

Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



# Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser

Aarau, 2. September 2019

suisse  plan

**suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**  
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch) · [raum@suisseplan.ch](mailto:raum@suisseplan.ch)

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg  
Friedlisbergstrasse 11  
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg  
[www.rudolfstetten.ch](http://www.rudolfstetten.ch), [gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch](mailto:gemeindekanzlei@rudolfstetten.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Entfelderstrasse 2  
5001 Aarau  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

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

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
06.05.2019	Entwurf V05
02.09.2019	Mitwirkung

# Inhaltsverzeichnis

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

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Ziele

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

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

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

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

## 1.2 Grundlagen

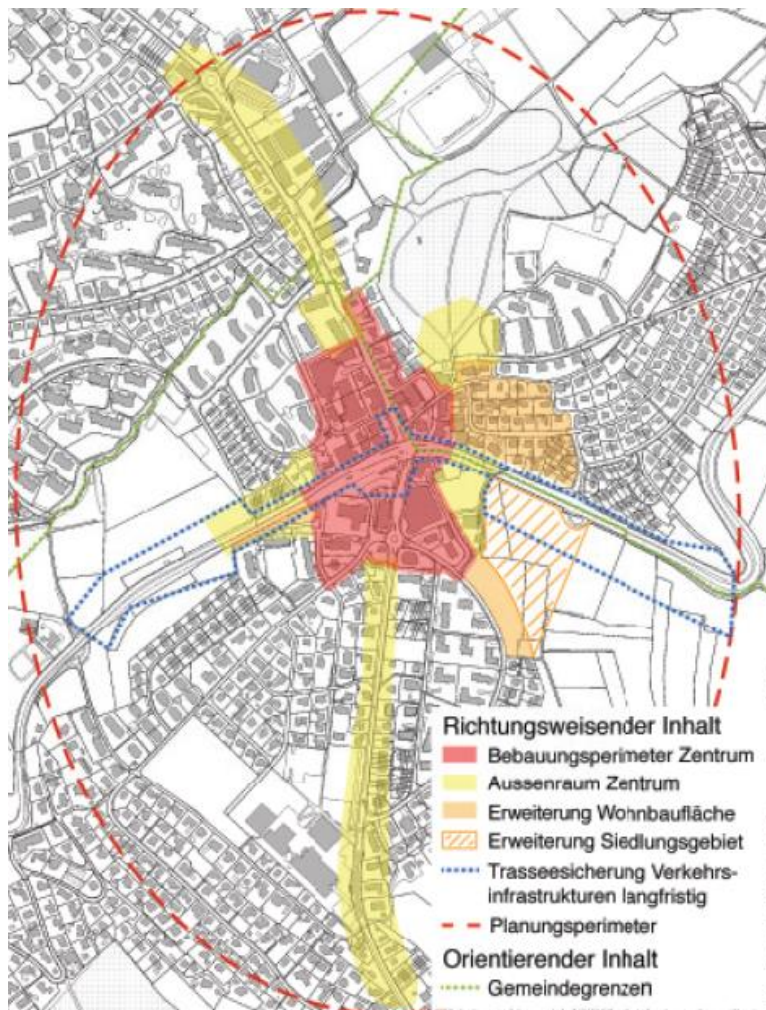
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 23. August 2017;
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Mai 2017;
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2015;
- Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen (ZEM) vom 6. April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

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

### 1.2.1 Regionale Grundlagen

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

Abbildung 1: Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen



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

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

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

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

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

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

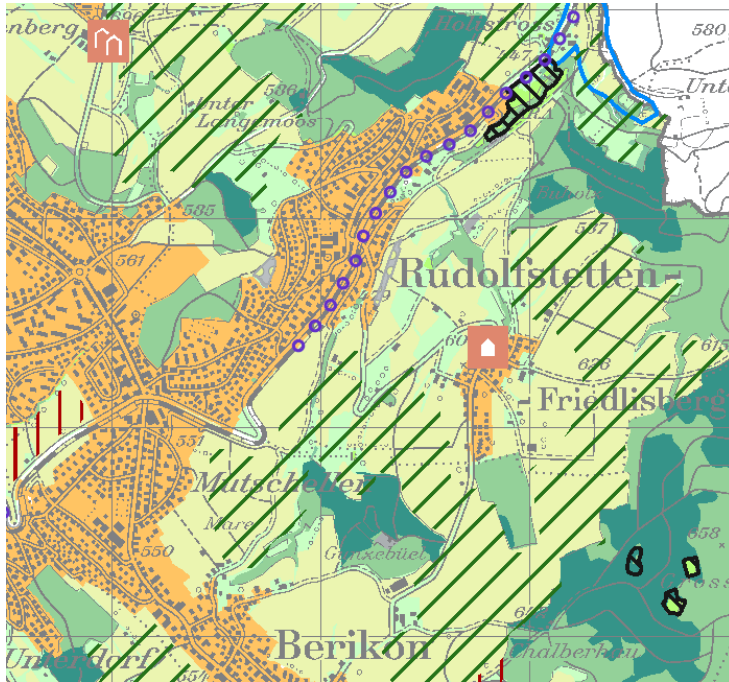
Auch wenn sich die Vorgaben auf das Zentrum Mutschellen beziehen, so ist der Planungssperimeter gemäss Abb. 1 doch weiter gefasst und im vorliegenden Konzept zu berücksichtigen. Die Festlegung der Eignungs- und Vorzugsgebiete bezieht sich auf mögliche Standorte für die ortsbaulichen Akzente.

## **1.2.2 Kantonale Grundlagen**

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

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

Abbildung 2: Ausschnitt des kantonalen Richtplans



### 1.3 Definition

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

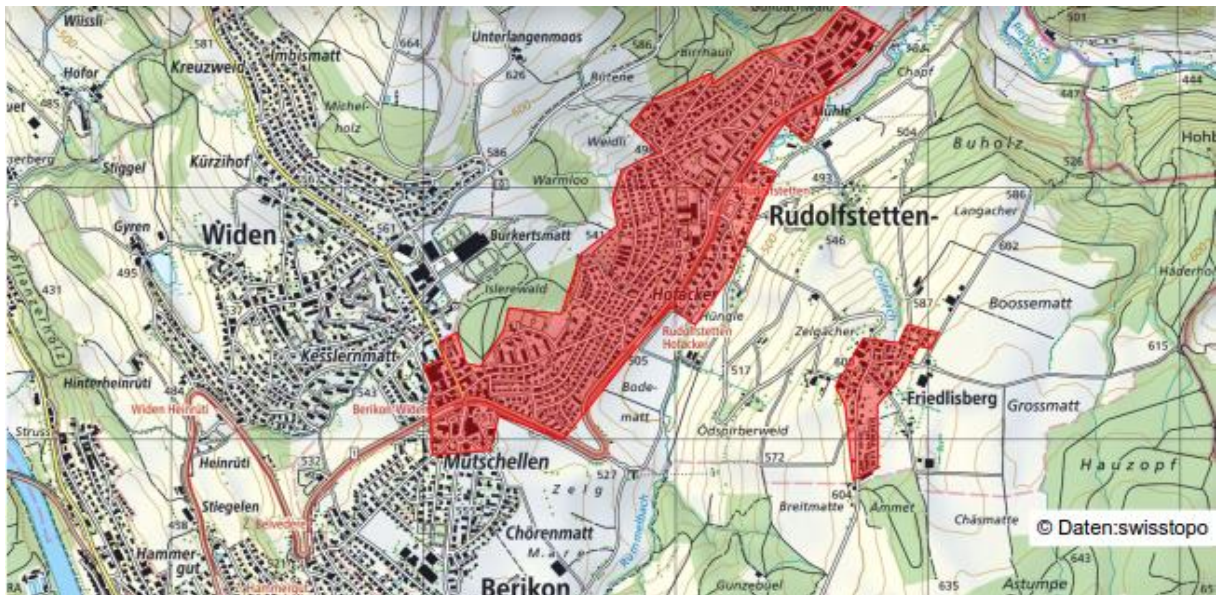
In der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg kann gemäss Regelbauweise inklusive Bonus, der mit einem Gestaltungsplan ermöglicht wird, eine maximale Gebäudehöhe bis ca. 17 m (4 + 1 Vollgeschossen = VG) erreicht werden. Da die Gemeinde ihre Nutzungsplanung noch nicht auf die Baubegriffe und Messweisen gemäss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

## 1.4 Bearbeitungsperimeter

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

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

Abbildung 3: Perimeter Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



## 2 Bestandesanalyse

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

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

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



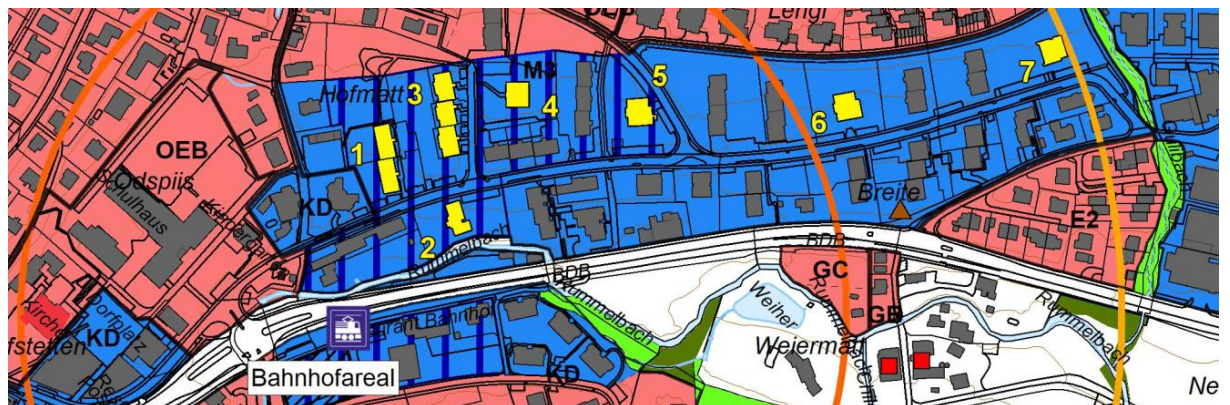
## 2.1 Bestehende hohe Häuser


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

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

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

Abbildung 4: Bestand hohe Häuser



 1 bestehende hohe Häuser

## 2.2 Geplante hohe Häuser

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

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

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

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

## 3 Eignungs- und Ausschlussgebiete

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

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

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

### 3.1 Ausschlussgebiete

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

*Ausschluss: Nicht-Bauzonen*

#### 3.1.1 Schutzgebiete

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

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

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

*Ausschluss: Ortsteil Friedlisberg*

### 3.1.2 Baustruktur und Nutzungsdichte

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

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

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

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

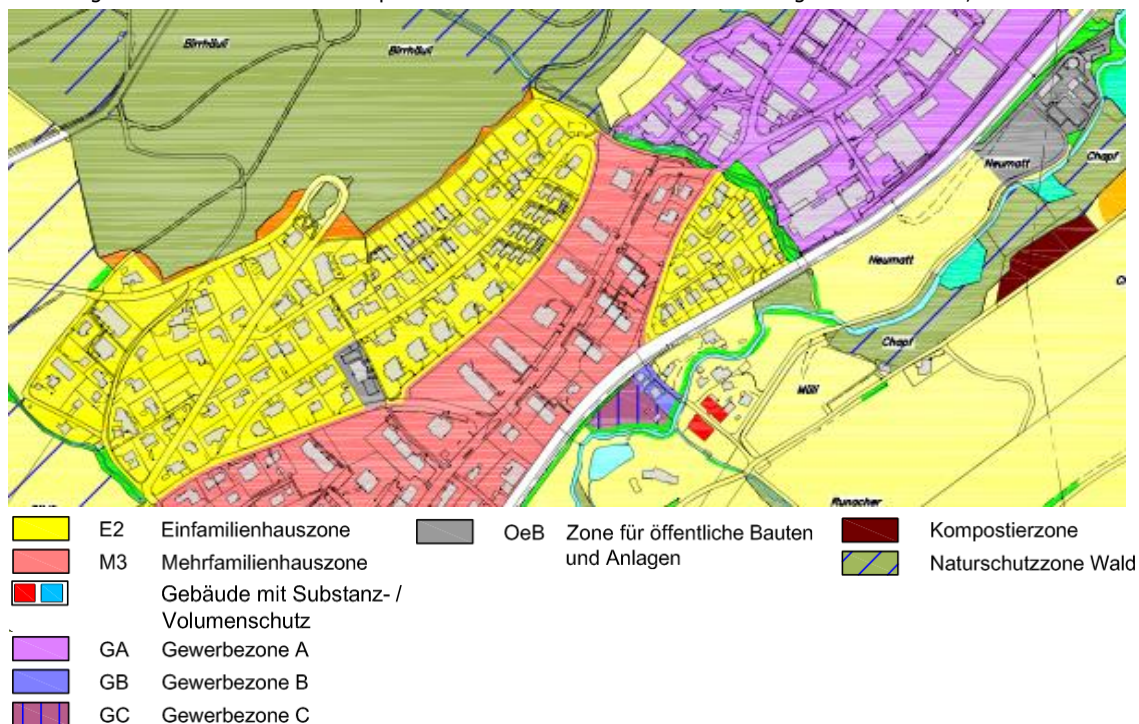
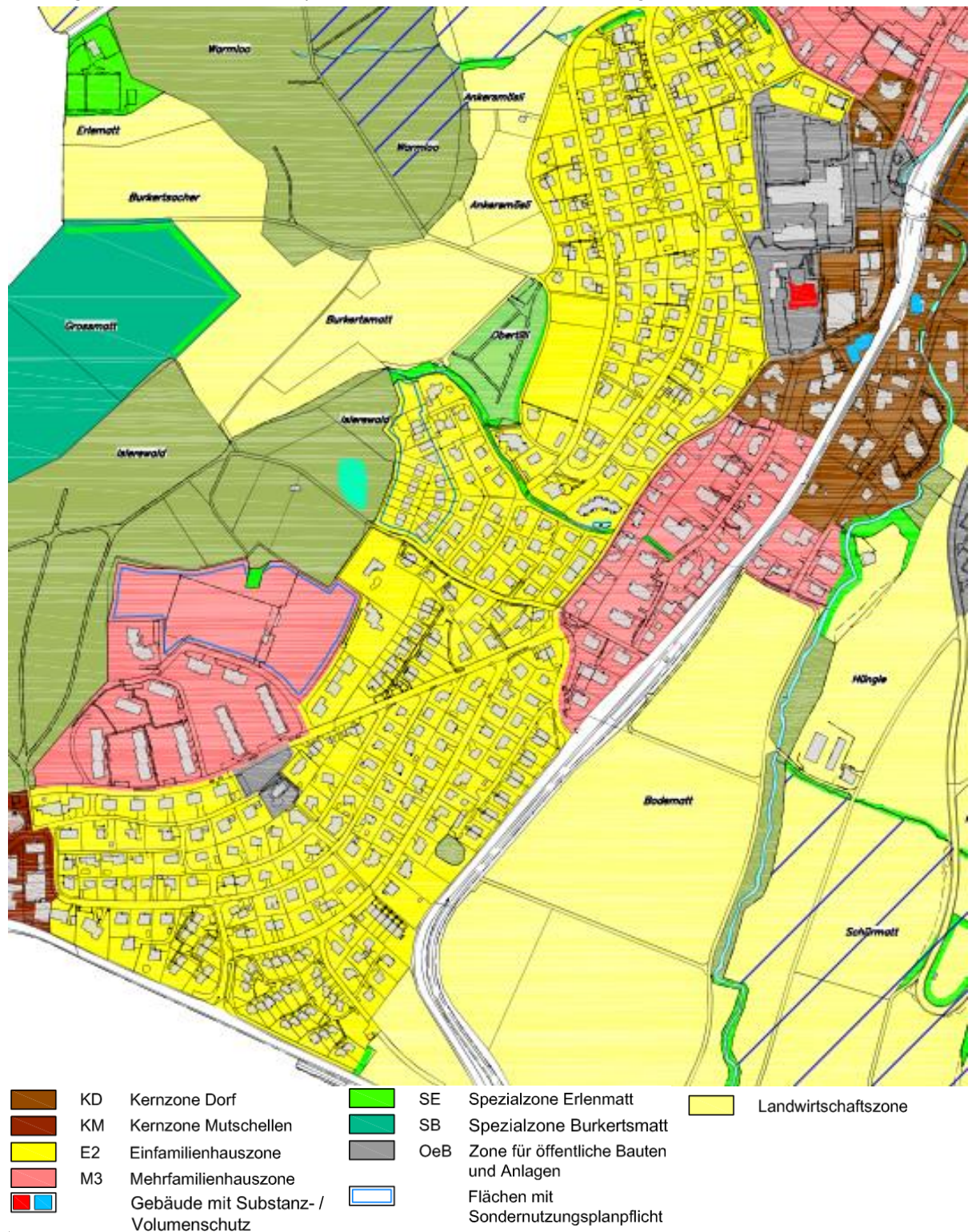


Abbildung 6: Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 16.06.2000, Abschnitt Süd



### 3.1.3 Gebäudealter

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

*Ausschluss: Kernzone Dorf und Mehrfamilienhauszone M3 südlich Friedlisbergstrasse*

## 3.2 Eignungsgebiete

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

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

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

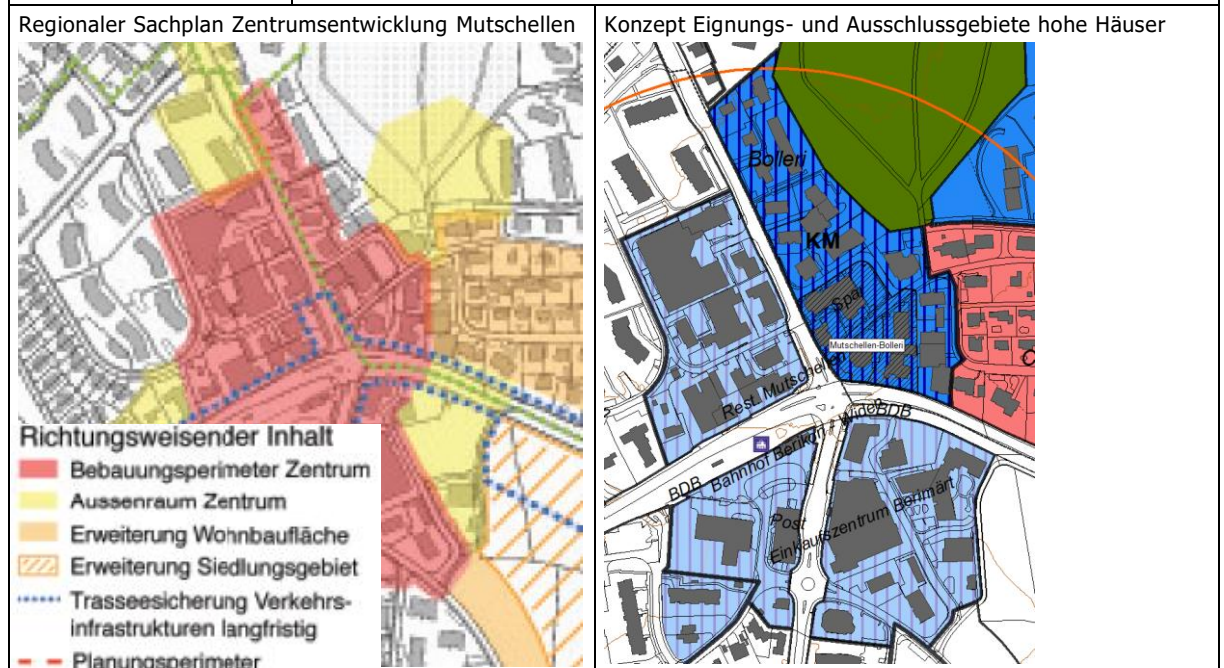
## 4 Quartieranalyse der Eignungsgebiete

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

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

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

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



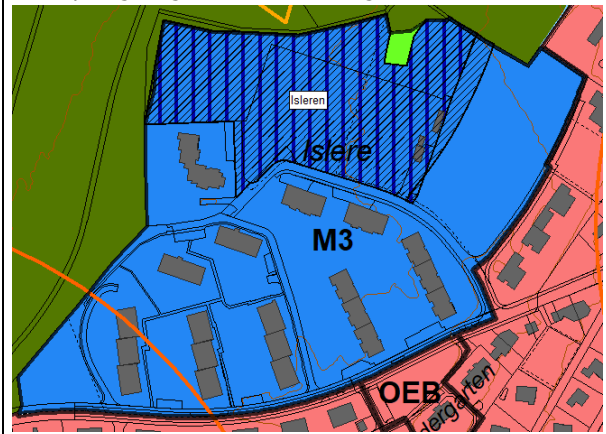
Quartier 2	Isleren (Mehrfamilienhauszone M3)
Topographie/Landschaft	Hügel in Südlage; im Westen und Norden von Wald umgeben; gegen Wald hin abflachend; hohe Sichtbarkeit von Süden.
Siedlungsstruktur	Zeilenbebauung in Nord-Süd-Richtung mit einzelnen Punktbauten.
Bestand	Grosse Überbauung mit MFH (Bauperiode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

Bauzonenplan



M3 Mehrfamilienhauszone

Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser

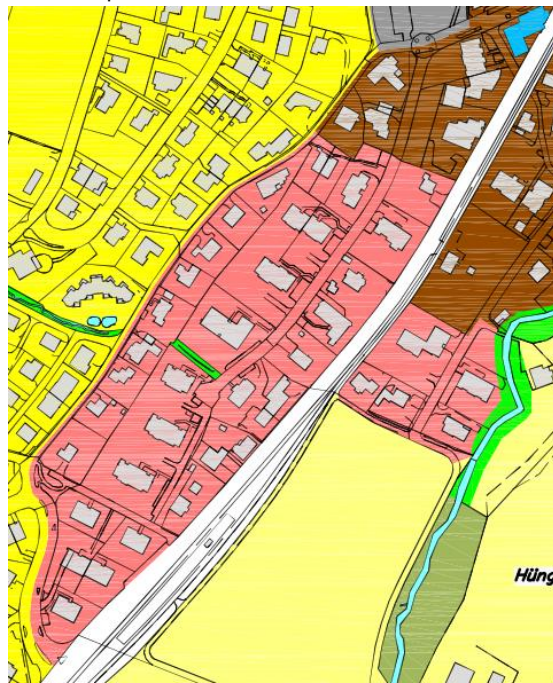


- Vorzugsgebiet (prioritär)
- Eignungsgebiete
- Ausschlussgebiete
- Eignungsgebiet ausserhalb Gemeindegebiet (orientierend)

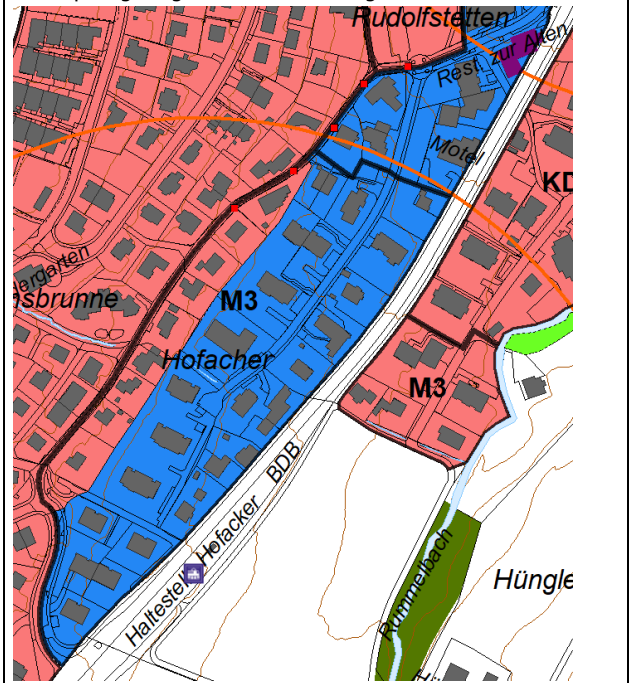


<b>Quartier 3</b>	<b>Hofacher (Mehrfamilienhauszone M3, Kernzone Dorf KD)</b>
Topographie/Landschaft	An Hanglage, abfallend hin zur Kantonsstrasse direkt beim Bahnhof; Sichtbarkeit vom Ortsteil Friedlisberg hoch, ansonsten geringe Exposition; Lage gegenüber Bahnhof und Landwirtschaftszone mit Hecken.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

Bauzonenplan



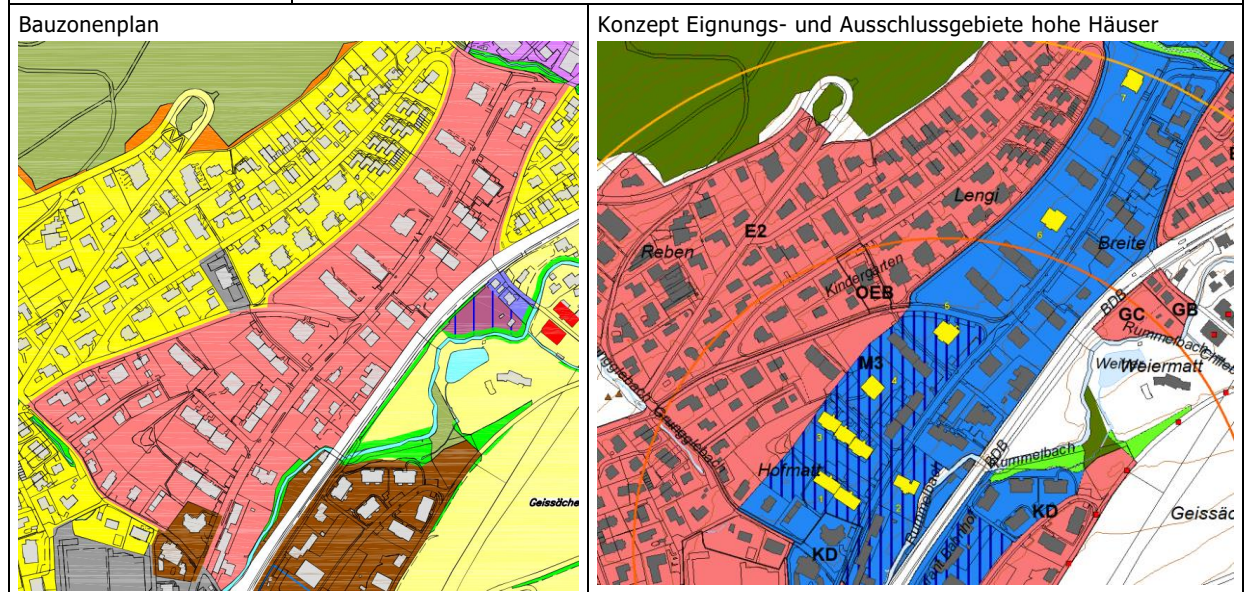
Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser



- KD Kernzone Dorf
- M3 Mehrfamilienhauszone

- Eignungsgebiete
- Ausschlussgebiete
- Bauzonengrenze

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



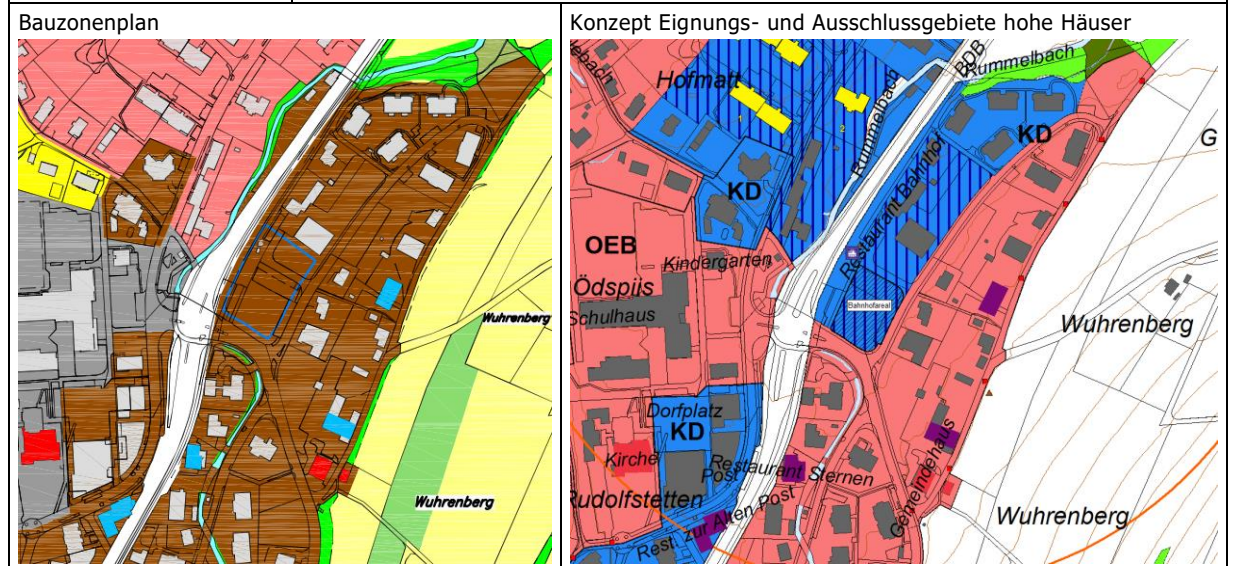
M3 Mehrfamilienhauszone

Eignungsgebiete

Ausschlussgebiete

Bauzonengrenze

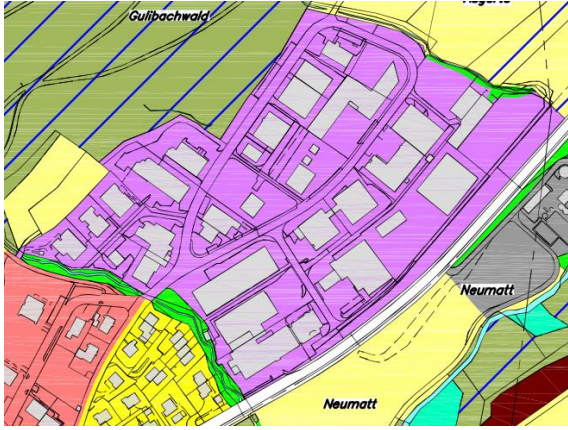
Quartier 5	Dorfzentrum (Kernzone Dorf)
Topographie/Landschaft	Im Tal des Rummelbachs direkt bei Bahnhof gelegen; Sichtbarkeit aus Umgebung gering.
Siedlungsstruktur	Gewachsenes Dorfzentrum des Ortsteils Rudolfstetten mit offener und stark durchmischter Siedlungsstruktur.
Bestand	Stark durchmischt; Mischnutzungen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



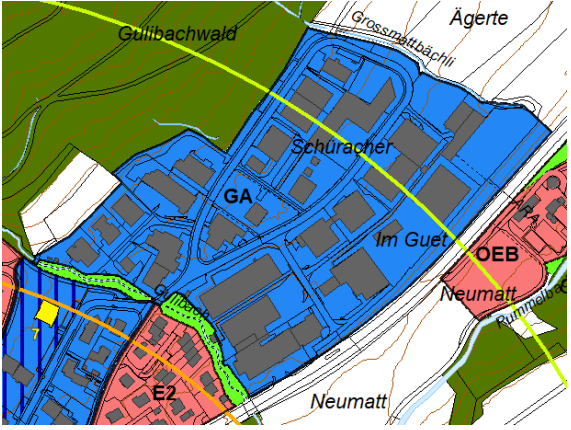
KD Kernzone Dorf  
 OeB Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Vorzugsgebiet (prioritär)  
 Eignungsgebiete  
 Bauzonengrenze

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



GA Gewerbezone A



Eignungsgebiete  
Ausschlussgebiete

## 5 Vorzugsgebiete

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

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

## 6 Anforderungen an Standorte für hohe Häuser

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

### 6.1 Planung

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

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

### 6.2 Städtebau, Landschaft und Freiraum

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

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

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

Die Gewässerräume sind angemessen zu berücksichtigen und freizuhalten.

*Massnahmen: Gestaltungsplanpflicht mit speziellen Anforderungen prüfen, ergänzende Nachweise*

### 6.3 Architektur

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

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

### 6.4 Mobilität

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

*Massnahme: Mobilitätskonzept inklusive Nachweise Fahrtenzahlen und Parkplätze*

### 6.5 Nutzung

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

*Massnahme: Nutzungskonzept, Standortnachweis*

### 6.6 Nachhaltigkeit

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

*Massnahme: Nachhaltigkeitsbeurteilung, Energieplanung*

## **7 Planungsverlauf und Umsetzung**

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

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

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath