

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Räumliches Entwicklungsleitbild

Erläuterungsbericht

Vom Gemeinderat beschlossen am: 31. Mai 2021

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

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

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

Datei: N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13
Nutzungsplan\80 REL\REL_V07.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
31.05.2021	Bereinigung nach Stellungnahme BVU – Beschluss Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.2	Vorgehen	1
1.3	Organisation und Einbezug der Bevölkerung	1
1.4	Aufbau des räumlichen Entwicklungsleitbilds	2
2	Grundlagen	2
2.1	Grundlagen des Bundes	2
2.1.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	2
2.1.2	Bundesinventare	2
2.2	Kantonale Grundlagen	3
2.2.1	Raumkonzept Aargau	4
2.2.2	Kantonaler Richtplan	5
2.3	Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen	5
3	Gemeindeentwicklung	7
3.1	Bevölkerungsentwicklung	7
3.2	Geburtenüberschuss und Wanderung	8
3.3	Einwohnerdichte	9
3.4	Bevölkerungsprognose	10
3.5	Arbeit und Erwerb	10
3.6	Bau- und Wohnungswesen	11
4	Innere Siedlungsentwicklung	13
4.1	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	13
4.1.1	Überbauungsstand	13
4.1.2	Kapazitätsberechnung	15
4.2	Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser	16
4.2.1	Einleitung	16
4.2.2	Bestandesanalyse	18
4.2.3	Eignungs- und Ausschlussgebiete	19
4.2.4	Vorzugsgebiete	20
4.2.5	Anforderungen an Standorte für hohe Häuser	20
4.2.6	Umsetzung	20

5	Handlungsschwerpunkte	21
5.1	Positionierung der Gemeinde, Nachhaltigkeit	22
5.2	Siedlung	24
5.3	Arbeit	27
5.4	Verkehr	28
5.5	Natur und Landschaft	30
5.6	Ver- und Entsorgung/Energie	32
6	Räumliche Entwicklungsstrategie	34
6.1	Quartieranalyse	35
6.2	Innenentwicklungsstrategie	50
6.2.1	Schlüssel- und Handlungsgebiete	51
6.2.2	Sichtungsgebiet für Auszonung	54
6.2.3	Sichtungsgebiet für Siedlungserweiterungen	54
6.2.4	Mehrwertabschöpfung	54
6.2.5	Baulandmobilisierung	54

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Auszug ISOS Friedlisberg vom 19.05.1976	3
Abb. 2	Auszug Raumkonzept Kanton Aargau vom 20.09.2011, Rudolfstetten-Friedlisberg blau umkreist	4
Abb. 3	Auszug kantonaler Richtplan Aargau, Geoportal Aargau	5
Abb. 4	Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.16)	6
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur in 2000-2019 (Quelle: Statistik Aargau, 2020)	7
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2013 nach Gemeinden im Aargau (Quelle: Statistik Aargau, BVU ARE 2013)	8
Abb. 7	Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 2000-2019 (Quelle: Bevölkerungsstatistik des Kantons Aargau, 2020)	9
Abb. 8	Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)	10
Abb. 9	Neu erstellte Wohnungen, 2013-2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister, 2020)	11
Abb. 10	Baugesuche Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen 1995-2019, (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23.04.2020)	11

Abb. 11	Leerwohnungen Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen 2000-2019 (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23.04.2020)	12
Abb. 12	Überbauungsstand 2020	14
Abb. 13	Perimeter Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser	17
Abb. 14	Bestand hohe Häuser	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2020 Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2018; Berechnung suisseplan 2020	15
--------	---	----

Anhangverzeichnis

Anhang A

- Plan REL Teil Innenentwicklungsstrategie
- Plan REL Teil Siedlung und MIV/öV
- Plan REL Teil Landschaft & Langsamverkehr

Anhang B

- Plan Quartieranalyse Gebäudealter

Anhang C

- Plan Quartieranalyse Altersstruktur

Anhang D

- Plan Quartieranalyse Einwohnerdichte

Anhang E

- Protokoll des Workshops zur Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung vom 29. Juni 2019

Beilagen

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

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg aus dem Jahr 2000 soll in einer Gesamtrevision überprüft und der übergeordneten Gesetzgebung angepasst werden. Mit der Gesamtrevision ist die Abstimmung auf den kantonalen Richtplan vom 20. September 2011 (genehmigt vom Bundesrat am 23. August 2017) und den regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016 vorzunehmen. Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis der letzten Jahre fliessen in die Überarbeitung ein. Wichtige Voraussetzung für die Gesamtrevision ist die Erarbeitung eines Leitbildes zur räumlichen Entwicklung (REL), welches im Rahmen einer breiten Mitwirkung erarbeitet wurde. Das REL ist ein informelles selbstbindendes Steuerungs- und Führungsinstrument, das die gewünschte Gemeindeentwicklung aufzeigt.

1.2 Vorgehen

Sowohl für die Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung als auch für die eigentliche Revision der Nutzungsplanung müssen die bestehenden Grundlagen ausgewertet und die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit analysiert werden. Dazu sind die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, das Arbeitsplatzangebot und vor allem die Kapazitätsreserven in den rechtsgültigen Bauzonen zu untersuchen. Für eine allfällige innere Verdichtung im Siedlungsgebiet ist das Verdichtungspotenzial zu ermitteln, wozu detaillierte Quartieranalysen erstellt werden. Weitere Aspekte, wie Landschaft, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Inventare von Schutzobjekten, die rechtsgültige Richt- und Nutzungsplanung sowie die übergeordneten Schutzverordnungen, werden überprüft und der Anpassungsbedarf aufgezeigt.

1.3 Organisation und Einbezug der Bevölkerung

Zur Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes wurde am 29. Juni 2019 ein halbtägiger Workshop unter Einbezug der Bevölkerung durchgeführt (vgl. Protokoll im Anhang E). In zwei Input-Referaten wurden die bisherige Entwicklung, die Ausgangslage heute sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen erläutert. Anschliessend haben rund 30 Einwohnerinnen und Einwohner in drei Gruppenarbeiten die Stärken und Schwächen der Gemeinde, Visionen und Ziele sowie wichtige Merkmale der Quartiere erarbeitet.

1.4 Aufbau des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Das Leitbild zur räumlichen Entwicklung besteht aus zwei Plänen und dem vorliegenden Erläuterungsbericht. In Kapitel 2 dieses Berichtes werden die Grundlagen des Bundes, die kantonalen, regionalen sowie die kommunalen Grundlagen erläutert. Sie sind in den Erarbeitungsprozess einbezogen worden. Kapitel 3 befasst sich mit der Gemeindeentwicklung. Bestandteile sind statistische Auswertungen zu den Themen Bevölkerung, Arbeit und Erwerb sowie Bau- und Wohnungswesen der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Mit den statistischen Auswertungen werden die bisherigen Entwicklungen zu den oben genannten Themen aufgezeigt und zusätzlich die Entwicklungspotenziale im Siedlungsgebiet ermittelt. In Kapitel 5 werden die Handlungsschwerpunkte definiert sowie die thematischen Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung festgelegt. Diese werden in der Innenentwicklungsstrategie in Kapitel 6 basierend auf den Quartieranalysen gebietspezifisch konkretisiert.

2 Grundlagen

2.1 Grundlagen des Bundes

2.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

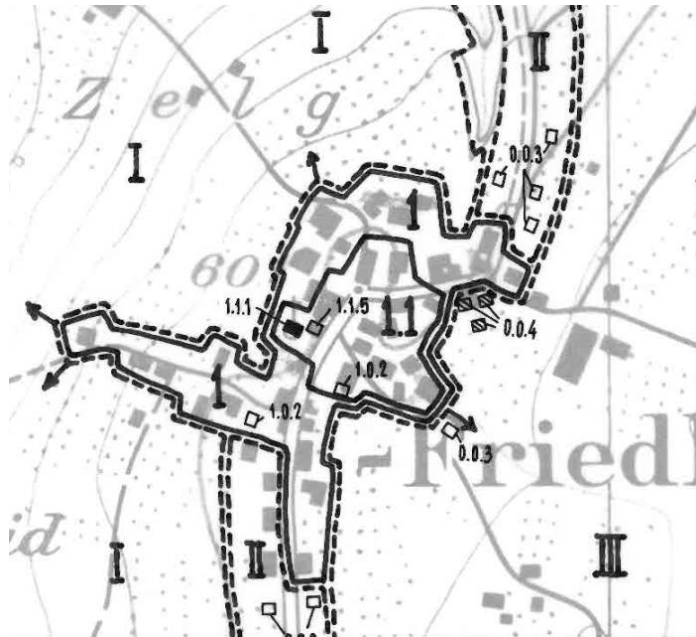
Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) wurde das Ziel des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden gestärkt, indem vermehrt die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Einzonungen sind nur noch dort möglich, wo der kantonale Richtplan dies vorsieht und es die weiteren gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton zulassen.

2.1.2 Bundesinventare

Die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) sind auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

Der Ortsteil Friedlisberg ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutendes Ortsbild erfasst. Gemäss Objektblatt handelt es sich um ein Bauerndorf mit besonderen Lagequalitäten durch die Situation auf einer Hügelkuppe, abseits vom Hauptverkehr, allerdings leicht beeinträchtigt durch Einfamilienhäuser in der nahen Umgebung. Es sind gewisse räumliche Qualitäten durch die Bildung eines lockeren, bäuerlichen Strassenraumes, mit teils ausgeprägten Vorgärten entlang der Dorfstrasse (neu Friedlisberg-/Häderlistrasse) vorhanden. Die Baugruppe «1.1» und das Gebiet «1» mit den Erhaltungszielen A resp. B sind in der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Abb. 1 Auszug ISOS Friedlisberg vom 19.05.1976



Auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg sind verschiedene Strassenführungen im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit regionaler und lokaler Bedeutung eingetragen. Auch diese werden im Rahmen der Nutzungsplanung stufengerecht berücksichtigt.

In Rudolfstetten-Friedlisberg sind neun Objekte gemäss der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) erfasst, sechs davon sind noch vorhanden. Diese werden im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Es sind keine weiteren Objekte nationaler Bedeutung in Bundesinventaren erfasst.

2.2 Kantonale Grundlagen

Der kantonale Richtplan legt die übergeordneten räumlichen Zielsetzungen und die Planungsgrundsätze für die einzelnen Sachbereiche fest. Raumwirksame Vorhaben haben grundsätzlich diesen übergeordneten Zielsetzungen zu entsprechen (Auszug Richtplan Aargau, G1). Die im Richtplan dargelegten Grundzüge der Raumordnungspolitik sind behördenverbindlich.

Mit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 wurden die Kantone verpflichtet, ihre kantonalen Richtpläne anzupassen. Insbesondere mussten sie aufzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt wird und wie gross ihr Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre ist. Für die Richtplananpassung wurde den Kantonen eine Frist von fünf Jahren eingeräumt.

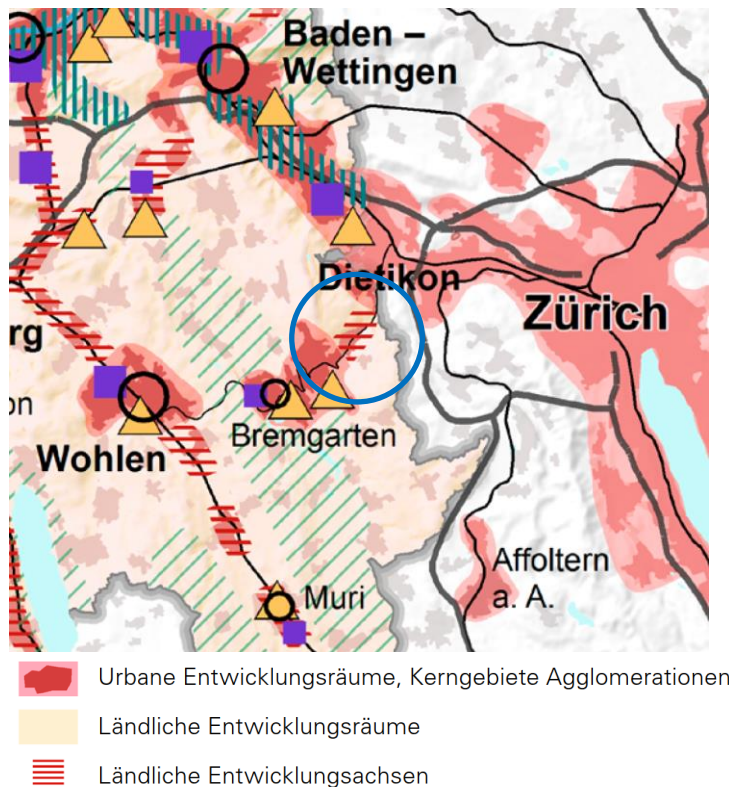
Mit Datum vom 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan für die Gemeinden grundsätzlich abschliessend festgelegt. Die Gemeinden können das Siedlungsgebiet anders anordnen, ohne jedoch die Gesamtfläche zu vergrössern. Einzonungen werden nur noch bei flächengleichen kompensatorischen Auszonungen oder bei Vorliegen bestimmter im Richtplan umschriebener Voraussetzungen genehmigt.

2.2.1 Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) auf einer ländlichen Entwicklungsachse, ein Teilbereich am Mutschellenknoten gilt als urbaner Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsachsen sind verkehrlich gut erschlossene Talachsen. Sie verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. 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.

Eine Zuweisung zu zwei Raumtypen lehnt die Gemeinde ab, sie sieht sich wie die Nachbargemeinden Berikon und Widen gesamthaft als urbanen Entwicklungsraum. Es wird beantragt, das kantonale Raumkonzept entsprechend anzupassen. Die Positionierung der Gemeinde wird detailliert in Abs. 5.1 erläutert.

Abb. 2 Auszug Raumkonzept Kanton Aargau vom 20.09.2011, Rudolfstetten-Friedlisberg blau umkreist



2.2.2 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt innerhalb des Siedlungsgebietes eingebettet in der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) rund um den Mutschellen, welche als attraktives Naherholungsgebiet der Bevölkerung dient. Im Ortsteil Friedlisberg ist das Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Gemäss Richtplankapitel S1.5, Planungsanweisung 1.2 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Zwischen der Bahnhaltestelle Rudolfstetten Hofacker und der nordöstlichen Gemeindegrenze ist als Vororientierung der Doppelspurausbau der Strecke Bremgarten-Dietikon im Richtplan festgehalten (Richtplankapitel M3.3, Planungsanweisung 3.1).

Abb. 3 Auszug kantonalen Richtplan Aargau, 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 Knoten Mutschellen.

Die weitere Entwicklung des an den Mutschellenknoten angrenzenden Raums auf dem Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg ist mit dem regionalen Sachplan abzustimmen, namentlich in den Gebieten des Bebauungsperimeters Zentrum, des Aussenraums Zentrum,

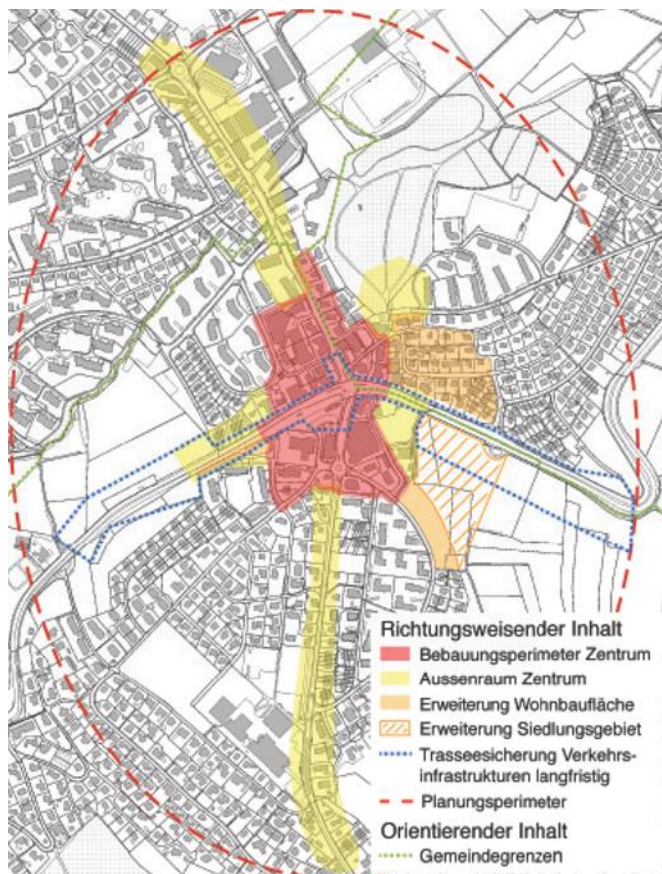
der Erweiterung Wohnbaufläche und der langfristigen Trasseesicherung für Verkehrsinfrastruktur.

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 initialisiert (Bewilligungsverfahren).
- Die Aufträge zur Bearbeitung des Freiraumkonzepts (KP 1) und des Mobilitätskonzepts (KP 4) wurden vergeben und mit den Arbeiten wurde Ende 2019 gestartet. Mittlerweile liegen beide Dokumente im Entwurf vor: Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen vom 08.03.2021, Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, und Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 02.03.2021, TEAMverkehr.zug ag, Cham. Im Planungsverfahren für die Revision der Ortsplanung werden die Inhalte auf die Konzepte gemäss dem jeweiligen Planungsstand abgestimmt.

Planungen zu den übrigen Massnahmen wurden noch nicht gestartet.

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



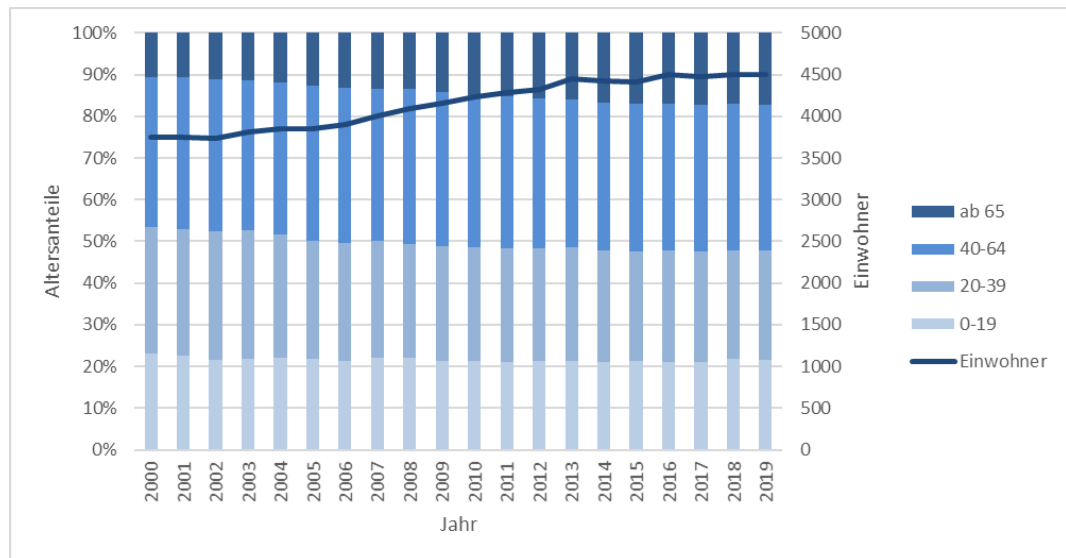
3 Gemeindeentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2019 zählte die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 4'501 Einwohner. Da zwischen 1990 und 2000 die Bevölkerungszahl praktisch stagnierte, ist im langjährigen Mittel der 30 Jahre zwischen 1990 und 2019 die Bevölkerung lediglich von 3'756 auf 4'501 um 19.8 % 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 40.0 %, was mit 1.37 % pro Jahr einer fast doppelt so hohen jährlichen Wachstumsrate entspricht. Etwas mehr als die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind die beiden Gemeinden Berikon (25.4 %) und Zufikon (27.5 %) gewachsen.

Betrachtet man das Mittel über 19 Jahre von 2000 bis 2019, beträgt die Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 19.9 % oder rund 1.04 % pro Jahr. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerungszahl erst ab 2000 wieder zunahm. Der Bezirk Bremgarten weist im gleichen Zeitraum von 2000 bis 2019 eine Bevölkerungszunahme von 27.2 % auf.

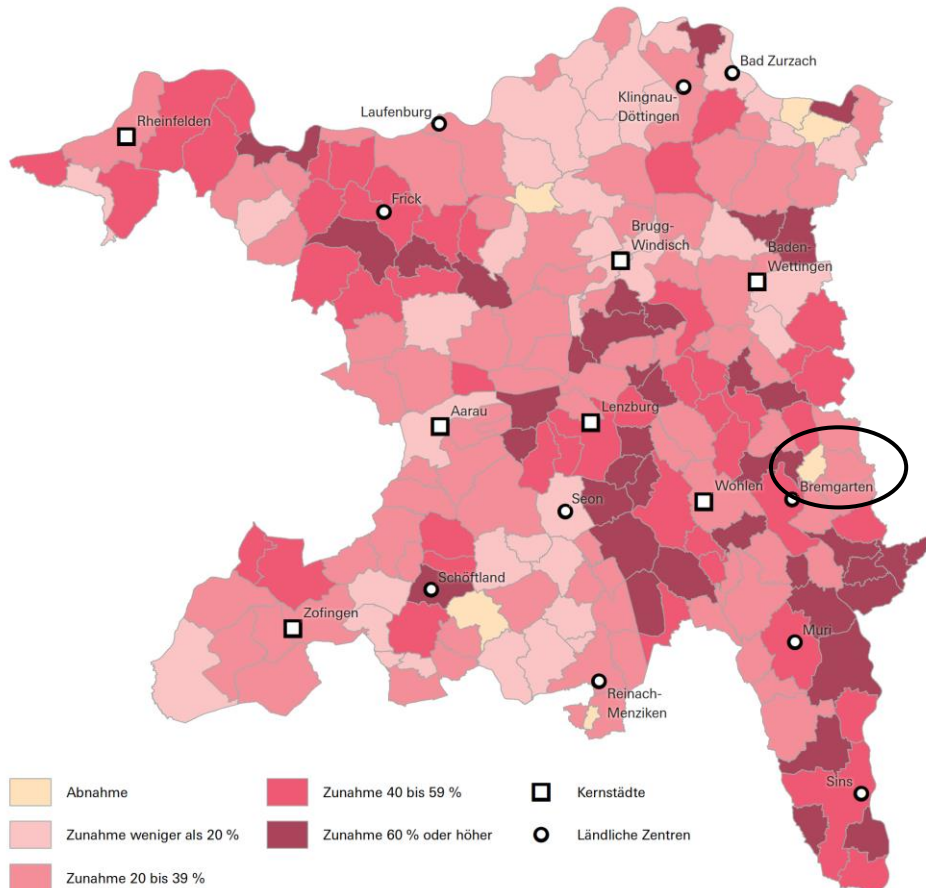
Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur in 2000-2019 (Quelle: Statistik Aargau, 2020)



In Rudolfstetten-Friedlisberg besteht ein überdurchschnittlich hoher, aber in den letzten Jahren stabiler Anteil an Kindern im Alter von 0 bis 9 Jahren sowie an Erwachsenen im Alter von 30 bis 49 Jahren. Folglich leben dort viele junge Familien, was auch die vergleichsweise hohe durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2.37 Personen erklärt. Der schweizweite Durchschnitt der Haushaltsgrösse beträgt 2.23 Personen (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23.04.2020). Bei den über 65-jährigen ist der Anteil seit dem Jahr 2000 von rund 10 % auf 17 % gestiegen, was auf eine leichte Überalterungstendenz schliessen

lässt. Diese Entwicklung ist vor allem für die Ermittlung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen wichtig.

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2013 nach Gemeinden im Aargau (Quelle: Statistik Aargau, BVU ARE 2013)

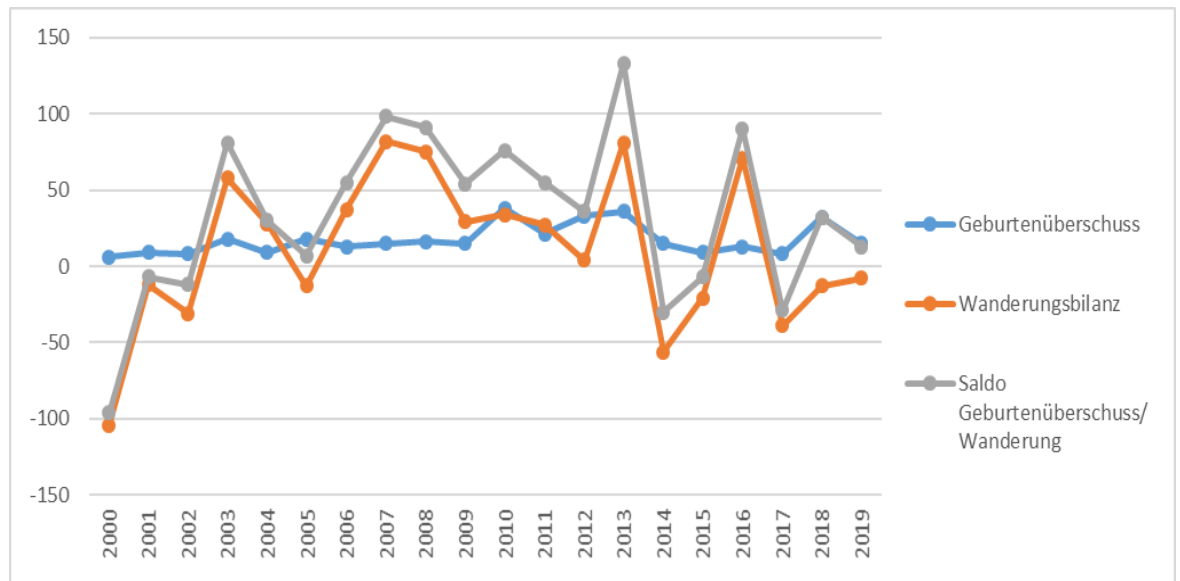


3.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

Der Geburtenüberschuss ist seit dem Jahr 2000 stets positiv mit einem Überschuss von bis zu 38 Geburten pro Jahr.

Die Wanderungsbilanz schwankt relativ stark. In den Jahren 2005 bis 2013 war die Wanderungsbilanz stets positiv mit einem Wanderungssaldo zwischen 4 bis 82 Personen pro Jahr. Ab dem Jahr 2014 ist die Bilanz negativ mit einer Ausnahme im Jahr 2016. In diesen Jahren schwankte die Nettoabwanderung zwischen -8 und über -56 Personen pro Jahr.

Abb. 7 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz 2000-2019 (Quelle: Bevölkerungsstatistik des Kantons Aargau, 2020)



3.3 Einwohnerdichte

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wies per 2018 mit 57.6 Einwohnern pro Hektare (E/ha) insgesamt eine angemessene Einwohnerdichte auf. Diese variiert zwischen den einzelnen Quartieren sehr stark zwischen 29 und 107 E/ha. Im Richtplankapitel S1.2 Siedlungsgebiet werden die Gemeinden aufgefordert, die notwendigen Schritte aufzuzeigen, wie sie bis 2040 die festgelegten Mindestdichten erreichen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die Gemeinde auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), der Teilbereich am Mutschellenknoten gilt als urbaner Entwicklungsraum (Gemeindetyp 2). In den Berechnungen zum Richtplankapitel S1.2 vom 24. März 2015 werden die anzustrebenden Mindestdichten für die gesamte Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg jedoch einheitlich festgelegt, es gibt keine Unterteilung aufgrund der Gemeindetypen. Da die Einwohnerdichte 2018 über der im Richtplan definierten Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen (50 E/ha) auf der ländlichen Entwicklungsachse lag, hat die Gemeinde gemäss Erläuterungsbericht zur Richtplananpassung 2015 einen Zielwert von 62 E/ha im überbauten Gebiet und 82 E/ha im unüberbauten Gebiet zu erreichen. Damit soll ein Beitrag zum prognostizierten Bevölkerungswachstum des Kantons geleistet werden.

3.4 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), der Teilbereich am Mutschellenknoten gilt als urbaner Entwicklungsraum (Gemeindetyp 2).

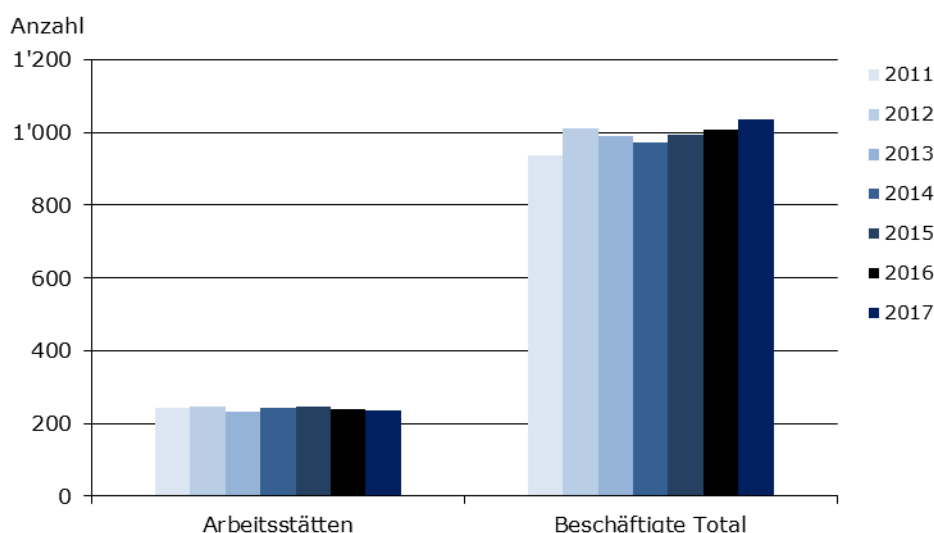
Gemäss revidierter Bevölkerungsprognose des Kantons vom April 2018 beträgt das Bevölkerungswachstum zwischen 2016 und 2031 ca. 13.5 % oder 0.9 % pro Jahr. Das entspricht einer Einwohnerzahl von 5'110 Einwohner für 2031. Zwischen 2016 und 2040 wird von einem Wachstum von ca. 19.0 % oder 0.8 % pro Jahr ausgegangen, was einer Einwohnerzahl von 5'360 Einwohner für 2040 entspricht. Diese Prognose geht von einem niedrigeren Bevölkerungswachstum aus, als die jährliche Bevölkerungszunahme der Jahre 2000 bis 2019.

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Über-65-Jährigen verhältnismässig stark ansteigen wird.

3.5 Arbeit und Erwerb

Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der Arbeitsstätten in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg konstant. Im Jahr 2017 zählte die Gemeinde 236 Arbeitsstätten, im 2011 waren es 242. Im Gegensatz dazu hat die Anzahl der Beschäftigten seit 2011 um 96 Personen zugenommen auf 1'035 Personen im Jahr 2017. Die Zunahme der Beschäftigten deutet darauf hin, dass die Personen nicht nur zum Wohnen nach Rudolfstetten-Friedlisberg ziehen, sondern auch zum Arbeiten.

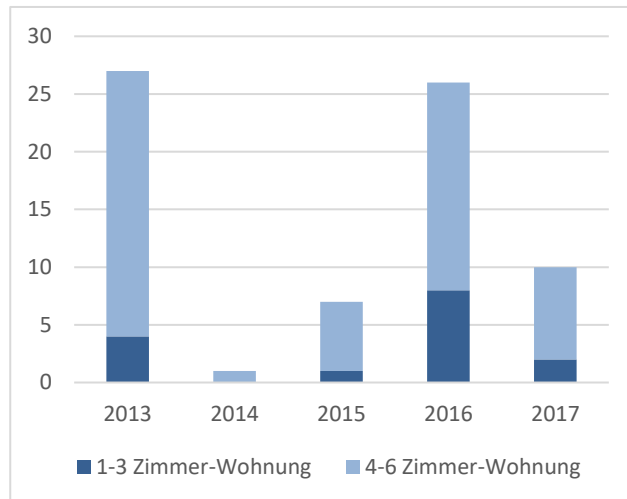
Abb. 8 Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020)



3.6 Bau- und Wohnungswesen

Die Entwicklung im Wohnungsbau war in den Jahren 2013 und 2016 stark, in den Jahren dazwischen sowie im Jahr 2017 gab es jedoch kaum Wohnbautätigkeiten. Der Anteil an grösseren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist in der Gemeinde hoch.

Abb. 9 Neu erstellte Wohnungen, 2013-2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössisches Gebäude- und Wohnbauregister, 2020)

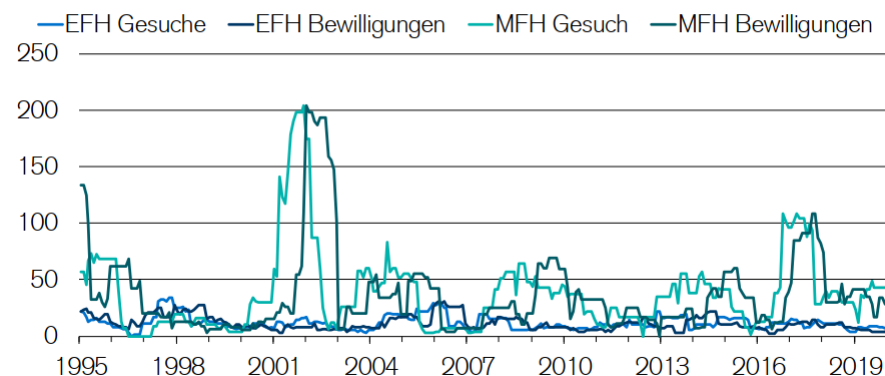


Bei der Betrachtung der Planungstätigkeit der drei Gemeinden Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen ist zu erkennen, dass sich die Bautätigkeit bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern aktuell wieder auf dem Niveau des langfristigen Mittels befindet. Dies deutet auf eine vorübergehende Beruhigung der Bautätigkeit hin. Eine Prognose über die nächsten Jahre ist schwierig zu erstellen. Aufgrund der bereits geplanten grösseren Bauprojekte in den drei Gemeinden ist jedoch mit einer erhöhten Bautätigkeit in den nächsten Jahren zu rechnen.

Abb. 10 Baugesuche Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen 1995-2019, (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23.04.2020)

Baugesuche Rudolfstetten, Berikon und Widen

In Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12-Monats-Summe



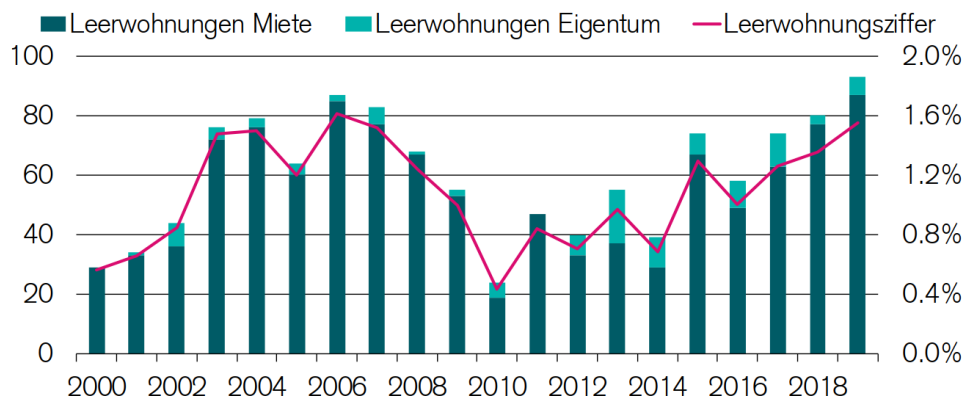
Die Gemeinden Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen wiesen im Jahr 2019 insgesamt eine Leerwohnungsziffer von knapp 1.6 % auf (vgl. Abb. 11). In Rudolfstetten-Friedlisberg lag der Wert bei 0.8 % und somit unter dem Durchschnitt. Leerwohnungsziffern unter 1 % weisen darauf hin, dass dem Angebot eine entsprechende Nachfrage gegenübersteht. Schweizweit lag das Leerstandniveau 2019 bei 1.6 %, in der gesamten Region Mutschellen bei 2.5 % und somit deutlich höher als in Rudolfstetten-Friedlisberg.

Trotz des deutlichen Anstiegs der Leerwohnungen in den drei Gemeinden über die letzten Jahre ist kein eigentliches Überangebot festzustellen. Vom Leerstand sind zum Grossteil Mietwohnungen betroffen. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich grösstenteils um Bestandesobjekte, lediglich ein sehr kleiner Anteil wurde innerhalb der vergangenen zwei Jahre fertiggestellt. Dies weist darauf hin, dass eher neuere Objekte nachgefragt werden.

Abb. 11 Leerwohnungen Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen 2000-2019 (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23.04.2020)

Leerwohnungen Rudolfstetten, Berikon und Widen

Anzahl Leerwohnungen (l. Skala) und Leerwohnungsziffer (r. Skala)



4 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonsebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumsprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken oder sonstigen bereits eingezonten Grundstücken sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden. Dabei ist dem Klimawandel durch eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Erweiterungen der Bauzonen sind nur in Betracht zu ziehen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorgängig erwähnten Möglichkeiten nicht ausreichen und sich die neu einzuzonende Fläche unter Einbezug aller raumplanerischen Aspekte für den vorgesehenen Zweck gut eignet. Dabei entstehende planerische Mehrwerte sind abzuschöpfen. § 4 der kantonalen Bauverordnung (BauV) enthält eine Liste der Fragen, die von den Gemeinden in diesem Zusammenhang bei Neu- und Umzonungen zu beantworten sind. Zusätzlich wird mit dem neuen Raumplanungsgesetz, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, ein Richtplaneintrag für Erweiterungen des Siedlungsgebietes zu Wohnzwecken vorausgesetzt bzw. es müssen die Sachverhalte gemäss Richtplankapitel S erfüllt sein, um eine Fortschreibung des Richtplans zu erlauben.

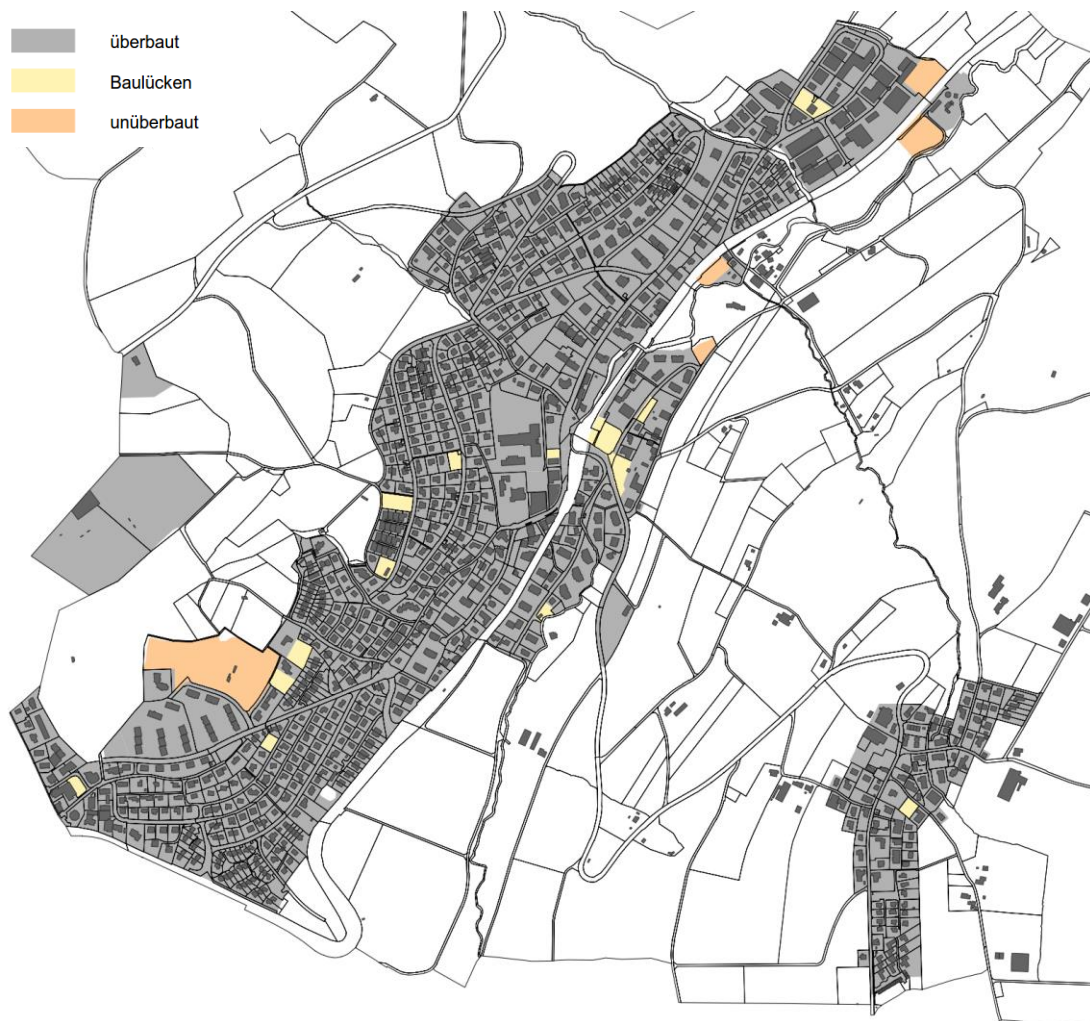
4.1 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

4.1.1 Überbauungsstand

Bauzonenreserven

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügte gemäss der Bauzonenstatistik des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) zum Stand der Erschliessung von 2018 über eine Bauzonenfläche von 98.34 ha. Davon sind 5.40 ha oder 5 % unüberbaut. Diese Fläche teilt sich in die Wohn- und Mischzonen mit 4.12 ha, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit 0.50 ha und die Gewerbezone mit 0.79 ha auf.

Abb. 12 Überbauungsstand 2020



4.1.2 Kapazitätsberechnung

Im Folgenden wurden die Einwohnerkapazitäten im Detail anhand der Flächen, der Dichte, des jeweiligen Wohnanteils und der Wohnfläche pro Einwohner für den rechtsgültigen Zonenplan berechnet. Die Kapazitätsberechnung wurde differenziert nach Bauzonen auf der Basis der Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 2018 (STATPOP, BFS) durchgeführt.

Tab. 1 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Bauzonen 2020

Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2018; Berechnung suisseplan 2020

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Dichte AZ	Einwohner- kapazität in überbauter Bz Ew	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken Ew	Einwohner- kapazität gesamt Ew	Einwohner 31.12.2018 in Bauzonen
KD	9.05	8.27	0.70	568	111	679	507
KM	2.47	2.38	0.90	210	10	220	191
E2	44.63	43.84	0.40	1919	46	1965	1771
M3	18.99	16.80	0.60	1760	478	2238	1591
KF	4.56	4.48	0.50	251	6	257	243
SF	0.48	0.48	0.30	10	0	10	8
GA	7.04	6.44	0.80	41	6	47	38
GB	0.12	0.12	0.80	7	0	7	8
OEB	5.03	0.00	0.60	3	1	3	3
Total	98.34	83.53		4769	658	5426	4360

Die parzellenweise Betrachtung der Bauzonen zeigt, dass 84.9 % der Bauzonen überbaut sind. Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Bauzonen von 5'426 Personen gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Ende 2018 lebten in Rudolfstetten-Friedlisberg 4'496 Einwohner, davon 4'360 innerhalb der Bauzonen und 136 Personen ausserhalb. Die Bauzonen boten demnach im Jahr 2018 Kapazitäten für weitere 1'066 Einwohner, was einem theoretischen Wachstum von 24 % entspricht.

Die kantonale Berechnung (vgl. Abs. 3.4) geht von einem Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2040 auf 5'360 Einwohner aus. Dieser Wert liegt unter der berechneten Einwohnerkapazität der rechtsgültigen Bauzonen. Die kantonale Prognose geht jedoch auch von einem geringeren Bevölkerungswachstum aus, als dies in den letzten Jahren der Fall war.

Innere Verdichtung

In den bereits überbauten Bauzonen stecken Reserven für ungefähr 410 Einwohner, wenn die bestehende Gebäudestruktur nicht massiv verändert wird. Diese Reserven sind nur mittel- bis langfristig zu mobilisieren. Darüber hinaus können weitere Reserven im überbauten Gebiet mobilisiert werden, indem durch Erhöhung des Ausbaugrades das Baugebiet weiter verdichtet wird, was sich aber meist nur durch Abbruch und Neubau erreichen lässt.

Verfügbare Baulandreserven

2020 standen in den unüberbauten Bauzonen und Baulücken Kapazitäten für rund 660 Einwohner zur Verfügung. Diese sind rasch mobilisierbar und erlauben ein Bevölkerungswachstum von 15.1 %, was einem jährlichen Wachstum bis 2040 von 0.7 % entspricht. Dieser Wert entspricht der kantonalen Bevölkerungsprognose von 2018. Daher ist für das erwartete Bevölkerungswachstum keine Erweiterung der Bauzonen zu erwarten.

4.2 Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser

4.2.1 Einleitung

4.2.1.1 Ausgangslage und Ziele

Im Rahmen der geplanten Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das Areal Isleren erwartete 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 Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser (vgl. Beilage) stellt eine solche behördenverbindliche thematische Vertiefung dar. Es wurde im Rahmen des Bevölkerungsworkshops zum REL mit der Bevölkerung diskutiert.

Die Möglichkeit zum Bau hoher Häuser soll sich auf die bezeichneten Eignungsgebiete beschränken im Sinne eines prägnanten Städtebaus mit städtebaulichen Akzenten. 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.

4.2.1.2 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 mit weniger als 30 m Gesamthöhe (Art. 13 Abs. 3 lit. b Brandschutznorm). Im Kanton

Zürich gelten Häuser mit einer Fassaden- respektive Gesamthöhe ab 25 m als Hochhaus, im Kanton Luzern wird die Grenze mit einer Gesamthöhe von 30 m festgelegt.

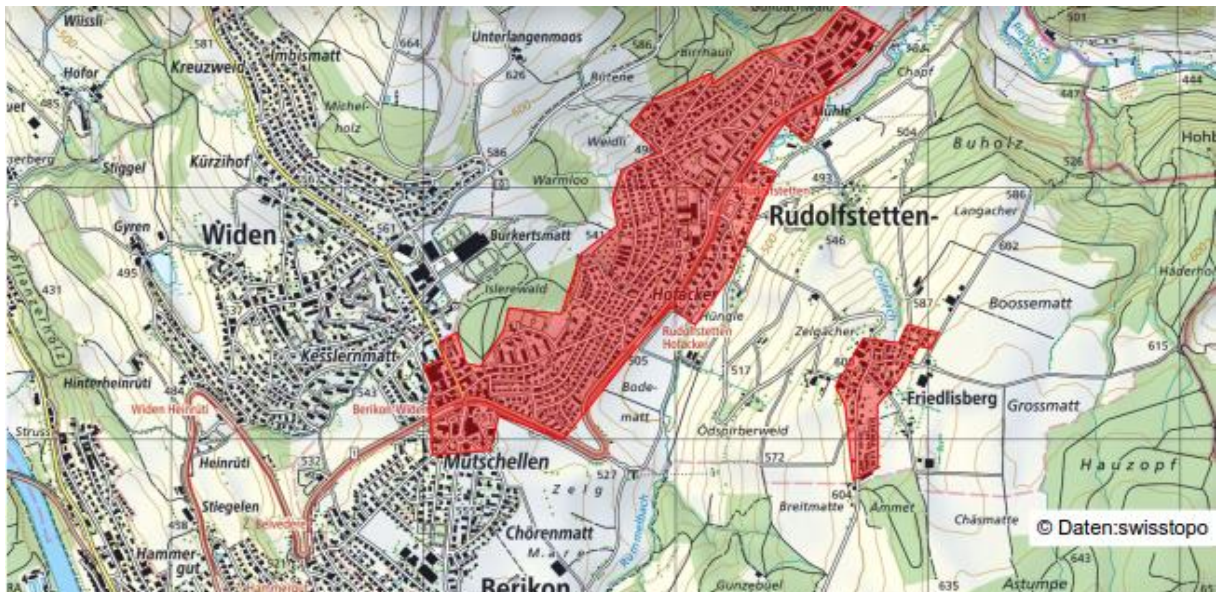
In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg kann gemäss Regelbauweise, inklusive Bonus, der mit einem Gestaltungsplan ermöglicht wird, eine maximale Gebäudehöhe bis ca. 17 m (4 + 1 Vollgeschoss(e) = VG) erreicht werden. Demnach gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe zwischen 17 m und 30 m als hohe Häuser. Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe über 30 m sind im ganzen Gemeindegebiet von Rudolfstetten-Friedlisberg nicht vorgesehen.

4.2.1.3 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 regionalem Sachplan (rSP) Zentrumsentwicklung Mutschellen, da dieser innerhalb der Grenzen mehrerer Gemeinden liegt.

Die Erweiterungen „Wohnbaufläche“ und „Siedlungsgebiet“ des rSP liegen aktuell in einer zweigeschossigen Wohnzone respektive ausserhalb des Siedlungsgebiets (vgl. Abb. 4). Der Bau hoher Häuser in diesen Gebieten wäre 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.

Abb. 13 Perimeter Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



4.2.2 Bestandesanalyse

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

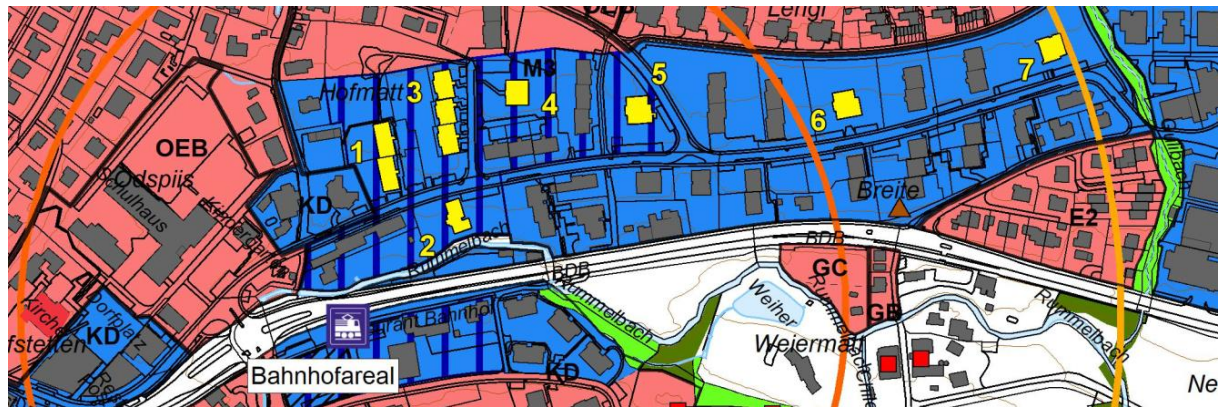
- Standort/Quartier;
- Anzahl und Struktur/Typ;
- Anordnungsprinzip/Stellung;
- Stärken und Schwächen (Verdichtung, Innenentwicklung, Qualität Freiräume usw.);
- Wirkung auf die Umgebung, z. B. Schattenwurf.


Es wurden drei Typen hoher Häuser unterschieden: hohe Häuser am Siedlungsrand, im inneren Siedlungsgebiet und an zentraler Lage.

4.2.2.1 Bestehende hohe Häuser

Aktuell stehen nur im Quartier Untere Dorfstrasse (*Hofmatt/Breite gemäss Konzept*) hohe Häuser, in den Gebieten Mutschellen-Bollerei (*Mutschellen gemäss Konzept*), Isleren und Zentrum Rudolfstetten (*Bahnhof gemäss Konzept*) sowie in den Gewerbezononen stehen Gebäude mit Gebäudehöhen von bis zu 16 m und 5 VG. Im beiliegenden Konzeptplan „Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser“ ist der Bestand an hohen Häusern orientierend dargestellt.

Abb. 14 Bestand hohe Häuser



 1 bestehende hohe Häuser

4.2.2.2 Geplante hohe Häuser

In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind drei Gestaltungspläne bereits in Ausarbeitung bzw. genehmigt, welche den Bau hoher Häuser zum Ziel haben resp. zulassen:

- Gestaltungsplan „Mutschellen Bollerei Nord“ inklusive Zonenplanänderung (Zone Zentrum Mutschellen) mit maximal 8 Vollgeschossen oder 27 m Gebäudehöhe;
- Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ inklusive Zonenplanänderung (Zone Areal Bahnhof) mit maximal 8 Vollgeschossen oder 25 m Gebäudehöhe;
- Gestaltungsplan „Isleren“ inklusive Zonenplanänderung (Überlagerung „Hohe Häuser zulässig“) mit maximal 8 Vollgeschossen oder 25 m Gebäudehöhe resp. 6 Vollgeschossen oder 18 m Gebäudehöhe.

4.2.3 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.

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. Abs. 4.2.5) durchzuführen. Voraussetzung ist dabei eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung, die auf Konzeptstufe nicht vorgenommen werden kann.

4.2.3.1 Ausschlussgebiete

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. Aufgrund der Ausschlusskriterien (vgl. gesamtes Konzept in Beilage) werden folgende Gebiete für hohe Häuser ausgeschlossen:

- Ortsteil Friedlisberg;
- Spezialzonen Erlenmatt und Burkertsmatt;
- Einfamilienhauszone;
- Gewerbebezonen B und C;
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (teilweise);
- Mehrfamilienhauszone (teilweise);
- Kernzone Dorf und
- Mehrfamilienhauszone M3 südlich Friedlisbergstrasse

4.2.3.2 Eignungsgebiete

Nicht ausgeschlossene Gebiete sind potenzielle Eignungsgebiete. Sie bestehen aus den folgenden Bauzonen gemäss rechtsgültigem 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“) und
- Gewerbezone A.

Die potenziellen Eignungsgebiete werden in der Quartieranalyse im separaten Bericht zum Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser 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.

4.2.4 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“;
- Bebauungssperimeter Zentrum des rSP, inklusive Überlagerung „Zone Zentrum Mutschellen“.

4.2.5 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 beiliegenden Konzept 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.

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 Einsitz 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.

4.2.6 Umsetzung

Eine Umsetzung konkreter Vorgaben in die Nutzungsplanung ist im Rahmen der geplanten Gesamtrevision zu prüfen. In einem ersten Schritt wird auf die Eignungs- und Vorzugsgebiete für hohe Häuser in der nachfolgenden Quartieranalyse und in den Schlüssel- und Handlungsgebieten verwiesen.

5 Handlungsschwerpunkte

Basierend auf der vorangehenden Analyse der Gemeindeentwicklung und dem Workshop mit der Bevölkerung wurden Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte definiert. Gemäss dem Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ des ARE/BVU können Gemeinden auf ländlichen Entwicklungsachsen in einer Planungsperiode drei bis fünf Handlungsschwerpunkte bearbeiten, urbane Entwicklungsräume bis zu zehn. Das räumliche Entwicklungskonzept ist den beiliegenden Plänen zu entnehmen und basiert auf folgenden Eckpunkten:

- a. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist auf zwei Zentren ausgerichtet, das Ortszentrum von Rudolfstetten und den Mutschellen. Der Ortsteil Friedlisberg übernimmt eine untergeordnete Zentrumsfunktion und dient in erster Linie dem Wohnen und der Landwirtschaft.
- b. Die künftige Entwicklung soll in erster Linie in den Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli sowie in den Quartieren Isleren und Untere Dorfstrasse stattfinden.
- c. Fünf öffentliche Plätze dienen dem Aufenthalt und der Begegnung im öffentlichen Raum:
 - Der bestehende Dorfplatz von Rudolfstetten und der Schulhausplatz sind aufzuwerten und attraktiv zu gestalten.
 - Ein neuer Platz mit hoher Aufenthaltsqualität ist im Rahmen der Zentrumsentwicklung Rudolfstetten zwischen Bahnhof und Gemeindehaus zu realisieren.
 - Der Dorfplatz von Friedlisberg ist als öffentlicher Begegnungsraum aufzuwerten.
 - Der Platz im Zentrum Mutschellen-Bollerli soll als belebter Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.
- d. Der Islerenwald als Erholungsgebiet mit der angrenzenden Sportanlage bildet einen wichtigen siedlungsnahen Freiraum.

Daraus ergeben sich die folgenden Handlungsschwerpunkte:

- Umsetzung der im REL formulierten Innenentwicklungsstrategie und Entwicklung der Schlüssel- und Handlungsgebiete (vgl. Abs. 6.2);
- Qualitätssicherung bei der inneren Verdichtung;
- Schaffen von Rahmenbedingungen für Wohnen im Alter und Mehr-Generationen-Wohnen;
- Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität der drei bestehenden Dorfplätze, Realisierung zweier zusätzlichen Plätze;
- Sichern, Zugänglichmachen und Aufwerten von Freiräumen im und am Baugebiet, besonders im Zusammenhang mit der inneren Verdichtung - dabei kommt dem Islerenwald als Erholungsort eine besondere Bedeutung zu;
- kooperatives Handeln (Grundeigentümergegespräche, kooperative Planungsprozesse);
- Förderung einer siedlungsverträglichen Mobilität.

Basierend auf den Anliegen der Bevölkerung wurden Leitsätze formuliert, die die übergeordneten Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung abbilden und konkretisieren. Zu deren Umsetzung werden konkrete Massnahmen festgelegt. Leitsätze (L) und Massnahmen (M) werden nach folgenden Themen gegliedert:

- Positionierung der Gemeinde, Nachhaltigkeit
- Siedlung
- Arbeit
- Verkehr
- Natur und Landschaft
- Ver- und Entsorgung

5.1 Positionierung der Gemeinde, Nachhaltigkeit

Wie bereits in Abs. 2.2.1 beschrieben liegt die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg gemäss Raumkonzept Aargau auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), der Teilbereich am Mutschellenknoten gilt als urbaner Entwicklungsraum. Eine Zuweisung zu zwei Raumtypen lehnt die Gemeinde ab, sie sieht sich wie die Nachbargemeinden Berikon und Widen gesamthaft als urbanen Entwicklungsraum. Es wird beantragt, das kantonale Raumkonzept entsprechend anzupassen.

Die Positionierung der Gemeinde ist von folgenden charakteristischen Merkmalen geprägt:

- Rudolfstetten-Friedlisberg ist ein urbaner Entwicklungsraum, differenziert nach verschiedenen Gebieten und Quartieren;
- die Gemeinde ist Standort für urbanes Wohnen (gemäss Richtplankapitel R1);
- sie bietet dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen (gemäss Richtplankapitel R1);
- das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum findet in diesem gut erschlossenen Raum statt (gemäss Richtplankapitel R1), und zwar schwerpunktmässig in den Arealen Mutschellen-Bolleri, Isleren und beim Gemeindehaus;
- die beiden Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bolleri werden prioritär entwickelt und städtebaulich aufgewertet, die Einfamilienhausgebiete werden im Bestand verdichtet und bewahrt;
- die Hauptachse ist stark verkehrsbelastet, die Quartiere bleiben vom Durchgangsverkehr verschont und
- der ländliche Charakter ist gebietsweise hervorzuheben und weiterhin zu erhalten.

Die Gemeinde setzt sich gemäss den Legislaturzielen 2018-2021 für ein vollumfängliches Angebot bei der Bildung im Rahmen von Kinderbetreuungsangeboten und der Optimierung der Tagesstrukturangebote auf kommunaler Ebene ein. Sie ist Standort diverser Kindergärten und einer Primarschule. Die Oberstufenschüler werden in der Kreisschule Mutschellen in Berikon unterrichtet. Die Gemeinde fördert und unterstützt gezielt Vereine und kulturelle Anlässe, um für deren Erhalt zu sorgen. Ein erfolgreiches Vereins- und Kulturleben fördert das Zusammenleben in der Gemeinde.

Zentral ist künftig die Bereitstellung von Wohnraum für das Wohnen im Alter sowie der Erhalt einer breiten Sozialstruktur. Die bestehenden Verkehrsanlagen werden mit dem Ziel der Werterhaltung unterhalten. Die Kreuzung im Zentrum Rudolfstetten sowie der Mutschellenknoten werden auf die künftige Entwicklung hin optimiert. Zudem setzt sich die Gemeinde für die Förderung des öffentlichen Verkehrs und die Prüfung eines ÖV-Anschlusses für den Ortsteil Friedlisberg ein.

L1.1	Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verpflichtet sich in der Verantwortung für die kommenden Generationen einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung. In diesem Sinn strebt sie ein Gleichgewicht zwischen der Erhaltung natürlicher Ressourcen, günstigen Wirtschaftsbedingungen und einer hohen Lebensqualität an.
L1.2	Die Gemeinde setzt sich für die Umsetzung der Vision und der Ziele des Regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen ein.
L1.3	Die Gemeinde betreibt eine Bodenpolitik, die der nachhaltigen Entwicklung förderlich ist.
M1.1	Die Gemeinde setzt ihre Entwicklungsstrategie 2020-2035 um.
M1.2	Die Umsetzung des Regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen erfolgt durch den aktiven Einsitz im Begleitgremium zum Sachplan, durch die Berücksichtigung der Ziele des Sachplans wie auch die Umsetzung ausgewählter Massnahmen des Masterplans Freiraum und des Mobilitätskonzeptes in der Nutzungsplanung der Gemeinde (BNO, BZP/KLP).
M1.3	Die Gemeinde unterstützt aktiv Arealentwicklungen und führt nach Bedarf Grundeigentümergegespräche zur Aufwertung einzelner Quartiere.

5.2 Siedlung

Zentren (gemäss Kap. 5, Eckpunkt a.)

Das öffentliche Leben und die künftige Entwicklung von Rudolfstetten-Friedlisberg spielt sich hauptsächlich in drei zentralen Bereichen ab.

- Im Zentrum Rudolfstetten befinden sich der Bahnhof Rudolfstetten, das Schulhaus inkl. Mehrzweckräumen, ein Laden für den täglichen Einkauf sowie das Gemeindehaus. Für das Areal um das Gemeindehaus ist derzeit eine Studie im Gang, welche die künftige Entwicklung des Areals als Wohn- und Dienstleistungsschwerpunkt aufzeigt.
- Das Zentrum Mutschellen-Bollerli ist zurzeit stark im Umbruch. Das Gebiet besitzt grössere Nutzungs- und Bebauungspotenziale, die bislang kaum ausgeschöpft werden. Heute ist der Knoten Mutschellen durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt und weist erhebliche Gestaltungsdefizite auf. Mit dem Regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen stimmen die drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen die Planung für einen neuen Dreh- und Angelpunkt miteinander ab. Die Ergebnisse der Studien und Konzepte aus dem regionalen Sachplan werden stufengerecht gemäss Planungsstand, in der Nutzungsplanung von Rudolfstetten-Friedlisberg umgesetzt.
- Der alte Ortskern Friedlisberg soll als öffentlicher Begegnungsraum genutzt und attraktiver gestaltet werden.

Entwicklungsgebiete (gemäss Kap. 5, Eckpunkt b.)

Aufgrund der Quartieranalyse (vgl. Kap. 6.1) wurde das unüberbaute Gebiet Isleren als Schlüsselgebiet definiert. Das Gebiet Untere Dorfstrasse wird aufgrund des Gebäudebestandes und des Entwicklungspotenzials in Zentrumsnähe als Handlungsgebiet bezeichnet. Die Entwicklungsstrategien werden detailliert in Kap. 6.2 erläutert. Weitere Entwicklungsgebiete sind die beiden Zentrumsbereiche Rudolfstetten und Mutschellen-Bollerli.

Dorfplätze (gemäss Kap. 5, Eckpunkt c.)

Die bezeichneten Dorfplätze sollen aufgewertet und ihre Aufenthaltsqualität erhöht werden.

- Der Platz im Zentrum Mutschellen-Bollerli wird im Rahmen des Gestaltungsplans Mutschellen-Bollerli Nord (Stand: beschlossen vom Gemeinderat) als öffentlicher, belebter und durchlässiger Stadtplatz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität definiert.
- Die beiden bestehenden Dorfplätze im Zentrum Rudolfstetten westlich der Bahn dienen einerseits der Bevölkerung für Aufenthalt und Begegnung (Dorfplatz beim Einkaufsladen), andererseits als Schulhausplatz für die Schülerinnen und Schüler. Beide Plätze sollen als Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes aufgewertet werden.
- Beim Gemeindehaus und dem Bahnhof wird mit der Umgestaltung des Areals im Rahmen der Zentrumsentwicklung Rudolfstetten ein neuer öffentlicher Platz entstehen. Dieser soll die anderen Dorfplätze aber nicht konkurrenzieren, sondern das Netz der öffentlichen Räume ergänzen.

- In Friedlisberg soll der Platz vor dem Lindenhof rund um den prägenden Einzelbaum ebenfalls aufgewertet werden und als öffentlicher Begegnungsraum dienen.

Erweiterter Ortsbildschutz

Der Ortsteil Friedlisberg wird gemäss Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Die besondere Lagequalität des Bauerndorfes zeichnet sich durch die Situation auf einer Hügelkette abseits vom Hauptverkehr aus. Es wird allerdings leicht beeinträchtigt durch bestehende Einfamilienhäuser in der nahen Umgebung. Die räumlichen Qualitäten entstehen durch die Bildung eines lockeren, bäuerlichen Strassenraumes, mit teils ausgeprägten Vorgärten entlang der Dorfstrasse. Für den inneren Perimeter des ISOS-Gebiets soll ein erweiterter Ortsbildschutz geprüft werden, um die unter Druck stehenden Qualitätsmerkmale möglichst zu erhalten.

L2.1	Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung werden die bestehenden Bauzonen optimal ausgenutzt und massvoll verdichtet, wobei die prägenden Elemente des Ortsbildes bewahrt werden.
L2.2	Die Gemeinde wächst moderat und nachhaltig, wobei auch dem Klimawandel durch eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung Rechnung getragen wird.
L2.3	Eine qualitätsvolle Innenentwicklung wird vor allem in den zentrumsnahen Gebieten mit gutem ÖV-Anschluss angestrebt (Zentrum Rudolfstetten und Mutschellen-Bolleri).
L2.4	In den Arealen Isleren, Bahnhof/Zentrum Rudolfstetten und Mutschellen-Bolleri wird mittels identitätsstiftender Bauten eine hohe Dichte und Nutzungsvielfalt erreicht.
L2.5	Attraktiv gestaltete Dorfplätze und öffentliche Räume führen zu einer Belebung des Dorfes, werten die Aufenthaltsqualitäten auf und fördern das soziale Zusammenleben.
L2.6	Der Ortsteil Friedlisberg wird bewahrt und belebt, der ländliche Dorfcharakter wird erhalten. Eine qualitative Entwicklung berücksichtigt prägende Merkmale und erlaubt zeitgemässe architektonische Lösungen.
L2.7	Das Gebiet Isleren wird mit einer eigenen Identität qualitativ hochwertig entwickelt, die bestehende Bausubstanz wird erneuert und aufgewertet.
L2.8	Das Gebiet Untere Dorfstrasse wird aufgewertet.

L2.9	Die Gemeinde fördert die Behebung von räumlichen Defiziten und unterstützt an ausgewählten Standorten die Initiierung eines prägnanten Städtebaus (u. a. mit städtebaulichen Akzenten).
L2.10	Gemeindeeigenes Land wird nachhaltig und ökonomisch bewirtschaftet.
L2.11	Die publikumsorientierte Nutzung von Erdgeschossen bei den öffentlichen Dorfplätzen wird aktiv unterstützt.
M2.1	Die Bauzonen werden im Rahmen der Nutzungsplanung auf den tatsächlichen Bedarf hin überprüft und optimal verdichtet.
M2.2.1	Durch die Erarbeitung und Umsetzung einer Innenentwicklungsstrategie wird das Innenentwicklungspotenzial der bestehenden Bauzonen ausgeschöpft.
M2.2.2	Der durch planerische Massnahmen entstehende Mehrwert wird wenn möglich abgeschöpft und zielgerichtet eingesetzt.
M2.2.3	Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas werden im Rahmen der BNO-Revision, bei Gestaltungsplänen sowie bei der Gestaltung öffentlicher Räume geprüft und wo sinnvoll umgesetzt.
M2.3	Für die qualitätsvolle Innenentwicklung wird das Konzept hohe Häuser berücksichtigt.
M2.4	Im Rahmen der Zentrumsentwicklung Gemeindehaus/Werkhof Rudolfstetten sind ein attraktiver Platz als öffentlicher Freiraum und ein Mehrzwecksaal zur Erweiterung des kulturellen Angebots zu realisieren.
M2.5	Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde werden Gestaltungs- und Aufwertungskonzepte zur Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Dorfplätze unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet.
M2.6	Der Erhalt und die qualitätsvolle Entwicklung der dörflichen Struktur des Ortsteils Friedlisberg werden mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung sichergestellt.
M2.7	Umsetzung der Strategie Isleren in die Nutzungsplanung.
M2.8	Für das Gebiet Untere Dorfstrasse wird ein kooperativer Planungsprozess unter Einbezug der Grundeigentümer durchgeführt.
M2.9	Im Rahmen ihrer Möglichkeiten stellt die Gemeinde durch qualitätssichernde Konkurrenzverfahren und Gestaltungspläne eine qualitativ hochwertige Bebauung sicher, die mit einer Aufwertung der öffentlichen Räume einhergeht.

M2.10	Bei der Bebauung und Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion ein.
M2.11	Durch die Aufwertung der öffentlichen Plätze und die Formulierung spezifischer Anforderungen an Gestaltungspläne wird die publikumsorientierte Nutzung von Erdgeschossen bei den Dorfplätzen gefördert.

5.3 Arbeit

Die Situation der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist grundsätzlich zufriedenstellend. In den letzten Jahren war eine Zunahme der Arbeitsplätze zu verzeichnen. Ein Grossteil der Arbeitnehmer pendelt jedoch weiterhin in die umliegenden Gemeinden, die Region oder nach Zürich.

Die Bevölkerung wünscht, dass die Gewerbezone hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit und dem Branchenmix optimiert und dass günstige Voraussetzungen für Start-Ups geschaffen werden. Die bestehenden Gewerbeflächen reichen für eine moderate und nachhaltige Entwicklung des Gewerbes aus, Einzonungen sind keine vorgesehen.

L3.1	Die Gemeinde schafft generell gute Rahmenbedingungen für das ansässige Gewerbe durch effizientes und schnelles Handeln sowie durch eine grosszügige Bewilligungspraxis im Rahmen des gesetzlichen Spielraums.
L3.2	Die landwirtschaftliche Produktion soll erhalten und eine nachhaltige Landwirtschaft gefördert werden.
M3.1	Die Gemeinde berücksichtigt bei der öffentlichen Beschaffung nicht nur die finanziellen Aspekte, sondern vermehrt die Vergabe an lokale und regionale Betriebe sowie weitere Kriterien wie Vorgaben zum Qualitätsmanagement oder Angaben zum Umweltschutz.
M3.2	Die Zonierung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe wird überprüft.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Verkehr in den Quartieren funktioniert mehrheitlich gut. Konflikte gibt es vor allem bei der Kreuzung im Zentrum Rudolfstetten sowie am Mutschellenknoten, bei denen mit zunehmendem Verkehr zu den Stosszeiten immer wieder längere Staus in Kauf genommen werden müssen. Für den Mutschellenknoten wird im Rahmen des Regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen aktuell ein Mobilitätskonzept erarbeitet (Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen, Stand Entwurf vom 02.03.2021, TEAMverkehr.zug ag), welches Aussagen über die künftige Entwicklung trifft und Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens formulieren soll. Die Gemeinde wird diese Massnahmen im Rahmen der BNO-Revision prüfen.

Öffentlicher Verkehr

Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde über zwei Bahnhaltstellen im Dorf selbst und über die Haltestelle Berikon-Widen im Viertelstundentakt erreichbar und damit gut angeschlossen (öV-Gütekategorie B bis D, ausser Friedlisberg). Ein Anschluss des Ortsteils Friedlisberg an den öffentlichen Verkehr ist der Bevölkerung ein grosses Anliegen.

Langsamverkehr

Ein regionaler Wanderweg durchquert die Gemeinde in Ost-West-Richtung zwischen Widen und Birmensdorf (ZH). Die kantonale Radroute von Norden nach Süden schafft Anschluss an die beiden Gemeinden Bergdietikon und Berikon. Im Westen der Gemeinde verläuft ebenfalls ein kurzes Teilstück einer kantonalen Radroute. Der Anschluss an den Egelsee in Bergdietikon ist als Höhenroute im Velokonzept Baden Regio aufgeführt. Die Gemeinde Bergdietikon ergänzt diesen Radweg zum Naherholungsgebiet rund um den Egelsee auf ihrem Gemeindegebiet.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Parallel zur Revision der Nutzungsplanungsinstrumente (BNO und BZP/KLP) wird ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet, der auf der Grundlage der Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung eine Gesamtschau über die kommunale Verkehrsplanung enthält.

L4.1	Die Gemeinde strebt eine Mobilitätstrategie an, welche eine möglichst geringe Umweltbelastung aufweist. Sie nimmt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Einfluss auf die Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs.
L4.2	Das Wachstum des motorisierten Individualverkehrs wird in vernünftigen Grenzen gehalten.
L4.3	Die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur für CO2-freie Mobilitätsformen, wie z. B. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.
L4.4	Das bestehende ÖV-Angebot bleibt gesichert und wird bei Bedarf weiter ausgebaut. Dabei werden auch neue Mobilitätsformen (wie z. B. Taxito etc.) in Betracht gezogen.
L4.5	Die Quartiere sind soweit möglich vom MIV zu entlasten.
L4.6	Mit dem Ziel einer nachhaltigen Mobilität setzt sich die Gemeinde ein, das ÖV-Angebot auf dem gesamten Gemeindegebiet zu optimieren und die E-Mobilität zu fördern.
L4.7	Die bestehende Infrastruktur ist hinsichtlich ihrer Sicherheit und Emissionen zu verbessern.
M4.1.1	Die Langsamverkehrsverbindungen insbesondere die Schulwege werden auf ihre Attraktivität und Sicherheit geprüft, verbessert und an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz angebunden.
M4.1.2	Der Veloweg in Richtung Mutschellen-Bollerli wird ausgebaut.
M4.1.3	Die Anbindung des Egelsees durch den Veloverkehr wird in Abstimmung mit der Gemeinde Bergdietikon umgesetzt.
M4.2.1	Im Auftrag der Gemeinde wird der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet.
M4.2.2	Es werden Park-and-ride-Parkplätze in Bahnhofsnähe geschaffen (bei Arealentwicklung Gemeindehaus im Zentrum Rudolfstetten).
M4.3	Die Gemeinde unterstützt den Ausbau der Infrastruktur für E-Fahrzeuge durch die punktuelle Ausrüstung öffentlicher Parkieranlagen mit Ladestationen und Vorgaben bezüglich Elektromobilität in Gestaltungsplänen und Mobilitätskonzepten.
M4.4	Eine Erschliessung des Ortsteils Friedlisberg mit dem öffentlichen Verkehr auch mit alternativen ÖV-Angeboten wie z. B. Taxito wird in geeigneter Weise umgesetzt.

M4.5	Die Gemeinde setzt sich für eine Optimierung der Kreuzung im Zentrum Rudolfstetten wie auch des Mutschellenknotens ein (Zuständigkeit beim Kanton).
M4.6	Die Zugänglichkeit zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wird sichergestellt und bei den Planungen berücksichtigt.

5.5 Natur und Landschaft

Naherholung (gemäss Kap. 5, Eckpunkt d.)

Der ländliche Charakter, das Landschaftsbild und die Naherholungsgebiete in der unmittelbaren Umgebung werden von der Bevölkerung sehr geschätzt und sollen bewahrt werden. Der Islerenwald im Südwesten der Gemeinde und angrenzend an die Gemeinde Widen ist ein wichtiges Naherholungsgebiet. Eine Erweiterung des Angebots in Form einer grösseren Parkanlage würde von der Bevölkerung begrüsst.

Gewässer und Hochwasserschutz

Der Gewässerraum des Rummelbachs sowie der weiteren Gewässer ist mittels Gewässerzonen freizuhalten. Die Gewässerzonen dienen dem Schutz der Gewässer und sichern den Raum für den Hochwasserschutz sowie für spätere Aufwertungs- und Revitalisierungsprojekte.

Die Gefährdung durch Naturgefahren, vor allem durch Hochwasser, wird durch entsprechende Massnahmen minimiert.

Landschafts- und Naturschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftsschutzinventars werden Gebiete bezeichnet, für die ein erweiterter Landschafts- resp. Naturschutz zweckmässig wäre.

L5.1	Bei der Siedlungsentwicklung und der inneren Verdichtung legt die Gemeinde Wert auf qualitativ hochstehende Aussenräume, welche eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und einen aktiven Beitrag zur Biodiversität leisten.
L5.2	Innerhalb des Siedlungsgebietes sind bestehende Freiräume wo sinnvoll als Grünflächen und Begegnungsräume zu erhalten und, falls erforderlich, aufzuwerten.
L5.3	Der ländliche Charakter, die schöne Landschaft und die Naherholungsgebiete in der Umgebung werden sehr geschätzt und sollen bewahrt werden.
L5.4	Attraktive Naherholungsräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes werden gefördert und neu geschaffen.

L5.5	Die Gemeinde fördert die Biodiversität im Rahmen eigener Projekte und fordert diese auch ein.
L5.6	Die Siedlungsränder als Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone sind, wenn nötig, aufzuwerten sowie möglichst durchlässig, naturnah und attraktiv zu gestalten.
L5.7	Die landschaftsprägenden Hochstamm-Obstgärten sind zu erhalten.
M5.1	Die ökologische Vernetzung der naturnahen Freiräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sowie die Erhaltung und Pflege der ortstypischen Gärten im Ortsteil Friedlisberg werden in der Nutzungsplanung verankert.
M5.2	Die Gemeinde setzt sich aktiv dafür ein, öffentliche Grün- und Freiflächen ökologisch sowie ästhetisch aufzuwerten, diese naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Weiter strebt sie die Reduktion versiegelter Flächen auf öffentlichen wie auch auf privaten Grundstücken an.
M5.3	Die Gemeinde prüft die Qualität ihrer Naherholungsgebiete in beiden Ortsteilen, im Wald und im Landwirtschaftsgebiet, erhält bestehende Elemente, wertet – wo nötig - auf und ergänzt das bestehende Angebot punktuell.
M5.4	Die Gemeinde fördert eine naturnahe und nachhaltige Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.
M5.5.1	Die Bevölkerung wird aktiv über eine naturnahe Umgebungsgestaltung in Form von Infoblättern, Veranstaltungen oder Workshops zur Gartengestaltung informiert.
M5.5.2	Das Landschaftsinventar der Gemeinde wird aktualisiert und verbindlich im Rahmen der BNO-Revision umgesetzt, um den Schutz der Naturobjekte weiterhin zu gewährleisten.
M5.6	Die Gemeinde setzt sich für durchlässige und naturnah gestaltete Siedlungsränder ein.
M5.7	Prägende Hochstamm-Obstgärten gemäss Landschaftsinventar werden in der Nutzungsplanung geschützt.

5.6 Ver- und Entsorgung/Energie

Energie

Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes und des Pariser Klimaabkommens ein. Es sollen Anreize geschaffen werden, insbesondere zur Förderung der CO₂-neutralen Mobilität, zur Stromproduktion mittels erneuerbarer Energieträger und zur Verwendung von energieeffizienten Produkten.

Versorgung

Durch die Ansiedlung neue Einkaufsmöglichkeiten wird das Versorgungsangebot mindestens erhalten. Ein weiterer Ausbau der Versorgungsinfrastruktur wird von der Bevölkerung gewünscht. Für zusätzliche Einkaufsläden, Restaurants mit Gartenwirtschaft oder die ärztliche Versorgung sollen günstige Voraussetzungen geschaffen werden.

L6.1	Die Gemeinde unterstützt die Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundes und des Pariser Klimaabkommens. Sie übernimmt eine Vorbildfunktion.
L6.2	Sie schafft die Grundlagen für eine vollständig erneuerbare Wärmeversorgung auf dem ganzen Gemeindegebiet bis 2050. Bei der Stromproduktion wird ein möglichst hoher Produktionsanteil erneuerbarer Energieträger auf dem Gemeindegebiet angestrebt.
L6.3	Das bestehende Versorgungsangebot (Läden und Dienstleistungen) soll erhalten und eine Erweiterung gefördert werden.
L6.4	Die bestehende Infrastruktur wird laufend erneuert und bei Bedarf ausgebaut, wobei Wert auf eine Optimierung in ökologischer und ökonomischer Hinsicht gelegt wird.
L6.5	Die Gemeinde setzt sich für neue Wohnformen ein.
L6.6	Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Ressourcenschonung und den Einsatz von erneuerbaren Energien ein.
M6.1	Für die Umsetzung der Ziele zur Energieversorgung wird auf Anreize und Information gesetzt.
M6.2.1	Bei gemeindeeigenen Gebäuden wird ein maximaler Anteil an erneuerbaren Energien angestrebt sowie der Ersatz fossiler Energieträger.
M6.2.2	Die Gemeinde fördert klimafreundliches Bauen und reguliert den Versiegelungsanteil des Bodens.

M6.3	Die Ansiedlung von weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Dorf wird aktiv unterstützt.
M6.4	Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten unterstützt die Gemeinde eine Optimierung der Entsorgungssysteme.
M6.5	Die Gemeinde überprüft ihr Beleuchtungskonzept hinsichtlich der Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen und reglementiert die Aussenraumbeleuchtung.

6 Räumliche Entwicklungsstrategie

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Im Sinne einer Lagebeurteilung wurden auf der Grundlage einer Quartieranalyse unter Berücksichtigung der Resultate des Workshops vom 29. Juni 2019 Entwicklungsziele für die einzelnen Quartiere definiert.

Gemäss dem Kapitel zum räumlichen Entwicklungsleitbild des Planungswegweisers „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ werden für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg folgende Strategieansätze verfolgt:

Weiterentwickeln und Erneuern

Ziele

- Erhalt der ortsbaulichen und freiräumlichen Grundstruktur
- Entwicklung und Aufwertung
- Beheben von ortsbaulichen Mängeln (Handlungsgebiete)
- Erreichen von höheren Dichten und Nutzungsintensivierungen
- Schliessen von Baulücken

Neuentwickeln

Ziele

- Überbauung von unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Schlüsselgebiete)
- Grosses Entwicklungspotenzial durch Erreichen von höheren Dichten
- Gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper

Umstrukturieren

Ziele

- Typologische Neuinterpretation (Handlungsgebiete)
- Quantitative und qualitative Entwicklung
- Optimierung der Zonenzuweisung

Erhalten

Ziele

- Sanfte Nachverdichtung
- Erhalt Quartierbilder
- Erneuerung der Bausubstanz

Bewahren



Ziele

- Pflege, Erhalt und qualitative Aufwertung bestehender Bausubstanz, vor allem von Identität stiftenden Bebauungen und Freiräumen
- Sorgfältige Einordnung von Neu- und Umbauten

6.1 Quartieranalyse

In einem ersten Schritt wird der Ausgangszustand pro Quartier analysiert und mit den kantonalen Vorgaben gemäss dem Richtplankapitel S 1.2. verglichen.

Die Ergebnisse der Quartieranalyse werden in einem Steckbrief pro Quartier zusammengestellt. Neben der Analyse der räumlichen Ausgangslage werden die unten stehenden Kennzahlen für die Quartiere aufbereitet. Anschliessend werden die Entwicklungspotenziale bezeichnet und Strategieansätze festgelegt, die in der Nutzungsplanung umzusetzen sind.

Kennzahl	Definition
Einwohnerdichte	<p>Die Einwohnerdichte ist das Verhältnis der Einwohner pro Hektare in der bebauten Bauzone. Für die Bestimmung der Einwohner wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: ständige Wohnbevölkerung) verwendet.</p> <p>Diese Kennzahl lässt sich mit der im Kantonalen Richtplan festgelegten Mindestdichte pro Raumtyp vergleichen. Rudolfstetten-Friedlisberg liegt auf einer ländlichen Entwicklungsachse und hat daher eine Mindestdichte von 50 E/ha in bereits überbautem Gebiet zu erreichen.</p>
Gebäudealter	<p>Für die Bestimmung des Gebäudealters wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: Bauperiode GWS) verwendet.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #333; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #666; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #999; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #ccc; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #eee; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> </div> <div> <p>vor 1919</p> <p>1919 bis 1945</p> <p>1946 bis 1970</p> <p>1971 bis 1990</p> <p>1991 bis 2016</p> <p>Baujahr unbekannt</p> </div> </div>
Altersklassen	<p>Für die Bestimmung der Altersklassen wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP von 2017 (Variable: Fünfjahresaltersklasse) verwendet.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #6495ed; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #00b0f0; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #0056b3; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> </div> <div> <p>bis 19 Jahre</p> <p>20 - 44 Jahre</p> <p>45 - 64 Jahre</p> <p>über 65 Jahre</p> </div> </div> <p>Altersklassen: Durchschnitt Gemeinde und Kanton</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Rudolfstetten-Friedlisberg</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Kanton Aargau</p>  </div> </div> <p>(Quelle: STATPOP 2017, Bundesamt für Statistik)</p>

Herrenberg

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2
Lage:	Hanglage südost-orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse C
Merkmale:	Einfamilienhausquartier mit einigen Terrassenhäusern

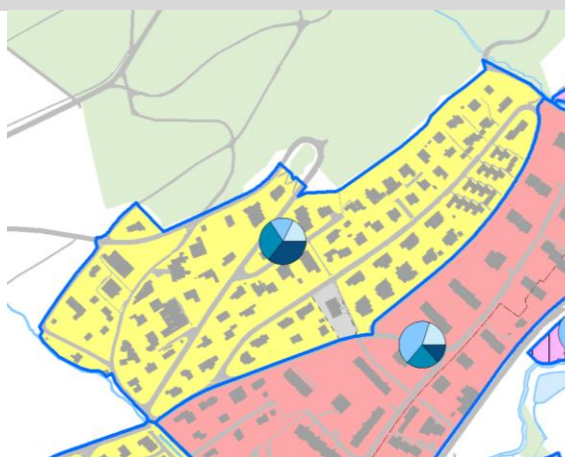
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

33 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die meisten Gebäude entstanden zwischen 1971 und 1990.

Eine Überalterungstendenz ist klar erkennbar. Der Anteil an über 66-jährigen Bewohnern ist mit 35 % sehr hoch.

Die Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und Überbauungen mit Terrassenbauten.

Die kantonale Mindestdichte wird klar unterschritten.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Aufgrund der Hanglage und der Lage am Bauzonenrand resp. Wald eignet sich das Gebiet eher weniger für eine verdichtete Bauweise. Potenzial für neue Bebauungen besteht nur noch auf einigen unüberbauten oder unternutzten Grundstücken. Im Rahmen des bereits laufenden Generationenwechsels werden die bestehenden Gebäude durch Umbau und Ausbau von mehr Personen genutzt, was zu einer Erhöhung der Einwohnerdichte beiträgt. Weiter besteht die Möglichkeit, durch die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten wie Einliegerwohnungen das Mehr-Generationen-Wohnen zu erlauben und so flexible Wohnformen zu fördern und die Einwohnerdichte zu erhöhen.

Ziel aus Workshop

Massvolle Verdichtung, Aufhebung der AZ prüfen (Herrenberg/Untere Dorfstrasse)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Bereich südöstlich der Längenstrasse: Erhalten/Verdichten im Bestand
- ↗ Bereich nordwestlich der Längenstrasse: Weiterentwickeln und Erneuern, qualitative Verdichtung durch flexible Bauvorschriften bei Erhalten des Quartiercharakters und der Gebäudehöhen, hohen Grünflächenanteil sichern (Versiegelungsanteil max. 1/3), Siedlungsrand durchlässig und Waldabstandsbereich naturnah gestalten; allenfalls Gestaltungsrichtlinien für naturnahe Verbauungen und Stützmauern;

Untere Dorfstrasse

Ausgangslage

Zone:	Mehrfamilienhauszone M3
Lage:	Leichte Hanglage südost-orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse B, C
Merkmale:	Dichte Mehrfamilienhäuser, angrenzend an den Bahnhof

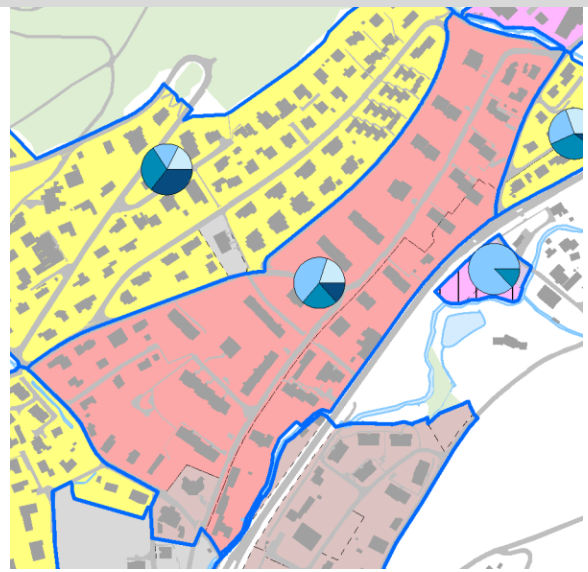
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

103 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die meisten Bauten stammen aus den Nachkriegsjahren oder aus den Jahren 1971 bis 1990. Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel. Die kantonale Mindestdichte wird deutlich überschritten.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier in Zentrumsnähe eignet sich sehr gut für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Es handelt sich um ein Sanierungsgebiet mit grossem Entwicklungspotenzial vor allem bei den bestehenden höheren Gebäuden aus den Baujahren 1946 bis 1970. Der hohe Grünflächenanteil prägt das Quartier und ist zu erhalten, die Behebung ortsbaulicher Mängel ist im Zuge einer Aufwertung des Gebietes in den Vordergrund zu stellen. Im Konzept für hohe Häuser wird das Gebiet als Eignungs- resp. Vorzugsgebiet für hohe Häuser betrachtet.

Ziel aus Workshop

Massvolle Verdichtung, Aufhebung der AZ prüfen, hohe Häuser in Bahnhofsnahe, sanierungsbedürftige Gebäude (Herrenberg/Untere Dorfstrasse)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse



Weiterentwickeln und Erneuern: Das Quartier bietet sich für eine Gebietserneuerung an und wird als Handlungsgebiet für die Innenentwicklung betrachtet. Im Zentrum stehen die Aufwertung und Förderung der architektonischen Qualität bei gleichzeitiger Sicherung und Aufwertung der Freiräume. Mit einem geeigneten Instrument, beispielsweise einem qualitativen Konkurrenzverfahren, ist ein Überbauungs- und Freiraumkonzept möglichst für das ganze Gebiet zu erarbeiten, das die verträgliche Dichte auslotet und eine qualitative Weiterentwicklung des Quartiers erlaubt. Aufgrund der Eigentümerstruktur wird ein kooperativer Planungsprozess angestrebt.

→ Eignungs- und Vorzugsgebiet für hohe Häuser

Gwindenstrasse

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2
Lage:	Leichte Hanglage südost-orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse C, D
Merkmale:	Doppeleinfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser

Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

57 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Das Gebäudealter ist durchmisch, seit 1946 wird das Gebiet immer weiter entwickelt.

Relativ junge Bevölkerungsstruktur, die unter 20-Jährigen machen mit 30 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil aus.

Die kantonale Mindestdichte (50 E/ha) wird erreicht.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die kantonale Vorgabe der Einwohnerdichte ist trotz der Bebauung mit Doppel-EFH und kleineren MFH knapp nicht erreicht. Das Quartier weist eine gesunde Altersstruktur und Bevölkerungsdurchmischung auf. Trotz des teilweise hohen Gebäudealters ist der Zustand der Bausubstanz grundsätzlich gut, da durch die Eigentümerschaften laufend Sanierungen durchgeführt werden.

Ziel aus Workshop

Bewahren

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

→ Erhalten/Verdichten im Bestand

Zentrum Rudolfstetten

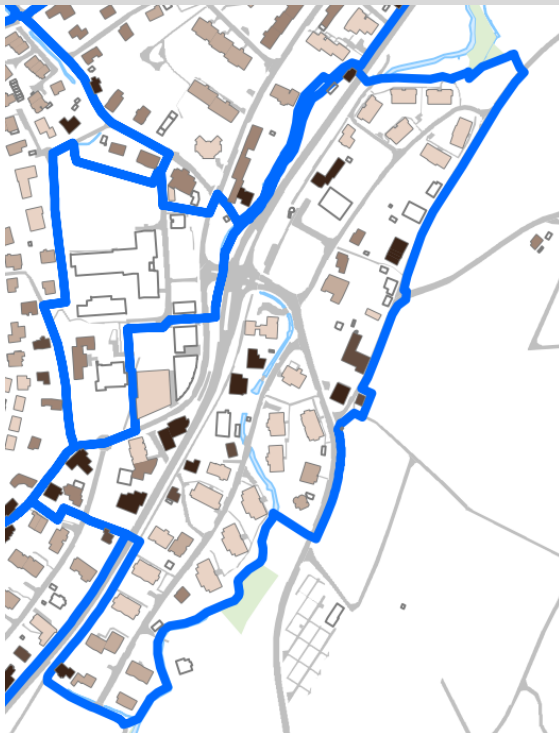
Ausgangslage

Zone:	Kernzone Dorf KD, Mehrfamilienhauszone M3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse B
Merkmale:	Reste eines Dorfkerns mit wenigen historischen Bauten, meist Mehrfamilienhäuser

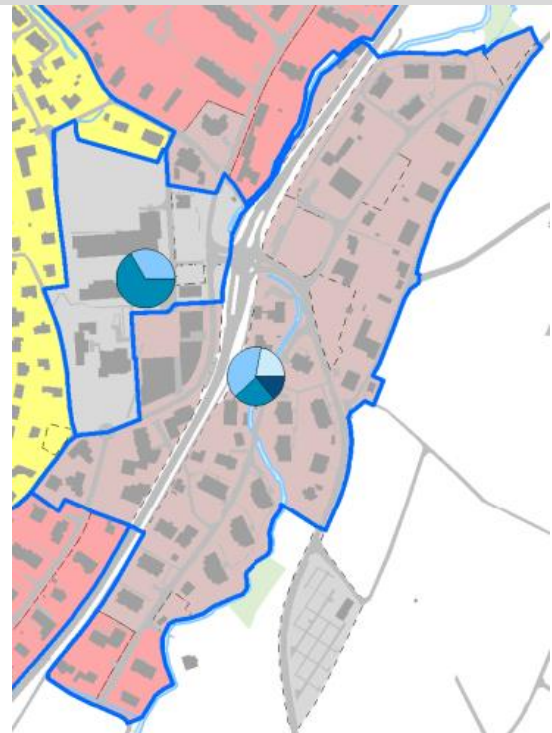
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

55 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Es sind noch einige wenige historische Bauten vorhanden, wobei vor allem das Gemeindehaus prägend ist. Ein eigentlicher historischer Ortskern ist nicht mehr vorhanden. Jedoch konzentrieren sich um den Bahnhof und auf beiden Seiten der Kantonsstrasse die Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen. Eine Vielzahl der Gebäude ist seit den 90er-Jahren entstanden. Es wurden diverse in sich homogene Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern erstellt.

Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird knapp nicht erreicht.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Der Teilbereich in Bahnhofsnähe weist aufgrund seiner un bebauten Flächen ein hohes Potenzial für eine Innenentwicklung auf (Handlungsgebiet). Das Gebiet ist im Konzept für hohe Häuser als Vorzugsgebiet für hohe Häuser definiert, eine Teilrevision läuft bereits. Eine Zentrumsentwicklung in Bahnhofsnähe ist zweckmässig und erwünscht. Südlich des Bahnhofs sind die Gebäude mehrheitlich in jüngerer Zeit entstanden, eine Erneuerung ist nicht angezeigt. Grundsätzlich ist die Zonierung einer Kernzone mittlerweile nicht mehr gegeben, es fehlt der historische Dorfkern. Mit einer Durchmischung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen kann die Zentrumsfunktion gestärkt werden.

Ziel aus Workshop

Aufhebung der Kernzone Dorf, Angleichung an bestehende Gebäude

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Weiterentwickeln und Erneuern der Bereiche in Bahnhofsnähe (Vorzugsgebiet für hohe Häuser);
qualitative Verdichtung durch Prüfung einer Gestaltungsplanpflicht; Stärkung des Ortszentrums;
Umstrukturieren zur Stärkung und Erweiterung des Ortszentrums;
- Erhalten/Verdichten im Bestand: punktuell im Bereich des Gemeindehauses und in der Umgebung
von markanten Einzelobjekten sowie am Siedlungsrand, Beibehaltung des Flachdachverbots für
Teilbereiche prüfen;

Säntisstrasse / Schösslerstrasse

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2
Lage:	Hanglage ost-orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Gütekategorie B, C
Merkmale:	Einfamilienhausquartier mit einigen Terrassenhäusern

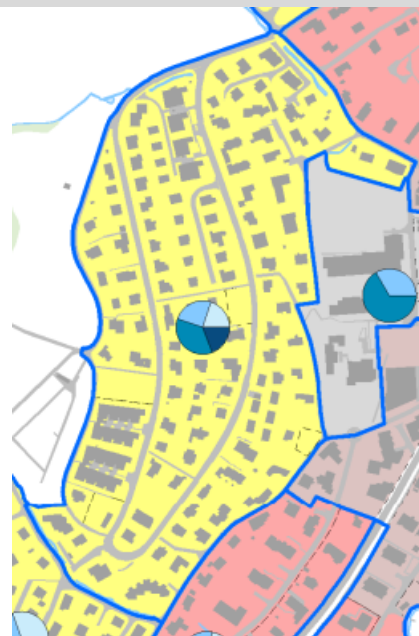
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

42 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Ein Grossteil der Bausubstanz ist zwischen 1971 und 1990 entstanden. Einige Terrassenhäuser sind neueren Datums.

Eine Überalterungstendenz ist erkennbar, die über 45-Jährigen machen insgesamt 55 % aus.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird nicht erreicht.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Aufgrund der Hanglage und der Lage am Bauzonrand eignet sich das Gebiet kaum für eine verdichtete Bauweise. Potenzial für neue Bebauungen besteht nur noch auf einigen unüberbauten oder unternutzten Grundstücken. Im Rahmen des anstehenden Generationenwechsels werden die bestehenden Gebäude durch Umbau und Ausbau von mehr Personen genutzt, was zu einer Erhöhung der Einwohnerdichte beiträgt. Weiter besteht die Möglichkeit, durch die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten wie Einliegerwohnungen das Mehr-Generationen-Wohnen zu erlauben und so flexible Wohnformen zu fördern und die Einwohnerdichte zu erhöhen.

Ziel aus Workshop

Keine weitere Verdichtung durch höhere Häuser (Säntisstrasse, Hofacker, Dorf)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Erhalten/Verdichten im Bestand: Verdichten durch flexible Bauvorschriften bei Erhalten des Quartiercharakters, Einwohnerdichte erhöhen auf kantonales Minimum; Siedlungsrand durchlässig und naturnah gestalten;

Hofacker

Ausgangslage

Zone: Mehrfamilienhauszone M3

Lage: Ebene

ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse B

Merkmale: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

62 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die Gebäude sind grösstenteils zwischen 1971 und 1990 entstanden.

Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird erreicht.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Betreffend Einwohnerdichte und Altersstruktur besteht kein grosser Handlungsdruck. Jedoch ist die Zonierung aufgrund der unterschiedlichen Körnung und Bauvolumen im westlichen Übergangsbereich zur zweigeschossigen Wohnzone zu prüfen. Aufgrund des Gebäudealters, der Nähe zum Dorfzentrum und der aktuellen Zonierung eignet sich das übrige Gebiet hingegen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. So wurde es im Konzept hohe Häuser auch als Eignungsgebiet für hohe Häuser identifiziert.

Ziel aus Workshop

Keine weitere Verdichtung durch hohe Häuser (Säntisstrasse, Hofacker, Dorf)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Erhalten/Verdichten im Bestand: Ausnützung der vorhandenen Reserven durch flexible Bauvorschriften, qualitative Verdichtung in Zentrumsnähe;
- Umstrukturieren bei Bauten, welche an andere Quartiere angrenzen und nicht dem Quartiercharakter entsprechen, Bereinigen der Bauzonengrenze

Kreuzacker

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2
Lage:	Hanglage ost-orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse B, C
Merkmale:	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser

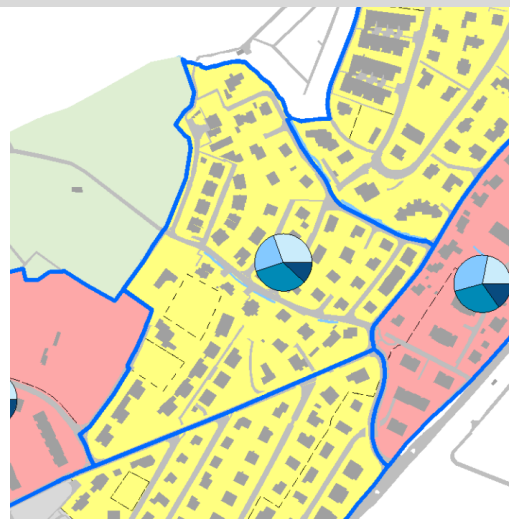
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

50 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die Einfamilienhäuser sind meist zwischen 1946 und 1970 entstanden. Die Reihenhäuser sind seit 1990 entstanden.

Die Altersstruktur weist einen grossen Anteil an unter 20-Jährigen und gleichzeitig an 45- bis 65-Jährigen auf, was auf zahlreiche Familien hindeutet. Der Anteil der über 65-Jährigen ist sehr tief.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird nicht erreicht

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier weist einen hohen Ausbaugrad an Einfamilienhäusern und Reihenhäusern aus, was sich in der Einwohnerdichte widerspiegelt. Aufgrund der Hanglage und der Lage am Wald eignet sich das Gebiet eher weniger für eine verdichtete Bauweise. Im Übergangsbereich zu den Mehrfamilienhauszonen würde zum Zeitpunkt der Erneuerung der Bausubstanz Potenzial für eine qualitätsvolle Innenentwicklung bestehen. Im Rahmen des anstehenden Generationenwechsels werden die bestehenden Gebäude durch Umbau und Ausbau von mehr Personen genutzt, was zu einer Erhöhung der Einwohnerdichte beiträgt. Weiter besteht die Möglichkeit, durch die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten wie Einliegerwohnungen das Mehr-Generationen-Wohnen zu erlauben und so flexible Wohnformen zu fördern und die Einwohnerdichte zu erhöhen.

Ziel aus Workshop

Keine Verdichtung erwünscht (Kreuzacker, Obere Dorfstrasse)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

→ Erhalten/Verdichten im Bestand, Verdichten durch flexible Bauvorschriften bei Erhalten des Quartiercharakters, Siedlungsrand durchlässig gestalten

Isleren

Ausgangslage

Zone:	Mehrfamilienhauszone M3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse C
Merkmale:	Wohnbauten, grosse unüberbaute Flächen.

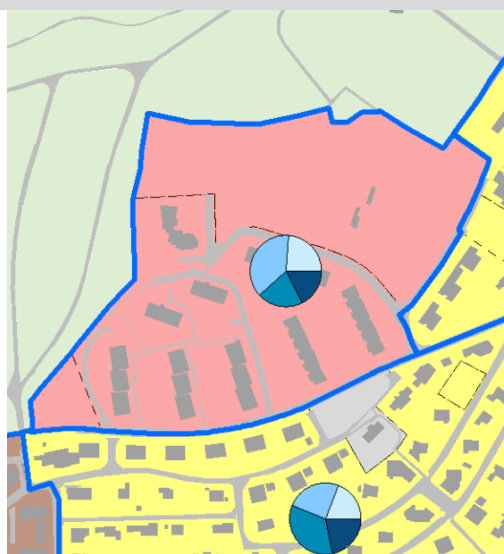
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

107 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die Bausubstanz ist fast ausschliesslich zwischen 1946 und 1970 entstanden.

Es handelt sich um ein überdurchschnittlich junges Quartier, in welchem die unter 20-Jährigen knapp 24 % ausmachen.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird weit übertroffen.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier Isleren, insbesondere das unüberbaute Areal, ist gemäss der Analysekarten des BVU als Schlüsselgebiet definiert. Das unüberbaute Areal ist die letzte grosse Landreserve der Gemeinde und befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde. Sie ist von zentraler Bedeutung und eignet sich im Sinne einer Neuentwicklung an bester Lage hervorragend für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Jahr 2017 hat die Gemeinde daher einen Studienauftrag durchgeführt. Das unüberbaute Areal vor dem Wald eignet sich für eine hohe Dichte und es wird als Vorzugsgebiet für hohe Häuser betrachtet.

Die bebauten Flächen eignen sich aufgrund der alternden Bausubstanz für eine Erneuerung und Weiterentwicklung. Für den südwestlichen Bereich wurde der Gestaltungsplan Im Michel erarbeitet, der zurzeit umgesetzt wird. Das gesamte Quartier ist gemäss Konzept hohe Häuser für höhere Bauten geeignet als in der M3 zulässig wären.

Ziel aus Workshop

- keine, aber Auftrag aus Gemeindeversammlung 2012, die Landreserve Isleren zu entwickeln.

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

↗ Neuentwickeln
Weiterentwickeln und Erneuern; → Eignungs- und Vorzugsgebiet für hohe Häuser

Obere Dorfstrasse

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB
Lage:	Hang, süd- und ost-orientiert
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse B, C
Merkmale:	Einfamilien- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser

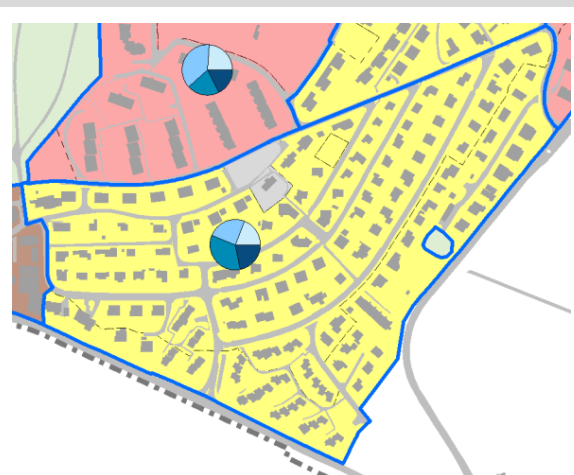
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

41 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die Bausubstanz im Süden und Südosten ist jünger als im Norden und Westen. Die Bauten sind mehrheitlich zwischen 1946 und 1990 entstanden.

Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch vertreten. Eine Überalterungstendenz ist deutlich erkennbar, die über 65-Jährigen machen knapp 22 % aus.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird nicht erreicht.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Ein Potenzial für neue Bebauungen besteht nur noch auf wenigen unüberbauten oder unternutzten Grundstücken. Im Rahmen des anstehenden Generationenwechsels werden die bestehenden Gebäude durch Umbau und Ausbau von mehr Personen genutzt, was zu einer Erhöhung der Einwohnerdichte beiträgt. Weiter besteht die Möglichkeit, durch die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten wie Einliegerwohnungen das Mehr-Generationen-Wohnen zu erlauben und so flexible Wohnformen zu fördern und die Einwohnerdichte zu erhöhen. Entlang der Oberen Dorfstrasse, beim Kindergarten und angrenzend an die Kernzone Mutschellen sind teilweise Mehrfamilienhäuser erstellt worden, die nicht dem Zonenzweck entsprechen. Eine Prüfung der Zonenzugehörigkeit ist angezeigt.

Ziel aus Workshop

Keine Verdichtung erwünscht (Kreuzacker, Obere Dorfstrasse)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Erhalten/Verdichten im Bestand bei Erhalten des Quartiercharakters
- Umstrukturieren bei Bauten, welche an andere Quartiere angrenzen und nicht dem Quartiercharakter entsprechen.

Mutschellen-Bolleri

Ausgangslage

Zone:	Kernzone Mutschellen K;
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse B
Merkmale:	Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten, grosse Parkierungsfläche

Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

76 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter

Altersstruktur



Analyseergebnis

Die Bausubstanz ist heterogen. Viele Bauten sind zwischen 1946 und 1970 entstanden.

Die Altersklasse der 20- bis 44-Jährigen ist mit 45 % überproportional vertreten.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird übertroffen.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier beim Zentrum Mutschellen-Bolleri eignet sich sehr gut zur Siedlungsentwicklung nach innen, es sind weder ein historischer Siedlungsansatz noch eine homogene Baustruktur erkennbar (Handlungsgebiet). Mit dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen soll die Entwicklung im Zentrum Mutschellen-Bolleri in Abstimmung mit den Nachbargemeinden Berikon und Widen vorangetrieben. Es besteht Entwicklungspotenzial bei den bestehenden höheren Gebäuden aus den Baujahren 1946 bis 1970. Im Konzept für hohe Häuser wird das Gebiet als Eignungs- resp. Vorzugsgebiet für hohe Häuser betrachtet.

Ziel aus Workshop

-

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Weiterentwickeln und Erneuern, Zonenzugehörigkeit überprüfen
→ Eignungs- und Vorzugsgebiet für hohe Häuser

Buechholzstrasse

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Einfamilienhäuser

Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

32 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Die Bausubstanz ist grösstenteils zwischen 1971 und 1990 entstanden.

Eine starke Alterung ist zu beobachten, die über 65-Jährigen machen 37 % aus.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird unterschritten.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier grenzt an die Kernzone Friedlisberg. Die Parzellen sind weitgehend mit Einfamilienhäusern überbaut. Es gibt nur ein geringes Verdichtungspotenzial im Bestand.

Ziel aus Workshop

Aufhebung der AZ; keine zu engen Vorschriften erlassen z. B. betreffend Fassadengestaltung; Steildächer erhalten, Lockerung Kernzone (Friedlisberg gesamt).

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

→ Erhalten/Verdichten im Bestand bei Erhalt des Quartiercharakters und Rücksicht auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung; Siedlungsrand durchlässig gestalten;

Kirchmatten

Ausgangslage

Zone:	Einfamilienhauszone E2
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Einfamilien- und Reihenhäuser

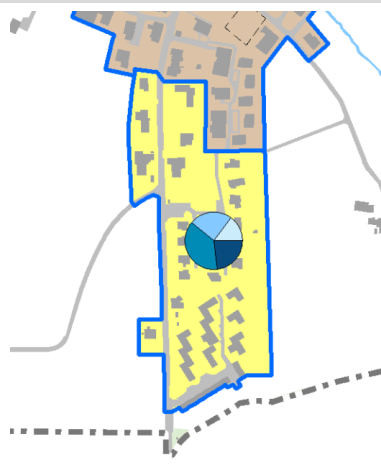
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

29 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Es sind drei Baugruppen ablesbar, die jeweils zwischen 1946 und 1970, 1971 und 1990 sowie 1991 und 2016 entstanden sind.

Eine Alterung ist zu erkennen. Die über 65-Jährigen machen 23 % aus, wobei die unter 20-Jährigen lediglich 15 % ausmachen.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird stark unterschritten.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Das Quartier grenzt an die Kernzone Friedlisberg. Die Parzellen sind weit gehend mit Einfamilienhäusern überbaut. Es gibt nur ein geringes Verdichtungspotenzial im Bestand. Im nördlichen Bereich bestehen Bauten, die eher der Kernzone als der Einfamilienhauszone zuzuweisen sind. Eine Prüfung der Zonenzugehörigkeit ist angezeigt.

Ziel aus Workshop

Aufhebung der AZ; keine zu engen Vorschriften erlassen z. B. betreffend Fassadengestaltung; Steildächer erhalten, Lockerung Kernzone (Friedlisberg gesamt)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

- Erhalten/Verdichten im Bestand bei Erhalt des Quartiercharakters und Rücksicht auf das Ortsbild von regionaler Bedeutung; Siedlungsrand durchlässig gestalten;
- Umstrukturieren der nördlichsten sechs Bauten, welche an andere Quartiere angrenzen und nicht dem Quartiercharakter entsprechen.

Friedlisberg Dorf

Ausgangslage

Zone:	Kernzone Friedlisberg KF, Spezialzone Friedlisberg SF
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Historische Bausubstanz, intaktes Ortsbild von regionaler Bedeutung

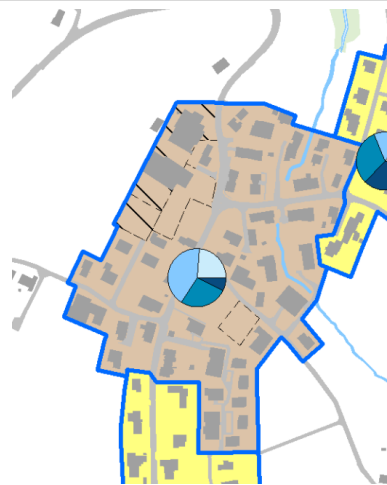
Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

47 E/ha (Zielwert Kanton: 62 E/ha; bezogen auf gesamtes Gemeindegebiet)

Gebäudealter



Altersstruktur



Analyseergebnis

Historische Bauten, die vor 1919 entstanden sind, prägen das Ortsbild. Einige Neubauten fügen sich gut in die gewachsene bauliche Umgebung ein.

Die Altersstruktur ist eher jung. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt nur 7 %, dafür machen die 20- bis 44-Jährigen 42 % aus.

Die kantonale Mindestdichte (62 E/ha) wird nicht erreicht.

Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die bestehenden Zonierungen im Gebiet Friedlisberg sind zweckmässig. Aufgrund der Wahrung der bestehenden Qualität und des Ortsbildes und der gegenüber dem Ortsteil Rudolfstetten erhöhten exponierten Lage als eigenständiger Ortsteil eignet sich das Quartier nicht zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Ziel aus Workshop

Aufhebung der AZ; keine zu engen Vorschriften erlassen z. B. betreffend Fassadengestaltung; Steildächer erhalten, Lockerung Kernzone (Friedlisberg gesamt)

Entwicklungsziel / Dichteziel aus Analyse

→ Bewahren, punktuelle Verdichtung bei Erhalt der Qualität

6.2 Innenentwicklungsstrategie

Zusammengefasst werden die zu Beginn des Kap. 6 erläuterten Strategieansätze in den Quartieren wie folgt umgesetzt:

Weiterentwickeln und Erneuern

Ziele

- Erhalt der ortsbaulichen und freiräumlichen Grundstruktur
- Entwicklung und Aufwertung
- Beheben von ortsbaulichen Mängeln (Handlungsgebiete)
- Zentrumsentwicklung (Ortskern)
- Erreichen von höheren Dichten und Nutzungsintensivierungen
- Schliessen von Baulücken

Umsetzen in den Quartieren:

- Zentrum Rudolfstetten
- Zentrum Mutschellen-Bolleri
- Herrenberg (teilweise)
- Untere Dorfstrasse

Neuentwickeln

Ziele

- Überbauung von unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Schlüsselgebiete)
- Grosses Entwicklungspotenzial durch Erreichen von höheren Dichten
- Gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper

Umsetzen in den Quartieren:

- Isleren

Umstrukturieren

Ziele

- Typologische Neuinterpretation (Handlungsgebiete)
- Quantitative und qualitative Entwicklung
- Optimierung der Zonenzuweisung

Umsetzen in den Quartieren:

- Zentrum Rudolfstetten/ÖBA
- Hofacker, Obere Dorfstrasse
- Friedlisberg/Kirchmatten (Teilgebiet)

Erhalten

Ziele

- Sanfte Nachverdichtung
- Erhalt Quartierbilder
- Erneuerung der Bausubstanz

Umsetzen in den Quartieren:

- homogene Einfamilienhausquartiere

Bewahren

Ziele

- Pflege, Erhalt und qualitative Aufwertung bestehender Bausubstanz, vor allem von Identität stiftenden Bebauungen und Freiräumen
- Sorgfältige Einordnung von Neu- und Umbauten

Umsetzen in den Quartieren:

- Friedlisberg (Ortskern)

6.2.1 Schlüssel- und Handlungsgebiete

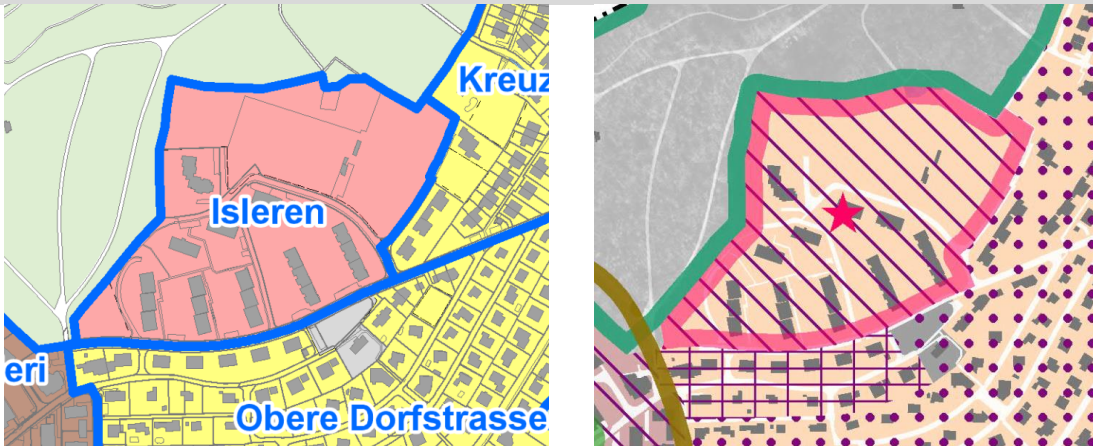
Die künftige Entwicklung soll in erster Linie in den Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bolleri sowie in den Quartieren Isleren und Untere Dorfstrasse stattfinden. Die Strategieansätze in den Schlüssel- und Handlungsgebieten werden in den folgenden Steckbriefen genauer beschrieben.

Als Schlüsselgebiete werden zentral gelegene und gut erschlossene Quartiere bzw. Gebiete bezeichnet, die mehrheitlich unbebaut sind und ein grosses Potenzial hinsichtlich einer hochwertigen Innenentwicklung aufweisen. Handlungsgebiete sind bereits bebaute Gebiete mit Entwicklungspotenzial.

Das Gebiet Isleren wird aufgrund der noch unüberbauten Flächen und den Bestrebungen nach einer Erneuerung der bestehenden Bauten als Schlüsselgebiet bezeichnet. Im Gebiet Untere Dorfstrasse besteht ein grosses Potenzial zur Nachverdichtung und Erneuerung der Bausubstanz, es wird als Handlungsgebiet bezeichnet.

1 Schlüsselgebiet Isleren

Ausschnitt Zonenplan inkl. Quartierabgrenzung Ausschnitt REL



Entwicklungsziele

Das unüberbaute Areal ist die letzte grosse Baulandreserve der Gemeinde und befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde. Sie ist von zentraler Bedeutung und eignet sich im Sinne einer Neuentwicklung an bester Lage hervorragend für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Im Jahr 2017 hat die Gemeinde daher einen Studienauftrag durchgeführt. Das unüberbaute Areal am Waldrand eignet sich für eine hohe Dichte und es wird als Vorzugsgebiet für hohe Häuser betrachtet.

Die bebauten Flächen eignen sich aufgrund der alternden Bausubstanz für eine Erneuerung und Weiterentwicklung. Für den südwestlichen Bereich wurde der Gestaltungsplan Im Michel erarbeitet, der zurzeit umgesetzt wird. Das gesamte Quartier ist gemäss Konzept hohe Häuser für höhere Bauten geeignet als in der M3 zulässig wären.

Innenentwicklungsstrategie

Neuentwickeln: Der unüberbaute Bereich der Isleren soll mit einer qualitativ hochwertig verdichteten Überbauung die Bebauungsstruktur ergänzen. Koordiniert in einem Gestaltungsplanverfahren wird die künftige Entwicklung qualitativvoll gelenkt. Momentan ist ein Gestaltungsplan in Erarbeitung, der auf dem Siegerprojekt des bereits erwähnten Studienauftrags basiert und die Interessen der Gemeinde verfolgt.

Weiterentwickeln und Erneuern: Die Umsetzung des südwestlichen Bereichs mit Ersatzneubauten ist bereits im Gange. Die südöstlichen Bauten eignen sich ebenfalls für eine qualitativ hochstehende Neubausiedlung. Dies ist mit der Realisierung der beiden Areale nördlich und westlich davon abzustimmen.

Massnahmen

Umsetzung Gestaltungsplan „Siedlung Baugenossenschaft Im Michel“, Gespräche mit Grundeigentümern und Investoren, punktuelle Aufzonung von Teilflächen prüfen, Gestaltungsplan auf unüberbautem Areal gemäss gültiger Sondernutzungsplanpflicht erarbeiten.

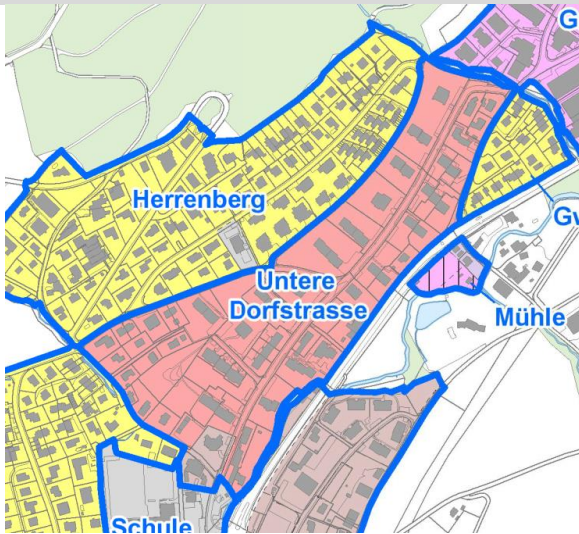
Zeitplan/Zuständigkeit

Der Gestaltungsplan für die unüberbaute Fläche ist derzeit im Gange (Stand 2. Kantonale Vorprüfung). Die Prüfung der punktuellen Aufzonung für die unüberbauten Flächen ist bereits abgeschlossen und Gegenstand einer Teilrevision der BNO (Stand 2. Kantonale Vorprüfung), weitere punktuelle Aufzonungen werden in der anschließenden Revision der Ortsplanung geprüft, die Zuständigkeit liegt bei der Planungskommission resp. dem Gemeinderat.

Zuständig für die Gespräche mit den Grundeigentümern und möglichen Investoren ist der Gemeinderat.

2 Handlungsgebiet Untere Dorfstrasse

Ausschnitt Zonenplan inkl. Quartierabgrenzung



Ausschnitt REL



Entwicklungsziele

Das Quartier bietet sich für eine Erneuerung an. Im Zentrum steht die Aufwertung und Förderung der architektonischen Qualität bei gleichzeitiger Sicherung und Aufwertung der Freiräume. Mit einem geeigneten Instrument, beispielsweise einem qualitativen Konkurrenzverfahren, ist ein Überbauungs- und Freiraumkonzept möglichst für das ganze Gebiet zu erarbeiten, das die verträgliche Dichte auslotet und eine qualitative Weiterentwicklung des Quartiers erlaubt.

Das gesamte Quartier, mit Ausnahme der Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser entlang der Steinhüslistrasse im Westen, ist gemäss Konzept hohe Häuser, für höhere Bauten geeignet.

Innenentwicklungstrategie

Weiterentwickeln und Erneuern: Ein Grossteil der höheren Gebäude stammt aus den Jahren 1946 bis 1970, eine Erneuerung der Bausubstanz ist angezeigt. Aufgrund der Eigentümer- und Parzellenstruktur wird ein kooperativer Planungsprozess angestrebt. Der Prozess soll dazu beitragen, ortsbauliche Mängel zu beheben und gleichzeitig die ortsbauliche und freiräumliche Grundstruktur zu erhalten.

Massnahmen

Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden; Einleitung eines kooperativen Planungsprozesses

Zeitplan/Zuständigkeit

Zuständig für die Gespräche mit den Grundeigentümern und möglichen Investoren ist der Gemeinderat.

Für die Einleitung eines kooperativen Planungsprozesses wurden Anfang 2020 sämtliche Grundeigentümer des Gebiets angefragt, wie hoch ihre Bereitschaft dazu wäre. Die Ergebnisse stehen noch aus und werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt. Initiant des Prozesses ist der Gemeinderat, zuständig für die weitere Erarbeitung sind die Grundeigentümer.

6.2.2 Sichtungsgebiet für Auszonung

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) an der nördlichen Gemeindegrenze zu Bergdietikon wird zurzeit lediglich zu Spitzenentlastungen bei starken Regenfällen betrieben. Eine Schliessung der Anlage ist in naher Zukunft geplant. Daher kann geprüft werden, die unüberbauten Flächen von der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (OeB) auszuzonen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

6.2.3 Sichtungsgebiet für Siedlungserweiterungen

Eine mögliche Siedlungserweiterung einer Mischzone ist östlich des Bahntrassees beim Bahnhof Hofacker im Rahmen der Bachausdolung des Kreuzacker- und Hinterrütibächlis vorgesehen. Es handelt sich um eine unüberbaute Fläche, direkt angrenzend an überbautes Gebiet an optimal erschlossener Lage.

Eine weitere mögliche Siedlungserweiterung einer Mischzone östlich der aktuellen Kernzone Dorf, oberhalb des Gemeindehauses ist langfristig zu prüfen. Es handelt sich um eine unüberbaute Fläche, direkt angrenzend an überbautes Gebiet an bester zentraler Lage für qualitativvolles Wohnen.

6.2.4 Mehrwertabschöpfung

Mehrwerte, die durch planerische Massnahmen entstehen, werden wenn möglich abgeschöpft und zweckgebunden eingesetzt.

6.2.5 Baulandmobilisierung

Unüberbaute Flächenreserven sind in der Gemeinde fast keine mehr vorhanden. Die letzte grosse unüberbaute Fläche befindet sich im Gebiet Isleren, welche in Gemeindebesitz ist und für die zurzeit ein Gestaltungsplan erarbeitet wird. Die Mobilisierung vorhandener Bauzonenreserven im weit gehend überbauten Gebiet und von unternutzten Bauzonenflächen soll durch Ausnutzungsboni und flexible Bauvorschriften gefördert werden.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Philipp Baur

Anhang A

Plan REL Teil Innenentwicklungsstrategie

Plan REL Teil Siedlung und MIV/öV

Plan REL Teil Landschaft & Langsamverkehr



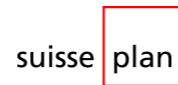
Räumliches Entwicklungsleitbild, Innenentwicklungsstrategie

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: 29.6304
 Sachbearb.: GH
 Gezeichnet: LRU

Plandatum: 31.05.2021
 Plangrösse: 21 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch













1:7'500






N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13 Nutzungsplan\80 REL\gws\REL_Rudolfstetten.gws

Konzeptinhalt

Innenentwicklungsstrategie

-  Weiterentwickeln und Erneuern
-  Umstrukturieren/Zonenzugehörigkeit prüfen
-  Erhalt mit sanfter Nachverdichtung
-  Bewahren
-  Schlüsselgebiet Innenentwicklung (Isleren)
-  Handlungsgebiet Innenentwicklung (Untere Dorfstrasse)
-  Sichtungsgebiet für Siedlungserweiterung kurzfristig
-  Sichtungsgebiet für Siedlungserweiterung langfristig
-  Sichtungsgebiet für Auszonung
-  Erweiterter Ortsbildschutz prüfen

Orientierungsinhalt

-  Wohngebiete (gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan, 2000)
-  Mischgebiete (gemäss rechtsgültigem BZP, 2000)
-  Arbeitsplatzgebiete (gemäss rechtsgültigem BZP, 2000)
-  Öff. Bauten und Anlagen (gemäss rechtsgültigem BZP, 2000)
-  ÖV-Einzugsradius



Räumliches Entwicklungsleitbild, Teil Siedlung und MIV/öV

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: **29.6304**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **LRU**

Plandatum: **31.05.2021**

Plangrösse: **A4**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T: +41 58 310 57 70

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



ohne
Massstab

Konzeptinhalt

Schlüsselgebiet Innenentwicklung (Isleren)

Handlungsgebiet Innenentwicklung (Untere Dorfstrasse)

Siedlungserweiterung prüfen kurzfristig

Siedlungserweiterung prüfen langfristig

Sichtungsgebiet für Auszonung

Zentren Rudolfstetten und Mutschellen-Bolleri

Dorfplätze

Ortsbild von regionaler Bedeutung und erweiterter Ortsbildschutz (prüfen)

Naherholungs-, Sport- und Freizeitgebiet

Freihaltung Gewässerraum

Siedlungsrandgestaltung

Ausbau Park+Ride Anlage

Erweiterung urbaner Entwicklungsraum

Informationsinhalt

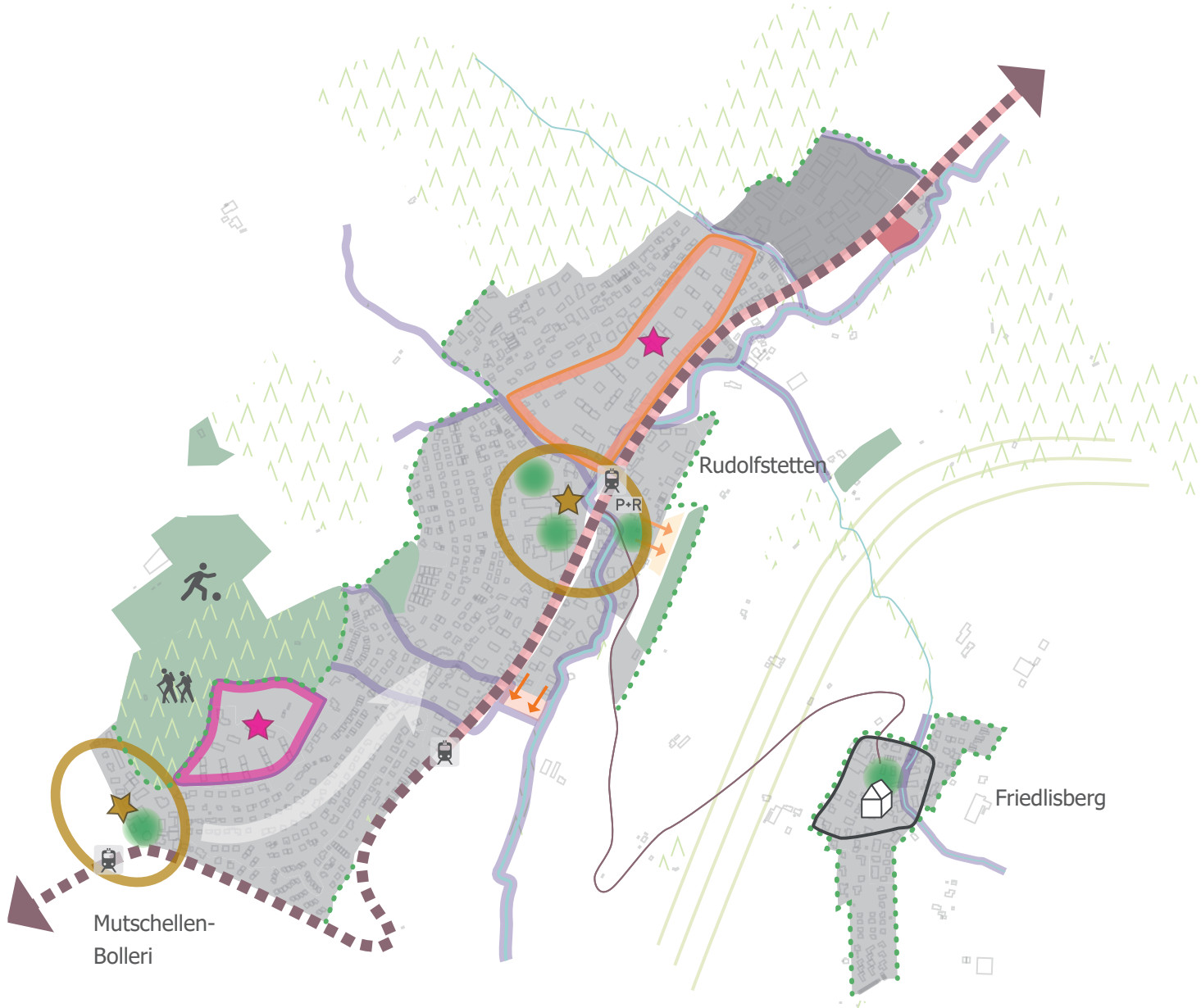
Wohn- und Mischgebiete

Arbeitsplatzgebiet

Hauptverkehrsachse mit Bahnhöfen

geplanter Doppelspurausbau Bahnlinie

Wald



Mutschellen-
Bolleri

Rudolfstetten

Friedlisberg



Räumliches Entwicklungsleitbild, Teil Landschaft & Langsamverkehr

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: **29.6304**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **LRU**

Plandatum: **31.05.2021**

Plangrösse: **A3**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T: +41 58 310 57 70

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



ohne
Massstab

N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\13 Nutzungsplan\80 REL\Illustrator\REL_Landschaft.indd

Bestand	Konzeptinhalt
	Freihaltung Gewässerraum
	Natur- und Landschaftsschutz
	Waldareal / Naherholung, Sport und Freizeit
	Standort Landwirtschaftsbetrieb zu prüfen
	Höhenroute (gemäss Velokzept Baden Regio)
	Wanderweg Schweiz Mobil
	Kantonale Radroute
	Historische Gärten und Anlagen (gemäss ICOMOS, vorhanden)
	Prägender Einzelbaum
	Prägende Baumreihe
	Obstgarten
	Multifunktionale Kulturlandschaft
	Natur- und Landschaftsschutz im Wald
	Siedlungsgebiet



Anschluss
Egelsee

Anhang B

Plan Quartieranalyse Gebäudealter



Quartieranalyse Gebäudealter

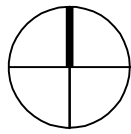
Ortsplanungsrevision Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: 29.6304
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: LRU


Plandatum: 23.10.19
Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch


suisse plan





1:7'500


 Quartiereinteilung


Gebäudealter


 vor 1919

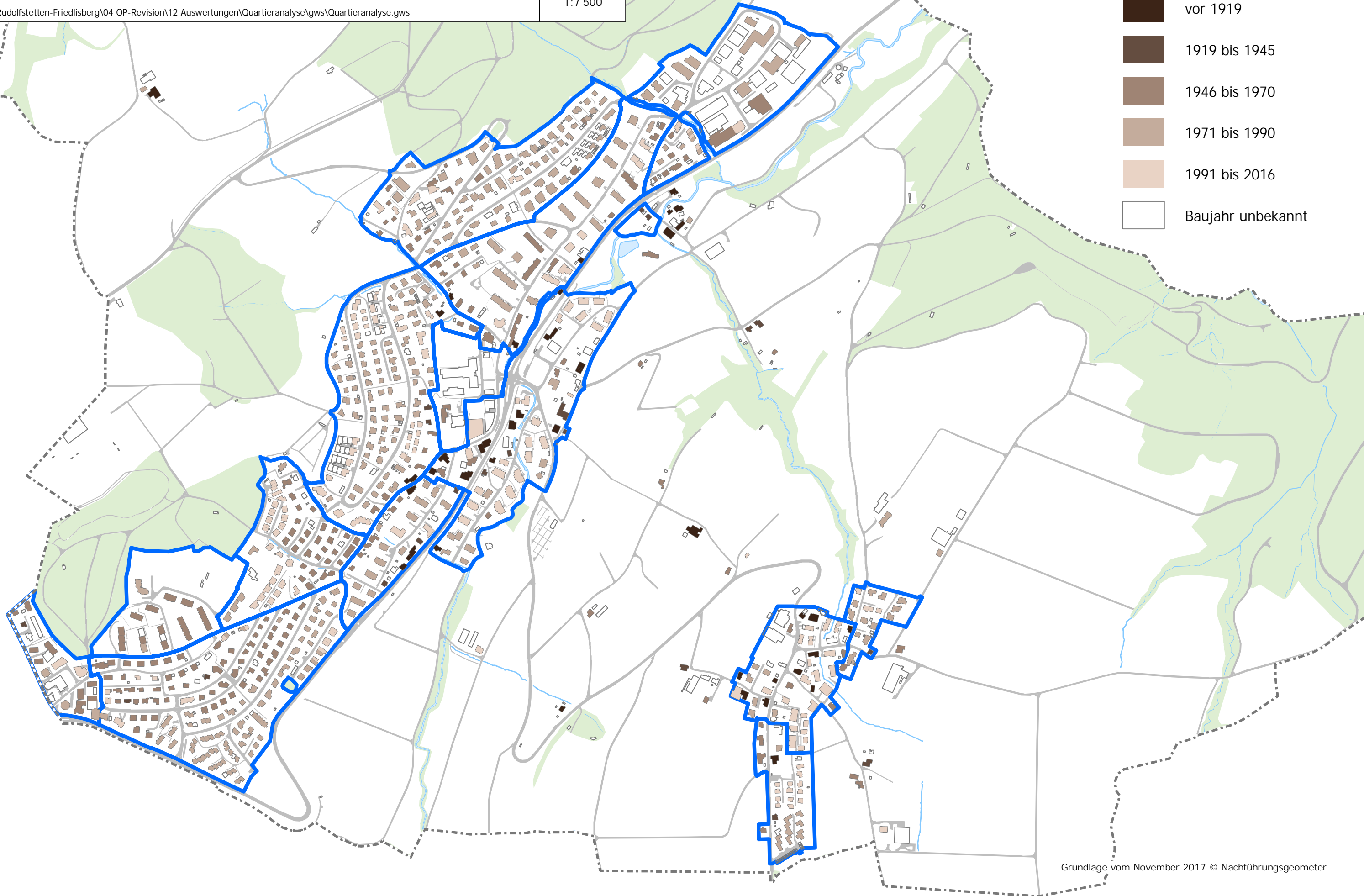
 1919 bis 1945

 1946 bis 1970

 1971 bis 1990

 1991 bis 2016

 Baujahr unbekannt



Anhang C

Plan Quartieranalyse Altersstruktur



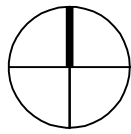
Quartieranalyse Altersstruktur

Ortsplanungsrevision Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: 29.6304
 Sachbearb.: GH
 Gezeichnet: LRU

Plandatum: 12.11.19
 Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
 www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



1:7'500

N:\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\04 OP-Revision\12 Auswertungen\Quartieranalyse\gws\Quartieranalyse.gws

Quartiereinteilung

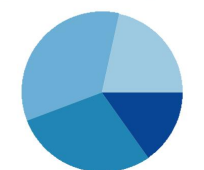
Altersklassen pro Quartier

- bis 19 Jahre
- 20 - 44 Jahre
- 45 - 64 Jahre
- über 65 Jahre

Altersklassen:
Durchschnitt Gemeinde und Kanton

Rudolfstetten-Friedlisberg

Kanton Aargau



(Quelle: STATPOP 2017, Bundesamt für Statistik)

Bauzonen gem. rechtskräftigem Zonenplan

- Kernzone Dorf KD
- Kernzone Mutschellen KM
- Einfamilienhauszone E2
- Mehrfamilienhauszone M3
- Kernzone Friedlisberg KF
- Spezialzone Friedlisberg SF
- Gewerbezone A GA
- Gewerbezone B GB
- Gewerbezone C GC
- Spezialzone Erlenmatt SE
- Spezialzone Burkertsmatt SB
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

Anhang D

Plan Quartieranalyse Einwohnerdichte



Quartieranalyse Einwohnerdichte

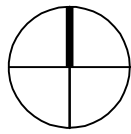
Ortsplanungsrevision Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftr.-Nr.: 29.6304
Sachbearb.: GH
Gezeichnet: LRU






Plandatum: 12.11.19
Plangrösse: 42 x 30

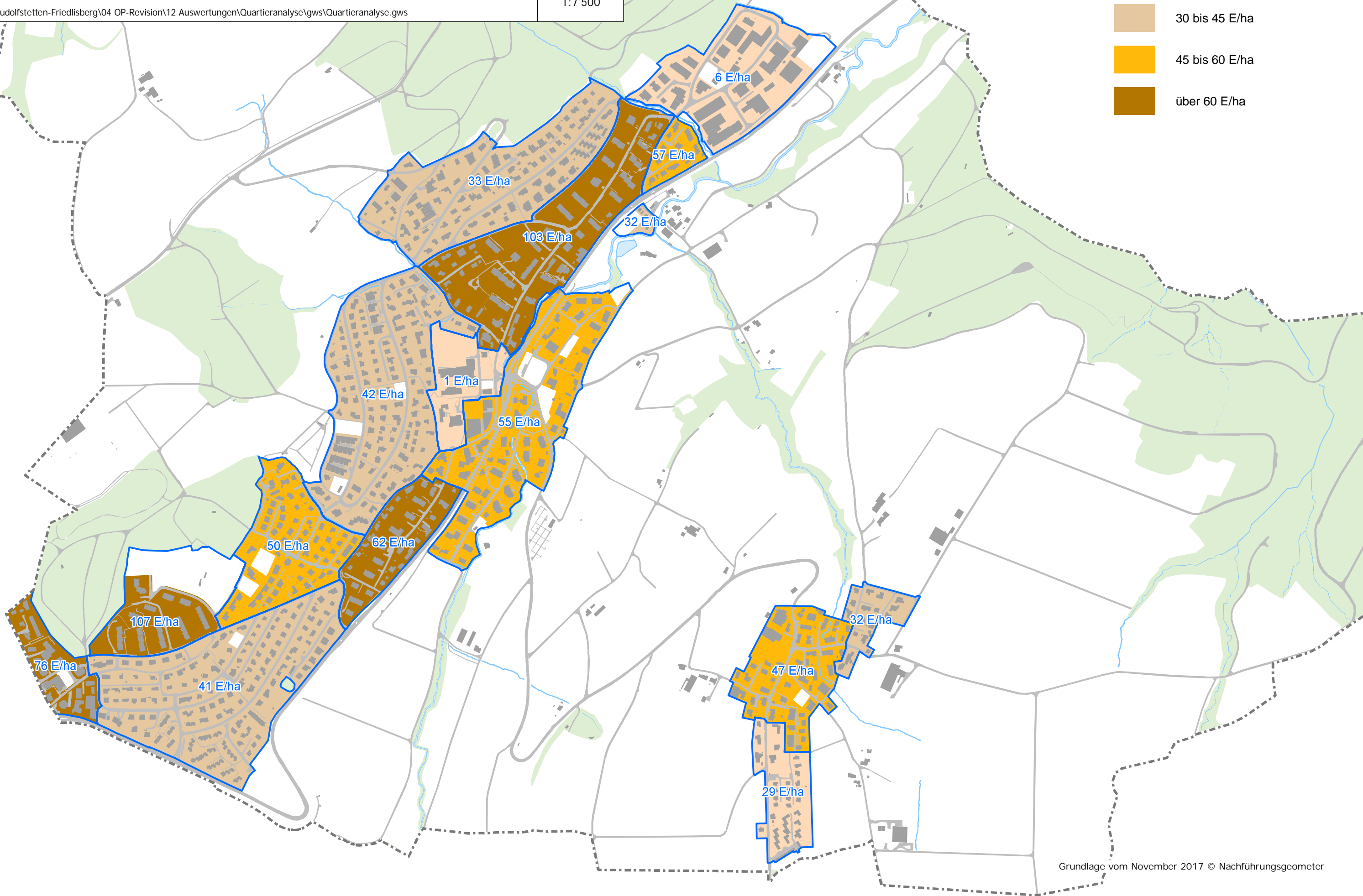
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



1:7'500

-  Quartiereinteilung
-  unter 30 E/ha
-  30 bis 45 E/ha
-  45 bis 60 E/ha
-  über 60 E/ha



Anhang E

Protokoll des Workshops zur Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung
vom 29. Juni 2019



Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung Protokoll des Workshops vom 29. Juni 2019



Aarau, 16. Juli 2019

1 Ablauf

Am 29. Juni 2019, einem Samstag im Sommer, haben sich 28 Einwohnerinnen und Einwohner von Rudolfstetten-Friedlisberg einen halben Tag lang Gedanken über die künftige Entwicklung des Dorfes gemacht. In zwei Input-Referaten wurden die bisherige Entwicklung der Gemeinde, die Ausgangslage sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen erläutert. Anschliessend wurden in drei Gruppenarbeiten die Stärken und Schwächen der Gemeinde, Visionen und Ziele sowie wichtige Merkmale der Quartiere erarbeitet.

308.30 Uhr	Begrüssung Anlass, Ziel und Zweck der Veranstaltung
08.35 Uhr	Input-Referat – Teil 1: Vorgaben Kantonalen Richtplan und regionale Abstimmung Erläuterung Regeln, Ablauf
08.55 Uhr	Gruppenarbeit I Rudolfstetten heute: Stärken – Schwächen/Chancen – Risiken Funktionen Gesamtgemeinde/Ortsteile ⇒ nach Themen oder räumlich zuordnen; Priorisierung
09.45 Uhr	Kaffeepause
10.15 Uhr	Input-Referat – Teil 2 Wichtige Entwicklungen bisher, Zustand heute; Konzept hohe Häuser
10.25 Uhr	Input der Schule , präsentiert von Schüler/innen
10.40 Uhr	Gruppenarbeit II, Rudolfstetten-Friedlisberg 2035: Vision – Ziele Ausdrücken von Visionen und Zielen, Sammeln interessanter und attraktiver Ideen, wünschenswerter Zustand 2035 ⇒ nach Themen oder räumlich zuordnen; Priorisierung
11.20 Uhr	Gruppenarbeit III, Merkmale Quartiere ⇒ charakteristische Merkmale einzelner Quartiere und Defizite bezeichnen, erwünschte Verdichtung; hohe Häuser, Auszonungen; Ziele ableiten.
12.10 Uhr	Weiteres Vorgehen
12.15 Uhr	Fazit, Verabschiedung

2 Erste Gruppenarbeit: Stärken-und-Schwächen-Analyse der Gemeinde

In zufällig zusammengesetzten Gruppen wurden die Stärken und Schwächen von Rudolfstetten-Friedlisberg und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken zusammengetragen. Weiter wurden die bestehenden und gewünschten Funktionen der Gemeinde benannt. Die Ergebnisse wurden im Plenum vorgestellt und anschliessend durch alle Workshop-Teilnehmenden mit Punkten bewertet (Priorisierung).

Kursiv = doppelt aufgeführt, da für mehrere Bereiche relevant

** Punkte gemäss Priorisierung*

Siedlung/Ortsbild/Wohnen	
Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
+	-
Begegnungsmöglichkeiten auf dem Dorfplatz 6* Friedlisberg/Aussicht *** Zonierung des Dorfes, zweckmässige Trennung Wohnen/Gewerbe	Verslumung (Untere Dorfstrasse, Bevölkerungsstruktur birgt Risiko) 10* Dorfplatz wird wenig genutzt Kein einladendes Dorfzentrum Dezentralisierung/fehlende Zentrumsfunktion
Welche Funktionen erfüllt die Gemeinde? Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg (Regionale Ebene) 10* Eigenständigkeit 10* Kritisch-positive Haltung 5* Standortmarketing/Zuzug guter Steuerzahler Ziele und Wünsche Entwicklung des Gewerbes, Innovation *** Wohnen im Alter ** Mehr Einfluss der Gemeinde auf die Entwicklung/Gespräche mit Eigentümern * Potentiale der Entwicklungsmöglichkeiten ausschöpfen * Infrastruktur unterhalten Negatives Eigenständigkeit	
Verkehr	
+	-
Verkehrsanschluss 4* ÖV im Dorf ** Gute Verkehrslage	Kreuzung im Zentrum von Rudolfstetten (Risiko bei Zentrumsentwicklung, Betrieb Lidl; Lichtsignalanlage schlecht gesteuert → GR Antrag an Kanton) 7* Zufahrt Grossmatt/Ausbau Gewerbegebiet 5* Friedlisberg nicht mit ÖV erschlossen 4* Fehlende Umfahrung 3* Hauptachse/Hauptstrasse teilt das Dorf * Verkehrsaufkommen aufgrund Konzentration der Infrastruktur

Versorgung/Infrastruktur	
+	-
Gemeinde schafft Voraussetzungen (z. B. Lidl) * Infrastruktur im Zentrum * Spital/Arzt in der Umgebung (3 Spitäler in unmittelbarer Umgebung sowie das Ärztezentrum Mutschellen)	Post * Ärztliche Versorgung im Dorf fehlt (nur im Zentrum Mutschellen vorhanden) Infrastruktur der Gemeinde ist ausgelastet

Umwelt/Landschaft	
+	-
Ländliche Natur 11* Wald 4* Naturnah	

Soziales/Vereine/Dorfleben/Schule/Freizeit	
+	-
Zusammenhalt der Vereine 5* Sportmöglichkeiten 4* Schulinfrastruktur/Tagesstruktur *** Lage Schule/Kindergarten, Schulwege *** Gute Schule, Räumlichkeiten, Kinderbetreuung Freizeitmöglichkeiten	Schwimmbad fehlt *** Öffentliche Räumlichkeiten * <i>Wohnen im Alter fehlt</i>
Wünsche Park im Islerenwald soll als Stadtpark umgestaltet werden 9* Gratis Räumlichkeiten für Vereine und Bewohner 4* Orte für spontane Treffpunkte 3*	

Allgemeines/Lage	
+	-
Sicherheit ** Politische Zusammenarbeit Nähe zu Zürich (Agglomeration) Bezahlbarer Wohnraum Durchmischung/Altersdurchmischung der Einwohner	Engagement der Bevölkerung * Steigende Kosten (Mieten, Bodenpreise) Schlechtes Image (Untere Dorfstrasse) Steuerfuss

3 Input der Schule

Die Schülerinnen und Schüler der Primar- und Oberstufenschule haben sich bereits im Vorfeld mit den gleichen Fragestellungen auseinander gesetzt wie die Workshop-Teilnehmenden. In den jüngeren Klassen wurden die Fragen zusammen besprochen, die älteren Schüler wurden einzeln befragt. Die Ergebnisse der Primarklassen wurden auf Plakaten zusammengefasst und am Workshop von Schülerinnen und Schüler vorgestellt, die Ergebnisse der Oberstufenklassen wurden von Sascha Käppeli zusammengefasst und vorgestellt. Die Kinder wurden gefragt, was ihnen an Rudolfstetten-Friedlisberg gefällt und was nicht, wo sie sich wohl fühlen, wo sie sich nicht gerne aufhalten, und schliesslich sollten sie ihre Wünsche und Visionen für die Zukunft ausdrücken, wenn alles möglich wäre.

Primarschule	
Wo gefällt es euch?	Wo gefällt es euch nicht?
+	-
Egelsee: still, gut zum Baden, schöne Orte zum Grillieren <i>Roter Platz beim Schulhaus:</i> Treffpunkt mit Freunden, gut zum Fussballspielen Burkertsmatt: Halfpipe, Beach-Volleyball, Kunstrasen	Im Keller: Da ist es dunkel und unheimlich. Im Wald am Abend: Da hats komische Geräusche und Schatten. <i>Unterführung:</i> Hier ists dunkel, es gibt ein unheimliches Echo, Insekten und komische Graffitis. Kreuzung: Viel Verkehr
Wünsche <i>Schwimmbad:</i> Abkühlung, Schwimmkurs, Sporttag Rodelbahn: Tourismusmagnet und Attraktion für Kinder <i>Park:</i> Spielfläche mit grossen Bäumen Café und Sportgeschäft Post: Wiedereröffnung Dreckige Häuser neu streichen, z. B. Hochhaus in Richtung Reppischhof	

Oberstufe	
Was gefällt euch?	Was gefällt euch nicht?
+	-
<p><i>Grün/Wald 9*</i> <i>Dorfplatz 5*</i> <i>Roter Platz 5*</i> Bahnverbindungen <i>4*</i> Unser Haus <i>**</i></p>	<p><i>Unterführung 7*</i> <i>Dorfplatz 5*</i> Fehlende Fussballtore <i>***</i> Fehlende Läden <i>**</i> <i>Bahnhofsgebäude *</i></p>
Wo gefällt es euch?	Wo gefällt es euch nicht?
+	-
<p><i>Schule/Sportplatz/Roter Platz 13*</i>: Schatten, Chillen, wenig Leute, Fussball, Basketball Zu Hause <i>11*</i>: Wohlfühloase Wald <i>8*</i>: Natur pur <i>Dorfplatz 6*</i></p>	<p><i>Unterführung 12*</i>: Es stinkt und hat Müll. <i>Dorfplatz 4*</i>: Es läuft nichts. <i>Bahnhof 4*</i> Friedhof <i>**</i></p>
<p>Wünsche <i>Schwimmbad 17*</i> Pumptrack <i>**</i> Mehr Aktivitäten Mehr Tennisplätze Fahrradabstellplätze bei der Schule Gondelbahn nach Berikon <i>Bus nach Friedlisberg</i> Ladestation für Elektroautos Shishabar</p>	

4 Zweite Gruppenarbeit: Vision Rudolfstetten-Friedlisberg 2035

In einer zweiten Gruppenarbeit wurden Visionen und Ziele für die nächste Planungsperiode bis 2035 formuliert. Wie soll Rudolfstetten-Friedlisberg im Jahr 2035 aussehen, wenn alles möglich wäre? Die Ergebnisse wurden im Plenum vorgestellt und anschliessend durch alle Workshop-Teilnehmenden mit Punkten bewertet (Priorisierung).

Siedlung/Ortsbild/Wohnen
Moderates Bevölkerungswachstum 8*
Massvolle Verdichtung (mit hoher Qualität) 7*
Ortsbild bewahren (ländlicher Charakter) 5*
Keine hohen Häuser (höher als 4 Geschosse) 5*
Verdichtung gemäss Konzept hohe Häuser 4*
Verbesserung der Situation an der Unteren Dorfstrasse ***
Begrünung der Quartiere (mittels hohen Bäumen) **
<i>Durchmischung Arbeit und Wohnen</i> **
Gebäude mit ansprechender Ästhetik **
Freiräume erhalten *

Wohnen
Mehr-Generationen-Wohnungen 5*
Genossenschaftliches Bauen anstelle Grossinvestoren 5*
Aufwertung Dorfplatz (Wasserspiel, Café, Begegnungsmöglichkeit, Beschattung) 4*
Eigentümerfreundliche BNO (genügend Freiheiten) 4*
Zahlbarer Wohnraum für Wohnen und Leben im Alter und alle Generationen **
Mieterfreundlicher/sozialer Wohnungsbau

Arbeit/Gewerbe
Verbesserung der Gewerbezone (Zufahrt/ÖV-Haltestelle, Branchenmix/IT-Park) **
<i>Durchmischung Arbeit und Wohnen</i> **
Ansiedlung von Start-Ups

Verkehr
ÖV-Anschluss Friedlisberg 6*
Mutschellenknoten/-kreuzung in den Untergrund verlegen 4*
Gesamter Verkehr in einen Tunnel verlagern (Hauptstrasse) 4*
Internen Verkehr (im Dorf) anders regeln, z. B. über drei Zubringer (kein Verkehr durch Quartiere) **
→ heute ist die Erschliessung nicht mehr anders möglich
ÖV: Takterhöhung Bahn (Ziel Bahn: mehr Kapazitäten, 7.5 Minuten in Spitzenzeiten), Verbundzonen anpassen **
Schülertaxi unterbinden **
Verkehrsfreie Schulwege *
Mobility-Standort *
Umfahrungsstrasse Rudolfstetten
Autonomer Shuttle nach Friedlisberg
Verkehrswege besser planen

Versorgung

Gartenwirtschaft *
Einkauf im Dorf (mehr als Lidl, Café)

Infrastruktur

Vermarktung/Bekanntmachung der gemeindeeigenen Infrastruktur
Bereits in erster Gruppenarbeit genannt:
Entwicklung der Gewerbe ***+*
Infrastruktur unterhalten

Energie

Förderung E-Mobilität ***

Freizeit

Parkanlage mit Badeweiher und Café 7*
Sport- und Freizeitanlagen Burkertsmatt erweitern (→ *Arbeitsgruppe wurde bereits eingesetzt*) 5*
Rodelbahn Friedlisberg **
Naturnaher Weiher
Spielplätze: Bau durch Private, Unterhalt durch Gemeinde
Fix installierte Festinfrastruktur (z. B. in Form eines Platz-Zeltes)

Umwelt/Landschaft

Biodiversität fördern 4*
Aufwertung und Pflege von Erholungsgebieten 4*
Weniger Landschaftsschutzzonen *

Soziales/Vereine/Dorfleben/Schule

Treffpunkte in Quartieren **
Treffpunkte für Jugendliche, z. B. mit Outdoor-Sitzgruppen
Mehr öffentliche Räume zu attraktiven Preisen (z. B. für Kunstausstellungen, Yoga, Zumba usw.)
Bereits in erster Gruppenarbeit genannt:
Park im Islerenwald 9*
Gratis Räumlichkeiten für Vereine und Bewohner 4*
Orte für spontane Treffpunkte 3*
Wohnen im Alter **

Allgemeines/Lage

Keine Abschaffung von Kirchen- und Kuhglocken 11*

Schiessstände zusammenführen 5*

Anzahl der Schützenhäuser reduzieren *

Kirchenglocken dämpfen

Erhöhung der Steuereinnahmen (Pro-Kopf-Ertrag) mindestens auf kantonalen Durchschnitt

Bereits in erster Gruppenarbeit genannt:

Mehr Einfluss der Gemeinde auf die Entwicklung /Gespräche mit Eigentümern *

5 Dritte Gruppenarbeit: Merkmale der Quartiere

Die Gruppen wurden nach Quartieren neu zusammengesetzt. Die Quartierbewohner haben die wichtigsten Merkmale, Positives und Negatives ihrer Quartiere bezeichnet. Bezüglich der künftigen Entwicklung war die zentrale Frage, ob eine innere Verdichtung im eigenen Quartier gewünscht und zweckmässig wäre.

Isleren, Kreuzacker, Bollerli, Obere Dorfstrasse	
+	-
Wunderbare Aussicht (Bergpanorama, Wald) Man kennt sich im Quartier und hilft sich gegenseitig Gartenanlagen sind Augenweiden	Habsburgerstrasse: Belag erneuern inkl. Markierung Fussgängerstreifen Kreuzacker-Platz: umgestalten, evtl. mit Brunnen Durchgangs-/Schleichverkehr auf Oberer Dorfstrasse
Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen? Mehr-Generationen-Wohnungen fördern Verdichtung ist nicht erwünscht (im überbauten Gebiet) Velo-Verbindung Isleren: Ausbau Veloweg Mutschellen	

Dorf, Hofacker, Säntis-, Schösslerstrasse	
+	-
EHF, Hanglage und kleine MFH Gute bauliche Qualität, stimmig zum Ortsbild Beibehaltung des architektonischen Stils Öffentliche Zone Einkaufszone Entwicklungsgebiet Gemeindehaus	Neuzuzüger ohne Bezug zum Dorf Aufwertung Dorfplatz ist notwendig Markierung des Fussgängerstreifens auf Friedlisbergstrasse (<i>→ prüfen, evtl. nicht nötig, es hat ein Aargauer Trottoir</i>)
Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen? Keine weitere Verdichtung durch hohe Häuser Biodiversität beim Friedhof fördern Aufhebung Kernzone Dorf → Angleichung an bestehende Gebäude	

Herrenberg/Untere Dorfstrasse	
+	-
Quartiere sind durchgrünt Blick nach Friedlisberg	Sanierungsbedürftige Gebäude Parkplatzsituation Untere Dorfstrasse Pendlerverkehr Untere Dorfstrasse Zufahrt zum Gewerbegebiet verbessern
Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen? Zone E2: Massvolle Verdichtung, Aufhebung der AZ Hohe Häuser in Bahnhofsnähe (Grenze bei Steinhüslistrasse) Hohe Häuser auch entlang Höllbündtenstrasse Hohe Häuser verbinden die beiden Bahnhöfe	

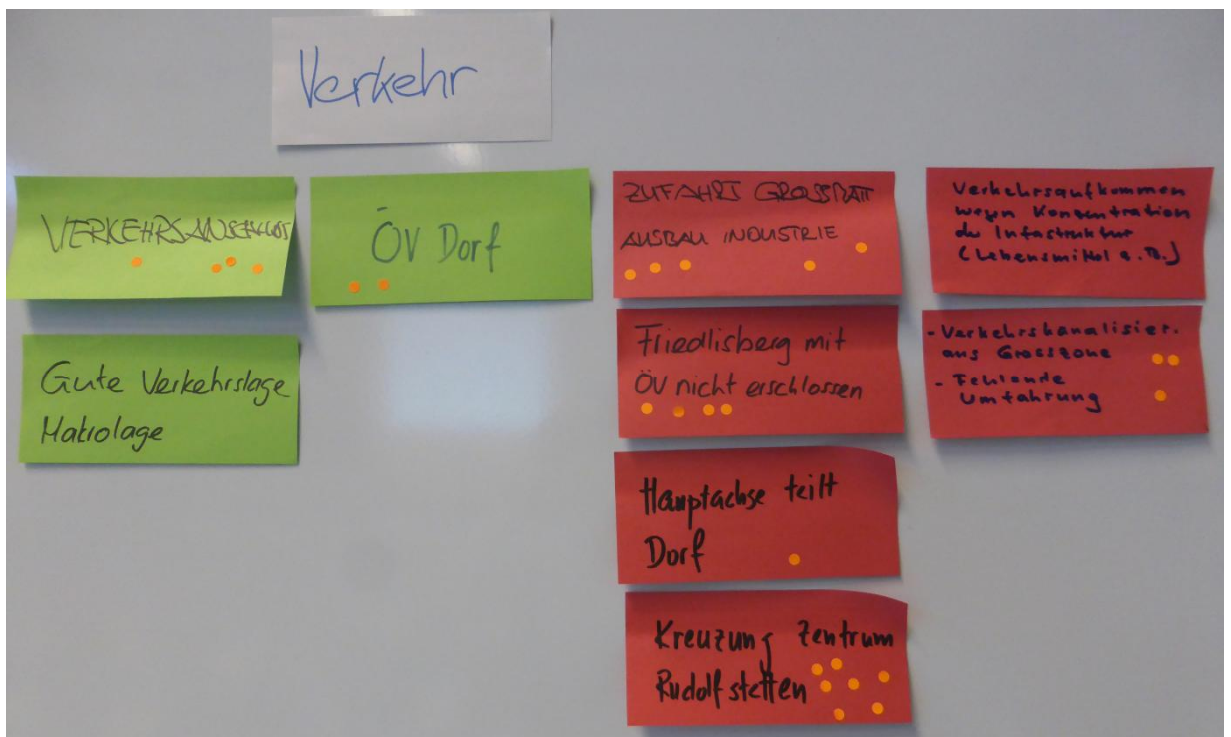
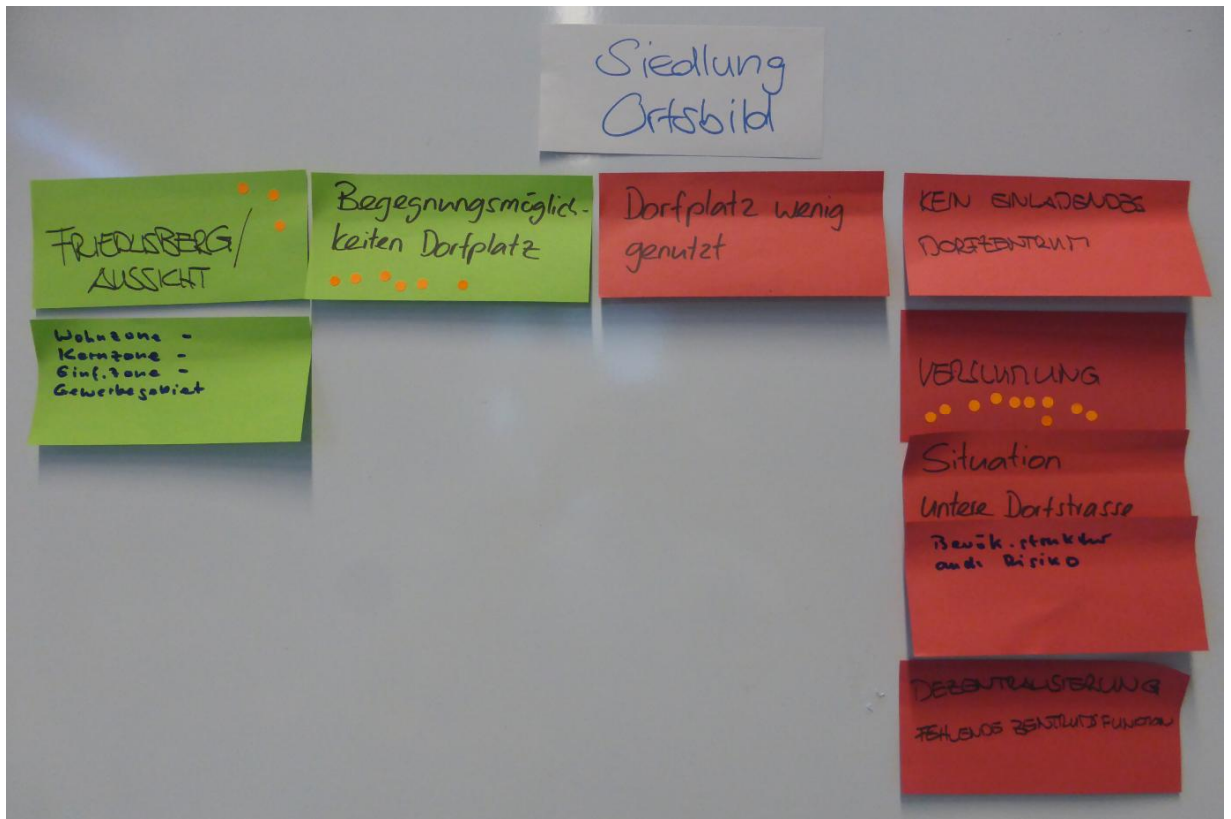
Grossmatt/Gwindenstrasse/Mühle	
+	-
-	-
Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen? Definition Industriezone C → Gartenbauzone	

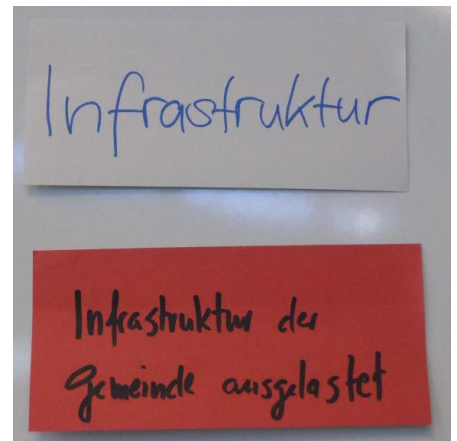
Friedlisberg	
+	-
Intaktes Dorfbild Persönliche Beziehungen innerhalb des Quartiers Gute Grösse als Quartier Familienfreundlich, ruhig Viel Grün	Fehlende Treffpunkte zur Belebung (Schulhaus?) Fehlender Kindergarten Fehlender ÖV-Anschluss Teilweise ein Schlafquartier
Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen? Lockerung Kernzone Friedlisberg Keine zu engen Vorschriften erlassen, z. B. betreffend Fassadengestaltung Steildächer erhalten → sind attraktiv Keine weiteren Einzonungen Aufhebung der AZ	

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

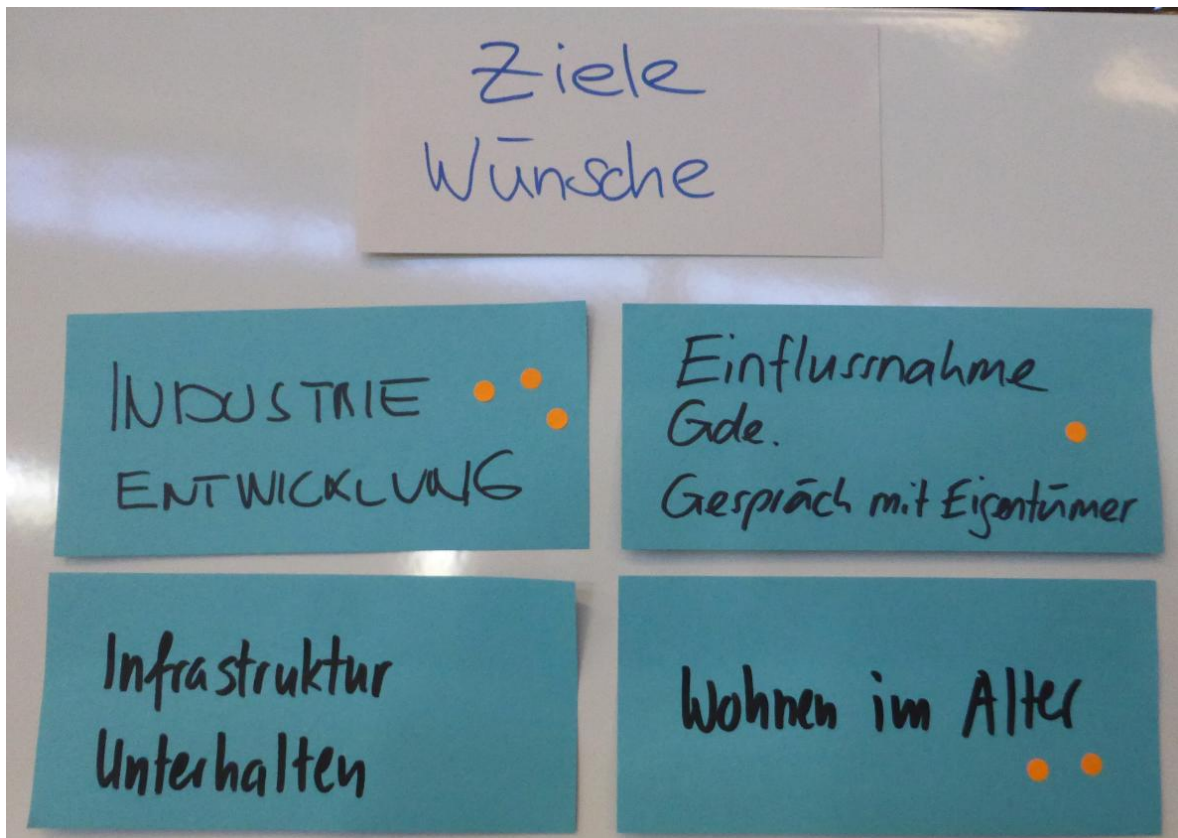
Philipp Baur, Gaby Horvath

Anhang: Fotoprotokoll – Gruppenarbeit 1: Stärken und Schwächen









Anhang: Fotoprotokoll – Input der Schule

Primarschule

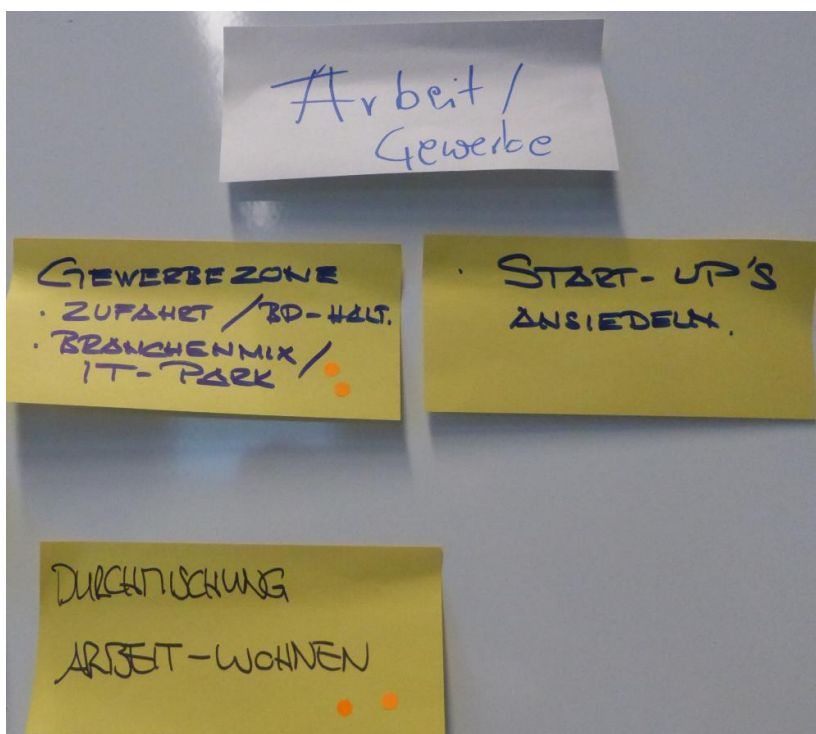
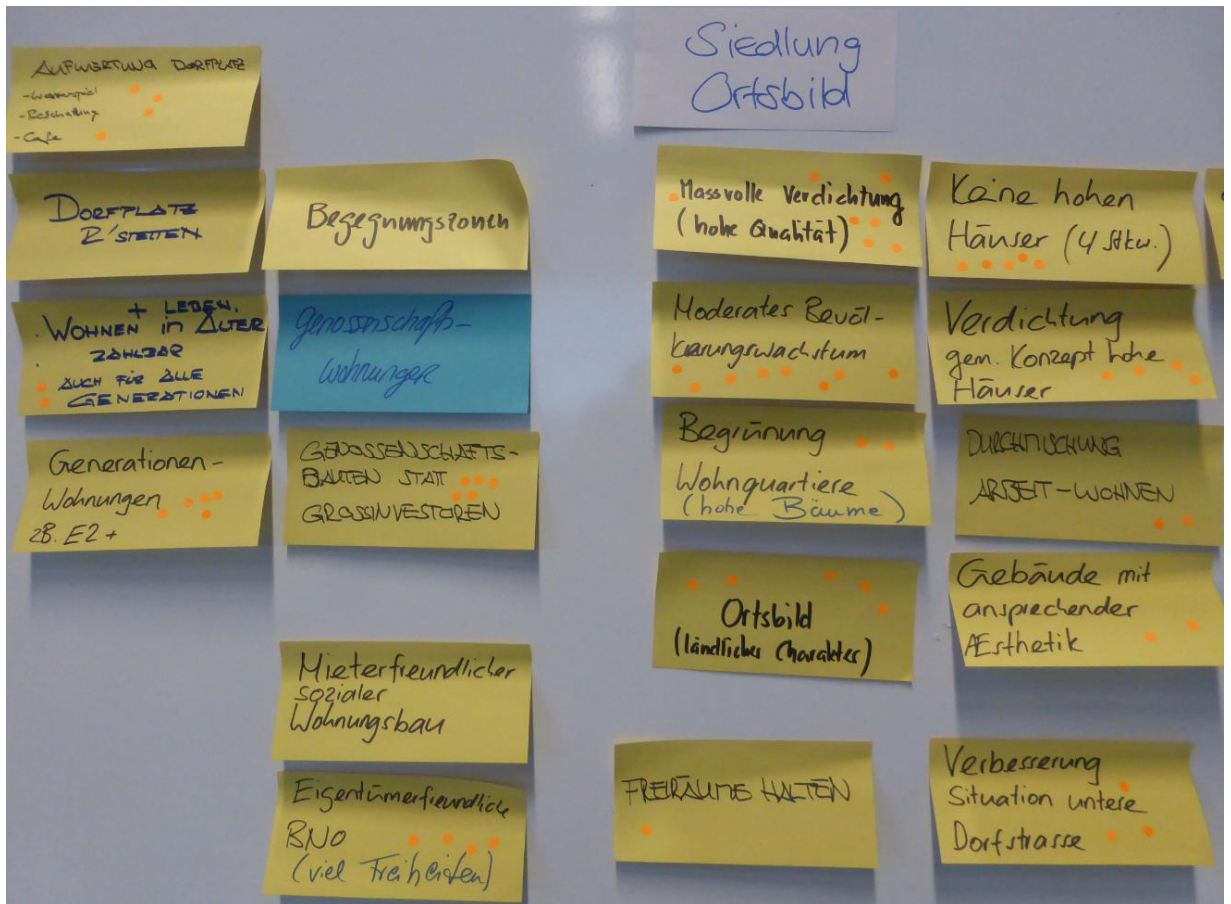


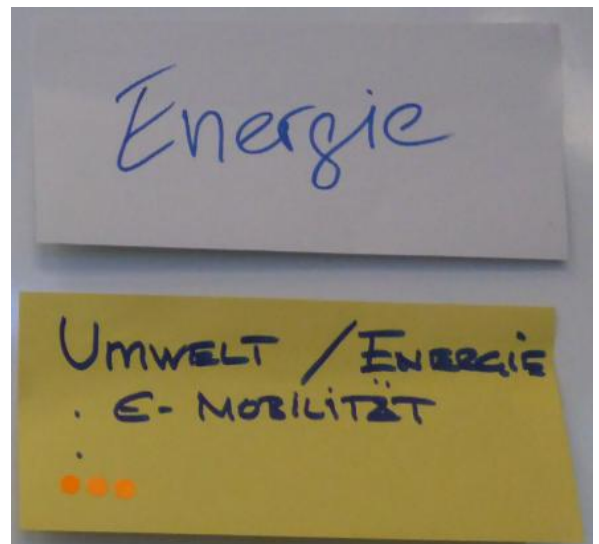
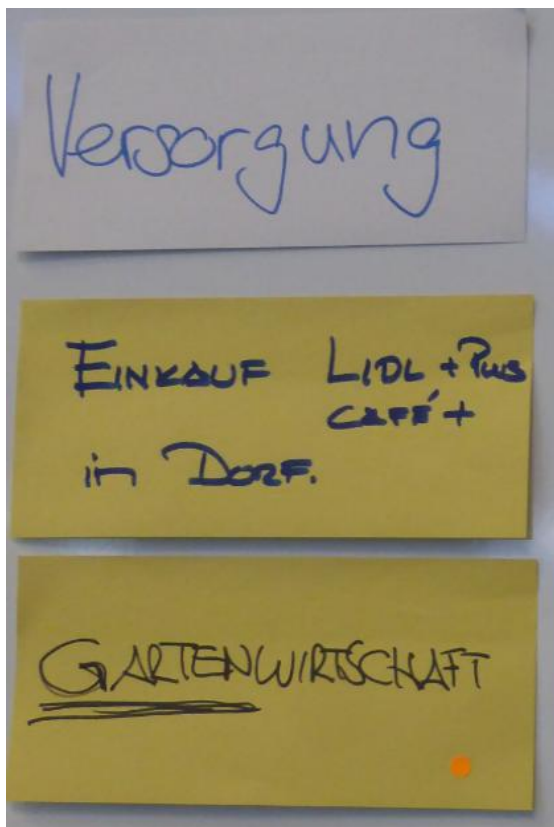
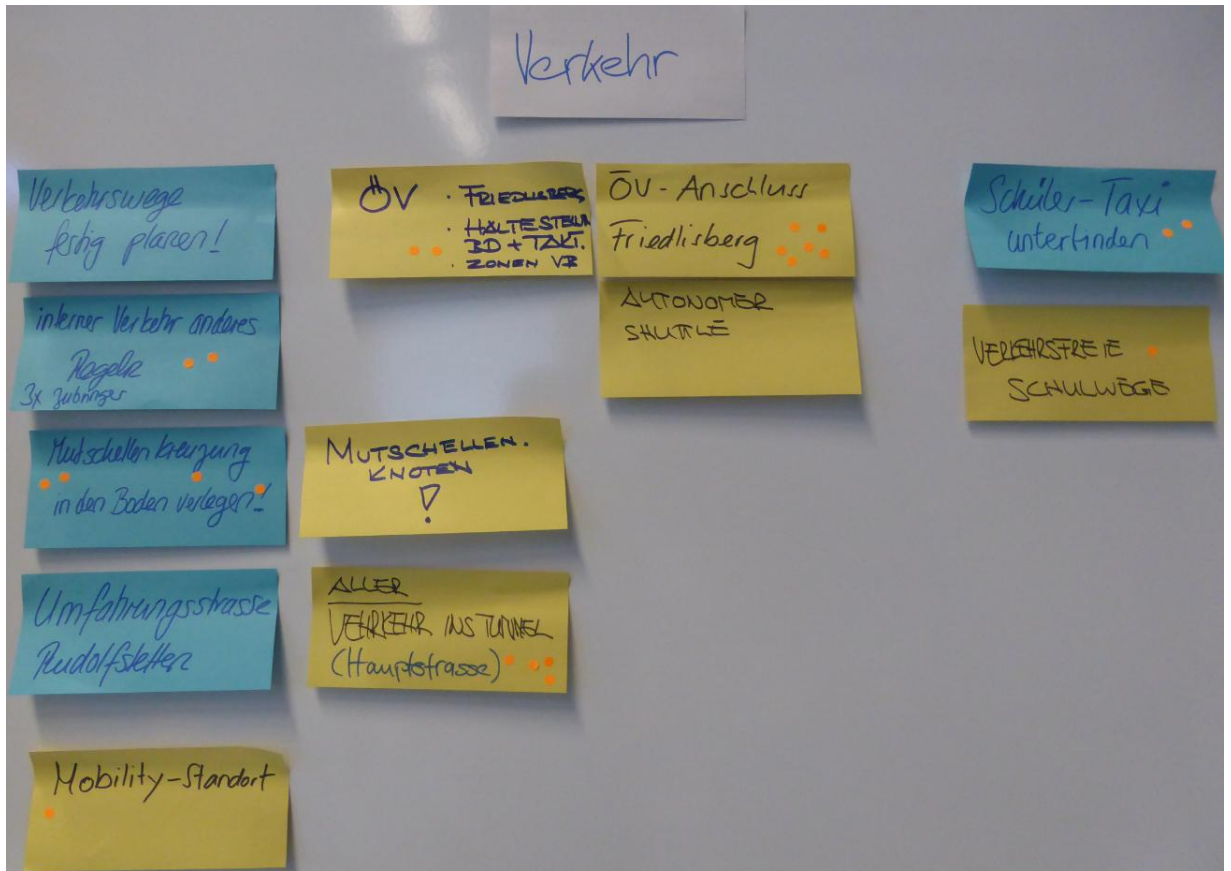


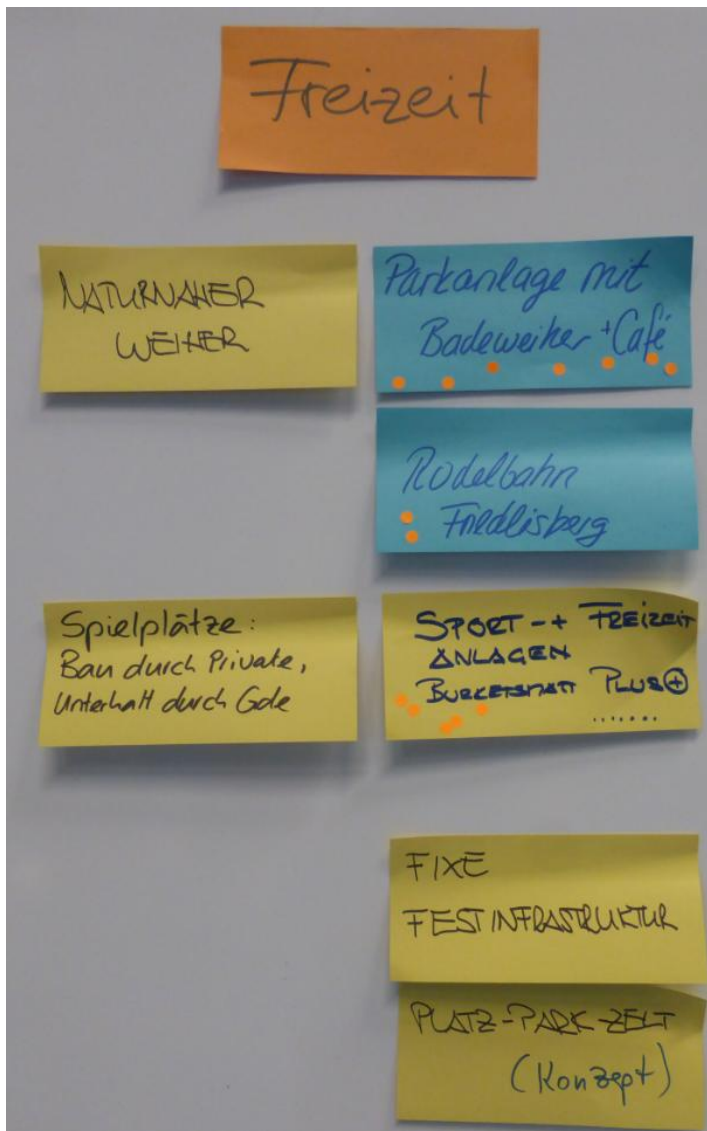
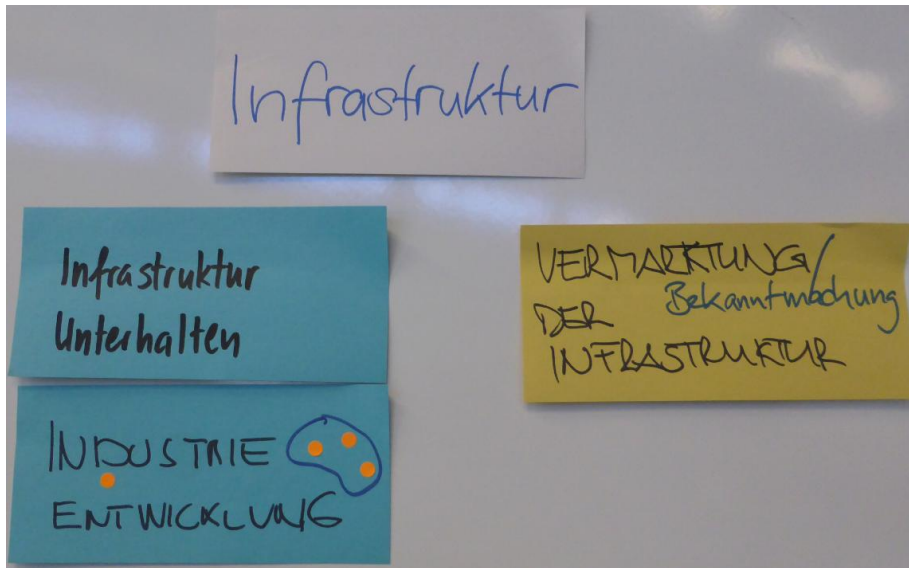
Oberstufe

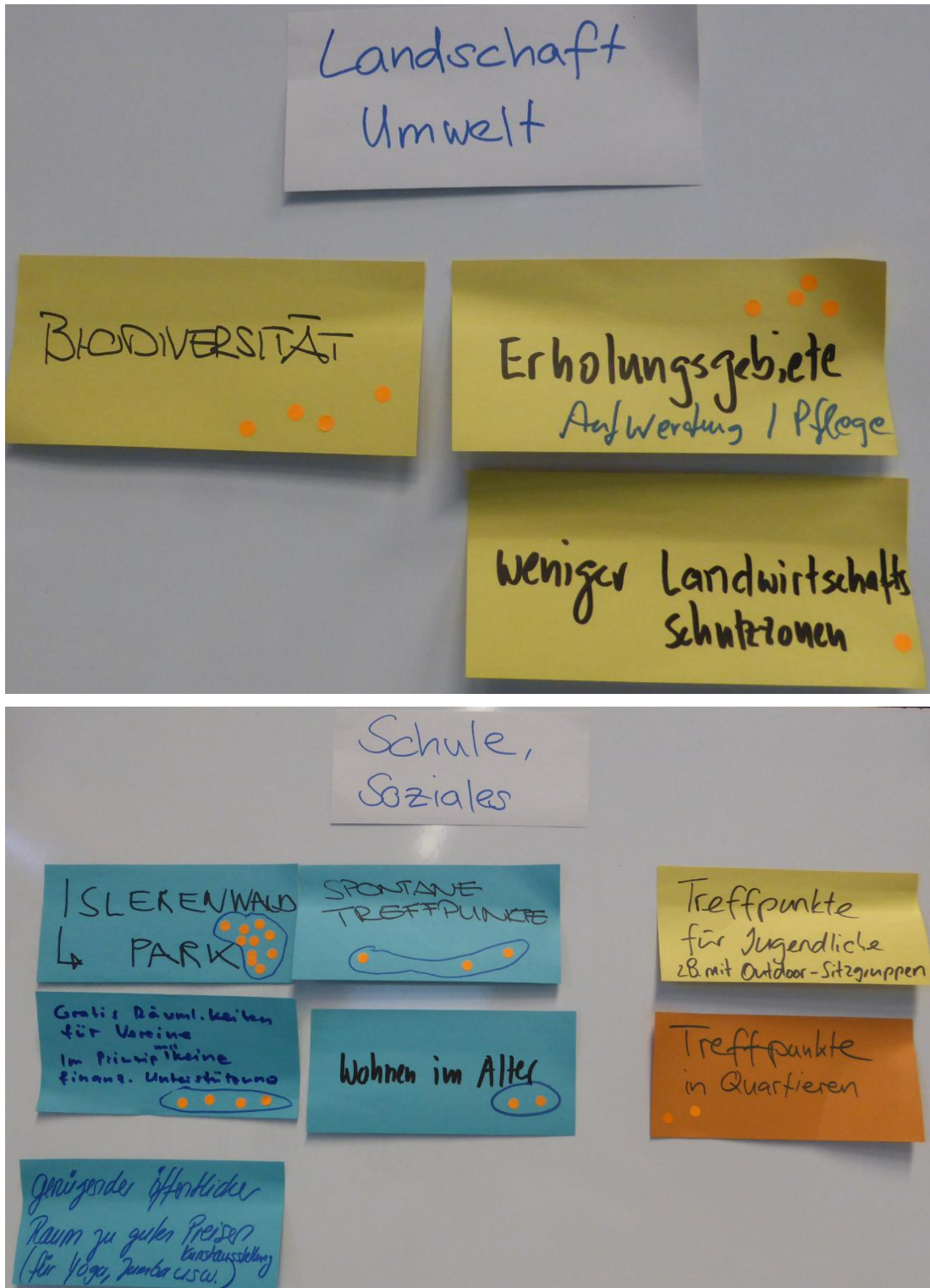


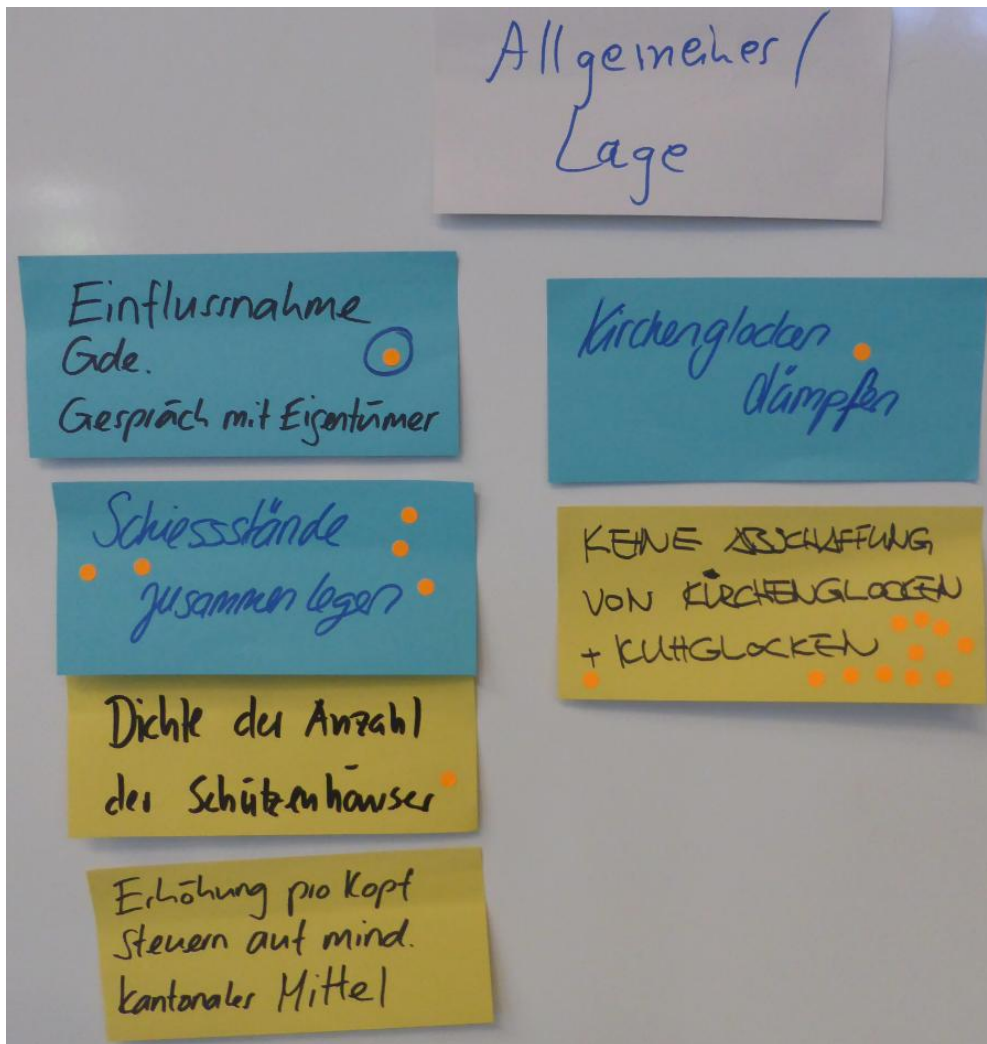
Anhang: Fotoprotokoll – Gruppenarbeit 2: Visionen und Ziele





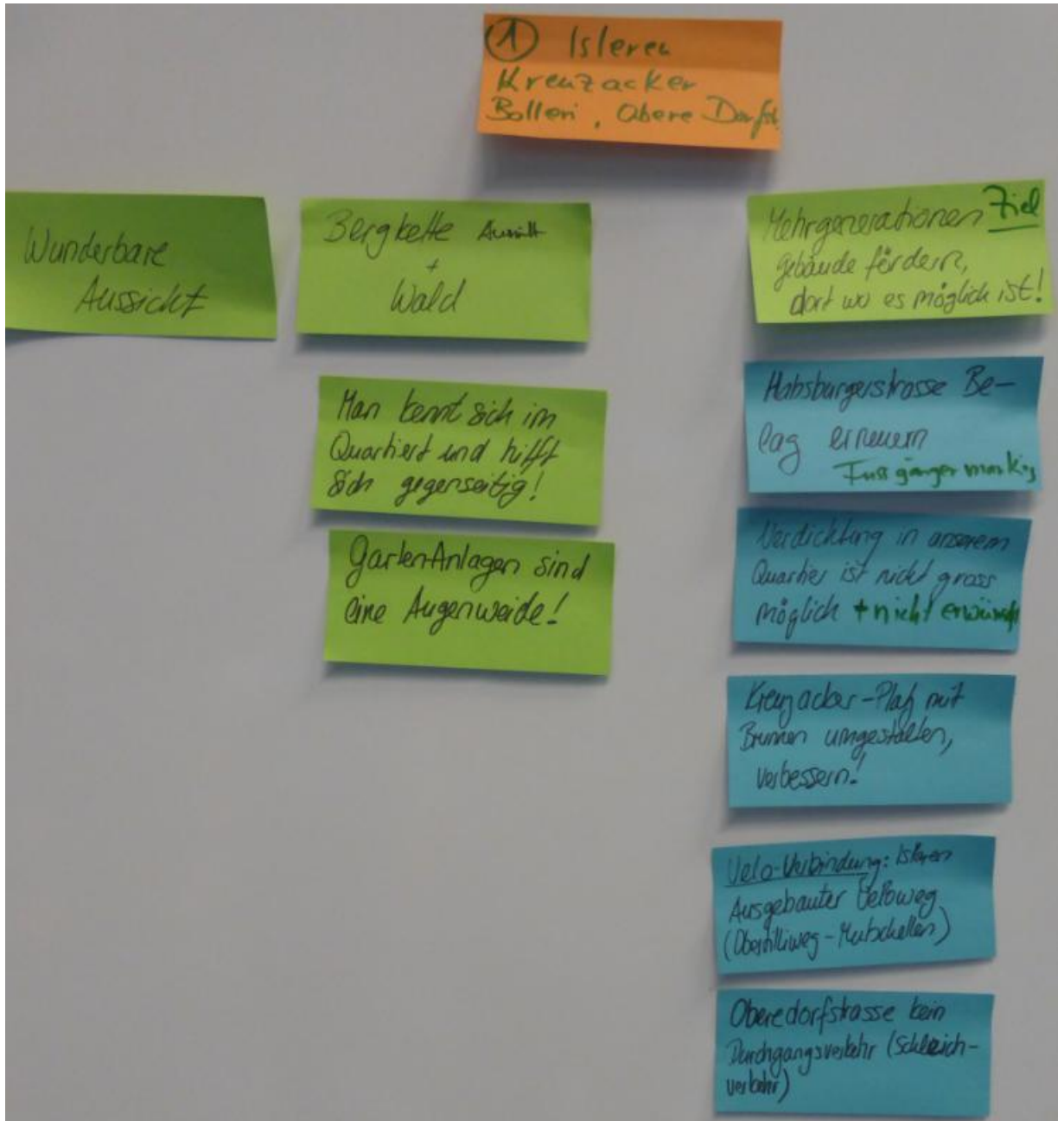






Anhang: Fotoprotokoll – Gruppenarbeit 3: Merkmale der Quartiere

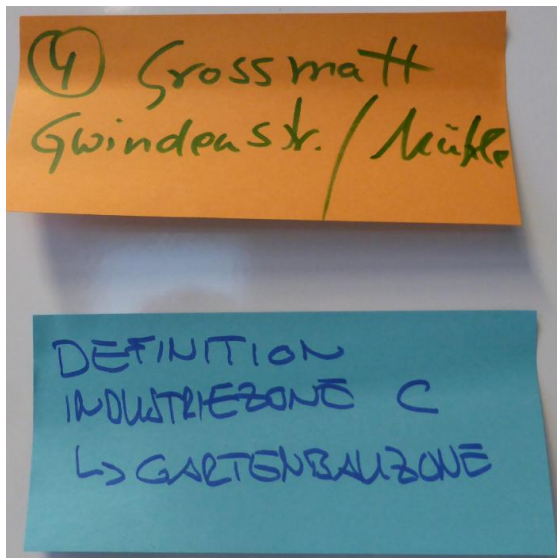
Iseren, Kreuzacker, Bolleri, Obere Dorfstrasse



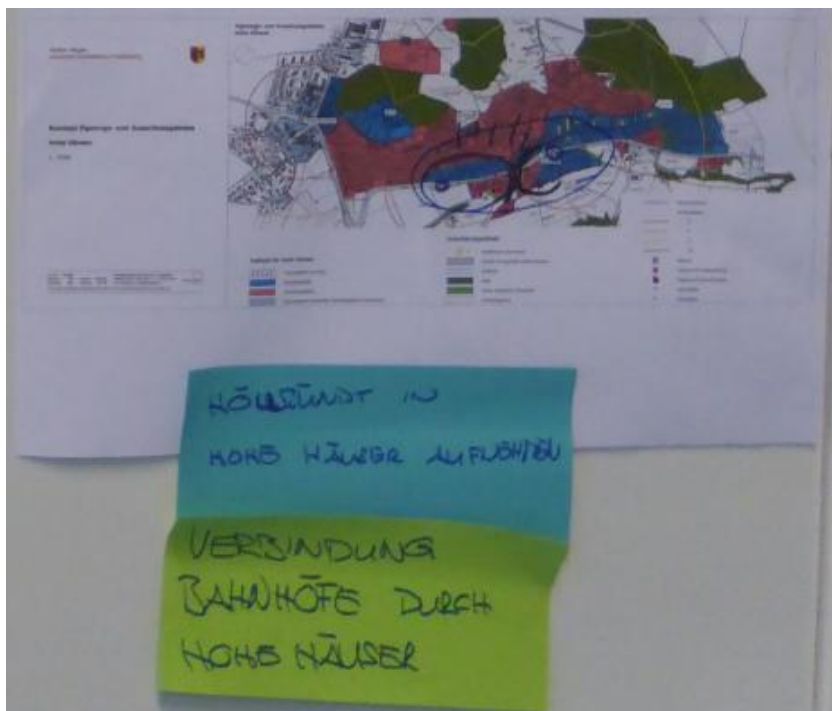
Dorf, Hofacker, Säntis-, Schösslerstrasse



Grossmatt/Gwindenstrasse/Mühle



Herrenberg/Untere Dorfstrasse



Friedlisberg

