888 m² als Wald und 306 m² als Feldgehölz nicht der Bauzone zugewiesen. Zudem sind 233 m² für die Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 1114 sowie die Tiefgaragenausfahrt beim Baubereich A/B1 in Gebrauch, 1'189 m² sind der Islerenstrasse zuzuordnen. Die anrechenbare Grundstücksfläche der beiden Parzellen beträgt somit 21'341 m².

Bei der Erarbeitung des Nutzungs- und Bebauungskonzepts hat sich gezeigt, dass für eine optimale Bebauung eine Teiländerung des Bauzonenplans notwendig ist. Es soll eine neue Mehrfamilienhauszone M5 festgelegt werden, in der 5 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 17 m zulässig sind sowie eine überlagernde Zone „Hohe Häuser zulässig“ für den Solitär im Baubereich A, in der maximal 8 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 27 m zulässig sind. Das Verfahren für die Teilzonenplanänderung läuft parallel.

Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. § 21 Abs. 2 BauG). Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Dazu hat er ein Fachgremium Gestaltung eingesetzt und mit der Ausarbeitung des Fachgutachtens beauftragt.

1.2 Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung lagen folgende Unterlagen zum Gestaltungsplan Isleren vor:

- Gestaltungsplan Isleren, Situationsplan 1:500 (Entwurf zur Vorprüfung V02)
- Gestaltungsplan Isleren, Sondernutzungsvorschriften (Entwurf zur Vorprüfung V02)
- Schlussbericht des Studienauftrags Isleren im selektiven Verfahren vom 29. Mai 2017
- Teiländerung Isleren, Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 (Entwurf zur Vorprüfung V02)

- Teiländerung Isleren, Bau- und Nutzungsordnung (Entwurf zur Vorprüfung V02)
- Gestaltungsplan und Teiländerung BNO Isleren, Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Entwurf zur Vorprüfung V02)

1.3 Bemerkungen zur Stellungnahme

Die vorliegende fachliche Beurteilung umfasst ausschliesslich die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Nicht Bestandteil des Gutachtens ist die Überprüfung der bau- und formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplans. Die Bestimmungen werden dahingehend begutachtet, als damit das geforderte bessere Ergebnis sichergestellt werden muss.

Inhalt und Umfang des besseren Ergebnisses haben sich primär an den im Gestaltungsplan (GP) festgelegten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise nach BNO zu orientieren. Dies bedeutet im Grundsatz, dass die qualitativen Anforderungen mit dem Ausmass der Abweichungen steigen. Die Abweichungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen.

2 Stellungnahme

2.1 Vorgehen

Der Gestaltungsplan basiert auf einem umfassenden Studienauftrag und wurde in enger Abstimmung zwischen der Gemeinde als Grundeigentümerin, Architekten und Planern erarbeitet. Das Vorgehen wird sehr positiv bewertet, da auf diese Weise eine qualitätsvolle Überbauung mit der angestrebten Verdichtung gewährleistet werden kann.

2.2 Zielsetzungen

Gemäss Art. 1 SNV bezweckt der Gestaltungsplan die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerichteten sowie architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvollen Überbauung, eine haushälterische Bodennutzung, eine gute Gestaltung und Vernetzung der Grünflächen insbesondere beim Übergang zum Wald, die Realisierung von attraktiven, abseits des Verkehrs gelegenen Spielplätzen und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität und die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung mit sicheren Fusswegverbindungen.

2.3 Abweichungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Das Gestaltungsplanareal Isleren befindet sich in der Mehrfamilienhauszone M3 und unterliegt einer Sondernutzungsplanpflicht. Im Rahmen der Teiländerung der BNO wird das Gebiet in eine Mehrfamilienhauszone M5 festgelegt. Ergänzende Anforderungen an die Sondernutzungsplanpflicht sind in der rechtsgültigen BNO der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg nicht formuliert, werden aber mit der Teiländerung BNO definiert:

- a) Als Grundlage für einen Gestaltungsplan sind vorgängig ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142 oder 143 (Studienauftrag oder Wettbewerb) oder eine städtebauliche Variantenstudie durchzuführen. Das Programm ist zusammen mit der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg zu erarbeiten. In der Jury muss mindestens ein Vertreter des Gemeinderates mit Stimmrecht vertreten sein. Mit dem Verfahren ist aufzuzeigen, wie im Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen gemäss § 21 BauG umgesetzt werden.

- b) Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein städtebauliches Konzept umzusetzen, welches verträgliche Gebäudehöhen sowie Zahl und Anordnung der Gebäude begründet.
- c) Mit einer differenzierten Höhenstaffelung ist ein verträglicher Übergang von der Einfamilienhauszone E2 im Osten ansteigend bis zum Waldrand im Westen zu gewährleisten.
- d) Es ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen anzustreben, die sich bei zunehmender Dichte von Osten nach Westen gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt.
- e) Es sind attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, wobei deren Vernetzung insbesondere beim Übergang zum Wald zu sichern ist. Die Gestaltung und Nutzung des Waldabstandsbereichs ist aufzuzeigen.
- f) Die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr ist zu gewährleisten, vor allem eine Nord-Süd-Verbindung zur Sicherung der Schulwege.
- g) Die Parkierung hat zweckmässig, vorzugsweise unterirdisch, zu erfolgen. Die Erschliessung für den motorisierten und den Langsamverkehr sind zu sichern.

Die Abweichungen bei Gestaltungsplänen gemäss § 8 BauV vom allgemeinen Nutzungsplan gelten weiterhin in Bezug auf:

- a) Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen,
- b) Nutzungsart, soweit überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,
- c) Herabsetzung der Parkfelderzahl,
- d) Lärmempfindlichkeitsstufen, wenn es um lärmvorbelastete Flächen geht.

In der geplanten M5 sind gemäss Regelbauweise folgende Grundmasse zulässig (§ 4, und § 7 BNO). Die Masse gemäss der M3 und der geplanten Zone „Hohe Häuser zulässig“ sind zur Übersicht ebenfalls aufgeführt.

	M3	M5	Hohe Häuser zulässig
• Vollgeschosse	3	5	8
• Gebäudehöhe	11.00 m	-	27.00 m
• Firsthöhe	14.00 m	17.00 m	27.00 m
• Ausnutzung (AZ)	0.60	1.0	
• Grenzabstand klein	6.0 m	6.0 m	
• Grenzabstand gross	12.0 m	12.0 m	
• Empfindlichkeitsstufe	II	II	
• Nutzung	Wohnen, nicht störendes Gewerbe		
• Bauweise	Mehrfamilienhäuser gestattet		

Im Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Abweichungen von der Regelbauweise beantragt:

Ausnützungsziffer:

Erhöhung der Ausnützung von 1.0 (Regelbauweise) bzw. 1.1 (Arealüberbauung) auf 1.1;

Geschosszahl/Gebäudehöhe:

Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss und der Gebäudehöhe in den Baubereichen B1 und B2; für die übrigen Baubereiche A bis D2 wird eine BNO-Änderung beantragt, sodass generell 5 Vollgeschosse resp. höhere Häuser bis maximal 8 Vollgeschosse zulässig sind.

Grenzabstand:

Reduktion des grossen Grenzabstandes im Baufeld B1 gegenüber PN 1114;

Waldabstand:

Minimale Unterschreitung des Waldabstandes gemäss § 48 BauG zur Optimierung der Baubereiche A, B1, B2, C2, D1 und D2.

Weitere Abweichungen wurden nicht festgestellt.

2.4 Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauungsstruktur leitet sich logisch und nachvollziehbar von der Umgebung und der Topografie ab. Neben einem hohen punktförmigen Solitär vor der Waldkulisse im Westen werden zwischen sechs in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Zeilen abwechselnd Erschliessungs- und Naturräume gebildet. Die drei- bis sechsgeschossigen Zeilen sind jeweils in der Höhe gestaffelt und bestehen aus zwei oder drei leicht abknickenden Segmenten. Dadurch wirken sie angenehm aufgelockert, formen private Zwischenräume und reagieren an den Übergangsbereichen zu den benachbarten Überbauungen auf deren Kubatur und Gebäudehöhe. Nur der Turm am Waldrand tritt durch seine Höhe markant hervor, was dem Standort angemessen ist.

Aufgrund der mitgelieferten Grundlagen, Pläne und des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag sowie weiteren Visualisierungen aus verschiedenen Perspektiven wird die Einordnung als sehr gut beurteilt.

2.5 Bebauung und architektonische Gestaltung

Die auf der Grundlage des Studienauftrags festgelegte Bebauungsstruktur zeichnet sich durch ein klares und bestechendes städtebauliches Konzept aus, welches Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur und die Umgebung nimmt und sich daher optimal einordnet. Trotz einer verhältnismässig hohen Dichte bleibt es verspielt und schafft damit eine eigene Identität.

Aufgrund der Ost-West-Orientierung mit durchgesteckten Grundrissen sind alle Wohnungen optimal belichtet und besonnt, insbesondere die dreiseitig belichteten Zeilenköpfe entlang der Islerenstrasse überzeugen durch eine optimale Wohnhygiene und hohe Attraktivität. Pro Wohnung sind jeweils zwei Balkone vorgesehen, sodass alle Wohnungen sowohl vom parkartigen Naturraum als auch vom privaten Erschliessungsraum profitieren. Flexible Grundrisse für unterschiedliche Wohnungsgrössen und alternative Wohnformen sind denkbar und nachgewiesen.

2.6 Freiraum- und Umgebungsgestaltung

Jeweils zwei Gebäude begrenzen einen gemeinsamen privaten, multifunktionalen Erschliessungsraum. Diese Wohninseln sind autofrei und haben trotz der Dichte das Potenzial zu einladenden Begegnungsräumen mit unterschiedlichen Identitäten. Abwechslungsreiche Strauch- und Staudenrabatten mit Kleinbäumen bilden einen stimmungsvollen Filter vor den Fassaden. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über private Vorzonen, die gestalterisch abgegrenzt werden, sich aber nicht verschliessen. Die parkähnlichen Räume zwischen den Zeilen sind logischerweise nicht unterbaut und gestatten naturnahe Flächen mit grosskronigen Bäumen. Sie verzahnen den Wald mit der Siedlung. Der Waldrand wird somit in den Naturräumen Richtung Islerenstrasse verlängert und bleibt ansonsten frei von definierten Nutzungen.

2.7 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessungsräume greifen wie Finger senkrecht ab der Islerenstrasse in die Wohninseln hinein, womit die Adressbildung gewährleistet wird. Jeder Wohninsel wird unter dem Erschliessungsraum eine separate Autoeinstellhalle zugeordnet, welche ab einem unterirdischen Erschliessungstunnel unter der Islerenstrasse befahren werden. Die Tiefgaragen sind sehr übersichtlich konzipiert. Die Tiefgaragenlösung mit nur einer Einfahrt beim Alpenweg und einer Ausfahrt südlich des Baubereichs B1 wird begrüsst, da somit die Grünräume um die Gebäude frei von Tiefgaragenzufahrten bleiben. Es handelt sich um eine deutlich bessere Lösung gegenüber dem Siegerprojekt, die zur Optimierung der gesamten Quartierserschliessung beiträgt. Eine vierfache Etappierung ist weiterhin einfach möglich. Die privaten Erschliessungsräume weiten sich ab der Islerenstrasse zwischen den Bauten auf und führen im Norden zum Waldrand hin jeweils zu einem Begegnungsraum oder einem Spielplatz, womit ein wichtiger Beitrag zur Identitätsbildung des Quartiers geleistet wird.

2.8 Etappierung

Eine optimale Etappierbarkeit ergibt sich aus dem zugrunde liegenden stabilen Konzept, das mit einem gewissen Spielraum für die anschliessende Projektierung gut im Gestaltungsplan umgesetzt wurde.

3 Umgesetzte Empfehlungen

Die Empfehlungen für die Umsetzung des Projekts gemäss dem Schlussbericht zum Studienauftrag wurden im Gestaltungsplan zweckmässig umgesetzt:

- Vorgaben zur Staffelung und Gestaltung der Fassaden vor allem für den ersten Zeilenbau im Osten wurden verankert, um die aufgelockerte Struktur zu sichern. → **Art. 5**
- Die Ost-West-Orientierung der Wohnungen wurde im Gestaltungsplan gesichert, die mögliche Ausbildung der oberen Geschosse als Attika- oder Dachwohnungen wurde in den Vorschriften sorgfältig umgesetzt. → **Art. 9**
- Es wurde ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerung mit einem Regenwassermanagement gelegt (begrünte Dächer mit Stauvolumen; Retentionsflächen). → **Art. 22**
- Der Waldabstandsbereich wird im Freiraumkonzept mit einbezogen. → **Art. 12**
- Es wurde zwar keine durchgängige interne Verbindung zur Erschliessung des Areals von Ost nach West für den Langsamverkehr innerhalb der Gebäudezeilen festgelegt, mittels Durchlässen bei den Baubereichen B2 bis D1 entstehen aber direkte Zugänge von den Eingängen zum rückseitigen Grünraum. → **Art. 5**
- Die Auswirkungen des Projektes auf die gesamte Verkehrssituation im Quartier wie auch auf die Anbindungen an die Kantonsstrasse werden im Rahmen der parallel geführten Teilrevision der Nutzungsplanung in einem kommunalen Teilplan Verkehr aufgezeigt. Im Gestaltungsplan wurde verankert, dass allfällige Massnahmen in einem Mobilitätskonzept erarbeitet werden sollen. → **Art. 15**

4 Fazit

Das Vorgehen mit der Findung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzept mittels Studienauftrag als Grundlage für den Gestaltungsplan in einem kooperativen Planungsprozess wird ausdrücklich begrüsst.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine deutliche Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Regelbauweise resp. Arealüberbauung gemäss der rechtsgültigen BNO beantragt. Aufgrund der Gebäudehöhen in den Baubereichen A bis C2 wird zudem eine BNO-Änderung durchgeführt, in welcher Häuser bis maximal 5 resp. 8 Vollgeschosse zulässig sind. Zudem werden Reduktionen der Grenzabstände beantragt sowie eine minimale Unterschreitung des Waldabstandes zur Optimierung der Baubereiche.

Der Gestaltungsplan setzt die zentralen Elemente des Siegerprojekts vom Studienauftrag zweckmässig und nachvollziehbar um. Vor allem die angemessen dichte Überbauung bei einer sehr guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die architektonische Gestaltung werden als sehr gut beurteilt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen und haushälterischen Bodennutzung geleistet. Es werden qualitativ hochwertige attraktive Freiräume für unterschiedliche Nutzergruppen realisiert, die Erschliessung wird aufgezeigt wie auch eine geeignete Etapierung des Areals.

Insgesamt kann das gemäss BauV geforderte bessere Ergebnis anhand der konkreten Festlegungen im Gestaltungsplan erzielt werden. Damit rechtfertigt sich die notwendige Abweichung von der Regelbauweise.

Fachgremium Gestaltung

Kirsten Littarru-Bachmeier
Michael Gutknecht
Sascha Käppeli
Josef Brem
Lieni Füglistaller

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Gestaltungsplan Isleren

Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)



Kartenausschnitt 1:25'000 (Quelle: ag.ch/agis)

Mitwirkungsbericht vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom: bis:

Beschlossen vom Gemeinderat am:

Der Gemeindeamman:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:



Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
Friedlisbergstrass 11
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
www.rudolfstetten.ch, gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\02 GP Isleren\13 Nutzungsplan\31
VP V02\SNV_Mitwirkung.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
27.07.2018	Entwurf V07.1
13.09.2018	Vorprüfung
02.09.2019	Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Bestandteile	1
Art. 3 Perimeter	1
Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung	1
Bau- und Nutzungsvorschriften	1
Art. 5 Baubereich für Hochbauten	1
Art. 6 Baubereich für unterirdische Bauten	3
Art. 7 Nutzung	3
Art. 8 Dachgestaltung	3
Art. 9 Gestaltung	3
Art. 10 Qualitätssicherung	4
Freiraumgestaltung	4
Art. 11 Grundsätze	4
Art. 12 Grünraum öffentlich	4
Art. 13 Grünraum halböffentlich/privat	5
Erschliessung und Parkierung	5
Art. 14 Verkehrsfläche öffentlich	5
Art. 15 Parkierung	5
Art. 16 Fusswegverbindung	6
Art. 17 Notzufahrt	6
Art. 18 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen	6
Art. 19 Containerstandplätze	6
Umwelt 6	
Art. 20 Naturobjekt	6
Art. 21 Oberflächenwasser	6
Art. 22 Entwässerung	6

Etappierung	7
Art. 23 Etappierung	7
Schlussbestimmungen	7
Art. 24 Ausnahmen	7
Art. 25 Inkrafttreten	7

Der Gemeinderat von Rudolfstetten-Friedlisberg erlässt über das Gebiet Isleren, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 8 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Isleren“ bezweckt:

- die Realisierung einer siedlungs- und landschaftsgerechten sowie architektonisch und wohngyienisch qualitätsvollen Überbauung;
- eine haushälterische Bodennutzung;
- eine gute Gestaltung und Vernetzung der Grünflächen insbesondere beim Übergang zum Wald;
- die Realisierung von attraktiven, abseits des Verkehrs gelegenen Spielplätzen und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung mit sicheren Fusswegverbindungen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:500

² Wegleitende Grundlagen des Gestaltungsplans sind:

- Siegerprojekt Studienauftrag „Ruedistête-à-tête“ vom Mai 2017
inkl. Kurzbericht vom 7. Dezember 2017, lilin architekten sia gmbh, Zürich

Art. 3 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereich für Hochbauten

¹ Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als äussere Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.

2 Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche max.	Vollgeschosszahl max.	Maximale Firsthöhe/Höhenkote
A	3'200 m ²	8 VG	25.0 m 575.3 m ü. M.
B1 Nord Süd	3'300 m ²	5 VG 6 VG	18.0 m 565.6 m ü. M. 568.5 m ü. M.
B2 Nord Süd	3'300 m ²	6 VG 5 VG	18.0 m 568.5 m ü. M. 565.6 m ü. M.
C1 Nord Süd	3'500 m ²	4 VG 5 VG	15.1 m 562.2 m ü. M. 565.1 m ü. M.
C2 Nord Süd	4'200 m ²	5 VG 4 VG	15.1 m 565.1 m ü. M. 562.2 m ü. M.
D1 Nord Süd	3'300 m ²	3 VG 4 VG	12.2 m 557.8 m ü. M. 560.7 m ü. M.
D2 Nord Süd	4'200 m ²	4 VG 3 VG	12.2 m 559.2 m ü. M. 557.8 m ü. M.

- 3 Die zulässigen anrechenbaren Geschossflächen gelten als Kontingente pro Baubereich. Sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer.
- 4 Die Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist nicht zulässig.
- 5 Für die Vollgeschosszahl gelten die den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte. Es sind keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig.
- 6 Die Firsthöhe darf bei Flachdächern nur durch technisch erforderliche Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten.
- 7 Untergeschosse dürfen maximal bis zur Hälfte der Fassadenlänge abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Untergeschosse an den schmalen zur Islerenstrasse ausgerichteten Fassaden, die der Parkierung dienen. Für diese gilt keine Obergrenze.
- 8 Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.50 m über die Baubereiche herausragen und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts.
- 9 Im Baubereich A ist ein Gebäude zulässig. In den Baubereichen B1, B2, C1, C2 und D1 sind je zwei zusammengebaute Gebäudeteile zulässig. Im Baubereich D2 sind drei zusammengebaute Gebäudeteile zulässig.

- ¹⁰ Die Zeilenbauten in den Baubereichen B1, B2, C1, C2 und D1 und D2 sind in ihrer Höhe um mindestens ein Vollgeschoss abzustufen und in ihrer Länge durch Rücksprünge zu brechen.
- ¹¹ In den Erdgeschossen der Baubereiche B2, C1, C2 und D1 sind Durchlässe als Fusswegverbindungen zwischen den Freiräumen auszubilden.
- ¹² Zwischen den Baubereichen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 14 m einzuhalten.

Art. 6 Baubereich für unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des Baubereiches für unterirdische Bauten sowie innerhalb der Baubereiche für Hochbauten erstellt werden. Eine Verbindung der unterirdischen Bauten ist zulässig, wenn diese einer optimierten Erschliessung dient.
- ² Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Siegerprojekt und Umgebungsplan einschliesslich der erforderlichen Retention sowie Notzufahrten an den vorgesehenen Stellen möglich sind.

Art. 7 Nutzung

- ¹ Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen.

Art. 8 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind.

Art. 9 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht und eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet wird.
- ² Je zwei Baubereiche sind zusammen mit dem sie verbindenden Erschliessungsraum als Wohninseln auszubilden.
- ³ Eine Mehrheit der Wohnungen in den Zeilenbauten ist mit Ost-West-Ausrichtung anzuordnen.
- ⁴ An beiden Längsseiten der Zeilenbauten sind Balkone anzuordnen. In den obersten Geschossen sind Rücksprünge zur Realisierung von grosszügigen Terrassen zulässig. Rücksprünge auf allen drei Seiten sind nicht zulässig. Auf dem jeweils um ein Vollgeschoss niedrigeren angrenzenden Gebäudeteil sind Dachterrassen und Dachgärten zu realisieren. Die Grundfläche einer Dachterrasse sollte mindestens 20 % der Grundfläche der zugehörigen Wohnung betragen.
- ⁵ Auf den Dachterrassen sind gut gestaltete, feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen bis maximal 40 % der Fläche der zugehörigen Dachterrasse erlaubt.
- ⁶ Über die Fassadenflucht hinausragende Wintergärten sind nicht gestattet. Einheitliche Balkonverglasungen über einen ganzen Gebäudeteil sind gestattet.

Art. 10 Qualitätssicherung

- ¹ Das dem Siegerprojekt des Studienauftrags „Ruedistête-à-tête“ vom Mai 2017 zugrundeliegende städtebauliche Konzept gemäss Kurzbericht, liliin architekten sia gmbh, Zürich, vom 7. Dezember 2017 ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen.
- ² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, beauftragt der Gemeinderat gemäss § 46 BNO auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgremium mit ausgewiesenen Experten oder holt ein Fachgutachten ein.

Freiraumgestaltung

Art. 11 Grundsätze

- ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- ² Dem Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone mit dem Wald ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen.
- ³ Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiraumtypen mit den Grünflächen, den Kinderspiel- und Ruheflächen sowie den Fusswegverbindungen und Erschliessungsflächen macht.

Art. 12 Grünraum öffentlich

- ¹ Der öffentliche Grünraum gliedert sich in folgende Bereiche:
 - Der Parkraum zwischen den Wohninseln ist naturnah mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Er ist nicht zu möblieren und ausser für die schmalen Fusswegverbindungen nicht zu befestigen oder zu versiegeln. Es sind keine privaten Gartensitzplätze zulässig, nur in die Gebäude integrierte Balkone und Loggien.
 - In den im Plan bezeichneten Spielbereichen am Ende der Erschliessungsräume sind differenziert ausgestaltete Spiel- und Ruheflächen für alle Altersgruppen und Bedürfnisse (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren) anzulegen und entsprechend zu möblieren.
 - Der Waldabstandsbereich ist naturnah mit einzelnen grösseren Gehölzen locker zu bepflanzen und zu pflegen. Die Befestigung schmaler Fusswegverbindungen und die Anlage von Spielbereichen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Sämtliche Eingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken. Auf Bodenversiegelungen ist zu verzichten.
 - Im Parkraum und im Waldabstandsbereich sind Spielwiesen als zusammenhängende Flächen anzulegen, die nicht möbliert oder mit Büschen und Bäumen bepflanzt sind.
 - Die Vorbereiche der Gebäude sind als Begegnungsraum und verbindendes Element zwischen den Erschliessungsräumen, dem Parkraum und dem Übergang zur Strasse im Sinne eines hohen Wiedererkennungswertes und als Eingangsbereiche ins Quartier gestalterisch hervorzuheben und mit Pflanzen aufzulockern. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig, soweit die Qualität des Freiraums nicht übermässig beeinträchtigt wird. Der

Begegnungsraum beim Baubereich B1 darf für die Zufahrt zu den Parkfeldern auf der Parzelle-Nr. 1114 und, wenn notwendig, für die Ausfahrt der Tiefgarage genutzt werden.

- 2 In den öffentlichen Grünräumen sind einzelne bewilligungsfreie Kleinstbauten sowie Anlagen zur Garten- und Aussenraumgestaltung gemäss § 49 Abs. 2 c) und d) BauV zulässig. Sie sind im Umgebungsplan auszuweisen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

Art. 13 Grünraum halböffentlich/privat

- 1 Die Erschliessungsräume verbinden jeweils zwei Baubereiche zu einer Wohninsel. Sie sind als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Begegnungsräume intensiv zu gestalten und zu bepflanzen. Die Oberflächen können teilweise befestigt und als Fuss- und Velowege ausgestaltet werden, ansonsten bleiben sie verkehrsfrei.
- 2 Private Aussenräume für die Erdgeschosswohnungen sind zulässig und gestalterisch mit gemischten Strauch- und Staudenpflanzungen abzugrenzen. Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern, Wände und dichte Hecken sind nicht zulässig.

Erschliessung und Parkierung

Art. 14 Verkehrsfläche öffentlich

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Islerenstrasse.
- 2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen. Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Zufahrtslösung sind sie verschiebbar.

Art. 15 Parkierung

- 1 Die Anzahl der Pflichtparkplätze ergibt sich nach § 43 BauV bzw. der gemäss VSS-Norm SN 640 281 für den Standorttyp B ermittelten Parkfelder für Wohnen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung vorzulegen.
- 2 Es sind darüber hinaus abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.
- 3 Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch bzw. innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Einzelne oberirdische Besucher- und Behindertenparkplätze können im Begegnungsraum in den Vorbereichen der Gebäude angeordnet werden. Diese sind, soweit möglich, mit sickerfähigen Belägen auszustatten und dürfen die Qualität der Freiräume nicht übermässig beeinträchtigen.
- 4 Die unterirdische Parkierung erfolgt über die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten. Mit dem ersten Baugesuch ist die Erschliessung der Tiefgaragen für das gesamte Areal aufzuzeigen und soweit zu realisieren, dass der Anschluss bzw. eine Erweiterung der Tiefgarage für die weiteren Etappen möglich ist.

Art. 16 Fusswegverbindung

- ¹ Die im Situationsplan schematisch dargestellten Fusswegverbindungen sind hindernisfrei/behindertengerecht zu gestalten und an das übergeordnete Fusswegnetz anzuschliessen. Eine öffentliche Benützung ist vor der Baueingabe mittels öffentlich-rechtlichen Verträgen zu sichern.

Art. 17 Notzufahrt

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Notzufahrten zu erstellen, welche die Anforderungen gemäss Kapitel 6.5 der AGV-Kommandoakten Führung, „Richtlinien für die Zufahrt der Feuerwehr“ vom 01.05.2015 erfüllen.
- ² Diese Notzufahrten können mit einem Fussweg kombiniert werden und haben eine Mindestbreite von 3.5 m aufzuweisen. Die Tiefgaragen müssen an den Stellen mit Notzufahrten einer Stützenlast für ein Fahrzeug mit einem Gesamtgewicht von mind. 18 t standhalten.

Art. 18 Abstellflächen für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen

- ¹ Es sind in der Nähe der Hauseingänge leicht zugängliche Abstellplätze für Velos, motorisierte Zweiräder und Kinderwagen gemäss § 43 und 44 BauV zu erstellen. Die Abstellflächen sind sicher und gut erkennbar zu platzieren und möglichst in die Bauten zu integrieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeit-Abstellplätzen, vor Witterung zu schützen.

Art. 19 Containerstandplätze

- ¹ Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümer Containerstandplätze einzurichten.
- ² Die Containerstandplätze sind im Plan schematisch eingezeichnet und können verschoben werden. Sie sind möglichst als Unterflurcontainer einzurichten und müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.

Umwelt

Art. 20 Naturobjekt

- ¹ Die im Situationsplan bezeichnete Hecke ist in ihrer Struktur zu erhalten. Sie ist periodisch zurückzuschneiden und zu verjüngen, wobei die Artenzusammensetzung zu verbessern ist. Mit der Baueingabe ist ein Pflegekonzept mit den Zuständigkeiten einzureichen.
- ² Bei Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu schaffen.

Art. 21 Oberflächenwasser

- ¹ Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass das Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser durch zentrale Massnahmen auf dem Areal (wie Flutrinnen, Schutzdämme oder Abflusskorridore) oder durch Massnahmen an den Gebäuden minimiert wird.

Art. 22 Entwässerung

- ¹ Das anfallende Meteorwasser von Dächern, Plätzen und Grünflächen ist in eine geeignete Vorflut (Meteorwasserleitung) einzuleiten. Dabei sind nach Möglichkeit geeignete Retentionsmassnahmen.

- ² Die Umgebungsflächen sind da, wo es der Untergrund zulässt, versickerungsfähig zu gestalten, die öffentlichen Verkehrsflächen sind davon ausgenommen. Die Retentionsmassnahmen wie auch eine mögliche Regenwassernutzung sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen.
- ³ Das Bepflanzungskonzept ist mit dem Entwässerungskonzept abzustimmen.

Etappierung

Art. 23 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist zulässig, sofern die zweckmässige Erschliessung der unterirdischen Tiefgaragen gemäss Art. 15 Abs. 4 aufgezeigt und gewährleistet wird.
- ² Es sind jeweils zwei Baubereiche mit dem gemeinsamen Erschliessungsraum als Wohninsel gemeinsam zu realisieren. Der Solitär im Baubereich A ist zusammen mit den Baubereichen B1 und B2 zu erstellen.
- ³ Die Baubereiche C1 und C2 dürfen nicht als 1. Etappe realisiert werden.
- ⁴ Der jeweils an die Baubereiche angrenzende Parkraum ist soweit zu gestalten, als er die Realisierung der nächsten Etappe nicht beeinträchtigt.
- ⁵ Mit der Etappierung sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.
- ⁶ Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das städtebauliche Konzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet einfügen.

Schlussbestimmungen

Art. 24 Ausnahmen

- ¹ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Sondernutzungsvorschriften bewilligen, wenn diese geringfügig sind, das Bebauungskonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Art. 25 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Rudolfstetten-Friedlisberg
Studienauftrag Isleren

Kurzbericht

Empfehlungen der Verfasser
für die Umsetzung des Projekts in den Gestaltungsplan

7. Dezember 2017



Inhaltsverzeichnis

Kommentar	4
1 Allgemein	6
1.1 Perimeter	6
1.2 Ziele	6
2 Bebauung	6
2.1 Baubereich Hochbauten	6
2.2 Baubereich unterirdische Bauten	7
3 Grundmasse	8
3.1 Geschosszahl / Maximale Höhenkote	8
3.2 Anrechenbare Geschossfläche / Ausnützungsziffer	8
4 Gestaltungsvorschriften	9
4.1 Gestaltung	9
4.2 Dachgestaltung	9
4.3 Attikageschoss	9
5 Umgebungsgestaltung	9
5.1 Umgebungsgestaltung	9
6 Erschliessung und Parkierung	10
6.1 Erschliessung motorisiert	10
6.2 Ein-/ Ausfahrten Einstellhalle	10
6.3 Parkierung	10
6.4 Veloabstellplätze	10
7 Umwelt	11
7.1 Gewässer	11
7.2 Bepflanzung	11
7.3 Entsorgung	11
8 Qualitätssicherung	11
9 Beilagen	12

Kommentar

Kommentar der Verfasser zu den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium gab der Auftraggeberin folgende weitergehende Empfehlungen für die Umsetzung des Projektes in einen Gestaltungsplan:

- *Es sind Vorgaben zur Staffelung und Gestaltung der Fassaden vor allem für den ersten Zeilenbau im Osten im Gestaltungsplan zu verankern, um die aufgelockerte Struktur zu sichern.*

Staffelung

Bei der Staffelung muss grundsätzlich unterschieden werden zwischen der vertikalen Staffelung in der Höhe (Höhenstaffelung) und der horizontalen Staffelung der Gebäude in Längsrichtung (Längsstaffelung).

Höhenstaffelung: Die Sicherung der Höhenstaffelung kann mit maximalen Höhenkoten und Anzahl Geschossen definiert werden. Etwas schwieriger wird es zu definieren, wo die eingeschossige Staffelung erfolgen soll (siehe Beilage 1.3).

- Ziel: Kein Gebäude mit einer durchgehenden, gleichen Höhe über die ganze Baubereichslänge.

➤ Die Höhenstaffelung ist mit maximalen Gebäudekoten zu sichern.

Längsstaffelung: Die Längsstaffelung kann verbal vorgeschrieben werden. Knicke im Baufeld schränken den Gestaltungsspielraum unnötig ein.

- Ziel: Kein Gebäude mit einer durchgehenden, geraden Fassade über die ganze Baubereichslänge.

➤ Die Längsstaffelung ist in den Vorschriften zu verankern.

Aufteilung

Im Entwurfsprozess wurde eine Aufteilung der Zeilenbauten in Einzelgebäude am Modell geprüft:

- Die Bebauungsstruktur ist nicht mehr klar erkennbar; das Konzept zerfällt!
- Die Zwischenräume und die Nutzung der Erdgeschosswohnungen werden geschwächt.
- Eine zusätzliche Wegverbindung in Ost-West-Richtung ist nicht nötig.
- Ein Ausnutzungsverlust ist die Folge.

➤ Auf eine Aufteilung der Zeilenbauten in Einzelgebäude soll verzichtet werden.

- *Die Ost-West-Orientierung der Wohnungen ist im Gestaltungsplan zu sichern, die mögliche Ausbildung der oberen Geschosse als Attika- oder Dachwohnungen sollte in den Vorschriften sorgfältig umgesetzt werden.*

Die Höhenstaffelung erzeugt bereits eine Wirkung von Attikageschossen. Es sind aber nicht Attikas im eigentlichen Sinn, da sie Teil der Hauptfassade sind und die überhöhten Ecken stärken. Selbstverständlich sind attraktive Dachwohnungen mit grossen Terrassen in den obersten Geschossen möglich. Der Begriff „Attikawohnung“ ist verfänglich, da er impliziert, dass das oberste Geschoss zurückspringt.

- Dachgeschosse sind als Teil der Hauptfassade auszugestalten. Eine Ausbildung des obersten Geschosses als zurückversetztes Attikageschoss ist nicht zulässig.
- Dachterrassen für die obersten Wohnungen sind erwünscht.

- *Es ist besonderes Augenmerk auf die Entwässerung mit einem Regenwassermanagement zu legen (begrünte Dächer mit Stauvolumen; Retentionsflächen).*

➤ Sinnvoll

- *Eine Aufwertung des Baches mit Nutzung für die Entwässerung ist zu erwägen (vorbehältlich Einverständnis der Grundeigentümer).*

➤ Sinnvoll

- *Der stärkere Einbezug des Waldrandes inkl. Aufwertung und der Waldspazierwege in das Freiraumkonzept sind zu prüfen (vorbehältlich Einverständnis der Grundeigentümer und kantonaler Dienststellen).*

➤ Sinnvoll

- *Für die Erschliessung der beiden östlichen Zeilenbauten am Alpenweg ist eine Variante via Islerenstrasse zu prüfen.*

Das Richtprojekt sieht vor, den Zugang jeweils am tiefsten Punkt im Gelände gegen den Hang und innerhalb des Grünraums vorzunehmen, damit der Raum zwischen den Gebäuden verkehrsfrei bleibt.

- Der Zugang wurde studiert und illustriert (siehe Beilage 4.1).
- Ziel: Vier unabhängige und eigens erschlossene Einheiten.

➤ Die Erschliessung der beiden östlichen Zeilen ist sowohl ab Alpenweg als auch ab Islerenstrasse möglich.

- *Interne Verbindungen zur Erschliessung des Areals von Ost nach West für den Langsamverkehr sind innerhalb der Gebäudezeilen beispielsweise mittels Durchgängen zu prüfen.*

Das Richtprojekt sieht bereits zahlreiche Wegverbindungen sowohl im Erschliessungsraum als auch im Grünraum vor. Ausserdem bestehen entlang der Islerenstrasse und am Waldrand je eine Ost-West-Verbindung. Eine zusätzliche Durchwegung in Ost-West-Richtung innerhalb des Areals bringt aus unserer Sicht keinen Mehrwert:

- Sie belastet die Erdgeschosswohnungen durch Passantenströme unnötig.
- Sie endet irgendwo in der Alpenstrasse und hat keine logische Fortsetzung.
- Das Konzept sieht keine direkten Ausgänge in den Grünraum vor. Wir können uns dennoch vorstellen, dass man diese Möglichkeit im GP schafft: Entweder als Ausgang vom Treppenhaus oder als Durchgang im Erdgeschoss (siehe Beilage 3.1).

➤ Eine zusätzliche Ost-West-Verbindung ist nicht nötig und bringt Schwächen (siehe Beilage 3.2).

➤ Durchgänge im Erdgeschoss innerhalb der Gebäude sind möglich.

- *Die Auswirkungen des Projektes auf die gesamte Verkehrssituation im Quartier wie auch auf die Anbindungen an die Kantonsstrasse sind im Rahmen des Gestaltungsplans aufzuzeigen, allfällige Massnahmen zum Mobilitätsmanagement sind zu verankern.*

Eine grobe Berechnung der MIV-Fahrten wurde anlässlich des Studienauftrags vorgenommen. Unser Verkehrsplaner, IBV Hüsler AG, Zürich, hat darauf hingewiesen, dass die Situation mit einem Mobilitätskonzept gesamtheitlich zu betrachten sei.

➤ Beizug eines Verkehrsingenieurs.

Empfehlungen der Verfasser für die Umsetzung des Projekts in den Gestaltungsplan

1 Allgemein

1.1 Perimeter

Perimeter

Der Perimeter setzt sich aus der Parzelle Nr. 1112 (22'661 m²) und einem Anteil der Islerenstrasse mit der Parzelle Nr. 999 (107 m²) zusammen. Der Bereich der Parzelle Nr. 999 (107 m²) ragt wie ein Spickel ins Areal. Ohne diesen Spickel liesse sich:

- die Umgebungsgestaltung entlang der Islerenstrasse einheitlich gestalten.
- das Baufeld B1 & B2 unter Einhaltung der Abstände freier anordnen.
- Das Untergeschoss vergrössern und näher an die Islerenstr. führen.

➤ Eine Neuparzellierung wird empfohlen.

1.2 Ziele

Ziele

Gem. Informationsveranstaltung vom 01.06.17.

- Nachhaltiges Wohnquartier von hoher städtebaulicher Qualität
- Besondere Freiraumqualitäten
- Vielfältige Bewohnerstruktur – Raum für diverse Nutzergruppen
- Verflechtung mit angrenzenden Quartieren und mit dem Wald
- Auslotung einer verträglichen Dichte für das Wohnquartier
- Haushälterischen Umgang mit dem Boden
- Gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Quartier mit eigener Identität
- Mehrwert für die ganze Gemeinde
- Grundlage für Gestaltungsplan

➤ Ziele allenfalls schärfen und/oder ergänzen.

2 Bebauung

2.1 Baubereich Hochbauten

7 Baubereiche

Es werden 7 Baubereiche (A, B1/B2, C1/C2, D1/D2) vorgeschlagen.

Jedes Gebäude bzw. jede Gebäudezeile wird durch einen Baubereich mit ausreichend Spielraum klar begrenzt.

Dieser Vorschlag wurde im Studienauftrag aufgezeigt und im Rahmen dieses Kurzberichts studiert (siehe Beilage 1.1, 1.2 & 1.3).

Grundsatz:

Es wird vorgeschlagen für die Baufelder B bis D von einer Grundtiefe von **17m** auszugehen; das Baufeld A misst **23m x 27m**. Die rechteckigen Baubereiche von **17m** werden zur Sicherung eines minimalen Gebäudeabstands im Grünraum zur Islerenstrasse hin verjüngt.

Gebäudeabstand Erschliessungsraum:

- Minimaler Gebäudeabstand Erschliessungsraum: **16m**
- Idealer Abstand für darunterliegende Tiefgarage
- Spielraum gegenüber Richtprojekt: 0.5m

Gebäudeabstand Grünraum:

- Minimaler Gebäudeabstand Grünraum: **13m - 16m**
- Je höher die Gebäude desto grösser die Abstände
- Spielraum Richtung Wald grösser als zur Strasse hin

Baubereich A („Solitär“)

- Im Baubereich A ist EIN Gebäude zulässig.

Baubereich B - D1 (Zeilen, 2 Segmente)

- In den Baubereichen B - D1 sind zwei Gebäudeteile zulässig.

Baubereich D2 (Zeile, 3 Segmente)

- Im Baubereich D2 sind drei Gebäudeteile zulässig.

➤ Vorschlag für die Baubereiche in Beilage 1.1, 1.2 & 1.3.

Staffelung

Siehe Kommentar zur Höhenstaffelung und Längsstaffelung auf S.4.

Ausserhalb

Ausserhalb Baubereiche:

- Regelung für Kleinstbauten und Elemente der Freiraumgestaltung ist zu definieren.
- Elemente ausserhalb der Baubereiche haben sich gut in die Umgebungsgestaltung einzupassen.

➤ Wir empfehlen, das übergeordnete Freiraumkonzept des Landschaftsarchitekten im Gestaltungsplan zu verankern.

2.2 Baubereich unterirdische Bauten

Tiefgarage

Die Tiefgaragen verbinden jeweils ein Gebäudepaar („Wohninseln“) und ragen zum Teil nördlich und südlich aus diesen heraus. Das Dach der Tiefgarage bildet die Plattform für die Erschliessungsräume zu den einzelnen Gebäuden.

- Baubereich unterirdische Bauten und Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen im Situationsplan definieren.
- Der Grünbereich darf nicht unterkellert werden.
- Die Untergeschossregelung des Kantons Aargau kommt nicht zur Anwendung. Die Untergeschosse dürfen bis auf die im Situationsplan eingetragenen Höhen gebaut werden.

3 Grundmasse

*Geschosse/
Max. Höhe*

3.1 Geschossezahl / Maximale Höhenkote

Baubereich	Geschosse	OK Projekt	Reseve	OK GP
A	8	574.8	+0.5m	575.3 (max. 25m)
B1	6 / 5	568.0 / 565.1	+0.5m	568.5 / 565.6
B2	5 / 6	565.1 / 568.0	+0.5m	565.6 / 568.5
C1	5 / 4	564.6 / 561.7	+0.5m	565.1 / 562.2
C2	4 / 5	561.7 / 564.6	+0.5m	562.2 / 565.1
D1	4 / 3	560.2 / 557.3	+0.5m	560.7 / 557.8
D2	3 / 4 / 4	557.3/558.7/557.2	+0.5m	557.8/559.2/557.7

Im allen Baubereichen werden die zonenkonformen Höhen der Mehrfamilienhauszone M3 überschritten. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein zusätzliches Geschoss beantragt werden. Auch in diesem Fall wird die Höhe bei den Baufeldern A, B1/B2 & C1/C2 überschritten.

- Die angegebenen Koten, Höhen und Geschossezahlen sind zu prüfen.

3.2 Anrechenbare Geschossfläche / Ausnützungsziffer

Ausnützung

Auf Basis des Richtprojekts wird pro Baubereich die anrechenbare Geschossfläche (aGF) mit einem (Reserve-)Spielraum nach oben definiert. Auf Grund der unterschiedlichen Parzellengrössen resultieren unterschiedliche Ausnützungsziffern:

Baubereich	aGF	Gerundet +10%	Parzelle	AZ
A	2'872 m ²	3'200 m ²	2'661 m ²	1.20
B	5'952 m ²	6'600 m ²	5'353 m ²	1.23
C	6'915 m ²	7'700 m ²	6'269 m ²	1.22
D	6'836 m ²	7'500 m ²	7'058 m ²	1.06
Total	22'575 m²	25'000 m²	21'341 m²	1.10

- Nicht konsumierte aGF darf innerhalb des Perimeters unter den einzelnen Baubereichen übertragen werden. Die maximal zulässige aGF darf aber pro Baute dadurch um höchstens 10% überschritten werden.
- Wir würden empfehlen, nicht 100% Wohnen zu definieren, sondern einen kleinen Anteil Gewerbe (Kinderkrippe, Kaffee, Velomech., etc.) zu ermöglichen; allenfalls vorzuschreiben. Am ehesten im Baubereich A, B1 & B2.
- Die angegebenen Flächen und Ausnützungsziffern sind zu prüfen.

4 Gestaltungsvorschriften

4.1 Gestaltung

Gestaltung

Diverse Gestaltungsgrundsätze wie folgt:

- Besonders gute Gesamtwirkung von Bauten und Umgebung.
- Staffelung (jeweils in der Länge und in der Höhe):
 - Im Baubereich A = Solitär (keine Staffelung)
 - Im Baubereich B - D1 = 2 Gebäudeteile
 - Im Baubereich D2 = 3 Gebäudeteile
- Die Zeilenbauten sind durch Rücksprünge in ihrer Länge zu brechen.
- Eine Mehrheit der Wohnungen sind als Ost-West-Typ auszubilden.
- Es sind beidseitig Balkone anzuordnen.
- Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sowohl Einblicke von aussen nach innen, als auch Ausblicke in den Wald oder in die Ferne möglich sind.
- Es sind sowohl zum Erschliessungsraum als auch zum Grünraum keine Rückfassaden zu bilden. Die Fassade hat das Leben im Innern der Wohnung nach Aussen abzubilden.

4.2 Dachgestaltung

Dach

Diverse Regelungen für die Dachgestaltung vornehmen:

- Begehbare Terrassen
- Ökologisch wertvolle Flächen / Retention
- Standort Solaranlagen
- Etc.

4.3 Attikageschoss

Attika

Die Höhenstaffelung erzeugt eine Wirkung von Attikageschossen. Es sind aber nicht Attikas im eigentlichen Sinn, da sie Teil der Hauptfassade sind und die überhöhten Ecken stärken.

- Dachgeschosse sind als Teil der Hauptfassade auszugestalten.
- Regelung für Dachaufbauten / Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, etc.

5 Umgebungsgestaltung

5.1 Umgebungsgestaltung

Freiraum

Die Gestaltung der Freiräume gliedert sich in folgende Bereiche:

Grünraum

Grünraum

- Naturnaher Parkraum - nicht unterkellert
- Keine privaten Gartenterrassen in den Erdgeschosswohnungen! (nur Balkone oder Loggien)

Erschliessungsraum

Erschliessungsraum

- Intensiv gestaltet
- Hohe Aufenthaltsqualität - Ort für Begegnung und Nachbarschaft
- Private Aussenräume für Erdgeschosswohnungen

- Spielplätze* Spielplätze
- Am Ende der Erschliessungsräume B, C & D
 - Hohe Spielqualität mit direktem Zugang zum Wald
- Waldrand* Waldrand
- Naturnah
 - Eingriffe auf ein Minimum beschränken
 - Anbindung an bestehende Fusswegverbindungen
 - Allenfalls Quellfassung sichtbar/erlebbar
- Islerenstrasse* Islerenstrasse
- Ein gesamtheitliches Freiraumkonzept über die ganze Länge der Überbauung ist zwingend.
- Die Freiraumgestaltung hat sich in das übergeordnete Freiraumkonzept des Landschaftsarchitekten zu integrieren.

6 Erschliessung und Parkierung

6.1 Erschliessung motorisiert

- Motorisiert*
- Erschliessung ab Islerenstrasse
 - Alternative zur Erschliessung Alpenweg in Beilage 4.1.
 - 4 Einstellhallen für 4 unabhängige Einheiten
 - Etappierung und Parzellierung beachten!
 - Notzufahrten über Erschliessungsbereiche > Gefälle in D beachten!

6.2 Ein-/ Ausfahrten Einstellhalle

- Ein- Ausfahrten*
- 4 Ein-/Ausfahrten ab Islerenstrasse für 4 unabhängige Einheiten!

6.3 Parkierung

- PP*
- 4 Einstellhallen für 4 unabhängige Einheiten!
 - IV-PP in Tiefgaragen
 - Standort und Anzahl oberirdische Besucher-PP definieren
 - Mobilitätskonzept
 - Allenfalls Mobility

6.4 Veloabstellplätze

- PP Velos*
- Integriert in die Bauten, nahe Haueingängen und in den Tiefgaragen.
Keine Velohäuschen in den Erschliessungsräumen!

7 Umwelt

7.1 Gewässer

Quellfassungen

Im nordöstlichen Randgebiet liegen ausserhalb des Perimeters zwei Quellfassungen.

- Die bestehenden Quellen sichtbar und für Bewohner wie Besucher erlebbar zu machen würde einen Mehrwert darstellen.

7.2 Bepflanzung

Bepflanzung

- Grünraum
Keine Unterkellerung - Baumpflanzung hochstämmig im Terrain.
- Erschliessungsraum
Unterkellert - Baumpflanzung mit ausreichender Überdeckung oder in Pflanzentrögen.

7.3 Entsorgung

Container

- Unterflurcontainer bevorzugt.
- Standorte entlang Islerenstrasse und im Situationsplan definieren.

8 Qualitätssicherung

Mit dem Studienauftrag wurde ein Gesamtkonzept über das ganze Areal aufgezeigt. Ausserdem wurde ein architektonischer Ausdruck gewählt, der sich über alle Baubereiche hinweg durchzieht.

- Die Aufteilung in vier Parzellen und der Verkauf an diverse Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen erschwert die Einhaltung des Gesamtkonzepts.
 - Eine Abweichung vom Gesamtkonzept bedingt eine gleichwertige oder bessere Projektqualität.
 - Um dem Gemeinderat, der Baukommission und der Baubehörde die Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans zu garantieren, sollte von einer unabhängigen Fachperson für jedes einzelne Baugesuch ein Fachgutachten erstellt werden müssen.

9 Beilagen

Beilagen

Einzelne Themen werden anhand Planskizzen illustriert:

- Gebäudeabstand Erschliessungsraum
- Gebäudeabstand Grünraum
- Sicherung Staffelung
- Waldabstand
- Solitär (A)
- Aussenraum
- Sichtbezüge
- Zugang Grünraum
- Aufbruch Gebäudezeilen
- Parking Variante Favorit
- Parking ausgeschlossene Varianten

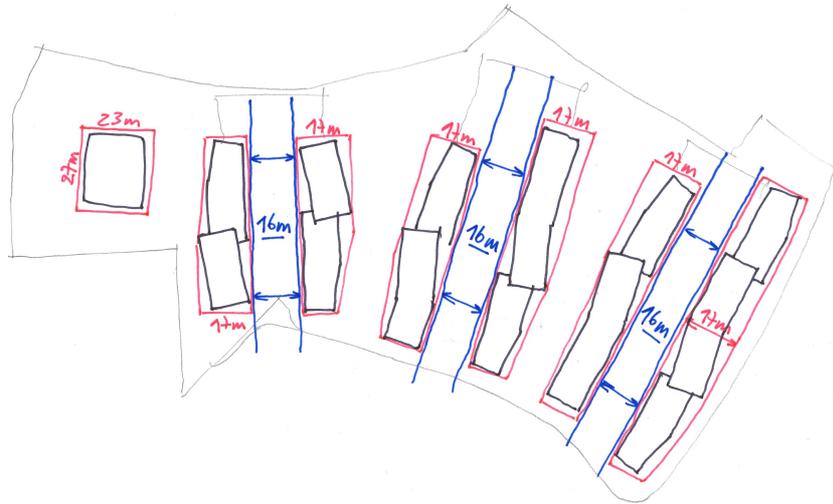
—
Zürich, 7. Dezember 2017/db #2

Beilage 1.1

Gebäudeabstand Erschliessungs- raum

Grundsatz: Es wird vorgeschlagen für die Baufelder B-D von einer Grundtiefe von **17m** auszugehen; das Baufeld A misst 23m x 27m.

- Minimaler Gebäudeabstand Erschliessungsraum: **16m**
- Idealer Abstand für darunterliegende Tiefgarage
- Spielraum gegenüber Richtprojekt: 0.5m

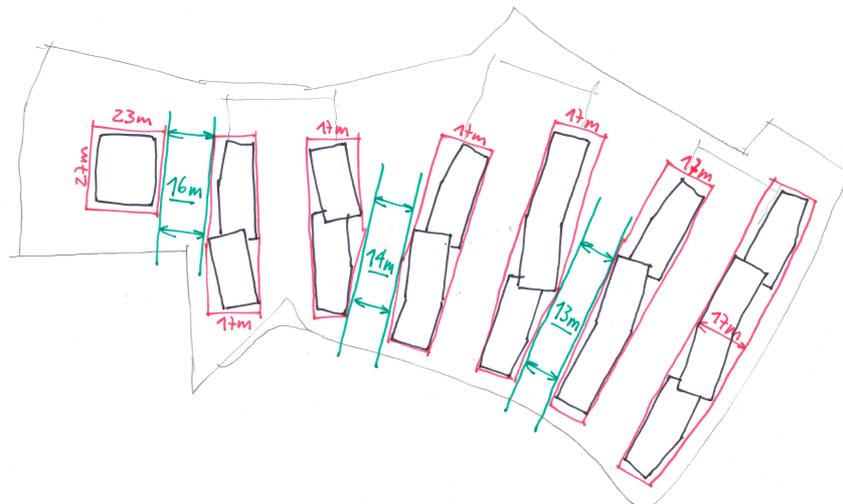


Beilage 1.2

Gebäudeabstand Grünraum

Die rechteckigen Baubereiche von **17m** werden zur Sicherung eines minimalen Gebäudeabstands im Grünraum zur Islerenstrasse hin verjüngt.

- Minimaler Gebäudeabstand Grünraum: **13m - 16m**
- Je höher die Gebäude desto grösser die Abstände
- Spielraum Richtung Wald grösser als zur Strasse hin

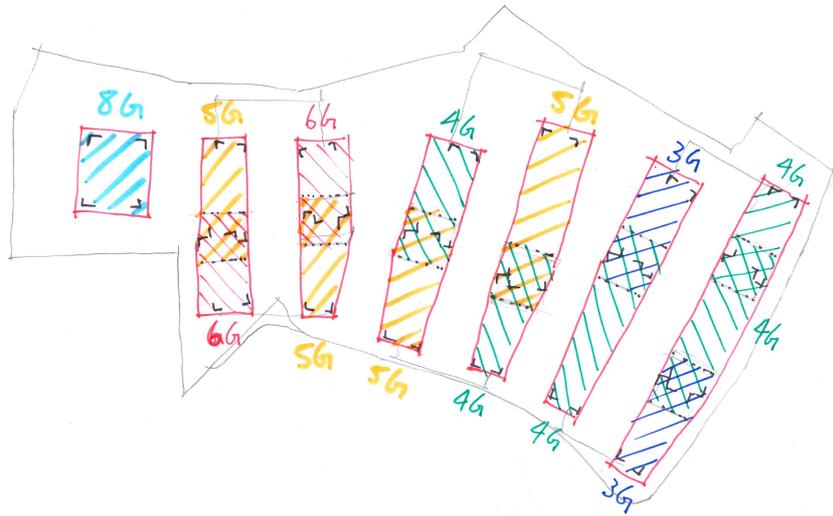


Beilage 1.3

Sicherung
Staffelung

Illustration für zwei unterschiedliche Zonen, die sich innerhalb des Baubereichs überlagern (Schnittmenge).

- Ziel: Verhindern, dass die höhere Kote über den ganzen Baubereich angewendet wird.



Beilage 1.4

Waldabstand

Eine partielle Verringerung des Waldabstandes hätte folgende Vorteile:

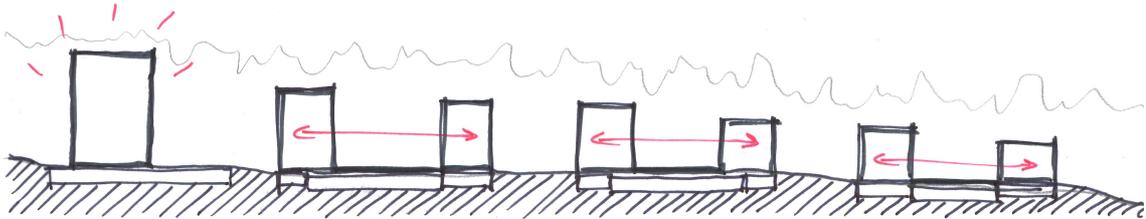
- Erhöhung der Flexibilität
- Erhöhung der Ausnützung
- Freiere Anordnung im Baubereich A



Beilage 2.1

Solitär (A)

Während die drei Wohninsel Paare bilden, die sich gegenseitig stärken, steht der Solitär, wie es der Name schon sagt, alleine da. Er schöpft seine Kraft einzig durch seine Höhe. Um gegenüber den Zeilenbauten zu bestehen ist die vorgeschlagene Höhe von 25m mit 8 Geschossen zwingend umzusetzen. Der Solitär bildet den typologischen Abschluss der Überbauung. Die Höhe wird vor der eindrücklichen Baumkulisse relativiert.

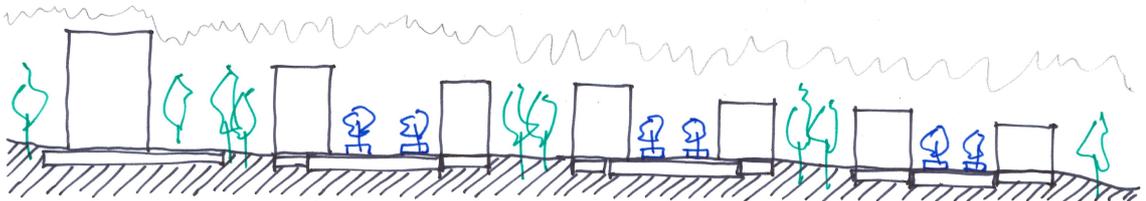


Beilage 2.2

Aussenraum

Illustration zu den zwei unterschiedlichen Vegetationen:

- Grünraum: Naturnaher Parkraum / Bäume wurzeln im Terrain
- Erschliessungsraum: Intensiv gestalteter Bereich / Bäume in mit genügend Überdeckung oder in Trögen

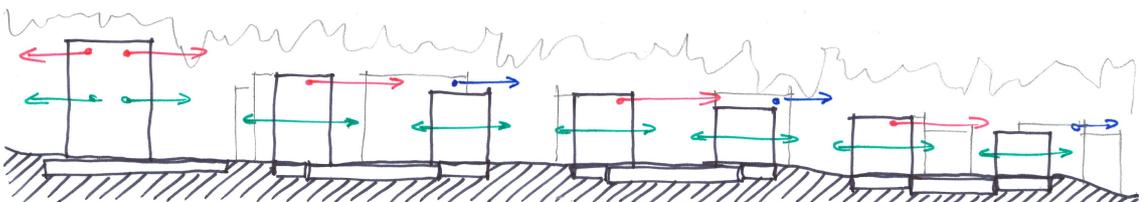


Beilage 2.3

Sichtbezüge

Illustration zu den Sichtbezügen:

- Möglichst durchgehende Ost-West Wohnungsgrundrisse
- Weitsicht in den oberen Geschossen

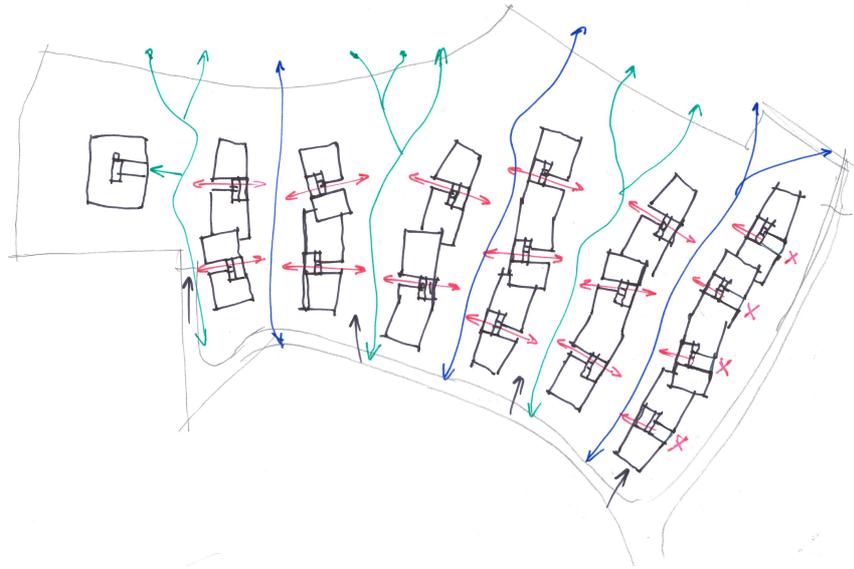


Beilage 3.1

Zugang
Grünraum

Untersuchung zur direkten Erschliessung der Grünräume:

- Direkter Zugang ab Treppenhaus oder „Durchschuss“ im Volumen ist grundsätzlich denkbar.
- Impact auf die zum Grünraum orientieren Erdgeschosswohnungen beachten!
- Eine durchgehende, öffentliche Durchwegung in Querrichtung ist nicht nötig.

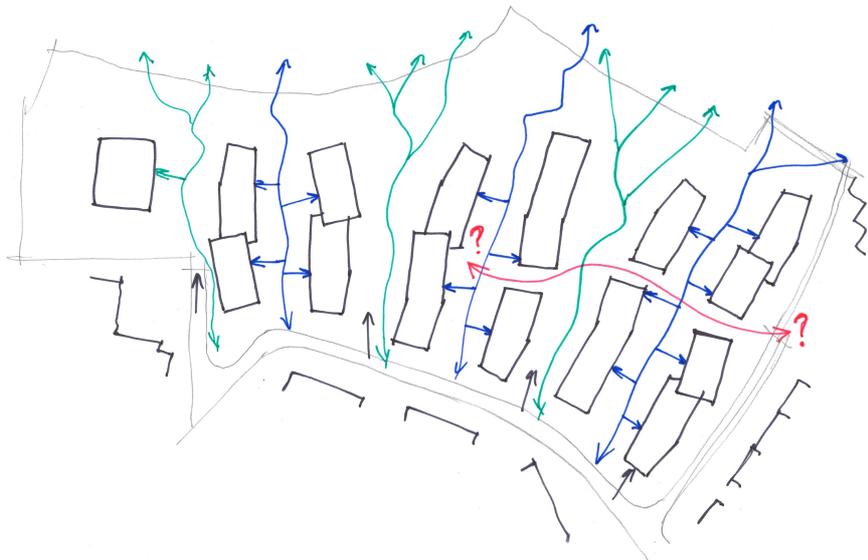


Beilage 3.2 (Nicht empfohlen!)

Aufbruch
Gebäudezeilen

Untersuchung zum Aufbruch einer oder mehrerer Zeilen:

- Städtebauliches Konzept zerfällt
- Weg würde irgendwo in der Mitte beginnen und ins Nichts führen.
- Auf Grund der bereits zahlreichen Verbindungen nicht schlüssig!

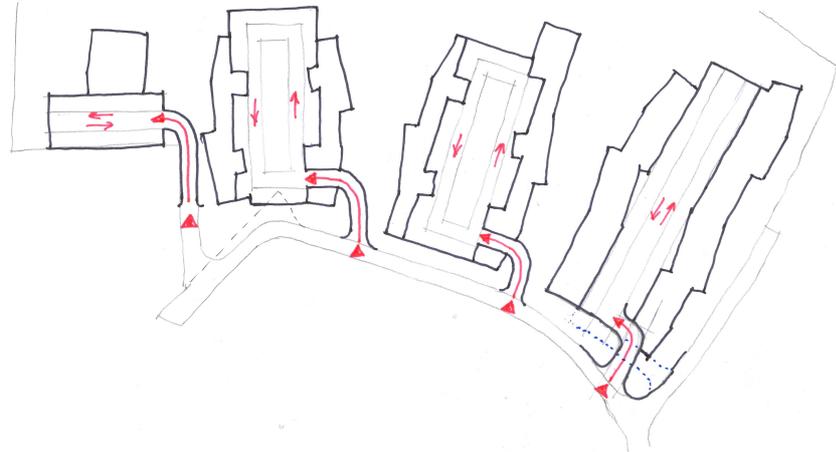


Beilage 4.1

*Parking
Variante Favorit*

Das Baufeld D2 kann nicht über den Alpenweg erschlossen werden.

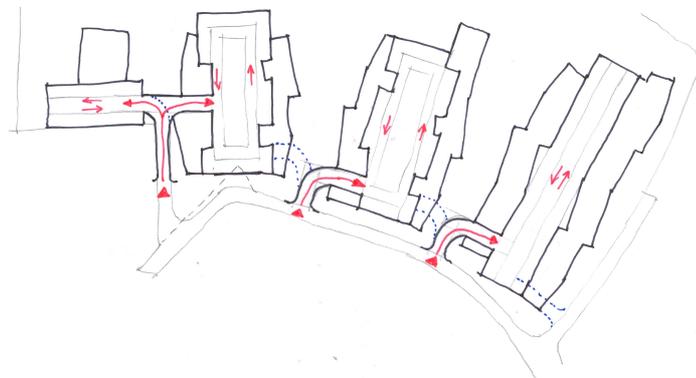
- Erschliessung via Islerenstrasse nach der Einmündung Alpenweg.
- Zugang jeweils am tiefsten Punkt im Gelände.
- Vier unabhängige und separat erschlossene Einheiten.



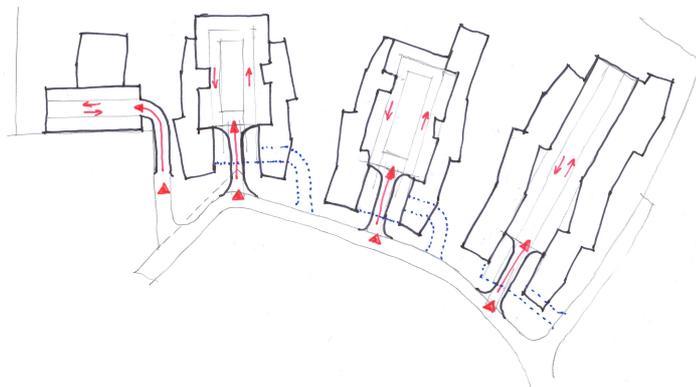
Beilage 4.2 (Nicht empfohlen!)

*Parking
Ausgeschlossene
Varianten*

Zusammenfassen von zwei Einfahrten widerspricht Flexibilität für die Parzellierung!



Einfahrten im Erschliessungsbereich zerstören diesen! Ausserdem kann die benötigte Parkplatzzahl nicht erreicht werden.





Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete
hohe Häuser

1 : 5'000

Eignungs- und Ausschlussgebiete
hohe Häuser



Gebiete für hohe Häuser

- Vorzugsgebiet (prioritär)
- Eignungsgebiete
- Ausschlussgebiete
- Eignungsgebiet ausserhalb Gemeindegebiet (orientierend)

Orientierungsinhalt

- bestehende hohe Häuser
- Gebiete mit geplanten hohen Häusern
- Gewässer
- Wald
- Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz
- Gemeindegrenze

- Bauzonengrenze
- öV-Güteklassen**
- B
- C
- D
- E2

- Bahnhof
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Kulturobjekt
- Naturobjekt

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser

Aarau, 2. September 2019

suisse  plan

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg
Friedlisbergstrasse 11
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
www.rudolfstetten.ch, gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\03 ZPÄ Isleren & Hohe Häuser\05
Berichte\Konzept Hohe Häuser Mitwirkung.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
06.05.2019	Entwurf V05
02.09.2019	Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Ziele	1
1.2	Grundlagen	1
1.2.1	Regionale Grundlagen	2
1.2.2	Kantonale Grundlagen	3
1.3	Definition	4
1.4	Bearbeitungsperimeter	5
2	Bestandesanalyse	5
2.1	Bestehende hohe Häuser	6
2.2	Geplante hohe Häuser	7
3	Eignungs- und Ausschlussgebiete	8
3.1	Ausschlussgebiete	8
3.1.1	Schutzgebiete	8
3.1.2	Baustruktur und Nutzungsdichte	9
3.1.3	Gebäudealter	11
3.2	Eignungsgebiete	11
4	Quartieranalyse der Eignungsgebiete	12
5	Vorzugsgebiete	17
6	Anforderungen an Standorte für hohe Häuser	18
6.1	Planung	18
6.2	Städtebau, Landschaft und Freiraum	18
6.3	Architektur	19
6.4	Mobilität	19
6.5	Nutzung	19
6.6	Nachhaltigkeit	19
7	Planungsverlauf und Umsetzung	20

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg möchte ihre Siedlungsentwicklung qualitativ hochwertig nach innen ausrichten. Gemeinsam mit den Gemeinden Berikon und Widen wurde ein Regionaler Sachplan zur Zentrumsentwicklung Mutschellen (ZEM, 6. April 2016) erarbeitet. Mit den Gestaltungsplänen „Mutschellen – Boller“, „Bahnhofareal“ und „Isleren“ sind aktuell in drei Gebieten Bauten geplant, die über die Regelbauweise (zuzüglich Boni für Sondernutzungspläne) hinausgehen.

Im Rahmen der geplanten Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das Areal Isleren erwartet die Abteilung für Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) die Erarbeitung einer Gesamtschau im Sinne einer umfassend abgestimmten behördenverbindlichen Grundlage, das Gebiete abschliessend bezeichnet, in denen hohe Häuser zulässig sein sollen. Gemäss dem Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen“ sind vermehrt thematische Vertiefungen nötig, um Schwerpunktthemen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept als Basis für die grundeigentümergebundene Festlegung in der Nutzungsplanung zu konkretisieren. Das vorliegende Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser wird vom Gemeinderat erlassen und stellt eine solche behördenverbindliche thematische Vertiefung dar. Es wurde in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung diskutiert und wird als vorgezogener Teil des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REL) später in dieses integriert.

Die Möglichkeit zum Bau hoher Häuser soll sich auf die bezeichneten Eignungsgebiete beschränken im Sinne eines prägnanten Städtebaus mit städtebaulichen Akzenten. In Eignungsgebieten sind beim Bau weitergehende Anforderungen gemäss Kap. 6 zu beachten. Folgende Ziele werden mit dem Konzept verfolgt:

- Grundlagen für die Beurteilung und Planung von hohen Häusern schaffen;
- Gebiete bezeichnen, in denen eine städtebauliche Entwicklung grundsätzlich erwünscht ist;
- Qualitativ hochwertige Verdichtung nach innen fördern;
- Bestehende Innenentwicklungspotenziale nutzen;
- Gute Erschliessung für die Standorte hoher Häuser gewährleisten;
- Durch Konzentration der baulichen Nutzung attraktive Freiräume schaffen.

1.2 Grundlagen

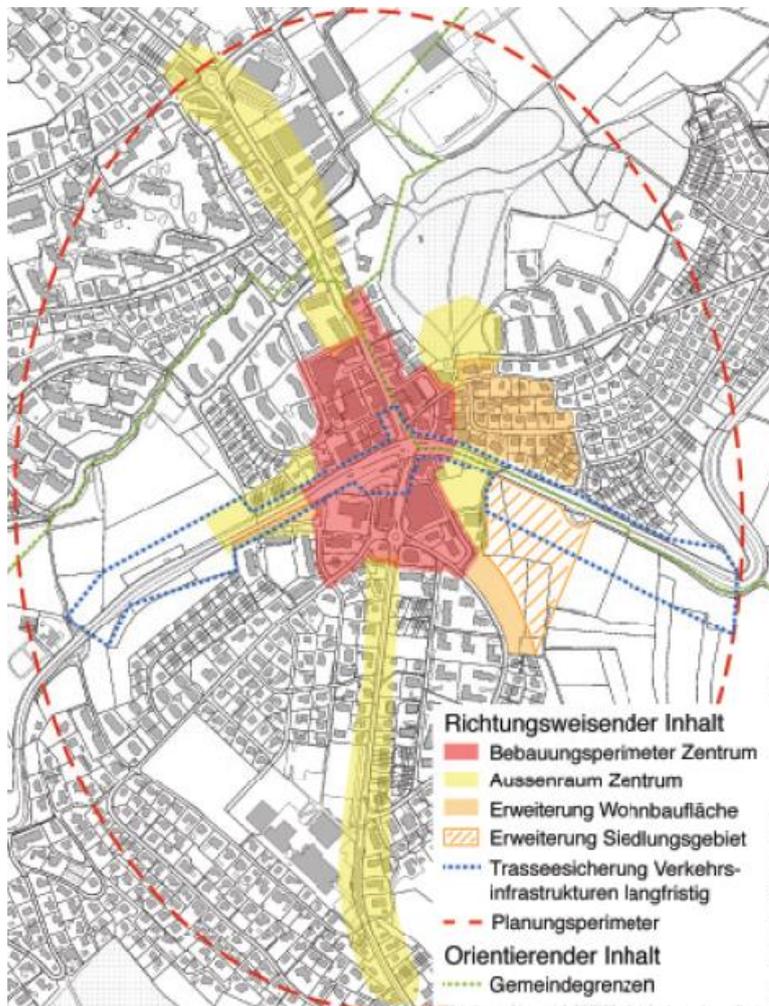
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 23. August 2017;
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Mai 2017;
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2015;
- Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen (ZEM) vom 6. April 2016;
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 6. April 2000;
- Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP), Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 16. Juni 2000;

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Zone Areal Bahnhof“, Beschluss Gemeindeversammlung vom 10. November 2017, genehmigt am 28. Februar 2018);
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Mutschellen – Bolleri Nord“ (Genehmigung ausstehend);
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Isleren, Stand Vorprüfung V02 (September 2019);
- Hochhäuser und höhere Häuser – Eine Arbeitshilfe für die Gemeinden Baden Regio vom 18. Mai 2016;
- Brandschutznorm der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) vom 1. Januar 2015.

1.2.1 Regionale Grundlagen

Die Region Mutschellen-Reusstal-Kelleramt ist wie die benachbarten Regionen Oberes Freiamt und Unteres Bünztal eher ländlich geprägt und weist einen vergleichsweise geringen Bestand an hohen Häusern auf. Dieser konzentriert sich am Mutschellenknoten. Im benachbarten Limmattal und in der Baden Regio sind sowohl hohe Häuser als auch Hochhäuser weit verbreitet und ein wichtiger Bestandteil der Siedlungsstruktur. Um die Siedlungsentwicklung überkommunal zu koordinieren, erarbeiteten die Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg gemeinsam den Regionalen Sachplan (rSP) „Zentrumsentwicklung Mutschellen“ (ZEM) vom 6. April 2016.

Abbildung 1: Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen



Dieser dient als behördenverbindliche Grundlage einer überkommunal abgestimmten Entwicklungsstrategie. Die drei Gemeinden möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau die Entwicklung des Zentrums Mutschellen vorantreiben. Der dafür bestimmte Planungserimeter befindet sich rund um den Bahnhof Berikon-Widen. Zentrales Element ist der Bebauungserimeter Zentrum, der die Aufwertung des Aussenraums und die bauliche Verdichtung zum Ziel hat. Für diesen Bereich wurden differenzierte städtebauliche Inhalte festgelegt mit ortsbaulichen Akzenten. Der Aussenraum Zentrum hat die Aufwertung des Aussenraums entlang der Hauptachsen zum Ziel. Im Gebiet „Erweiterung Wohnbaufläche“ wird eine innere Verdichtung angestrebt. Die schraffierte Fläche ist heute noch nicht eingezont und kommt gemäss kantonalem Richtplan S 1.9 langfristig für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in Frage. Da der rSP zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche keine Aussage macht und diese auf Gemeindegebiet von Berikon liegt, wird sie nicht in das aktuelle Konzept einbezogen.

Folgende Ziele bzw. Beschlüsse des rSP sind für das vorliegende Konzept relevant (vgl. Kap. 3 Ziele und Strategie sowie Kap. 4 Planungsgrundsätze):

- Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten;
- Initiieren eines prägnanten Städtebaus (u. A. mit städtebaulichen Akzenten).

Die Planung des rSP verfolgt im Planungserimeter unterschiedliche Vertiefungsniveaus. So wird bezüglich der Erweiterung Wohnbaufläche (angrenzende Wohngebiete) eine Erhöhung der Nutzungsdichte ohne gestalterische Vorgaben angestrebt. Die Umsetzung erfolgt durch die Gemeinden ohne verbindliche Festlegung im rSP. In diesem Sinn schafft das vorliegende Konzept eine weiter gehende Planungsgrundlage für das Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg.

Zu den Gebäudehöhen heisst es unter Abs. 5 Planungsanweisungen: „Die Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg streben die Harmonisierung ihrer Zonenpläne und Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) bezüglich der bereits bestehenden ‚Kernzone‘ (Gemeinde Berikon) und ‚Kernzone Mutschellen‘ (Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) an. Sie richten sich dabei nach der kantonalen Baugesetzgebung (BauG). Die Harmonisierung orientiert sich an den folgenden Aspekten bzw. Richtgrössen:

- 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss (Ausnahme: ortsbauliche Akzente);
- Gesamthöhe Gebäude 17 m;
- Erarbeitung von Gestaltungsplänen;
- Erdgeschosshöhe 4 m an ausgewählten Lagen;
- Wettbewerbe für massgebende ortsbauliche Akzente;
- Nutzungsbestimmungen (Mischnutzung, publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss).

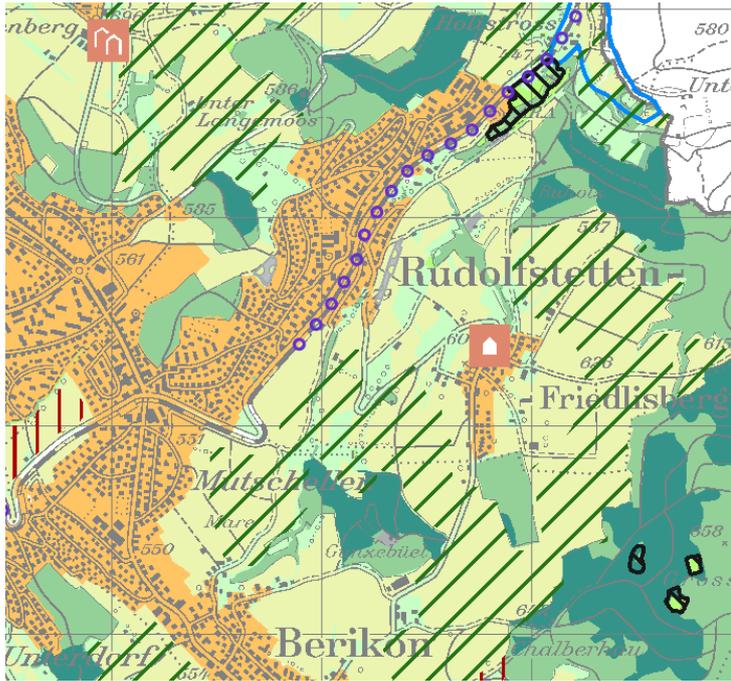
Auch wenn sich die Vorgaben auf das Zentrum Mutschellen beziehen, so ist der Planungserimeter gemäss Abb. 1 doch weiter gefasst und im vorliegenden Konzept zu berücksichtigen. Die Festlegung der Eignungs- und Vorzugsgebiete bezieht sich auf mögliche Standorte für die ortsbaulichen Akzente.

1.2.2 Kantonale Grundlagen

Gemäss kantonalem Raumkonzept liegt der Mutschellenknoten mit den Gemeinden Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen im urbanen Entwicklungsraum, die übrige Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg auf der ländlichen Entwicklungsachse. Zudem wurde im kantonalen Richtplan auf dem Mutschellenknoten ein Wohnschwerpunkt festgesetzt. Damit soll eine qualitativ hochwertige, dichte

Wohnraumentwicklung gefördert werden, sowohl im überbauten als auch im unüberbauten Gebiet. Die Standortgemeinden haben regional abgestimmt für die planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte zu sorgen. Die Realisierung eines Wohnschwerpunkts und eine allfällige zusätzliche Erweiterung des Siedlungsgebiets werden im vorliegenden Konzept nicht beurteilt.

Abbildung 2: Ausschnitt des kantonalen Richtplans



1.3 Definition

Das Baugesetz des Kantons Aargau kennt keine Definition für höhere Bauten oder Hochhäuser. Die Brandschutzverordnung (BSV) des Kantons Aargau definiert Hochhäuser nach der Brandschutznorm 2015 der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) als Häuser mit mehr als 30 m Gesamthöhe (Art. 13 Abs. 3 lit. c Brandschutznorm), Gebäude mittlerer Höhe als niedriger als 30 m Gesamthöhe (Art. 13 Abs. 3 lit. b Brandschutznorm). An dieser Definition orientiert sich auch das Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen. Im den Kantonen Zürich und Luzern gelten Häuser mit einer Fassaden- respektive Gesamthöhe ab 25 m als Hochhaus, im Kanton Luzern wird die Grenze mit der PBG-Revision, die am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, auf 30 m Gesamthöhe erhöht.

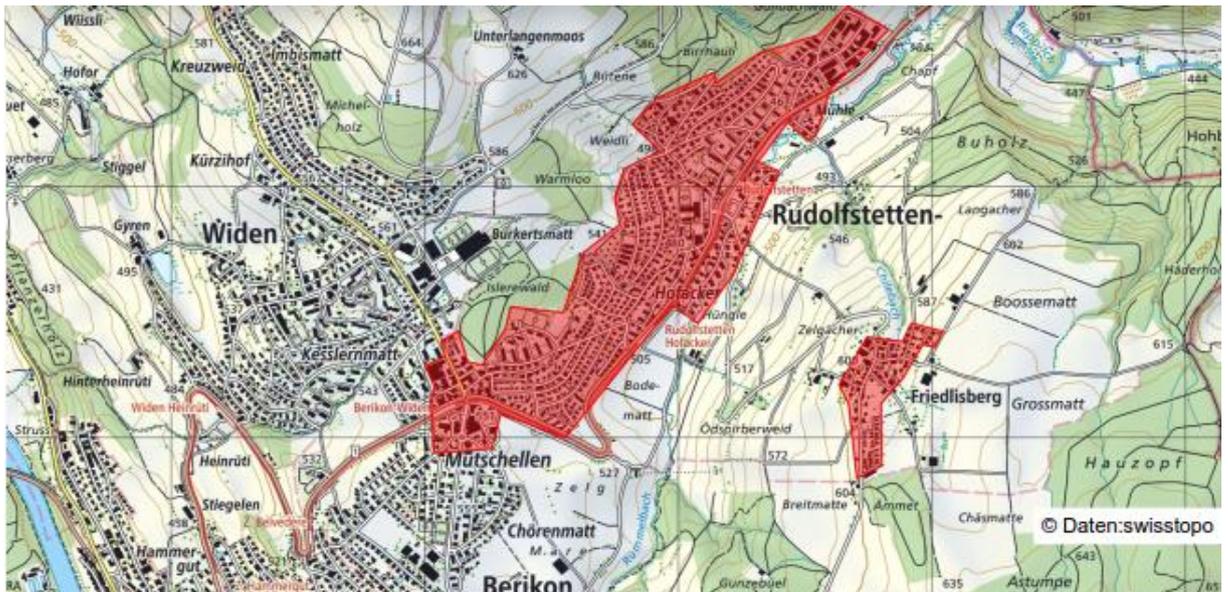
In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg kann gemäss Regelbauweise inklusive Bonus, der mit einem Gestaltungsplan ermöglicht wird, eine maximale Gebäudehöhe bis ca. 17 m (4 + 1 Vollgeschossen = VG) erreicht werden. Da die Gemeinde ihre Nutzungsplanung noch nicht auf die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB abstimmt hat, wird im vorliegenden Konzept die Gebäudehöhe gemäss § 12 ABauV als Höhenmass verwendet. Es gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe zwischen 17 m und 30 m als hohe Häuser. Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe über 30 m sind im ganzen Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg nicht vorgesehen.

1.4 Bearbeitungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter für die Bestandesaufnahme wie auch der Planungsperimeter zur Ausscheidung von Eignungs- und Ausschlussgebieten beinhaltet das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sowie den „Bebauungsperimeter Zentrum“ gemäss ZEM, da dieser innerhalb der Grenzen mehrerer Gemeinden liegt. Aufgrund der kommunalen Planungshoheit ist das vorliegende Konzept nur für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg behördenverbindlich. Die benachbarten Gemeinden werden im Rahmen einer Vernehmlassung einbezogen.

Die Erweiterungen „Wohnbaufläche“ und „Siedlungsgebiet“ des rSP liegen aktuell in einer 2-geschossigen Wohnzone respektive ausserhalb des Siedlungsgebiets (vgl. Abb. 1). Der Bau hoher Häuser in diesen Gebieten ist im Rahmen einer Um- respektive Einzonung zu prüfen. Der „Aussenraum Zentrum“ des rSP wird nicht berücksichtigt, da dieser Bereich keine Verdichtung, sondern eine Aufwertung des Aussenraums zum Ziel hat. Das Siedlungsgebiet der Gemeinden Berikon und Widen ausserhalb des rSP-Perimeters wird nicht berücksichtigt, da beide Gemeinden ihre Ortsplanungen soeben revidiert haben.

Abbildung 3: Perimeter Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



2 Bestandesanalyse

In der Bestandesanalyse werden bestehende und bereits geplante hohe Häuser im Betrachtungsperimeter erfasst und in Bezug auf folgende Aspekte analysiert:

- Standort/Quartier;
- Anzahl und Struktur/Typ;
- Anordnungsprinzip/Stellung;
- Stärken und Schwächen (Verdichtung, Innenentwicklung, Qualität Freiräume usw.);
- Wirkung auf die Umgebung, z. B. Schattenwurf.

Es werden analog dem Hochhauskonzept der Stadt Baden drei Typen hoher Häuser unterschieden: Hohe Häuser am Siedlungsrand, im inneren Siedlungsgebiet und an zentraler Lage.

2.1 Bestehende hohe Häuser

Zur Ermittlung der Gebiete mit hohen Häusern wurde der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg analysiert. Zusätzlich wurden in Google Earth Polygone mit 13 m Höhe erstellt. Mit dem um 4 m tieferen Grenzwert wird gewährleistet, dass alle bestehenden hohen Häuser erfasst werden. Sämtliche Gebäude mit über 13 m Höhe gemäss Google Earth wurden anschliessend im infra3D-Client der Firma iNovitas AG exakt vermessen. Die Gebäudehöhe wurde gemäss § 12 ABauV talseitig vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.

Aktuell stehen nur im Quartier Hofmatt/Breite hohe Häuser, in den Gebieten Mutschellen, Isleren und Bahnhof sowie in den Gewerbezone stehen Gebäude mit Gebäudehöhen von bis zu 16 m und 5 VG. Die folgende Tabelle beschreibt den Bestand an hohen Häusern im Quartier Hofmatt/Breite. Die Höhe von Dachaufbauten oder Attikageschossen wurde in der Angabe der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Im beiliegenden Konzeptplan „Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser“ ist der Bestand an hohen Häusern orientierend dargestellt.

Ort, Quartier		Hofmatt/Breite (vgl. Quartier Nr. 4; Mehrfamilienhauszone M3)		
Nr. im Plan	Parzellennummer	Gebäudehöhe	Anzahl VG	Struktur
1	1127/1133	18.2 m	6	In der Höhe gestaffelte Zeilenbaute
2	1003	23.5 m	8	Punktbaute/Solitär, in der Höhe gestaffelt
3	1143/1144/1145	18.8 m	6	In der Höhe gestaffelte Zeilenbaute
4	1007	22.2 m	8	Punktbaute/Solitär mit Attikageschoss
5	1044	23.0 m	8	Punktbaute/Solitär
6	1119	24.6 m	8	Punktbaute/Solitär
7	1048	17.9 m	6	Punktbaute/Solitär mit Attikageschoss
Anordnungsprinzip, Typ, Stellung		Sieben bestehende hohe Häuser im inneren Siedlungsgebiet, davon fünf als Punktbauten/Solitäre und zwei als in der Höhe gestaffelte Zeilenbauten; dicht bebaute Umgebung mit in der Höhe gestaffelten Zeilenbauten sowie Punktbauten in Regelbauweise mit jeweils bis zu fünf VG und 16 m Höhe.		
Stärken		Verdichtung nach innen; grosszügige halböffentliche Grünflächen; im Süden in Bahnhofsnähe gelegen und gut erschlossen.		
Schwächen		Sanierungsbedürftige Bausubstanz.		
Wirkung auf Umgebung		Ensemble hoher Häuser mit grosszügigen Grünflächen; gelungener städtebaulicher Übergang zur baulichen Umgebung dank Staffelung und Grünflächen.		

Abbildung 4: Bestand hohe Häuser



 1 bestehende hohe Häuser

2.2 Geplante hohe Häuser

In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg bestehen aktuell Planungen für drei Gestaltungspläne, die den Bau hoher Häuser zum Ziel haben.

Ort, Quartier	Gestaltungsplan „Mutschellen Bolleri Nord“ inklusive Zonenplanänderung (Zone Zentrum Mutschellen)
Anzahl, Struktur, Typ	Ein hohes Haus; Punktbaute/Solitär; dicht bebaute Umgebung in Regelbauweise.
Höhe	Maximal acht VG oder 27 m Gebäudehöhe.
Anordnungsprinzip, Stellung	Hohes Haus an zentraler Lage.
Stärken	Zentrale Lage; städtebaulicher Akzent; Verdichtung nach innen.
Schwächen	-
Wirkung auf Umgebung	Städtebaulicher Akzent; schafft Identifikation.

Ort, Quartier	Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ inklusive Zonenplanänderung (Zone Areal Bahnhof)
Anzahl, Struktur, Typ	Ein hohes Haus; Punktbaute/Solitär; Umgebung in Regelbauweise.
Höhe	Maximal acht VG oder 25 m Gebäudehöhe.
Anordnungsprinzip, Stellung	Hohes Haus an zentraler Lage.
Stärken	Zentrale Lage; Verdichtung nach innen.
Schwächen	Umgebung ist weniger hoch bebaut.
Wirkung auf Umgebung	Städtebaulicher Akzent; schafft Identifikation.

Ort, Quartier	Gestaltungsplan „Isleren“ inklusive Zonenplanänderung (Überlagerung „Hohe Häuser zulässig“)
Anzahl, Struktur, Typ	Mehrere hohe Häuser, eines als Punktbaute/Solitär; dazu mehrere in der Höhe gestaffelte Zeilenbauten, einige in Regelbauweise, andere als hohe Häuser.
Höhe	Punktbaute maximal acht VG oder 25 m Gebäudehöhe; Zeilenbauten bis zu sechs VG oder 18 m Gebäudehöhe.
Anordnungsprinzip, Stellung	Hohes Haus (Punktbaute) zur Umfassung des Siedlungsrandes; hohe Häuser (Zeilenbauten) im inneren Siedlungsgebiet.
Stärken	Verdichtung nach innen an attraktivem Wohnstandort mit hochwertigen Freiräumen.
Schwächen	Lage vergleichsweise peripher (öV-Güteklasse C).
Wirkung auf Umgebung	Städtebaulicher Akzent; schafft Identifikation.

3 Eignungs- und Ausschlussgebiete

Basierend auf verschiedenen Kriterien und unter Berücksichtigung des vorwiegend aus den 1960er-Jahren stammenden Bestandes an hohen Häusern werden Ausschlussgebiete für hohe Häuser definiert. Nicht ausgeschlossene Gebiete der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg gelten als potenzielle Eignungsgebiete. Auf eine Unterteilung in Eignungs- und Eventualgebiete wird verzichtet.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist ein zentrales Kriterium für die Errichtung hoher Häuser. Hohe Häuser sind als städtebauliche Akzente vorzugsweise an zentraler, gut erschlossener Lage zu planen. Insbesondere die Erschliessungsqualität im öffentlichen Verkehr ist ausschlaggebend, um höhere Mobilitätsanforderungen von hohen Häusern umweltverträglich und flächenschonend abzuwickeln.

Im Rahmen von konkreten Projekten sind in potenziellen Eignungsgebieten weitergehende Detailabklärungen und städtebauliche Analysen für die genauen Standorte für hohe Häuser (vgl. Kap. 6) durchzuführen. Voraussetzung ist dabei eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung, die auf Konzeptstufe nicht vorgenommen werden kann.

3.1 Ausschlussgebiete

Im Folgenden sind die Ausschlusskriterien erläutert und die Gebiete, auf welche diese Kriterien zutreffen, benannt. In Ausschlussgebieten sind grundsätzlich keine hohen Häuser zulässig. Im Rahmen einer umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung kann die Eignung für den Bau hoher Häuser aber auch in diesen Gebieten zu einem späteren Zeitpunkt erneut überprüft werden. Für den Bau hoher Häuser wird nur das bestehende Siedlungsgebiet berücksichtigt (vgl. Kapitel 1.4).

Ausschluss: Nicht-Bauzonen

3.1.1 Schutzgebiete

Gebiete, welche in Schutzzonen liegen oder diese tangieren, sind für hohe Häuser weniger geeignet. Die folgenden Schutzgebiete wurden geprüft, sind aber im Planungserimeter nicht vorhanden:

- Ortsbilder nationaler Bedeutung (gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS));
- Gebiete gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN);
- Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung (gemäss BAFU);
- Ortsbildschutzzonen;

Der Ortsteil Friedlisberg ist als Ortsbild kantonaler Bedeutung ausgewiesen und somit nicht für den Bau hoher Häuser geeignet. Der ganze Ortsteil zählt als Ausschlussgebiet.

Ausschluss: Ortsteil Friedlisberg

3.1.2 Baustruktur und Nutzungsdichte

Standorte mit niedriger Nutzungsdichte, kleinteiliger Parzellierung, ungeeigneter Baustruktur und peripherer oder isolierter Lage sind grundsätzlich nicht für hohe Häuser geeignet und werden ausgeschlossen. Dazu gehören insbesondere Einfamilienhausquartiere. Gebiete in direkter Nachbarschaft zu solchen Standorten wurden anhand der bestehenden Baustruktur und Körnung vertieft überprüft. Folgende Bauzonen gemäss BZP/KLP werden ausgeschlossen:

- Spezialzonen Erlenmatt und Burkertsmatt (niedrige Nutzungsdichte);
- Einfamilienhauszonen (kleinteilige Parzellierung, ungeeignete Baustruktur);
- Gewerbezone B (isolierte Lage, kleinteilige Parzellenstruktur);
- Gewerbezone C (niedrige Nutzungsdichte);
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:
 - Schulhaus (nahe Einfamilienhausquartier);
 - Kindergärten (niedrige Nutzungsdichte, nahe Einfamilienhausquartier);
 - Kirche (Schutzobjekt, nahe Einfamilienhausquartier);
 - Friedhof (niedrige Nutzungsdichte);
 - Abwasserreinigungsanlage (niedrige Nutzungsdichte).
- Mehrfamilienhauszone (teilweise):
 - Erste Häuserzeile an der alten Bremgartenstrasse (Einfamilienhäuser);
 - Gebiet mit Einfamilienhäusern „Im Hof“ im Dreieck zwischen Steinhülistrasse und Herrenbergstrasse.
 - Ende der Höllbündtenstrasse am Übergang zur Landwirtschaftszone;
 - Gebiet an Hanglage in der Kernzone Dorf zwischen Bueholz-/Kapfstrasse und Am Mühlebach

Ausschluss: Spezialzonen Erlenmatt und Burkertsmatt, Einfamilienhauszone, Gewerbezone B und C, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (teilweise), Mehrfamilienhauszone (teilweise)

Abbildung 5: Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 16.06.2000, Abschnitt Nord

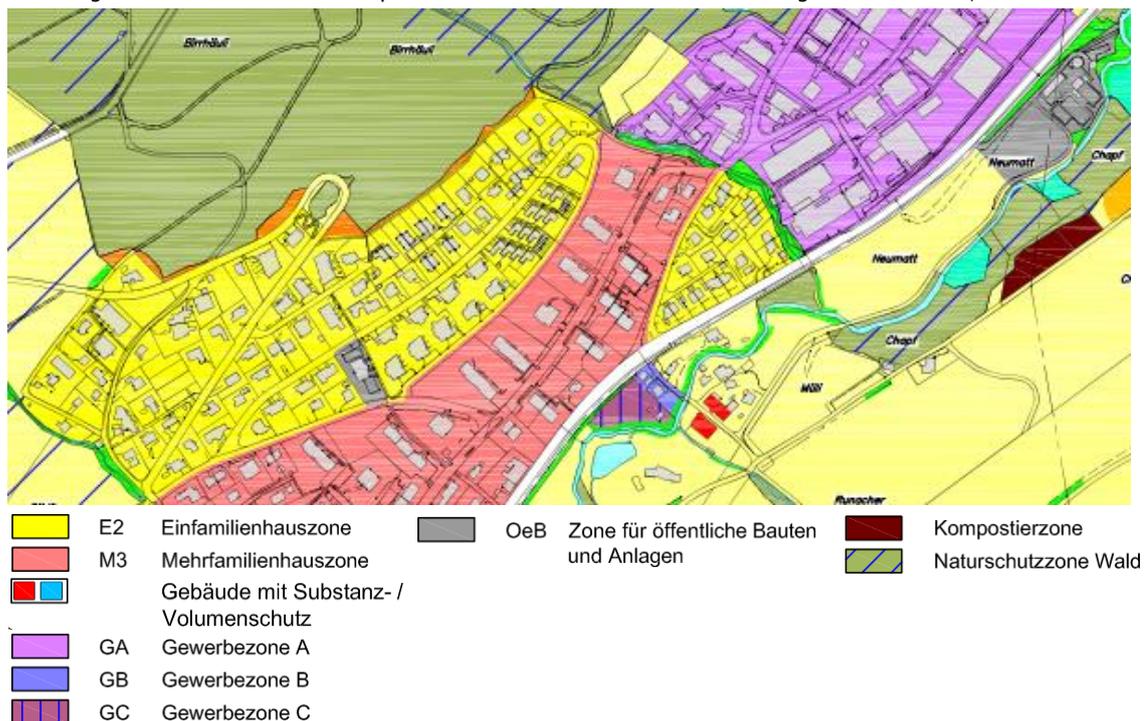
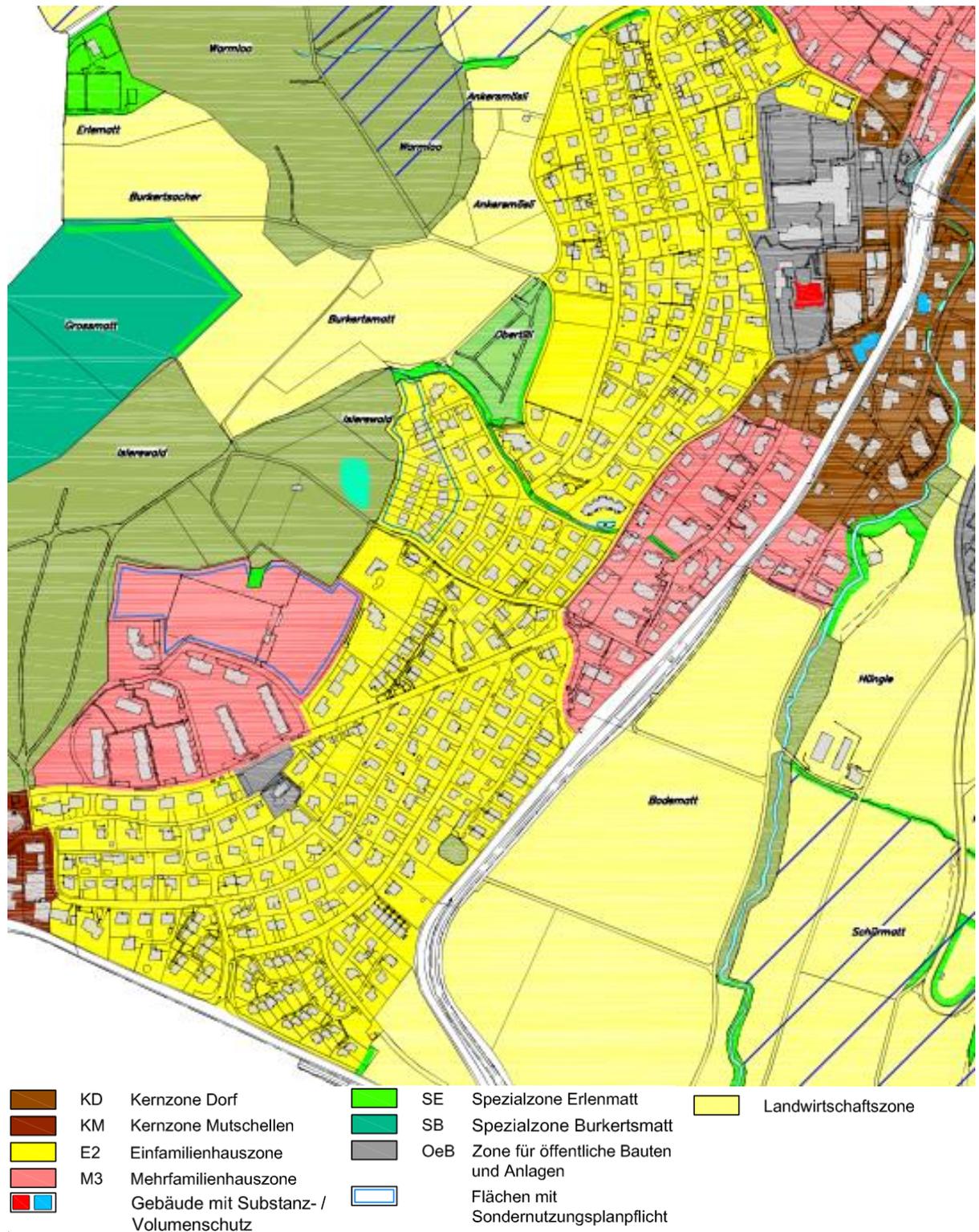


Abbildung 6: Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 16.06.2000, Abschnitt Süd



3.1.3 Gebäudealter

Gebiete, die vorwiegend Gebäude aus der Bauperiode nach 2001 aufweisen, sind für den Bau hoher Häuser wenig geeignet. In diesen Gebieten ist im Planungshorizont der nächsten 20 Jahre keine grössere Bautätigkeit oder Verdichtung zu erwarten. Das Gebiet zwischen Bernstrasse und Friedlisbergstrasse (Kernzone Dorf resp. Mehrfamilienhauszone M3) wurde erst vor kurzem überbaut und wird daher als Standort für hohe Häuser ebenfalls ausgeschlossen.

Ausschluss: Kernzone Dorf und Mehrfamilienhauszone M3 südlich Friedlisbergstrasse

3.2 Eignungsgebiete

Nicht ausgeschlossene Gebiete sind potenzielle Eignungsgebiete. Sie bestehen aus den folgenden Bauzonen gemäss BZP/KLP:

- Teile der Kernzone Dorf (inklusive Überlagerung „Zone Areal Bahnhof“);
- Kernzone Mutschellen (inklusive Überlagerung „Zone Zentrum Mutschellen“);
- Teile der Mehrfamilienhauszone M3 (inklusive Überlagerung „Hohe Häuser zulässig“);
- Gewerbezone A;

Die potenziellen Eignungsgebiete werden in einer Quartieranalyse detailliert untersucht. Diese dient als Basis für die Definition von Anforderungen an Standorte für hohe Häuser. Potenzielle Eignungsgebiete sind bei einem konkreten Projekt vertieft gemäss diesen Anforderungen zu prüfen und allenfalls weiter einzugrenzen. Zudem hat für jeden potenziellen Standort eine umfassende Interessenabwägung zu erfolgen.

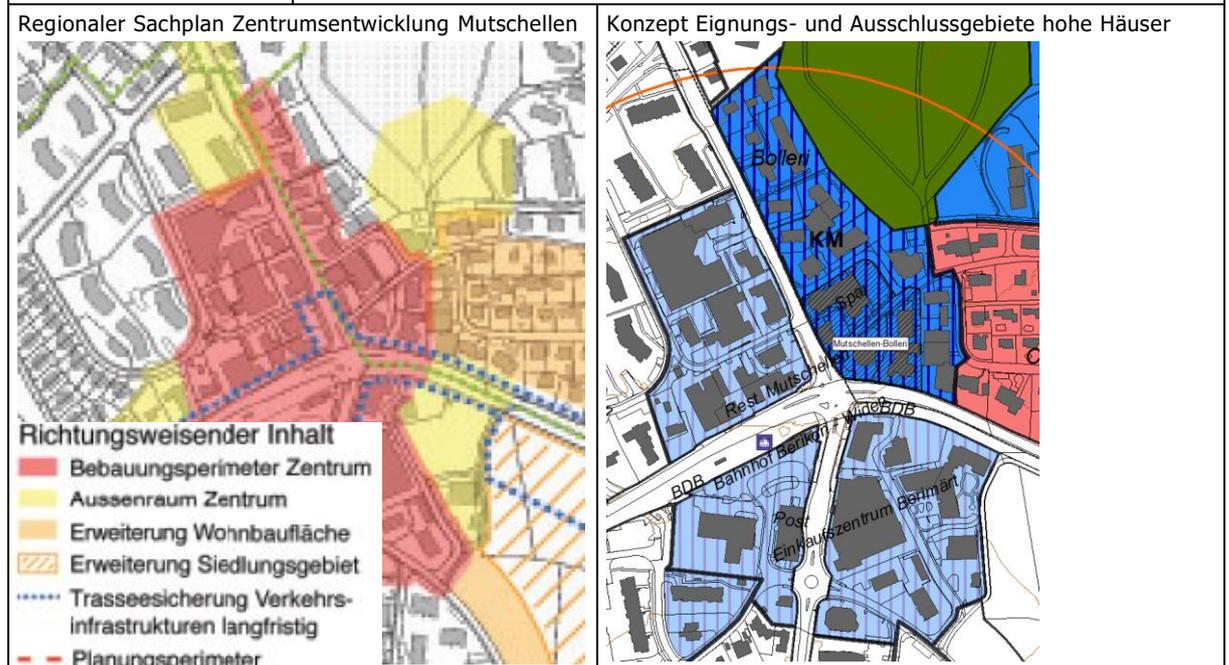
4 Quartieranalyse der Eignungsgebiete

In der Quartieranalyse wird der IST-Zustand der potenziellen Eignungsgebiete detailliert betrachtet und in Bezug auf folgende Kriterien analysiert:

- Topographie/Landschaft;
- Siedlungsstruktur, Baudichte, Erneuerungsbedarf, Bezug zu umliegenden Gebieten, städtebaulich prägende Elemente, übergeordnete Planungen;
- Bestand;
- Schutzobjekte (Hecken, Gebäude mit Substanz-/Volumenschutz, Kultur-/Naturobjekte);
- Freiraum;
- Verdichtungspotenzial.

Eine vertiefte Analyse der Quartiere, beispielsweise in Bezug auf die Einordnung einer möglichen Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, die Berücksichtigung des Quartiercharakters oder bezüglich weiterer städtebaulicher Aspekte wie Massstäblichkeit und Schattenwurf, ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung bzw. konkreter Standortevaluationen in einer späteren Planungsphase vorzunehmen. Die Anforderungen an die Planungsverfahren sind in Abs. 6 umschrieben.

Quartier 1	Knoten Mutschellen (Bebauungsperimeter Zentrum)
Topographie/Landschaft	Auf Hügelkuppe/Passtrasse direkt beim Bahnhof; hohe Sichtbarkeit.
Siedlungsstruktur	Offene Baustruktur; heterogene Bebauung mit EFH und MFH sowie grösseren Gewerbebauten; hohe Verkehrsbelastung; erhebliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite.
Bestand	Mehrheitlich Gewerbe- und Mischnutzungen (Bauperiode 1946–1960) sowie einige Mehrfamilienhäuser (Bauperiode 1961 1980); wenige Bauten ab 2001; Bevölkerungsanteil der 21- bis 45-jährigen Einwohnern über 50 %.
Schutzobjekte	Keine.
Freiraum	Hohe Trennwirkung durch Verkehrsknoten; erhebliche Defizite; Potenzial für urbane öffentliche Freiräume vorhanden.
Verdichtungspotenzial	Erneuerungsgebiet mit hohem Nutzungs- und Bebauungspotenzial direkt beim Bahnhof; rSP ZEM wurde erstellt; hohes Verdichtungspotenzial; im Gemeindegebiet Berikon sehr tiefer Auslastungsgrad der Wohn- und Mischzonen.



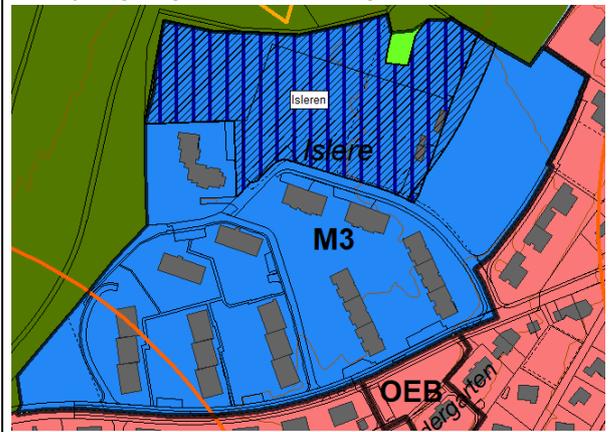
Quartier 2	Isleren (Mehrfamilienhauszone M3)
Topographie/Landschaft	Hügel in Südlage; im Westen und Norden von Wald umgeben; gegen Wald hin abflachend; hohe Sichtbarkeit von Süden.
Siedlungsstruktur	Zeilenbebauung in Nord-Süd-Richtung mit einzelnen Punktbauten.
Bestand	Grosse Überbauung mit MFH (Bauperiode 1961–1980); durchmischte Altersstruktur.
Schutzobjekte	Hecke (grösstenteils innerhalb Waldabstand); direkt neben Wald.
Freiraum	Gemäss Auskunft der kantonalen Abteilung Wald eignet sich das angrenzende Waldgebiet zur Erholung; hohes Potenzial für grosszügige halböffentliche Freiräume zwischen den Gebäuden in der Überbauung und Verbindung zum Naherholungsgebiet im Wald.
Verdichtungspotenzial	Grösste Bauzonenreserve der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg mit hohem Nutzungs- und Bebauungspotenzial; guter Auslastungsgrad der Wohn- und Mischzonen; Potenzial zur Nachverdichtung im Rahmen von Ergänzungs- und Ersatzneubauten vorhanden.

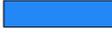
Bauzonenplan



 M3 Mehrfamilienhauszone

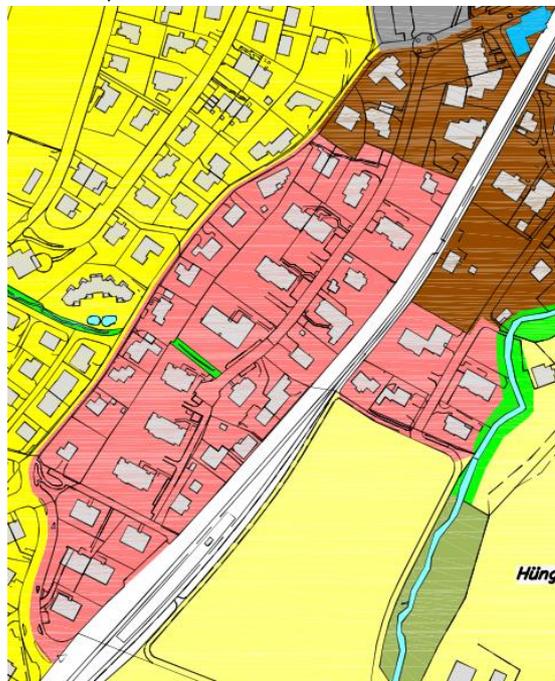
Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



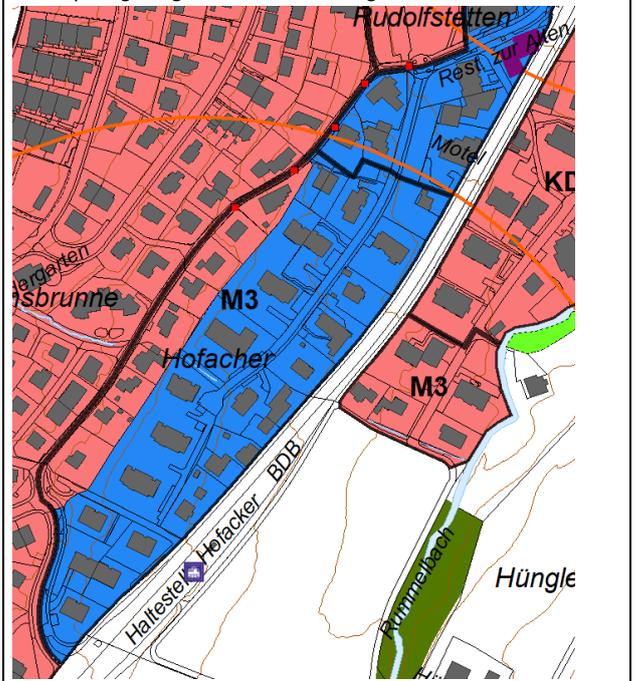
-  Vorzugsgebiet (prioritär)
-  Eignungsgebiete
-  Ausschlussgebiete
-  Eignungsgebiet ausserhalb Gemeindegebiet (orientierend)

Quartier 3	Hofacher (Mehrfamilienhauszone M3, Kernzone Dorf KD)
Topographie/Landschaft	An Hanglage, abfallend hin zur Kantonsstrasse direkt beim Bahnhof; Sichtbarkeit vom Ortsteil Friedlisberg hoch, ansonsten geringe Exposition; Lage gegenüber Bahnhof und Landwirtschaftszone mit Hecken.
Siedlungsstruktur	Durchmischte Siedlungsstruktur in drei Bautiefen mit Punktbauten als Mehrfamilienhäusern, in erster und dritter Zeile auch Einfamilienhäuser.
Bestand	Direkt an Strasse und Bahnhof EFH und Mischnutzungen (Bauperioden vor 1945), in zweiter Zeile MFH (Bauperiode 1961–2000), in dritter Zeile EFH (Bauperiode 1946–1980); durchmischte Altersstruktur.
Schutzobjekte	Am nördlichen Rand sind mehrere kommunale Kulturobjekte zu berücksichtigen.
Freiraum	Vorwiegend private und halböffentliche Grünräume.
Verdichtungspotenzial	Potenzial zur Verdichtung insbesondere in erster und dritter Häuserzeile (mehrheitlich EFH in MFH-Zone), in zweiter Zeile im Rahmen von Ersatzneubauten; tiefer Auslastungsgrad der Wohn- und Mischzonen.

Bauzonenplan



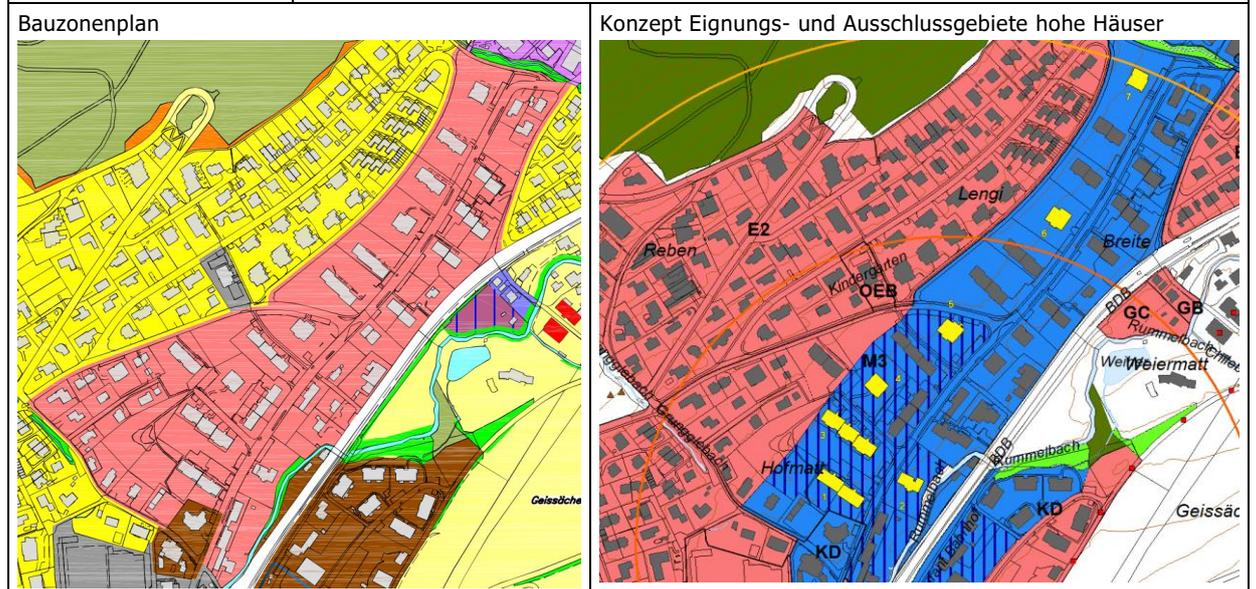
Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



- KD Kernzone Dorf
- M3 Mehrfamilienhauszone

- Eignungsgebiete
- Ausschlussgebiete
- Bauzonengrenze

Quartier 4	Hofmatt/Breite (Mehrfamilienhauszone M3)
Topographie/Landschaft	An Hanglage, abfallend hin zur Kantonsstrasse; Sichtbarkeit vom Ortsteil Friedlisberg hoch, ansonsten geringe Exposition.
Siedlungsstruktur	MFH-Quartier mit südwestlich ausgerichteten Punkt- und Zeilenbauten, hohe Häuser vorhanden.
Bestand	Grösstenteils MFH aus Bauperiode 1961–1980; im Westen vorwiegend EFH (Bauperiode 1946–1980); Bausubstanz stark sanierungsbedürftig; vorwiegend Familien.
Schutzobjekte	Hecke am nördlichen Rand; Gewässer am südlichen Rand.
Freiraum	Vorwiegend halböffentlicher Freiraum; Potenzial für öffentlichen Freiraum nahe Schutzobjekten.
Verdichtungspotenzial	Potenzial zur Verdichtung bei EFH im Westen und zur Nachverdichtung im Rahmen von Ergänzungs- und Ersatzneubauten bei älteren MFH vorhanden; guter Auslastungsgrad der Wohn- und Mischzonen.



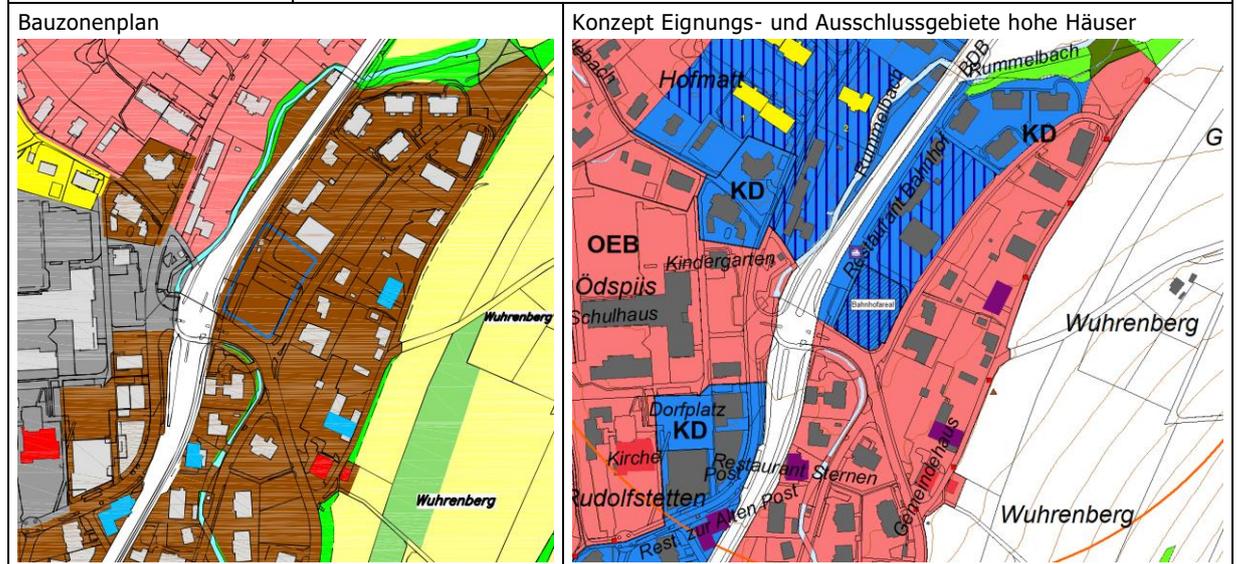
M3 Mehrfamilienhauszone

Eignungsgebiete

Ausschlussgebiete

Bauzonengrenze

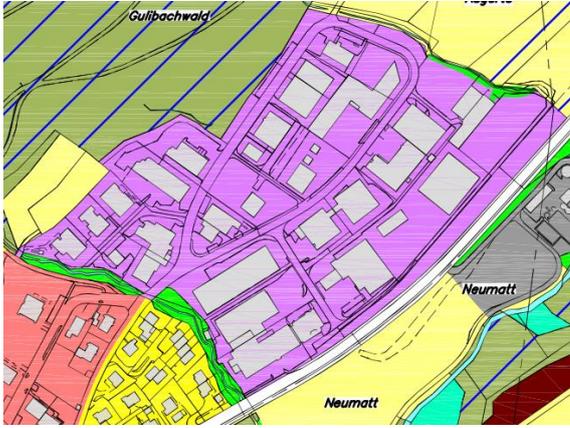
Quartier 5	Dorfzentrum (Kernzone Dorf)
Topographie/Landschaft	Im Tal des Rummelbachs direkt bei Bahnhof gelegen; Sichtbarkeit aus Umgebung gering.
Siedlungsstruktur	Gewachsenes Dorfzentrum des Ortsteils Rudolfstetten mit offener und stark durchmischter Siedlungsstruktur.
Bestand	Stark durchmischt; Mischnutzungen und EFH im südlichen Teil (Bauperiode mehrheitlich vor 1945) und MFH im nördlichen (Bauperiode ab 2001); westlich der Kantonsstrasse vorwiegend höheres Durchschnittsalter der Bewohner; östlich vorwiegend Familien.
Schutzobjekte	Verschiedene Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz; erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung in das Ortsbild; Hecke und Waldstück am nördlichen Rand; Gewässer am südlichen Rand; mehrere Kultur- und Naturobjekte am Übergang zum Kulturland im Osten.
Freiraum	Im Zentrum Potenzial für öffentliche Plätze; Naherholungsgebiet im benachbarten Kulturland.
Verdichtungspotenzial	Direkt an Kantonsstrasse beidseitig hohes Verdichtungspotenzial auf unernutzten Flächen; insgesamt bereits sehr hoher Auslastungsgrad der Wohn- und Mischzonen.



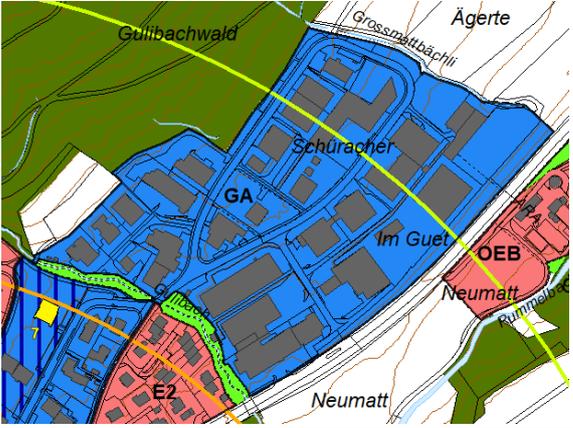
KD Kernzone Dorf
 OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Vorzugsgebiet (prioritär)
 Eignungsgebiete
 Bauzonengrenze

Quartier 6	Gewerbezone A
Topographie/Landschaft	Lage zwischen Strasse, Wald und Rummelbach gelegen; Sichtbarkeit aus Umgebung gering.
Siedlungsstruktur	Reines Gewerbegebiet mit grossvolumigen Gebäuden; geringe öV-Erschliessung verlangt erhöhte Anforderungen an Mobilität.
Bestand	Reines Gewerbegebiet.
Schutzobjekte	Hecken und Gewässer am südlichen Gebietsrand; Waldstück am nördlichen Rand, Hecke am östlichen Übergang zum Kulturland.
Freiraum	Zentrum Potenzial für öffentliche Plätze; Verbindung zum Naherholungsgebiet im Wald. Naherholungsgebiet im benachbarten Kulturland.
Verdichtungspotenzial	Vor allem zwischen Kantonsstrasse und Grossmattstrasse Potenzial für hohe Häuser; teilweise unternutzte Flächen.
Bauzonenplan	Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



GA Gewerbezone A



Eignungsgebiete
Ausschlussgebiete

5 Vorzugsgebiete

Vorzugsgebiete bezeichnen diejenigen Eignungsgebiete, die aus städtebaulicher Sicht besonders gut für hohe Häuser geeignet sind, wo bereits hohe Häuser stehen oder diese geplant sind. Dazu gehören grössere unüberbaute Bauzonen, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiete mit bereits hoher Dichte nahe den bestehenden Zentren und an öV-Achsen sowie Areale für ergänzende Solitäre als Eingänge in den Siedlungsraum, namentlich:

- Teile der Kernzone Dorf, inklusive Überlagerung „Zone Areal Bahnhof“;
- Teile der Mehrfamilienhauszone M3, geplant M5, inklusive Überlagerung „Hohe Häuser zulässig“;
- Bebauungsperimeter Zentrum des rSP, inklusive Überlagerung „Zone Zentrum Mutschellen“.

6 Anforderungen an Standorte für hohe Häuser

Aufgrund der hohen Sichtbarkeit und der städtebaulichen Wirkung von hohen Häusern sind bei ihrer Planung erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Im Folgenden werden diese Anforderungen definiert und in Form von konkreten Massnahmen festgelegt. Diese sind im Rahmen der geplanten BNO-Revision sowie bei künftigen projektbezogenen Planungen zu berücksichtigen.

6.1 Planung

Um eine qualitativ hochwertige Bebauung zu gewährleisten, gilt für hohe Häuser eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Grundlage für einen Gestaltungsplan liefert ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 oder eine städtebauliche Studie. Die Gemeinde ist bei der Erarbeitung des Programms einzubeziehen und sie nimmt Einsatz in der Jury bzw. dem Beurteilungsgremium. Der Gestaltungsplan hat inhaltlich auf die Anforderungen an Standorte für hohe Häuser gemäss diesem Konzept einzugehen. Der Einbezug der Bevölkerung und der nach- und nebengeordneten Planungsträger hat hohe Priorität. Im anschliessenden Baubewilligungsverfahren hat ein Fachgremium zu beurteilen, ob die einzelnen Bauprojekte den qualitativen Zielen des Gestaltungsplans entsprechen. Die Planungsverfahren sind für die Bauherrschaft durch klare Vorgaben möglichst effizient zu gestalten.

Massnahme: Gestaltungsplanpflicht mit speziellen Anforderungen prüfen, qualifiziertes Konkurrenzverfahren oder städtebauliche Studie

6.2 Städtebau, Landschaft und Freiraum

Die städtebauliche Wirkung hoher Häuser bedingt eine gute Einpassung in die Topographie und die bestehenden Siedlungsstrukturen. Die Setzung eines städtebaulichen Akzents ist sorgfältig abzuwägen. Der regionale Bestand an hohen Häusern ist zu berücksichtigen. Aussichtspunkte sind freizuhalten, die Sichtbarkeit in der Landschaft ist sorgfältig zu prüfen. Es ist sicherzustellen, dass die Wohnhygiene auch in benachbarten Gebieten gewährleistet ist. Die Freiräume haben eine hohe Qualität aufzuweisen und sich mit dem öffentlichen Freiraum zu vernetzen. Deren Umfang soll die konzentrierte bauliche Dichte von hohen Häusern kompensieren. Des Weiteren sind die Umfassung des angrenzenden Strassenraums sowie die Massstäblichkeit der Gebäude zu beachten und die Qualität der Bebauung zu sichern.

Es gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung von hohen Häusern in das Ortsbild. Standorte für hohe Häuser müssen die aktuellen Inventare und Schutzobjekte gemäss rechtsgültiger BNO angemessen berücksichtigen. Im Planungssperimeter sind folgende Schutzobjekte vorhanden:

- Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz (gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan);
- Gebäude mit Substanz-/Volumenschutz;
- Kulturobjekte;
- Naturobjekte.

Die Gewässerräume sind angemessen zu berücksichtigen und freizuhalten.

Massnahmen: Gestaltungsplanpflicht mit speziellen Anforderungen prüfen, ergänzende Nachweise

6.3 Architektur

- Hochwertige architektonische Gestaltung (gute städtebauliche Akzentuierung, Potenzial für Identifikation);
- Bestimmungen zu Lichtemissionen und Reklame;
- Volumetrie (Höhe, Fassaden; Grundriss, Winkel etc.).

Massnahme: Qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testplanung, Wettbewerb, Studienauftrag) oder städtebauliche Studie

6.4 Mobilität

Um den verkehrlichen Einfluss hoher Häuser auf den bereits sehr belasteten Knoten Mutschellen möglichst gering zu halten, sind erhöhte Anforderungen an die Mobilität zu erfüllen. Die zusätzlich erwartete Verkehrsbelastung gegenüber der Regelbauweise ist zu beurteilen und mit geeigneten Massnahmen soweit wie möglich zu reduzieren (z. B. autoarmes Wohnen, Nutzungs- oder Parkplatzbeschränkungen). Die Fusswegverbindungen sind in das bestehende Fuss- und Radverkehrsnetz einzubinden.

Massnahme: Mobilitätskonzept inklusive Nachweise Fahrtenzahlen und Parkplätze

6.5 Nutzung

- Vorgaben zur Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Gewerbe, private/öffentliche/publikumsorientierte Nutzung);
- Abstimmung auf regionales Nutzungsangebot;
- Berücksichtigung der Lagequalität (Erschliessung, städtebaulicher Kontext);
- Nutzungskonzept (Nutzung/-durchmischung).

Massnahme: Nutzungskonzept, Standortnachweis

6.6 Nachhaltigkeit

- Auswirkungen auf die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt;
- Einbezug der Bevölkerung, Information und Kommunikation;
- effiziente Energie-/Ressourcennutzung,
- Minimierung schädlicher Wirkungen auf die Umwelt.

Massnahme: Nachhaltigkeitsbeurteilung, Energieplanung

7 Planungsverlauf und Umsetzung

Das Konzept wurde im Rahmen des Bevölkerungsworkshops vom 29. Juni 2019 zum Start der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Bevölkerung vorgestellt. In Gruppenarbeiten wurde das vorliegende Konzept diskutiert, wobei vor allem die Quartierbewohner selbst ihre Meinung zum Plan und zu den Inhalten äussern konnten. Die genannten Voten flossen in das Konzept ein, es wurde entsprechend überarbeitet. Die Ergebnisse des partizipativen Prozesses bilden zudem die Grundlage für die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL).

Das Konzept wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es wird anschliessend in das zu erarbeitende räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde integriert. Eine Umsetzung der Vorgaben in die Nutzungsplanung ist im Rahmen der geplanten Gesamtrevision zu prüfen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath