



Kanton Aargau

Gemeinde
Rudolfstetten-Friedlisberg



Objekt

Teiländerung der Nutzungsplanung

Zone Areal Bahnhof

Dokument

Planungsbericht

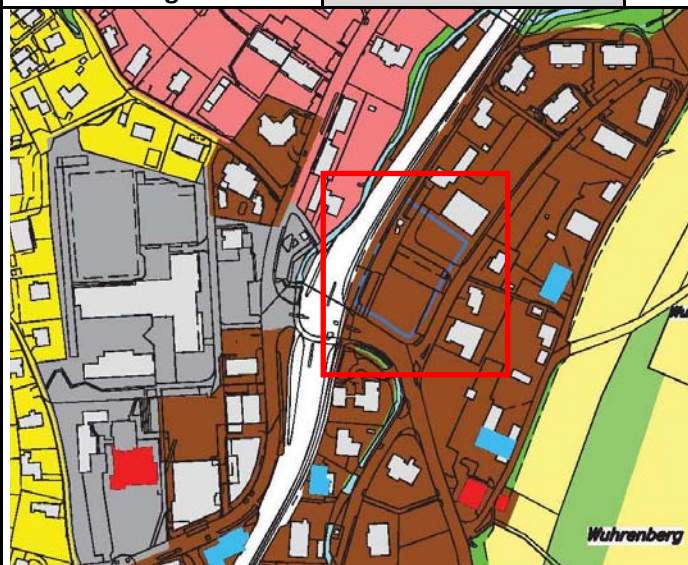
Gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV

Vorprüfungs- /
Mitwirkungsakten

Auflageakten

Gemeindeversammlungsakten

Genehmigungsakten



Auszug aus dem rechtskräftigen Bauzonen-/Kulturlandplanes vom 16. Juni 2000



Orthofoto 2015 mit Planungsperimeter

KIP
SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. RF3649R00

Plan-Nr. 13.01.06

Format A4

Name

Datum

Projekt

TAR/DUS

20.10.2014

Verfasst

TAR/DUS

22.08.2017

Geprüft

TAR

22.08.2017

Änderungen

Index

Vorprüfung

A

ARE

30.08.2017

Mitwirkung

B

3.11. bis 3.12.2014

Auflage

C

11.09. bis 10.10.2017

Einwendungen

D

Genehmigung

E

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand und Ausgangslage	3
1.1	Randbedingungen der Gemeinde	6
2	Nutzungsplanung / Zonierung	7
3	Raumplanerische Analyse	9
3.1	Kantonal	9
3.2	Regional	10
3.3	Kommunal	11
4	Richtprojekt	15
4.1	Überbauungskonzept	15
4.2	Wohnhygiene Umgebung	17
5	Fazit Grundlagenstudium	20
6	Bestandteile der Planungsvorlage	21
7	Erwägungen	21
7.1	Kantonale Ausgangslage / Anforderungen	22
7.2	Regionale und Kommunale Abstimmung der Planung	23
7.3	Nutzungs- und Bebauungsstudien	23
7.4	Lärmschutz	24
7.5	Qualitätssicherung	24
7.6	Mehrwertabschöpfung	24
8	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) / Bauzonenplan	25
9	Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren	26
10	Schlussbemerkungen	27

1 Planungsgegenstand und Ausgangslage



© AGIS; Orthofoto 2015 mit Planungsperimeter

Begehren
Grundeigentümer

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1313 in Rudolfstetten-Friedlisberg (Monn + Pfander AG, Bellikon) beabsichtigt ihr Grundeigentum zu überbauen. Vorgesehen ist ein auf der Parzelle Nr. 1313 zentral gelegenes Punkthaus mit hoher Identitätswirkung und Ausstrahlung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg.

Ist-Situation bzw.
Nutzung

Die Parzelle 1313 mit einer Fläche von 2'027 m² ist heute der Kernzone Dorf (KD) zugeordnet. Sie ist gemäss geltendem Bauzonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Die Parzelle Nr. 1313 ist noch unbebaut. Sie wird heute teils als Lagerplatz, für Parkierung und als Wiese genutzt. Naturobjekte wie Bäume oder Hecken sind wohl vorhanden aber ohne übergeordnete Bedeutung.

Vorabklärung mit
Fachstelle Ortsbild,
Siedlung und Städtebau

Am 6. März 2013 fand eine Begehung und Besprechung der Grobentwürfe mit einer Delegation des Gemeinderates, Frau Andrea Mader (Fachberatungsstelle Ortsbild, Siedlungs- und Städtebau, Abteilung Raumentwicklung), dem Grundeigentümer Herrn A. Monn sowie Herrn Urs Müller (Architekt) statt.

Beratungen	Als Basis für die Planung liess die Grundeigentümerschaft vom Architekturbüro Urs Müller, Wohlen eine Studie inkl. Modell 1:500 erarbeiten. Die Studie umfasst einen Punktbau, der eine öffentliche Nutzung der Umgebung ermöglicht. In den Studien wird insbesondere auch die direkt angrenzende Parzelle 233 einbezogen. Das Planungsbüro (KIP Siedlungsplan in Wohlen) erstellte als Entwurf, basierend auf der vorliegenden Studie, die benötigten Gestaltungsplanvorlagen. Zur Klärung der Rahmenbedingungen fanden am 16. Juni 2013 und am 15. Mai 2014 Besprechungen mit Vertretern des kantonalen Departementes BVU, Abteilung Raumentwicklung (Regional- und Ortsplanung, Kreisplanerin Frau Christine Seidler), der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, der Bauherrschaft und des Architekturbüros Urs Müller statt.
Anraten des ARE zur Teiländerung Nutzungsplanung	Frau Ch. Seidler (ARE) begrüsst die Planungsabsichten mit einem höheren Punktbau und den sich daraus ergebenden Qualitäten (innere Verdichtung, Aussenraum, Identitätsstiftung). Die geplante Gebäudehöhe von ca. 25 Metern lag jedoch über der erlaubten Höhe gemäss bestehender Bau- und Nutzungsordnung. Anlässlich der Besprechung vom 15. Mai 2014 riet Frau Ch. Seidler der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg aufgrund der Projektqualität sowie den Vorgaben der Gemeinde zur Erschliessung, Überbauung und Nutzung eine Teilrevision der best. Nutzungsplanung in Betracht zu ziehen. Den Investor auf die vorgesehene Gesamtrevision der Nutzungsplanung warten zu lassen, wäre nicht zielführend.
Zustimmung Gemeinderat	Auszug aus der Korrespondenz zwischen dem damaligen Gemeinderat Herr Joël-Pascal Buntschu und Grundeigentümer Herrn Anton Monn vom 17. Juli 2014: „Wir haben ihre Anfrage im Gemeinderat besprochen und dürfen Ihnen mitteilen, dass wir Sie in Ihrem Vorhaben unterstützen. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen erachten wir wie Sie als gross. Bitte beachten Sie folgende Punkte: ▪ Der Gemeinderat erklärt sich mit dem Vorziehen der Zonenplanänderung einverstanden und unterstützt die Teilzonenplanänderung mit der uns möglichen Ressourcen durch unsere Abteilung Bau & Planung, die Gemeindegemeinschaft und den Gemeinderat. Wir führen für Sie die notwendigen behördlichen Verfahren durch und stehen für Sitzungen, Informationsveranstaltung und dergleichen gerne zur Verfügung. ▪ Der Gemeinderat verweist auf seine Stellungnahme vom 6. Februar 2014 zum Projekt. Die Höhe des projektierten Gebäudes ist ein heikler Aspekt und muss für ein erfolgreiches Verfahren sorgfältig abgewogen werden. Im Rahmen des Zonenplanänderungsverfahrens müssen auch die bauliche Umgebung, d.h. die baulichen und nutzungsrechtlichen Bestimmungen für die Nachbarschaft und die städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt und behandelt werden. Die Gemeinde strebt eine langfristig-nachhaltige Entwicklung des Quartieres an und ist froh, mit Ihnen einen gleichdenkenden Partner für das Starten dieses Prozesses gefunden zu haben“.
Finanzierung	Die Kosten für das Umzonungsbegehren sowie die Erstellung des Gestaltungsplanes werden von den Grundeigentümern getragen.

Stellungnahme
Gemeinderat

Da in Zukunft auch andere Areale in der Gemeinde für höhere Bauten in Betracht kommen können, schrieb der Gemeinderat am 1. Oktober 2014 in einer Stellungnahme, dass die BNO-Bestimmungen so abgefasst werden sollen, dass eine Spezialzone für höhere Bauten auch dort ohne Abstriche zur Anwendung kommen kann. Er regte hierfür, in Abweichung zum Projekt auf dem Areal Bahnhof (siehe Kapitel 4), eine Gebäudehöhe von 30m und maximal 9 Geschosse für die Zonenbestimmungen an. Gemäss Empfehlung des Kantons bedingt eine solche gesamtkommunale Festlegung jedoch eine vorgängige Erarbeitung einer gesamtkommunalen städtebaulichen Grundlage für höhere Bauten. Das vorliegende Planungswerk beschränkt sich deshalb auf eine Akzentsetzung in der Kernzone Dorf an der Örtlichkeit des Bahnhofareals und orientiert sich in den Baumassen an jenen des ausgearbeiteten Richtprojektes (siehe Kapitel 4).

Gemäss Stellungnahme des Gemeinderats sollte auch ein neuer Paragraph zur Mehrwertabschöpfung in die BNO integriert werden. Für die bestehende Planung ist die Mehrwertabschöpfung jedoch ausserhalb der BNO, mit verwaltungsrechtlichen Verträgen zu lösen (siehe Kapitel 7.6), weshalb auf die Integration in der BNO verzichtet wurde. Die Mehrwertabschöpfung wird aber gemäss den möglichen Mitteln gemacht.

Vorgehen Planung

Die Entwicklung des Areals Bahnhof wurde in verschiedenen Studien vertieft betrachtet. So thematisierten verschiedene Bachelorarbeiten der Hochschule für Technik Rapperswil (HSR) mögliche Nutzungs- und Bebauungskonzepte (vgl. Kapitel 7.3). Des Weiteren wurde die Vereinbarkeit des gewählten Ansatzes mit der weiteren baulichen Entwicklung der restlichen Flächen des Areals Bahnhof entlang der Bahnlinie wie auch der angrenzenden Quartiere geprüft und optimiert (siehe Kapitel 4). Eine gebietsmässig weitergehende Betrachtung der Gemeindeentwicklung würde den Rahmen der vorliegenden Planung sprengen. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird von der Gemeinde eine umfassende Betrachtung im Sinne einer planungsrechtlichen Gesamtschau angestrebt. Die vielschichtigen Thematiken von kommunalen Entwicklungskonzepten (evtl. auch weitere Standorte für höhere Bauten) können in diesem Kontext optimal abgewogen und gesamtheitlich behandelt werden. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton für entsprechende Standorte. Durch die Konzeptionierung hält der Ansatz sämtliche Möglichkeiten zur Entwicklung der umgebenden Areale offen.

Parallele Gestaltung
planung

Im bestehenden rechtskräftigen Bauzonenplan ist die Parzelle 1313 mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. In den Bestimmungen zur neuen Zone in der vorliegenden Teilzonenplanänderung wird ein Gestaltungsplan verlangt. Dieser wird parallel zur Teilzonenplanänderung ausgearbeitet. Die Bestimmungen der Nutzungsplanänderung sind massgebend für die Gestaltungsplanung.

1.1 Randbedingungen der Gemeinde

Randbedingungen /
Vorgaben der Gemeinde

Seitens der Gemeinde bestehen für die Erschliessung und Überbauung des „Areal Bahnhof“ folgende Rahmenbedingungen bzw. Vorgaben:

- Erschliessung motorisierter Verkehr in erster Linie über die Strasse „Am Mühlebach“. Eine direkte Erschliessung ab der Friedlisbergstrasse ist nicht denkbar (Rückstau wegen Ampel, BDWM-Geleise, Kantonsstrasse).
- Sicherstellung der kantonalen Wanderroute die durch den Bahnhof Rudolfstetten, über das Planungsareal und am Gemeindehaus vorbei verläuft. Die Route wird Freiämterweg genannt. Zusätzlich befindet sich am Perimeterrand ein kantonaler Veloweg.
- Ausscheidung einer grossen öffentlichen Fussgänger- und Aufenthaltszone, die z. T. auch von einem öffentlichen Lokal im EG der Baute selbst genutzt werden könnte (z. B. Café - Restaurant).
- Mögliche Eingliederung eines kleineren Lebensmittelgeschäftes, das nicht in Konkurrenz zu den im Dorfzentrum etablierten Geschäften sein sollte. Die dazu notwendigen Parkplätze müssen unterirdisch gestaltet werden.
- Erstellen von altersgerechten Wohnungen.
- Sicherstellung eines Wendeplatzes für einen Kleinbus um einen kommunalen Busservice von und nach Friedlisberg zu gewährleisten.
- Allfällige Pflichtabstellplätze für gewerbliche Funktionen sind unterirdisch anzulegen.
- Oberirdische Parkplätze sind in der Regel nur für die Firma Elektro Fröhli AG, die Besucher der neuen Überbauung und P+R-Parkfelder der BDWM zugelassen.
- Es sollen auf dem Areal keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze angelegt werden, da freie Parkfelder in der Tiefgarage beim Zentrum „Ruedistette“ genügend vorhanden sind. Die heutigen Park-and-Ride Parkfelder sollen weiterhin beim Bahnhof Rudolfstetten Platz haben.

2 Nutzungsplanung / Zonierung

Rechtskräftige Nutzungsplanung Der Bauzonen- und der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg stammen aus dem Jahr 2000.

Revisionsbedarf der best. Nutzungsplanung Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt bei erheblich veränderten Verhältnissen eine Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung (RPG Art. 21 Abs. 2). In der Praxis liegt der Erfahrungswert für die Gesamtrevision einer Nutzungsplanung zwischen 15 bis maximal 20 Jahren. Dies auch auf Grund von ändernden Gesetzen des Bundes und des Kantons (Revision RPG, IVHB, etc.).

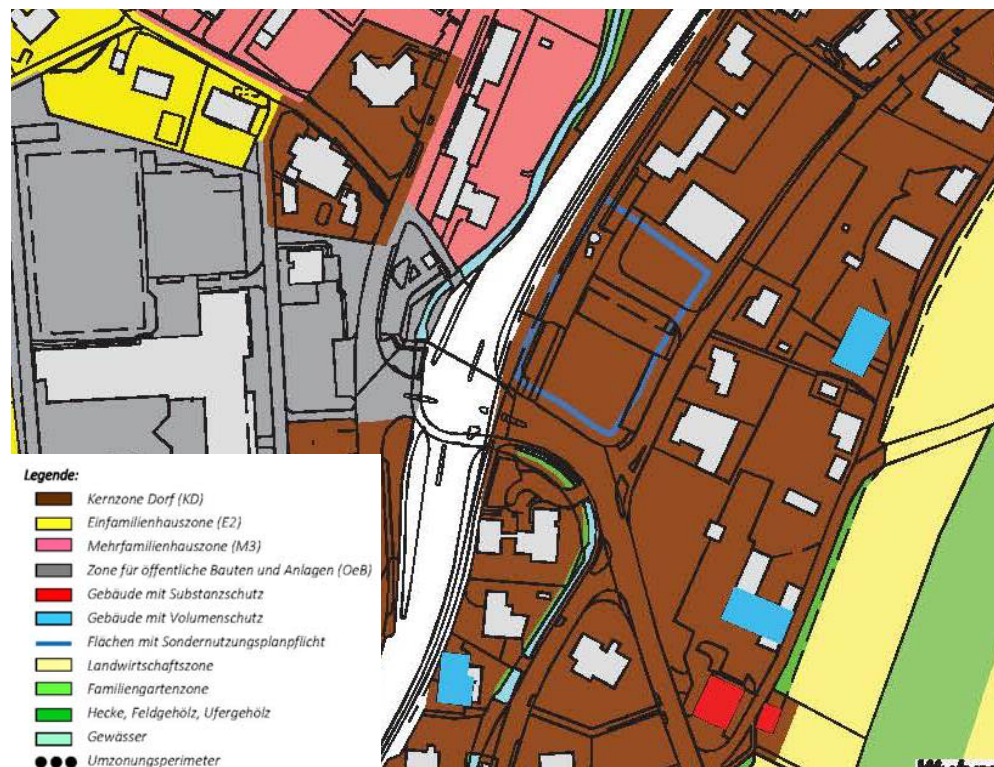
Im Zusammenhang mit dem Umzonungsverfahren des Gebiets „Areal Bahnhof“ und aufgrund verschiedener Neuerungen übergeordneter Baunormen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass die Bau- und Nutzungsordnung sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan in verschiedenen Punkten an die seither eingetretene Entwicklung angepasst werden müssen.

Zitat aus der Korrespondenz vom Gemeinderat an die Bauherrschaft vom 6. Februar 2014:

„Auf Grund des Alters der gegenwertigen BNO aus dem Jahr 2000, beabsichtigt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung bald zu erneuern“.

Rechtskräftige Zonierung Gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg befindet sich das nicht überbaute „Areal Bahnhof“ in der Kernzone Dorf (KD). Diese Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet (ES III). Die Kernzone Dorf (KD) ist bestimmt für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan von 16. Juni 2000



© Rudolfstetten-Friedlisberg; Bauzonen- Kulturlandplan 2000 mit Sondernutzungsplanpflichtperimeter

Geplante Umzonung	Das Gebiet „Areal Bahnhof“ (Parzelle 1313) soll der „Zone Areal Bahnhof“ zugewiesen werden. Die Zone ist der Kernzone Dorf überlagert. Sie bezweckt eine Akzentsetzung für höhere Bauten in direkter Umgebung des Bahnhofs mit Gebäuden von minimal 18m und maximal 25m Gebäude- und Firsthöhe. Von diesen Höhen darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans (siehe unten) nicht abgewichen werden. ▪ Zulässig sind die Nutzungen Wohnen, Geschäfte (Büro, Verkauf, Dienstleistungen, Gastronomie) sowie öffentliche Nutzungen ▪ Im Erdgeschoss sind grundsätzlich öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes vorzusehen. ▪ Sie ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet (ES III).
Konzeptanforderung	In der Bau- und Nutzungsordnung werden die wesentlichen qualitativen Zielsetzungen für die Bebauung grundeigentümergebunden festgelegt. Für Bauten in der Zone Areal Bahnhof ist zudem zwingend ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Beurteilung dieses Gestaltungsplanes hat über das Areal hinauszureichen und die Entwicklung des gesamten Quartiers zu umfassen. Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar sind zusammen mit dem Freiraum eine standortgerechte Nutzung gewährleistet ist. Er beinhaltet insbesondere: ▪ ein Mobilitätskonzept, welche eine nachhaltige Mobilität mit Fokus auf dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr zum Ziel hat und diese mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements sicherstellt. Das Mobilitätskonzept ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen. ▪ Die Limitierung des Parkfelderangebots entsprechend der Lage am Bahnhof und den realisierten Nutzungen (Basis zur Limitierung wird im Rahmen der Gestaltungsplanung definiert). ▪ die Behandlung der städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe, Volumetrie und Einfügung in die Umgebung, welche besondere Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. ▪ ein Modell zur Visualisierung der städtebaulichen Wirkung und der Volumenverteilung. ▪ die Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Architektur und den Freiraum ▪ den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Standortidentität. ▪ ein Freiraumkonzept mit Nutzung und Gestaltung der Aussenräume und des angrenzenden Strassenraumes.
Unterschied zur best. Kernzone Dorf (KD)	Wesentliche Unterschiede zur heutigen Kernzone Dorf (KD): ▪ definierte maximale (8) Anzahl Vollgeschosse ▪ definierte minimale (18m) und maximale (25m) Gebäude- und Firsthöhe, ohne zusätzliches Attikageschoss ▪ Festlegung von Ausnutzung, Dachneigung und maximalen Gebäudelängen und -breiten gemäss Gemeinderat ▪ Ermöglichung höherer Geschosshöhen im Erdgeschoss unter Einhaltung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe ▪ die Landwirtschaft ist nicht mehr zulässig

3 Raumplanerische Analyse

3.1 Kantonal

Richtplan

Der Richtplan weist das ganze Bahnhofsareal dem Wohn- und Gewerbegebiet zu. An einer Aufwertung des Bahnhofsgebietes und deren vielfältigen Nutzung besteht ein kantonales Interesse (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechen ihrer



© AGIS, Richtplankarte

Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden (Richtplankapitel 1.3, Planungsanweisung 3.2). Bahnhofsgebiete sind potenzielle Handlungsgebiete der hochwertigen Innenentwicklung (Richtplankapitel S 1.1). Weiter besteht angrenzend an den Perimeter eine Vororientierung zum Vorhaben beim Schienenverkehr. Bei diesen Vorhaben handelt es sich um die Entwicklungen für Bahnlinien entlang nachfragestarker ländlicher Entwicklungsachsen. So sieht der Richtplan Doppelspurabschnitte auf den im Plan bezeichneten Schienenabschnitten vor.

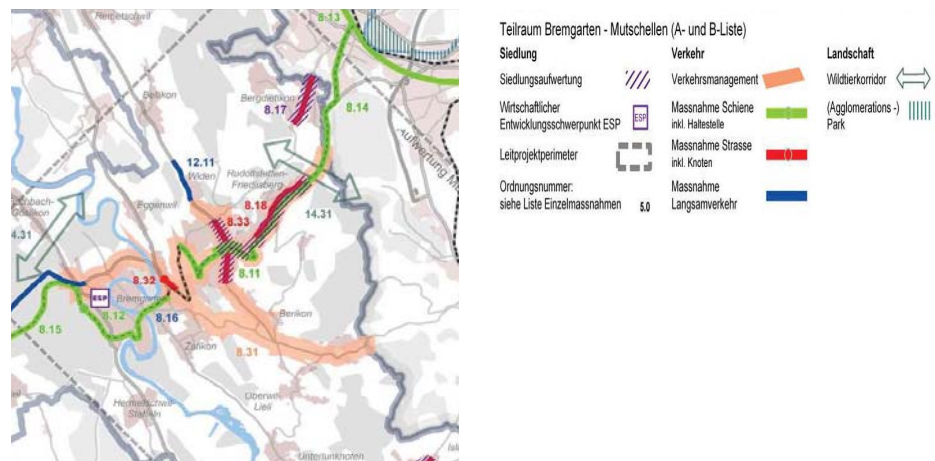
Agglomerationsprogramm tangiert das Bahnhofareal

Die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt inkl. Bahnhofareal wird vom Agglomerationsprogramm tangiert. Die Innenentwicklung hat aufgrund der eher tiefen Einwohnerdichten an zentralen Lagen höchste Priorität. Dabei steht das Einzugsgebiet der BDWM Transport AG im Vordergrund.

Als Massnahmen Schiene / Bus (im Plan hellgrün bezeichnete Linie) sieht das Agglomerationsprogramm 3 Massnahmen vor. Diese betreffen den Langsamverkehr und die ÖV-Erschliessung, wie zum Beispiel die Streckensanierung Reppischhof - Dietikon. Die im Plan rot bezeichnete Linie steht für die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Rudolfstetten. Weiter legt das Agglomerationsprogramm einen Wildtierkorridor fest, welcher im Plan als Blockpfeil gekennzeichnet ist.

Das Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Aargau-Ost wurde im Dezember 2007 vom Regierungsrat verabschiedet.

Rudolfstetten-Friedlisberg wird im Agglomerationsprogramm im Teilraum Bremgarten-Mutschellen behandelt. Mit der Einführung der BDWM (Bremgarten- Dietikon-Bahn) bis Bahnhof Dietikon, welche auch in Rudolfstetten hält, und weiteren Massnahmen wird die Attraktivität des ÖV-Systems gesteigert und die Achse insgesamt aufgewertet.



© RR; Agglomeration Aargau-Ost 2007

3.2 Regional

Agglomerationsgemeinde der Stadt Zürich

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt im Bezirk Bremsgarten, im Osten des Kantons Aargau, direkt an der Kantonsgrenze zum Kanton Zürich. Die Gemeinde wird räumlich als Agglomerationsgemeinde der Stadt Zürich wahrgenommen. Im Agglomerationsprogramm der Stadt Zürich findet die Gemeinde jedoch keinen Platz, da sie zum Kanton Aargau gehört. Es besteht eine starke Pendlerbeziehung mit der Stadt Zürich. Rudolfstetten-Friedlisberg ist eine typische Wegpendlerregion. In der Gemeinde dominiert die Wohnnutzung, wodurch sich Rudolfstetten-Friedlisberg regional als Wohngemeinde präsentiert.

Wichtige Nutzungen und Punkte in der Umgebung Rudolfstetten-Friedlisberg

„Zentrum Mutschellen“ / „Zentrum Rudistetten“

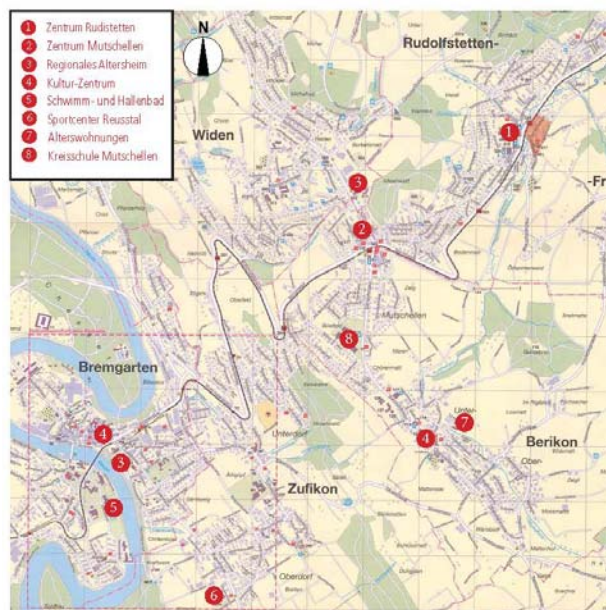
Direkt auf dem Mutschellen treffen die drei Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg aufeinander. An dieser Stelle liegt das „Zentrum Mutschellen“. Dieses versorgt die drei Gemeinden mit Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungsangeboten wie Banken oder Ärzten. Das Zentrum Mutschellen ergänzt das Zentrum im Dorfkern von Rudolfstetten. Dieses dient vor allem für kleinere, alltägliche Besorgungen.

Einkaufsmöglichkeiten Limmattal

Das naheliegende Limmattal ist bekannt für seine Einkaufsparadiese. Die Gemeinde Spreitenbach liegt mit dem Auto etwa 12 Minuten entfernt und bietet unter anderem mit Shoppi Tivoli, Ikea, etc. grosse Einkaufsmöglichkeiten in allen möglichen Bereichen.

Regionale Alterswohnungen

Dem Gemeindeverband 'Regionale Alterszentren Bremsgarten, Mutschellen, Kelleramt' sind 11 Gemeinden, darunter auch Rudolfstetten, angeschlossen. Jeder dieser 11 Gemeinden steht eine Anzahl Zimmer in den zwei Alterszentren Bärenmatt in Bremsgarten und Burketsmatt in Widen zu. Diese bieten betagten Einzelpersonen und Ehepaaren ein Zuhause. Frühester Eintrittstermin ist das AHV-Alter.



© Bachelor-Arbeit 2011; Sebastian Güttiger

3.3 Kommunal

Standortanalyse
 Rudolfstetten-
 Friedlisberg

Aufgrund der Tallage erstreckt sich die Siedlungsfläche des Ortsteils Rudolfstetten über zwei Kilometer und ist am Mutschellenpass mit denjenigen der Nachbargemeinden Berikon und Widen zusammengewachsen. Das eigentliche Siedlungsgebiet Rudolfstettens liegt an einem Südosthang, was eine gute Besonnung zur Folge hat. Gegen Südosten steigt das Gelände zur Hochebene des Friedlisbergs an, auf welcher sich der Ortsteil Friedlisberg befindet.



© AGIS; Karte Kantons- und Nationalstrassennetz

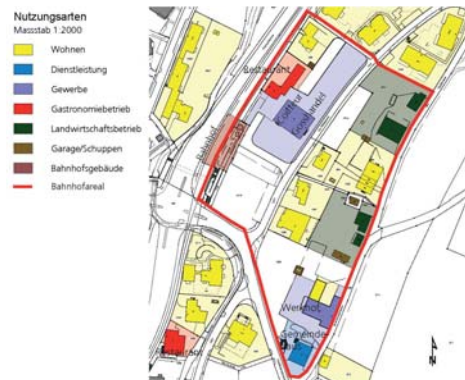
Die Bernstrasse und die Bahnlinie sind ein deutliches Trennelement und prägen das Ortsbild stark. Zurzeit sind Umgestaltungsarbeiten des Abschnitts der K127 von der Gemeindegrenze zu Bergdietikon bis zum unteren Zelgrank im Gange.

1997 wurden das Dorfzentrum und der dazugehörige Dorfplatz erstellt. Das Dorfzentrum wird jedoch stark vom Einkaufsschwerpunkt auf dem Mutschellen konkurrenziert. Auf dem Dorfplatz finden einige Aktivitäten statt, das gesamte Zentrum ist jedoch wenig attraktiv.

Bauten mit 6 und mehr Geschossen wären für Rudolfstetten-Friedlisberg keine Neuigkeit. Insbesondere an der Unteren Dorfstrasse stehen Gebäude mit zum Teil 9 Geschossen.

Standortanalyse
 „Areal Bahnhof“

Das „Areal Bahnhof“ liegt sehr zentral im Dorfteil Rudolfstetten und hat aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof das Potenzial, um als "Dorfmitte" und Zentrum zu gelten. Die bestehende Nutzung und Bebauung des Areals trägt dieser ausserordentlichen Standortqualität nicht Rechnung.



© Bachelor-Arbeit 2011; Manuel Rey

Der obenstehende Plan der Nutzungsarten zeigt auf, dass auf dem Bahnhofareal die Wohnnutzung vorherrscht. Es finden sich mehrere Einfamilienhäuser.

Vor allem im östlichen Teil des Areals, welcher an Landwirtschaftsgebiet anschliesst, lassen sich mehrere Gebäude finden, welche einem landwirtschaftlichen Betrieb angehören. Im Süden des Bearbeitungsgebiets befinden sich Gebäude im Gemeindebesitz. Namentlich sind dies das Gemeindehaus und der Werkhof der Gemeinde. An den Geleisen, im westlichen Teil des Perimeters, befindet sich das „stillgelegte“ Restaurant Bahnhof. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Firma RG-TEX AG, welche im Grosshandel (Handel mit Waren aller Art) und mit der Herstellung von textilen Gebrauchsgütern tätig ist. Die Lage dieser Firma an der publikumsanziehenden Lage des Bahnhofs ist jedoch zu hinterfragen. Eine Standortverschiebung an einen Alternativstandort sollte geprüft werden.

Erschliessung

Das Gebiet ist verkehrsmässig gut über den Verkehrsknoten an der Bernstrasse erschlossen. Über die Strasse „Am Mühlebach“ werden das Areal und das Quartier hauptsächlich erschlossen. Die Fussverbindungen zum heutigen Dorfzentrum und der Primarschule auf der anderen Seite der Bernstrasse erfolgen durch zwei Fussgängerunterführungen.

Beschrieb bzw.
 Charakter des
 näheren Umfeldes

Das Areal fällt vor allem wegen seiner Heterogenität auf. Verschiedene Bauten wie Einfamilienhäuser oder alte Bauernhäuser stehen neben Lagerverkaufstellen und dem Gemeindehaus. Die Gebäude sind isoliert und haben wenig Verbindung zueinander.



Parz. 233, Südwestansicht ehem. Rest. Bahnhof mit Zufahrt



Parz. 233, Best. Zufahrt ab „Am Mühlebach“ Richtung Bahnhof



Parz. 233, Südansicht der Gewerbebaute



Parz. 1332, Westansicht der Wohnbaute



Parz. 1331, Nordansicht der Wohnbaute



Parz. 1330, Südwestansicht der Wohnbaute



Parz. 1329, Westansicht des Werkhofgebäudes



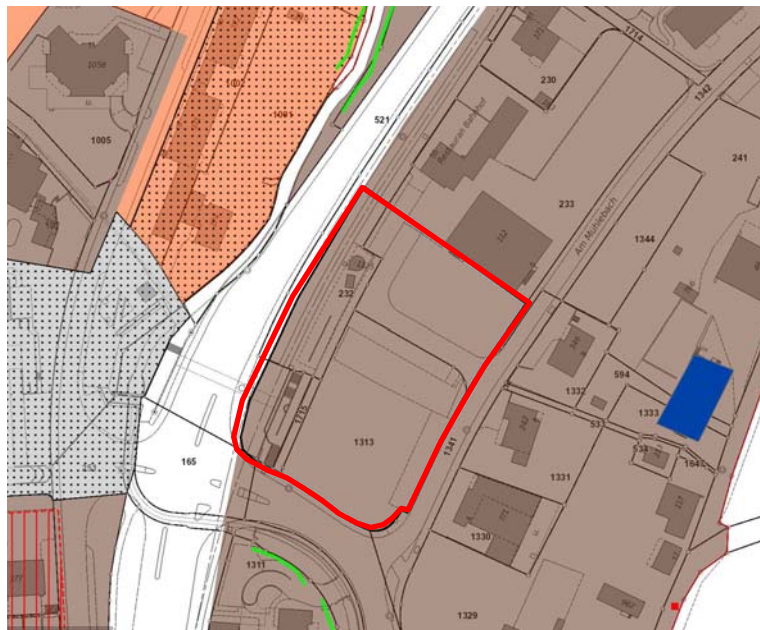
Parz. 1329, Westansicht des Gemeindehauses

Bestehender
Bauzonenplan

Gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg befindet sich das Areal in der Kernzone Dorf (KD) und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Dieses im Bauzonenplan speziell bezeichnete Gebiet darf gemäss § 3 BNO vom 16. Juni 2000 nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Die möglichen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss BNO und die qualitativen Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 21 BauG und § 8 BauV definiert. Das öffentlich-rechtliche Verfahren des Gestaltungsplanes richtet sich nach den §§ 23 bis 28 BauG. Für das erwähnte Planungsgebiet "Areal Bahnhof" werden im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens ergänzende Sondernutzungsvorschriften erlassen, welche eine qualitative hochwertige Bebauung des Areal sicherstellen.

Der von der Gemeinde festgelegte Sondernutzungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nr. 1313 (Monn + Pfander AG) und Nr. 1715 (Fussweg zum Bahnhof), einen Teil der Parzelle Nr. 521 (Kantonstrasse) sowie einen Teil der Parzelle Nr. 232 (Bahnhof Rudolfstetten). Weiter umfasst er jenen Teil der Parzelle Nr. 233 (Paul Fröhli), der von der nordöstlichen Grenze zur Parzelle Nr. 1313 bis zur Fassade der ersten darauf bestehenden Baute (Geb. Nr. 112) reicht.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung betrifft direkt nur die Parzelle Nr. 1313. Die restlichen, innerhalb des Sondernutzungsplanpflichtperimeters liegenden Teile der Parzellen Nr. 232, 233, 521 und 1715 werden nicht tangiert. Ausgenommen ist der Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht.



4 Richtprojekt

Parzelle 1313

Die Teiländerung der Nutzungsplanung schafft die Grundlagen zur Akzentsetzung auf dem Bahnhofsbereich mittels höheren Bauten. Allfällige mögliche weitere Standorte für höhere Bauten in der Gemeinde Rudolfstetten sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts anlässlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen. Das Richtprojekt bezieht sich auf die Umzonung der Parzelle 1313 beim Bahnhof Rudolfstetten und die darauf vorgesehene Bebauung. Zur Herleitung des Konzepts wurden die angrenzenden Grundstücke jedoch mit einbezogen.

4.1 Überbauungskonzept

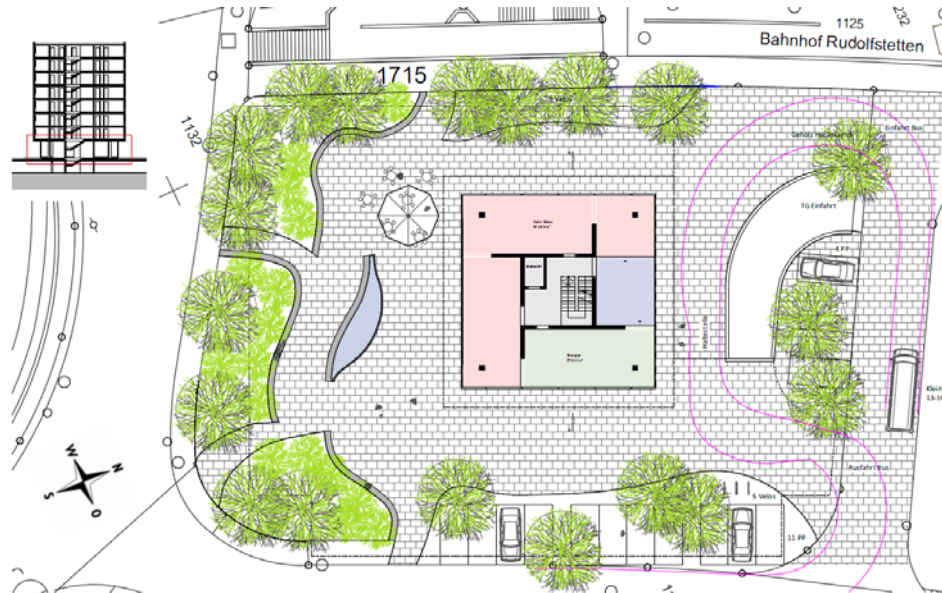
Überbauungskonzept

Vorgesehen ist ein auf der Parzelle Nr. 1313 zentral gelegenes Punkthaus mit quadratischer Gebäudefläche (19 x 19 m) und 25 m Gebäudehöhe. Zusätzliche Attika- bzw. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Mit den vorgesehenen 8 Geschossen (transparent gehaltenes EG und 7 Obergeschosse) resultiert eine AZ von 1.1 bis 1.2.

Ausrichtung

Ausgerichtet ist die Baute nach der durch die nordwestliche und die südöstliche Grenze der Parzelle Nr. 1313 bestimmten Orthogonalität (siehe Abbildung Entwurf Erdgeschoss).



© Architekturbüro Müller Urs „Richtprojekt Erdgeschoss mit Freiraumkonzept“

Die Funktionen

Die Wohnungen in den Obergeschossen sind für Wohnen (ev. Alterswohnungen) gedacht, wogegen im EG gewerbliche Funktionen untergebracht werden sollten, die möglichst auch den älteren Hausbewohnern dienen (Café- Restaurant, Arzt, Therapie) oder die Eingliederung eines kleineren Lebensmittelgeschäfts, das nicht in Konkurrenz zu den im Dorfzentrum etablierten Geschäften sein sollte.

Die Koexistenz dieser beiden Zentrumsteile als quasi einteiliges Zentrum mit zwei Bereichen wird auch in eine Bachelorarbeit der Hochschule Rapperswil (Manuel Rey, 2011) als Bestvariante vorgeschlagen. Die derzeitigen Umgestaltungsarbeiten an der Bernstrasse betreffen auch die Kreuzung beim Areal Bahnhof und damit das momentan trennende Element der zwei Zentrumsteile. Der heute stark verkehrsdominierte Strassenraum wird aufgewertet, die Akzeptanz der vorgeschriebenen Geschwindigkeiten erhöht und die trennende Wirkung der Verkehrsflächen zu einem gewissen Grad reduziert. Die Vision eines einteiligen Zentrums mit zwei Bereichen wird durch das vorliegende Projekt begünstigt.

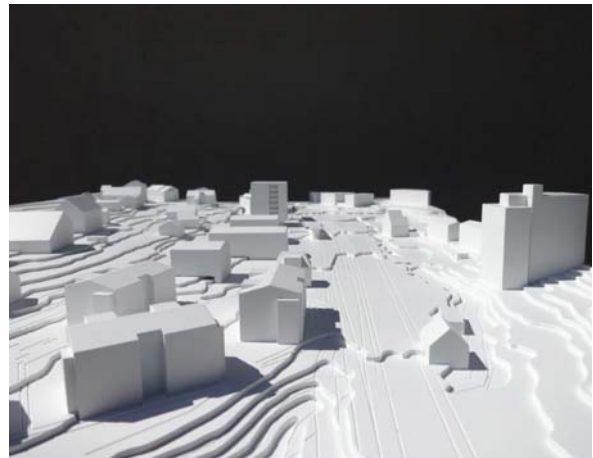
Das Städtebauliche

Als markanter Punktbau hebt dieses Gebäude nicht nur die Wichtigkeit der örtlichen Gegebenheit beim Bahnhof als Zentrum der Gemeinde hervor, sondern könnte in Zukunft auch den Endpunkt einer möglichen baulichen Entwicklung auf der Nachbarsparzelle Nr. 233 darstellen, die als Weiterführung dessen erachtet werden kann, was, im Sinne eines Wohnens im Grünen, auf der Parzelle Nr. 1710 bereits realisiert worden ist. Die Kompaktheit und die Lage der vorgeschlagenen Baute verhindert eine räumliche Zäsur zwischen einer südöstlichen und nordwestlichen Zone. Der Bahnhof wird somit vor einer Abriegelung (wie bspw. durch einen Riegelbau) bewahrt. Diese hätte den Weitblick in südöstlicher Richtung, also gegen die begrünten Hänge mit ihren historischen, landwirtschaftlichen Gebäuden verhindert. Durch den in den Obergeschossen vorgesehenen Ausdruck einer massiven Bauweise, erhält das Gebäude als Ganzes den Aspekt eines über dem transparenten EG schwebenden Würfels, was seiner städtebaulichen Position noch zusätzliche Kraft verleiht.

Modellfotos © Architekturbüro Müller Urs



Projekt mit bestehender Umgebung „Nord Ansicht“



Projekt mit möglicher Bebauung auf Parz. 233 „Nordost Ansicht“



Projekt mit bestehender Umgebung „West Ansicht“



Projekt mit bestehender Umgebung „Nordwest Ansicht“

Aussenraum

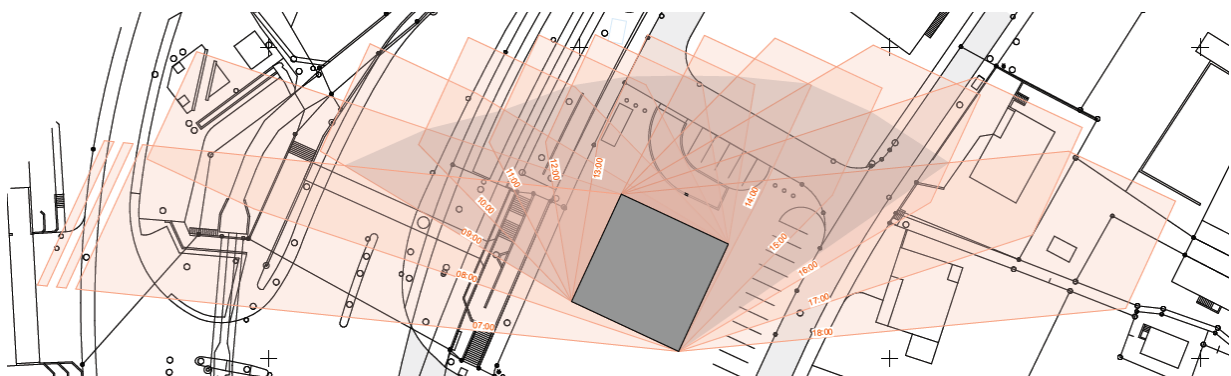
Entwicklungen von Arealen direkt anstossend an Bahnhöfe bringen besondere Ansprüche an den Aussenraum mit sich und bedingen einen Öffentlichkeitscharakter mit Aufenthaltsqualität des Aussenraums. Der relativ kleine Fussabdruck (infolge Bauens in die Höhe) trägt diesem Umstand Rechnung. Obwohl der Freiraum an sich privat ist, wird für diesen spezifischen Ort das Erscheinungsbild eines öffentlichen Raumes angestrebt. Durch das kompakte Volumen entsteht allseitig eine übersichtliche, offene und platzartige Situation, welche im Freiraumkonzept bezüglich des umgebenden Verkehrsaufkommens differenziert betrachtet ist. Von Süd nach Nord öffnet es sich zunehmend, beziehungsweise verdichtet sich in umgekehrter Richtung gegen die Friedlisbergstrasse hin mit Vegetationselementen.

4.2 Wohnhygiene Umgebung

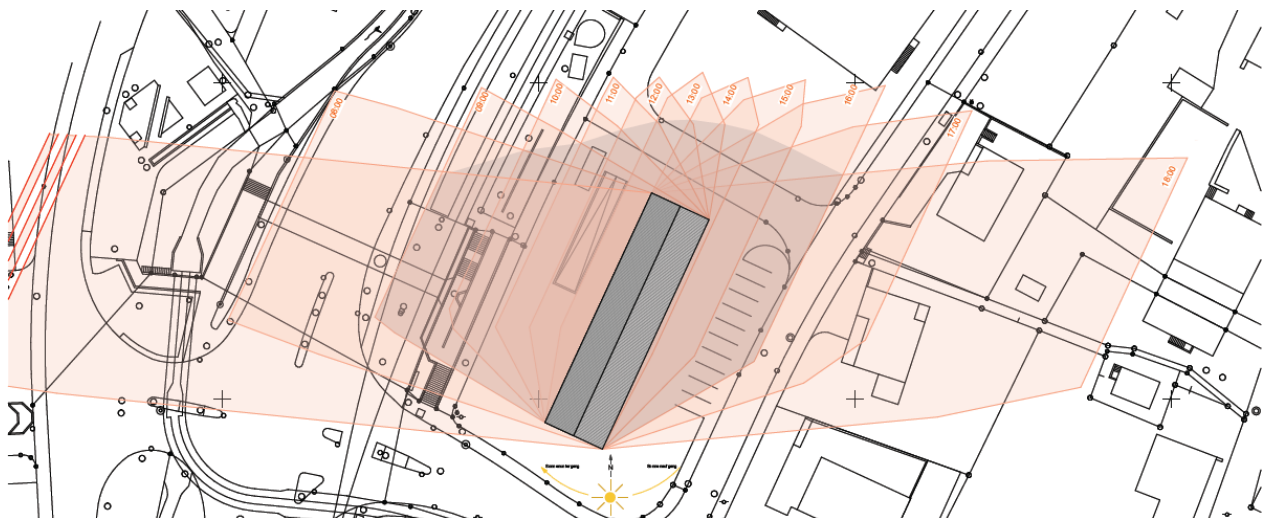
Schattenwurf

Die vorliegende Teilzonenplanänderung sieht eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe des zu realisierenden Gebäudes vor. Dies betrifft auch die umliegenden Liegenschaften. Mit der Vorgabe der Erarbeitung eines Gestaltungsplans und der expliziten Forderung einer situativ städtebaulich verträglichen Gebäudehöhe, Volumetrie und Einfügung in die Umgebung, unter spezieller

Berücksichtigung des Schattenwurfs (§ 5a neu BNO), wird negativen Auswirkungen begegnet. Im Richtprojekt wurde mit einer Gebäudehöhe von 25 m gearbeitet. Diese wird auch im parallel zur Zonenplanänderung ausgearbeiteten Gestaltungsplan für das Areal Bahnhof so festgesetzt. Folgende beiden Schattendiagramme (Punkthaus 25 m; Langhaus mit Firsthöhe 19 m: mögliche Höhe gemäss geltender BNO, inkl. Gestaltungsplanbonus) zeigen, dass weniger die Gebäudehöhe, sondern vielmehr die Ausgestaltung des Gebäudes für die Grösse des Schattenwurfes verantwortlich ist.



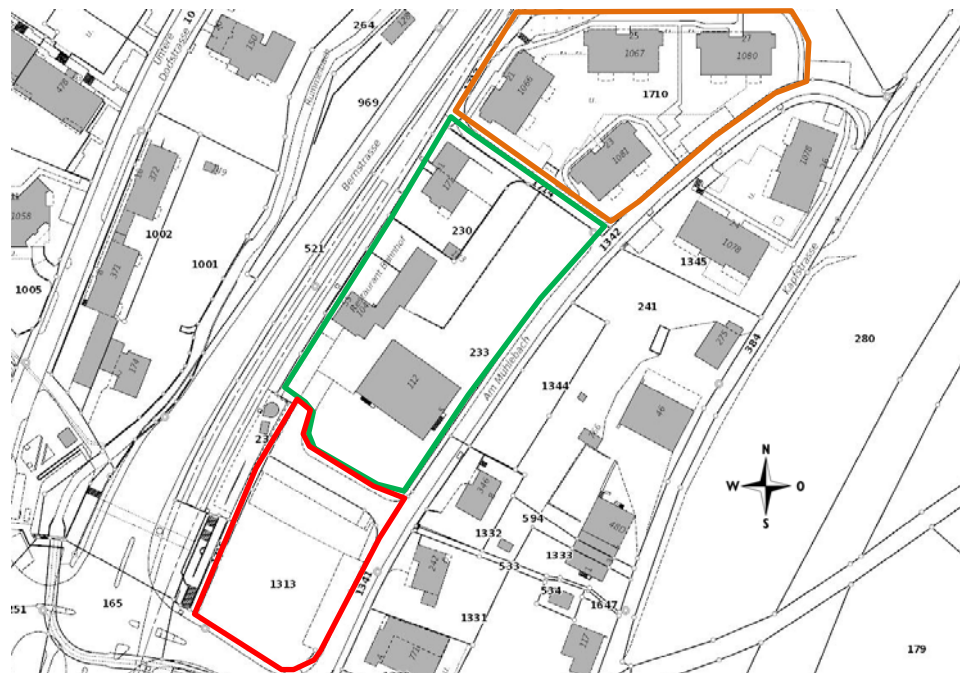
© Architekturbüro Müller Urs „Schattendiagramm Punkthaus 25 m, Frühling/Herbst“



© Architekturbüro Müller Urs „Schattendiagramm gem. bestehender BNO: Langhaus mit Satteldach Firsthöhe 19 m, Frühling/Herbst“

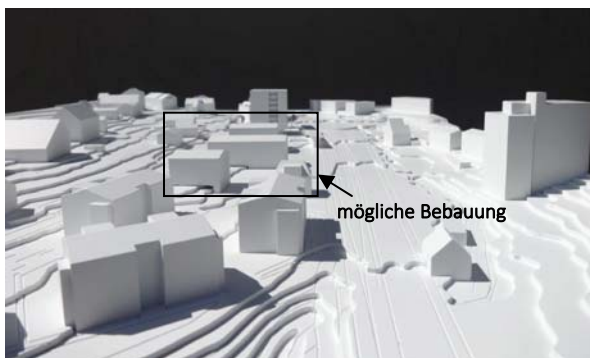
Punkthaus im Blick auf
 grösseren Betrachtungs-
 perimeter

Das Richtprojekt ist das Resultat ausgedehnter Bebauungsstudien, welche zu einem wesentlichen Teil auch eine mögliche Bebauung der nordöstlich angrenzenden Parzellen 230 und 233 sowie die bestehende neuere Bebauung auf Parzelle 1710 mit einbezogen. Die bestehende Situation zeigt sich in der folgenden Abbildung.

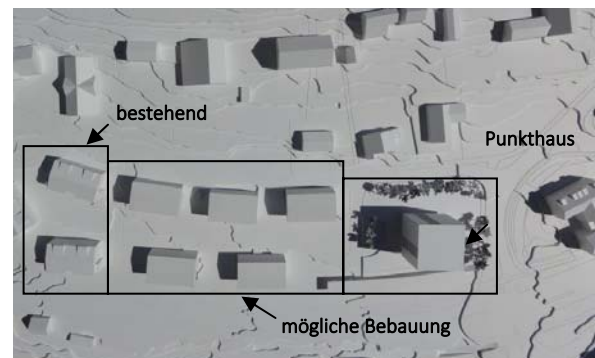


Einbezug (mögliche) Bebauung auf angrenzenden Parzellen: rot: Planungsperimeter; orange: bestehende neuere Überbauung; grün: mögliches Entwicklungsareal

Zwei der ausgearbeiteten Varianten werden in den folgenden Abbildungen gezeigt. Die eine sieht auf den Parzellen 230 und 233 eine Bebauung vor, welche gegenüber der Bahnlinie wie auch der Erschliessungsstrasse Am Mühlebach orthogonal ausgerichtet ist. Dies stellt absichtlich einen Gegensatz zur nordöstlich liegenden bestehenden Bebauung dar und gewährt in Richtung Nordwest-Südost eine maximale Durchlässigkeit und damit eine minimale Beeinträchtigung der Sicht der Parzellen südöstlich der Strasse Am Mühlebach. Als Bestvariante wird hingegen eine 2-reihige Bebauung angesehen, welche sowohl den Verlauf der Bahnlinie und der Strasse Am Mühlebach (parallel), als auch die Ausrichtung der bestehenden Bauten auf Parzelle 1710 berücksichtigt. Die an sich separat entwickelten Areale werden auf diese Weise als Gesamtheit wahrgenommen. Die zwei Reihen scheinen hin zur Parzelle 1313 zu führen, worauf das als Richtprojekt erarbeitete Punkthaus den Abschluss der Überbauung entlang der Bahnlinie darstellt. Das Punkthaus wird so als Merkpunkt positioniert und gleichzeitig optimal in die Umgebung eingebettet.



Bebauungsstudie Parz. 233 mit orthogonaler Ausrichtung gegenüber der Bahnlinie „Nordost Ansicht“



Bebauungsstudie Parz. 233 mit paralleler Ausrichtung gegenüber der Bahnlinie „Flugperspektive“

5 Fazit Grundlagenstudium

Das Zentrum in Rudolfstetten muss gestärkt werden. Das Dorfleben droht verloren zu gehen, wodurch die Gemeinde an Attraktivität verlieren könnte. Angesichts der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen auf dem Mutschellen stellt diese Zentrumsaufwertung jedoch eine grosse Herausforderung für die Gemeinde dar. Durch die attraktive Lage bietet das unternutzte „Areal Bahnhof“ das Potenzial für eine Entwicklung mit Signalwirkung. Es kann eine Situation geschaffen werden, wo es sich lohnt zu investieren. So kann Rudolfstetten an Anziehungskraft gewinnen, was nicht nur für die Dorfbewohner von Vorteil ist.

Ziel des Richtprojekts war das Aufzeigen einer möglichen Entwicklung des Areals Bahnhof sowie die damit verbundene Prüfung der Notwendigkeit einer neuen Zone. Das Areal Bahnhof stellt innerhalb des Ortsteils Rudolfstetten einen zentralen und verkehrstechnisch wie auch ortsbildtechnisch substantiellen Standort dar. Die Schaffung von tauglichen Rahmenbedingungen zur angemessenen Entwicklung des Areals ist deshalb von grosser Bedeutung. Im Zusammenhang mit der Verdichtung nach innen, welche im teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) als Stossrichtung festgeschrieben ist, erhält diese Überlegung zusätzliche Relevanz.

Eine Ausnützungsziffer (AZ) von ca. 1,1 bis 1,2 bzw. einer anrechenbaren Geschossfläche von 2'300 m² bis 2'500 m² wird in der vorliegenden Situation als angemessen betrachtet. Da diese Dichte mit der bestehenden Zone (Kernzone Dorf) (AZ 0,7; ohne Gestaltungsplanbonus) qualitativ nicht befriedigend erreicht werden kann, wird die Etablierung einer neuen überlagernden Zone angestrebt. Dieses Vorgehen wurde von der damaligen Kreisplanerin angeregt und unterstützt. Die fundierte Definition der zulässigen Nutzungen stellt bei Bauten mit einer solchen Lagequalität zudem ein wichtiger Bestandteil dar.

Die Vision Mutschellen (Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen vom März 2014) und der Regionale Sachplan als Planungsgrundlage unterstützen die Realisierung eines städtebaulichen Akzents mit höheren Bauten an Schlüsselstellen wie dem Bahnareal in Rudolfstetten-Friedlisberg. Es wird gleichzeitig die Wichtigkeit der örtlichen Gegebenheiten hervorgehoben und genügend Fläche bereitgestellt, um den öffentlichen Charakter zu gewährleisten. Weiter verlangen die revidierten Bestimmungen des RPG und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsinstrumenten von Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik.

6 Bestandteile der Planungsvorlage

Rechtlicher Rahmen

Den rechtlichen Rahmen für die nachfolgende Planungsvorlage geben der kantonale Richtplan, das Baugesetz, die Bauverordnung sowie die Bauordnung von Rudolfstetten-Friedlisberg.

Änderung Bauzonen- / Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsord- nung

Die Umzonungsvorlage für die Teiländerung der Nutzungsplanung betreffend „Zone Areal Bahnhof“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindliche Bestandteile:

- Änderungsplan 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Zone Areal Bahnhof“

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Regionale Stellungnahme Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt vom 23.02.2016
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren Teiländerung der Nutzungsplanung „Zone Areal Bahnhof“ vom Gemeinderat in der Sitzung vom 8. Mai 2017 verabschiedet
- Abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Kantons Aargau vom 30. August 2017

7 Erwägungen

7.1 Kantonale Ausgangslage / Anforderungen

Rudolfstetten-Friedlisberg im kantonalen Richtplan	Im kantonalen Richtplan werden im Kapitel R1 „Raumkonzept Aargau“ die Grundzüge der anzustrebenden künftigen räumlichen Entwicklung gezeigt. Das Raumkonzept bezeichnet die Schwerpunkte und formuliert die Strategien zu den einzelnen Räumen. Rudolfstetten-Friedlisberg wird dem Raum „Ländliche Entwicklungsachsen“ zugewiesen. Ländliche Entwicklungsachsen sind Talachsen, welche verkehrsmässig gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum. Im Kapitel S 1.2 „Bestimmung des Siedlungsgebiets“ werden unter dem Titel „Beschlüsse“ folgende Planungsgrundsätze definiert: <i>„Vor der Erweiterung des Siedlungsgebiets ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden durch Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung anzustreben. Diese beinhalten namentlich die Verbesserung der Verfügbarkeit und Überbauung nichtüberbauter Bauzonenflächen sowie Massnahmen zur Baulandumlegung und zur Siedlungserneuerung. Der Grad der Verdichtung nimmt auf die Quartierstruktur bezüglich Wohn- und Lebensqualität Rücksicht“.</i>
Grundsatz Baugesetz	Gemäss § 13 Abs. 2bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.
Entsprechung in vorliegender Teilzonenplanänderung	Diesem Grundsatz wurde in der vorliegenden Teilzonenplanrevision nachgelebt, indem von Seite Grundeigentümerschaft dem Architekturbüro Urs Müller in Wohlen ein Richtprojekt in Auftrag gegeben wurde, wobei verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten des Areals sowie dessen Umgebung geprüft und eine Bestvariante ausgewählt wurde. Mit einem Durchschnitt von 1.3 Einwohner pro Wohnung (E/W) finden auf die ca. 28 Wohnungen (7 Obergeschosse à 4 Wohnungen) rund 35 Einwohner Platz (Basis für die Berechnung $3\frac{1}{2}$ Zi: 1.6 E/W, $2\frac{1}{2}$ Zi: 1 E/W). Es entsteht somit in der neuen „Zone Areal Bahnhof“ mit rund 0.2 ha eine Einwohnerdichte von rund 175 E/ha [35 E / 0.2 ha]. Dieser Wert ist wesentlich höher als die durchschnittliche Siedlungsdichte von 58.8 E/ha (überbaute Wohnzone 75,7 ha und 4'451 E) von Rudolfstetten-Friedlisberg per Ende 2013. Das Gebiet ist bereits für die gewerbliche Nutzung erschlossen, daher gilt das Areal auch für eine künftige Nutzung grundsätzlich als erschlossen. Mit der Umzonung ist eine geringmächtig höhere Bewohnerzahl auf dem Areal möglich. Die Verkehrsmenge nimmt mit der geplanten Überbauung gegenüber der heutigen Situation daher in marginalem Rahmen zu. Dies betrifft einen kurzen Abschnitt der Friedlisbergstrasse und je nach Anordnung der Erschliessung die Strasse Am Mühlebach. Die negativen Auswirkungen auf umliegende Liegenschaften dürften jedoch von nur untergeordneter Bedeutung sein, da nur eine geringe Bewohnerzunahme gegenüber den heutigen Möglichkeiten zu erwarten ist und das Planungsareal relativ klein ist, wodurch sich kurze Erschlies-

sungswege ergeben.

7.2 Regionale und Kommunale Abstimmung der Planung

Regionale Abstimmung /
Beurteilung

Gemäss § 11 Baugesetz sorgen die regionalen Planungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen.

Da die Nutzungsplanänderung keine überkommunale Bedeutung hat, namentlich

- keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, wie z.B. neue Detailhandels- oder Fachmarktstandorte, insbesondere ausserhalb der Ortszentren;
- keine Anpassung des kantonalen Richtplans oder eines kant. Nutzungsplans (Dekrets) erfordert;
- keinen Inhalt von regionalen Sachplänen, regionalen Entwicklungskonzepten REK), Landschaftsentwicklungsplanungen (LEP) oder anderen regionalen Planungen berührt,

ist keine regionale Abstimmung erforderlich (gemäss Empfehlung BVU ARE vom Februar 2012 für die Nutzungsplanung § 15 BauV; Regionale Abstimmung und Begründung kommunaler Nutzungspläne).

Die Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes (regionale Beurteilung) wurde eingeholt und liegt den Planungsunterlagen bei (Stellungnahme vom 23. Februar 2016).

7.3 Nutzungs- und Bebauungsstudien

Bachelorarbeiten HSR

Im Rahmen von drei Bachelorarbeiten (Manuel Rey, Samuel Rudolf, Sebastian Güttinger) an der Hochschule für Technik Rapperswil (HSR) im Jahr 2011 wurden verschiedene Nutzungs- und Bebauungsstudien für das Areal Bahnhof in Rudolfstetten-Friedlisberg erarbeitet. Das Areal wurde übereinstimmend als Konzentrationspunkt, also als Ort, wo Menschen zusammentreffen und damit als wichtiger Standort für eine Zentrumsaufwertung von Rudolfstetten-Friedlisberg identifiziert. Eine Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Standortqualitäten und der zukünftigen Bedeutung des Areals ist deshalb zentral. Um dies zu erreichen, wird eine Teilzonenplanänderung auf besagtem Areal als raumplanerisches Instrument angeregt. Weiter wird auch das Ziel der Schaffung einer publikumsorientierten Nutzung angeregt. Dies wurde in der vorliegenden Teilzonenplanänderung berücksichtigt, indem im Erdgeschoss Nutzungen im öffentlichen Interesse unter Einbezug des Aussenraumes (Bsp. Café, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) vorgeschrieben sind.

Entwicklung Gebiet Mutschellen

Die drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen möchten gemeinsam die Entwicklung des Gebiets Mutschellen vorantreiben. Im Rahmen eines koordinierten Vorgehens sollten deshalb die Grundlagen für eine geordnete Zentrumsentwicklung in diesem Gebiet erarbeitet werden. Ein spezialisiertes Büro hat deshalb eine Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen (am 4. März 2014 genehmigt durch die Gemeinden) erstellt. Unabhängig von der vorliegenden Planung sehen auch die Autoren die Bahnhofareale als Schlüsselstellen, welche einen städtebaulichen Akzent erhalten sollten. Dieser soll mittels eines höheren Hauses erreicht werden, wobei geeignete Erdgeschossnutzungen (siehe oben) zusätzlich zur Belebung der Plätze beiträgt.

7.4 Lärmschutz

Zuweisung ES Das „Areal Bahnhof“ liegt heute in der Kernzone Dorf KD und ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Gemäss Artikel 14 ff RPG ist die ES III Zonen zuzuweisen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. In Anbetracht der in der revidierten BNO festgeschriebenen Nutzungen mit Gewerbe im EG wird die ES III beibehalten.

7.5 Qualitätssicherung

Instrument Die Qualitätssicherung erfolgt stufengerecht in der neuen Bauordnungsvorschrift und im später noch zu erstellenden Gestaltungsplan sowie dessen Sondernutzungsvorschriften. Entsprechende Qualitätsziele für die Bereiche Städtebau, Freiraum und Verkehr werden in der BNO festgelegt.

Gestaltungsplanpflicht / Konzepte Für die Überbauung der Zone Areal Bahnhof muss ein Gestaltungsplan, gestützt auf ein städtebauliches Konzept, erarbeitet werden. An die bauliche Gestaltung und an die Architektur werden hohe Anforderungen gestellt. Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind. Zudem wird in jedem Fall eine Erarbeitung eines Richtprojekts gefordert. Der Gemeinderat kann zudem die Durchführung einer Testplanung oder eines Wettbewerbs verlangen. Mit diesen Massnahmen werden wichtige städtebauliche Anforderungen (inklusive Freiraum und Verkehr) festgelegt. Hiermit wird auch einer unverhältnismässigen Ausnützung mit einem Projekt vorgebeugt.

7.6 Mehrwertabschöpfung

Vertragliche Vereinbarung Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe. Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen ist, auf 20% beschränkt.

Will die Gemeinde für andere, von § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasste Planungsmassnahmen, wie Auf-/Umzonungen (Fall der Schaffung der neuen Zone Areal Bahnhof) eine Mehrwertabgabe vertraglich verlangen, kann der Gemeinderat direkt gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG solche Verträge abschliessen.

Der Gemeinderat von Rudolfstetten-Friedlisberg hat stets festgehalten, dass durch die vorliegenden Planungsmassnahmen entstehende Mehrwerte auf dem Grundstück abgegolten werden sollen. In diesem Fall kommt § 28a Abs. 2 BauG direkt zur Anwendung. Das bedeutet, dass weder in der BNO, noch in einem Reglement eine entsprechende Ermächtigung des Gemeinderats festzulegen ist. Die Mehrwertabschöpfung wird mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags (Gemeinde/Grundeigentümer) vereinbart, welcher im Zeitpunkt der Auflage des Projektes vorliegt. Gesamtkommunal wird das Thema im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung spezifischer behandelt.

8 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) / Bauzonenplan

Allgemein	Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung, die durch die Einwohnergemeinde am 16. Juni 2000 genehmigt wurde, wird mit dem massgeschneiderten Artikel § 5a neu für die „Zone Areal Bahnhof“ ergänzt.
Fläche mit Sondernutzungsplanpflicht	Die Sondernutzungsplanpflicht besteht gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan für die Parzellen 1313 und 1715 sowie Teilflächen der Parzellen 233, 232 und 521. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung wird die Sondernutzungsplanpflicht als Perimeter aufgehoben. Diese ist nicht mehr zielführend, da mit der neuen Zone Areal Bahnhof direkt die Erstellung eines Gestaltungsplans gefordert wird. Neu besteht sie nur noch für die Fläche, welche mit der neuen überlagernden Zone beschrieben ist (Parzelle 1313). Der Bereich des Perimeters auf Parzelle 233 fällt weg. Dies ist dahingehend von Relevanz, weil das Richtprojekt (wie auch die heutige Situation) die Erschliessung zum Bahnhof und der neuen Bebauung auf Parzelle 1313 auf der Parzelle 233 vorsieht (siehe Kapitel 4). Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann jedoch der effektive Gestaltungsplanperimeter unabhängig der Sondernutzungsplanpflicht gemäss dem öffentlichen Interesse an der Erschliessung festgelegt werden.
§ 5a neu Zone Areal Bahnhof	Die neue Zone ist der Kernzone Dorf überlagert. Werden in den spezifischen Vorschriften keine Abweichenden Regelungen getroffen, gelten demnach die Vorschriften der Kernzone Dorf. Die neue Zone dient dem Bau von höheren Gebäuden im Bereich des Bahnhofsareals und soll Wohnen und / oder Gewerbe, wie Läden, Gaststätten, Büros, öffentliche Bauten und andere geeignete, mässig störende Betriebe ermöglichen (vgl. § 5a neu Abs. 1, 3). An die bauliche Gestaltung, den Freiraum wie auch die Verkehrsaspekte werden hohe Anforderungen gestellt. Entsprechend werden in § 5a neu Abs. 2 qualitative Zielvorgaben für die Themenbereiche gemacht. Des Weiteren wird mit der Vorgabe der Erarbeitung eines Gestaltungsplans ein weiteres Instrument der Qualitätssicherung vorgeschrieben. Im Rahmen dessen sind verschiedene Vorgaben gemäss § 5a neu Abs. 6 zu erfüllen. Im Richtplankapitel S 3.1 werden Vorgaben für Verkaufsnutzungen in den im Raumkonzept Aargau definierten Räumen gemacht. Rudolfstetten-Friedlisberg liegt in der ländlichen Entwicklungsachse. Entsprechend wird in § 5a neu Abs. 4 rechtssicher geregelt, dass Grundeigentümer bis maximal 500 m² Nettoladenfläche mit einer Baubewilligung rechnen dürfen. Bis zu dieser Fläche ist kein weiteres Verfahren (bspw. Anpassung Nutzungsplan) nötig. Die gegenüber den Kernzone Dorf Vorschriften geltenden Baumasse und Abstände sind in §5a neu Abs. 5 geregelt. So sind maximal 8 Geschosse zulässig, wobei eine Gebäude- und Firsthöhe von 25 m nicht überschritten und von 18 m nicht unterschritten werden darf (auch im Rahmen des Gestaltungsplans). Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Im EG sind bei gewerblicher Nutzung Geschosshöhen von 4 m möglich. Die Begriffe und die Höhenangaben für die „Zone Areal Bahnhof“ werden gestützt auf die Bestimmungen gemäss ABauV, Anhang 3 ergänzt. Auf die Anwendung der IVHB wurde in der vorliegenden Teilzonenplanänderung verzichtet, da auch der Rest der geltenden BNO noch nicht auf deren Bestimmungen angepasst ist (siehe Kapitel 2).

9 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

Fachliche Stellungnahme
Abt. Raumentwicklung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in der fachlichen Stellungnahme vom 6. Februar 2015 zum Teiländerung der Nutzungsplanung „Spezialzone für höhere Bauten“ Stellung genommen. Zur Klärung einzelner Punkte und offener Fragen fand am 15. Mai 2015 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, der Abteilung Raumentwicklung sowie den beauftragten Planern / Architekten statt. Die Unterlagen wurden daraufhin überarbeitet. Eine zweite fachliche Stellungnahme vom 19. Dezember 2016 regte die Schaffung einer überlagernden Zone anstatt der Spezialzone an. Das weitere Vorgehen wurde mit dem Kreisplaner Herrn Frey am 28. Februar 2016 besprochen. Die offenen Punkte flossen in die vorliegende Fassung ein.

Mitwirkungsverfahren

Die Planungsunterlagen (Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung „Zone Areal Bahnhof“ und Planungsbericht) wurden vom 3. November 2014 bis zum 3. Dezember 2014 im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens (§ 3 BauG) aufgelegt. Die Ergebnisse sind zur Information, Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Bericht zusammengefasst und liegen den vorliegenden Planungsunterlagen bei.

10 Schlussbemerkungen

Das Zentrum in Rudolfstetten muss gestärkt werden. Mit der vorliegenden Teiländerung des bestehenden Bauzonen- und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer qualitativ guten Überbauung geschaffen, die eine eigene Identität innerhalb von Rudolfstetten-Friedlisberg erreichen kann und die insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung und Belebung beitragen kann. Dass mit der Teiländerung der Nutzungsplanung gute Voraussetzungen hierfür geschaffen werden, zeigen das Richtprojekt sowie die parallel laufende Gestaltungsplanung. Mit dem Projekt werden verschiedene Standortansprüche und übergeordnete Ansprüche befriedigt:

- Qualitätsvolle Verdichtung nach innen gemäss Vorgabe im teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) sowie der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bebauung des Areals am Bahnhof entsprechend seiner öffentlichen Relevanz mit einem identitätsstiftender Merkpunkt
- Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Aussenraums durch einen kleineren Gebäude-Fussabdruck bei gleichzeitiger Berücksichtigung der verkehrstechnischen Vorgaben der Gemeinde eines Bushalts für einen Ortsbus.