

Gemeinde

RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG

Auftraggeber

EINWOHNERGEMEINDE RUDOLFSTETTEN-
FRIEDLISBERG AG

Objekt:

ÜBERBAUUNGSSTUDIE GEMEINDEHAUSAREAL

Dokument:

Erläuterungsbericht



KIP
SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

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

URS MÜLLER

ARCHITEKTEN UND PLANER SIA

Doku Nr.: 13.01.01
Projekt Nr.: RF3821R00

Erstellung:
Datum: 15.01.2020
Projektleiter: DUS

Verfasser: BUI
Geprüft: DUS

Änderungen:
BUI

Impressum

Auftraggeber: Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg
Friedlisbergstrasse 11
8964 Rudolfstetten-Friedlisberg

Auftragnehmer:	KIP Siedlungsplan AG	Urs Müller Architekten
	Stegmattweg 11	Bäregässli 9
	5610 Wohlen	5610 Wohlen
	Tel. 056 618 30 10	Tel. 056 618 33 00
	kip.siedlungsplan@kip.ch	info@umarchitekten.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Daniel Buis, MSc Geographie
Urs Müller, dipl. Architekt FH/SIA
Luca Montanarini, dipl. Architekt ETH/SIA

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage und Ziele</i>	<i>4</i>
2	<i>Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen.....</i>	<i>4</i>
2.1	Bund	4
2.2	Kanton	4
2.3	Region.....	5
2.4	Kommunale Rahmenbedingungen.....	5
2.5	Weitere Randbedingungen und Vorgaben	6
3	<i>Analyse</i>	<i>7</i>
3.1	Kontext	7
3.2	Perimeter und Nutzungen.....	8
3.3	Erschliessung	10
3.4	Freiräume und Erhaltenswerte Strukturen	10
3.5	Gewässerraum und Hochwasserschutz	11
3.6	Lärmschutz	11
3.7	Werkhof und Entsorgungsstelle	11
3.8	Ausnutzungsziffer	11
3.9	Fazit aus der Analyse	12
4	<i>Überbauungsstudie</i>	<i>13</i>
4.1	Grundidee.....	13
4.2	Die Wohngebäude.....	13
4.3	Gemeindesaal.....	13
4.4	Giebeldächer	13
4.5	Die Parzellen 1330 und 1331	13
4.6	Werkhof und Entsorgungsanlage	14
4.7	Variante ohne Werkhofanlage	14
4.8	Ausnutzungsziffer	14
4.9	Grobkostenschätzung.....	14
4.10	Chancen und Risiken	15
5	<i>Verfahren</i>	<i>16</i>
5.1	Verfahrenskoordination und Abgrenzung.....	16
5.2	Planungs- vs. Betrachtungsperimeter	16
5.3	Einbezug der Bevölkerung.....	16

5.4	Lage Werkhof- und Entsorgungsanlagen	16
	<i>Anhang A – Anforderungen an das Gemeindehausareal</i>	<i>19</i>
	Randbedingungen und Vorgaben der Gemeinde	19
	Allgemeine Anforderungen an das Areal	19
	Anforderungen der Verwaltung an das Gemeindehaus	19
	Anforderungen an den Entsorgungsplatz	20
	Anforderungen an das neue Werkhofgebäude	20
	Randbedingungen und Vorgaben Dritter	21
	IG ÄlterWerdenInRudolfstetten-Friedlisberg (IG)	21
	Elektro Fröhli AG	21

1 Ausgangslage und Ziele

Die Parzelle Nr. 1329 in Rudolfstetten-Friedlisberg liegt im Zentrum der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur Bahnhaltestelle Rudolfstetten. Die Parzelle ist heute nur teilweise bebaut und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Die Parzelle Nr. 1329 bildet zusammen mit den angrenzenden, sich im Privateigentum befindenden, Parzellen Nrn. 1330 und 1331 den Planungssperimeter der Studie. Das Areal weist aufgrund der erst teilweisen Bebauung erhebliche innere Siedlungsflächenreserven auf und ist daher in Zusammenhang mit seiner zentralen Lage ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Es bestehen bereits verschiedene Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Areals. Verschiedene Anspruchsgruppen haben ihr Interesse angemeldet. Das markanteste Objekt im Areal stellt das Gemeindehaus im südlichen Teil der Parzelle dar.

Der Gemeinderat möchte die Planung des Areals in die Hand nehmen und hat zwei Büros den Auftrag erteilt, unabhängig voneinander eine Überbauungsstudie zu erstellen. Im Rahmen der vorliegenden Überbauungsstudie wird aufgezeigt, welche Nutzungen in Zukunft realisierbar wären und wie die unterschiedlichen Interessen aufeinander abgestimmt bzw. angeordnet werden können. Ziel ist es, die Grundlage für den Projektierungskredit der weiteren Planungsschritte zu erhalten. Dazu wird eine einfache Machbarkeitsstudie inklusive Grobkostenschätzung und den benötigten Flächen erstellt.

In Kapitel 2 werden die raumplanerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie weitere Vorgaben dargelegt. In Kapitel 3 erfolgt eine vertiefte thematische Analyse des Gemeindehausareals. Die Überbauungsstudie wird in Kapitel 3.9 erläutert, das resultierende Verfahren in Kapitel 5.

2 Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Bund

Die Buechholz-/Kapfstrasse am östlichen Rand des Areals ist im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz als historischer Verkehrsweg mit nationaler Bedeutung und viel Substanz aufgeführt (Inventarnummer AG 26.1.2). Zwei weitere Verkehrswege lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf sind der Friedlisbergweg und die Buechholzstrasse Richtung Osten (Inventarnummern 919.1 und 919.2).

Es sind keine weiteren Sachpläne, Inventare und Konzepte des Bundes betroffen.

2.2 Kanton

Der geltende kantonale Richtplan wurde 2011 vom Grossen Rat beschlossen und 2015 revidiert (Genehmigung am 23. August 2017 durch den Bund). Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wurde dabei als eines der Hauptziele definiert. Der Richtplan gibt für das Jahr 2040 in Rudolfstetten-Friedlisberg eine Minstdichte von 62 Einwohnern pro Hektare für das überbaute Gebiet an. Rudolfstetten-Friedlisberg ist zudem Teil des Wohnschwerpunkts „Mutschellenknoten“. Diese umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ hochstehend und dicht erfolgt. Der Wohnschwerpunkt betrifft das Areal jedoch nicht in direkter Weise.

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss kantonalem Raumkonzept in der Schnittstelle von urbanem Entwicklungsraum, der ländlichen Entwicklungsachse und dem ländlichen Entwicklungsraum. Rudolfstetten-Friedlisberg gehört zur Agglomeration Zürich und liegt in unmittelbarer Nähe zu dessen Nebenzentren auf dem Mutschellen aber auch der Städte Dietikon und Bremgarten. Auch liegt die Gemeinde im funktionalen Raum zum Limmattal als Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsraum von überregionaler oder sogar nationaler Bedeutung.

2.3 Region

2016 wurde der regionale Sachplan „Zentrumsentwicklung Mutschellen“ erarbeitet, das Areal liegt jedoch ausserhalb des Betrachtungsperimeters der Überbauungsstudie. Weitere regionalen Sachpläne oder Konzepte sind nicht betroffen.

2.4 Kommunale Rahmenbedingungen

Der Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 16. Juni 2000 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und befinden sich aktuell in Überarbeitung.

Der Planungsperimeter befindet sich in der Kernzone Dorf. Diese ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten, öffentliche Einrichtungen sowie Landwirtschaft bestimmt. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird angestrebt. Der Dorfkern ist in seiner räumlichen- und baulichen Struktur zu erhalten und zu ergänzen. Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach und Fassadengestaltung, Material und Farbe in die bestehende Überbauung gut einzugliedern.

Die zugehörigen Aussenräume sind Teil des Ortsbildes und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Mässig störende Betriebe sind im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zugelassen, wenn alle zumutbaren und notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen getroffen werden, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Diese Vorkehrungen sind in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Hauptgebäude haben Steildächer aufzuweisen, Dächer sind mit Ziegel oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken. Bei guter architektonischer Gestaltung kann der Gemeinderat jedoch auch andere Dachformen bewilligen.

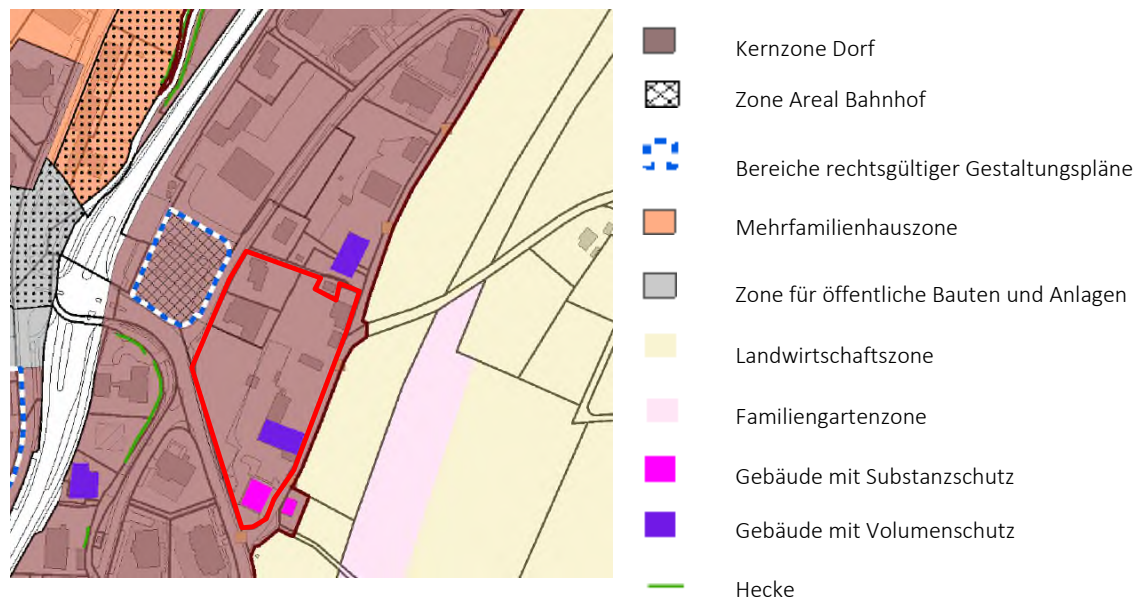


Abbildung 1 Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan mit Areal als Planungsperimeter (rot umrandet)

Östlich angrenzend an die Bauzone befindet sich eine geschützte Hecke. Das Gemeindehaus (Gebäude Nr. 51) sowie das Gebäude („Stöckli“) gegenüber östlich ausserhalb des Areals (Gebäude Nr. 52) sind Gebäude mit Substanzschutz und vollumfänglich zu erhalten. Die angrenzende Scheune steht unter Volumenschutz (Volumenschutz, Nr. 50A).

2.5 Weitere Randbedingungen und Vorgaben

Folgende Parteien sind an einer künftigen Nutzung des Areals interessiert:

- Einwohnergemeinde und (allenfalls Ortsbürgergemeinde) Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeindehaus inklusive Erweiterung Büro- und Archivflächen, Gemeindsaal, Wohnnutzungen, überdachte Entsorgungsmöglichkeiten, Werkhofgebäude inklusive Lagerflächen, Parkierung
- Elektro Fröhli AG / GFR Immo AG (heutige Parz. Nr. 1330)
Wohnnutzung, Magazin und Werkstatt für Betrieb inkl. Zulieferung und Besucherparkierung
- Familie Hüsler (heutige Parz. Nr. 1331)
Wohnnutzung
- IG ÄlterWerdenInRudolfstetten-Friedlisberg (IG)
Mehrgenerationenhaus mit Begegnungsflächen (gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaft)
- Stiftung Alterssiedlung Rudolfstetten
Wohnnutzung im Rahmen des Stiftungszwecks

Die Interessen der Gemeinde und der privaten Grundeigentümer sind aufeinander abzustimmen. Die detaillierten Anforderungen und Wünsche der Interessenten sind im Anhang A ersichtlich. Die Gemeinde möchte für die verschiedenen Ansprüche grundsätzlich Hand bieten. Denkbare Lösungen sollen diskutiert werden.

3 Analyse

3.1 Kontext

Der Dorfteil Rudolfstetten erstreckt sich von Südosten nach Nordwesten im Tal des Rummelbachs. Aufgrund der Lage zwischen den regionalen Zentren Dietikon und Mutschellen und der Nähe zur Agglomeration Zürich erfuhr Rudolfstetten-Friedlisberg in den letzten Jahren ein dynamisches Wachstum. Seit dem Jahr 2000 wuchs die Bevölkerung um über 20 % auf über 4'500 Personen. Das Verkehrsaufkommen auf der Bernstrasse nahm ebenfalls stetig zu. Die Gemeinde ist allerdings dank der S 17 (Aargau Verkehr, BDWM) ideal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Kontrast zu diesem urbanen Siedlungsraum liegt der Ortsteil Friedlisberg umgeben von einer Landschaft von kantonaler Bedeutung.

Das Areal liegt an der Schnittstelle zwischen einem unter Druck stehenden Siedlungsraum, der stark frequentierten Verkehrsachse Bremgarten-Dietikon sowie einer attraktiven Landschaft (siehe Abbildung 2). Eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft ist daher zentral.

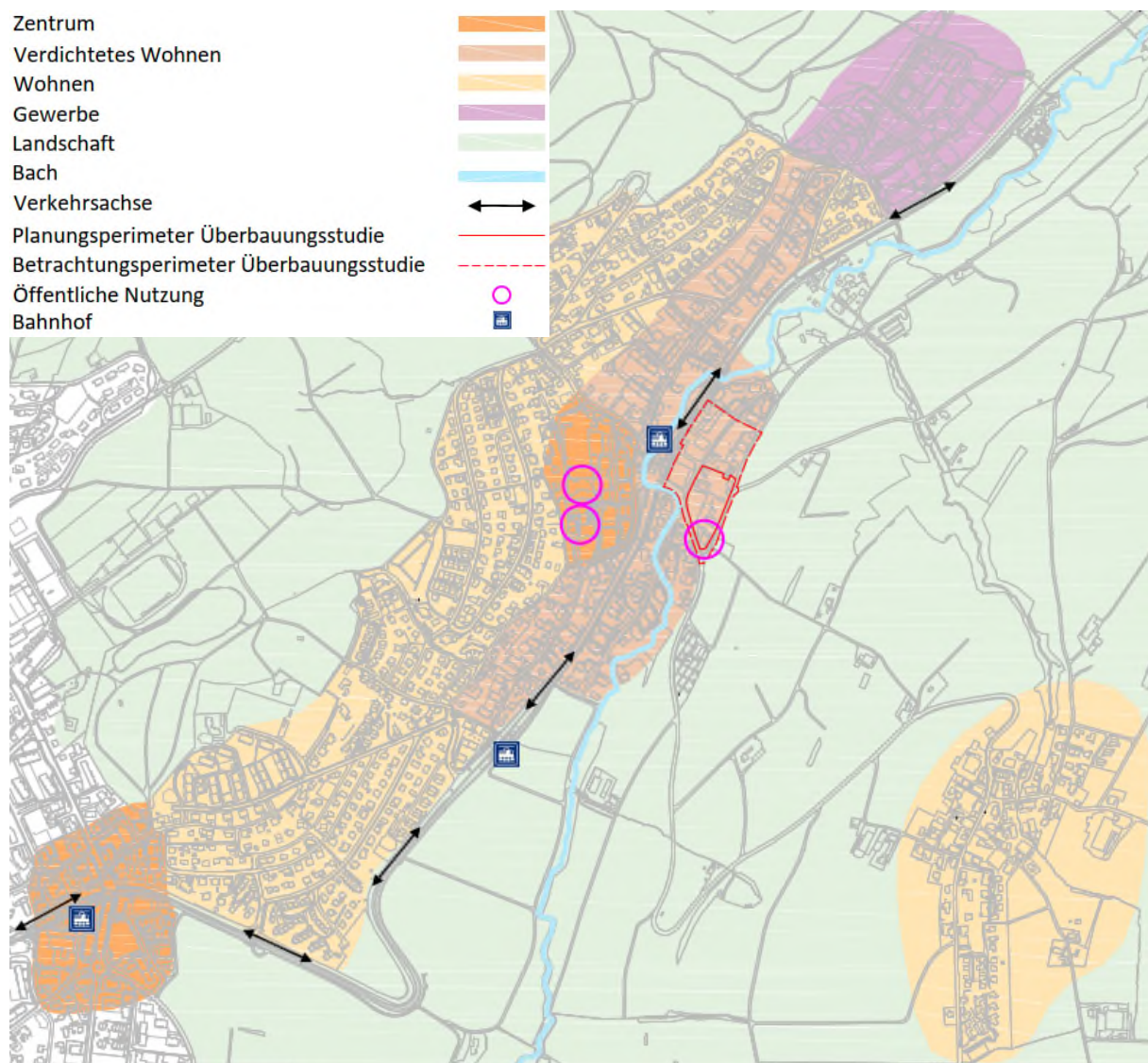


Abbildung 2 Kontextanalyse des Gemeindehausareals

3.2 Perimeter und Nutzungen

Der Planungsperimeter der vorliegenden Überbauungsstudie umfasst die in Tabelle 1 aufgeführten Parzellen und deren Flächen.

Tabelle 1 Parzellen im Planungsperimeter der Überbauungsstudie Gemeindehausareal

Parz.-Nr.	Eigentümer	Aktuelle Nutzungen	Fläche
1329	Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	Gemeindeverwaltung, Werkhof	6'510 m ²
1330	GFR Immo AG	Elektro Fröhli AG	678 m ²
1331	Viktor Hüsser	Wohnhaus	817 m ²
Total	Planungsperimeter		8'005 m²

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1330 und 1331 sind in den Planungsprozess einzubeziehen. Folgende Gebäude und Nutzungen befinden sich auf dem Areal:

- Parzelle Nr. 1329: Im Gemeindehaus (Gebäude Nr. 51 mit Substanzschutz) befindet sich nebst der Gemeindeverwaltung der Zehntenkeller für 20-25 Personen. Die angrenzende Scheune (Gebäude Nr. 50 A mit Volumenschutz) ist aktuell kaum nutzbar. Im Gebäude 50 B befinden sich Garagen. Grosse Teile des Areals werden aktuell als Werkhof genutzt. Weiter befinden sich Sozialwohnungen für 3-4 Personen, eine Asylunterkunft für 6-10 Personen, ein nicht schützenswertes Silo sowie verschiedene Container auf dem Areal.
- Parzelle Nr. 1330: Werkstatt und eine Wohnung der GFR Immo AG bzw. Elektro Fröhli AG
- Parzelle Nr. 1331: Wohnhaus der Familie Hüsser

Eine Erweiterung des Perimeters auf die nördlich angrenzenden Gebäude und Parzellen ist aufgrund der Parzellen- und Grundeigentümerstruktur schwierig, aber im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu prüfen.

Tabelle 2 Zusätzliche Parzellen im Betrachtungsperimeter der Überbauungsstudie Gemeindehausareal.

Parz.-Nr.	Eigentümer	Aktuelle Nutzungen	Fläche
230	Heinz Fröhli	Wohnhaus	777 m ²
233	Erbengemeinschaft Paul Ernst Fröhli	Mischnutzungen	4'603 m ²
241	Hubert Brem	Wohnhaus (Teil), Scheunen	3'477 m ²
533	Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	Fussweg	96 m ²
534	Andreas Brem	Schopf	107 m ²
594	Andreas Brem	Wohnhaus (Teil)	283 m ²
1313	Monn + Pfander AG	Gestaltungsplan*	2'027 m ²
1332	Maria Hüsser	Wohnhaus	533 m ²
1333	Andreas Brem	Wohnhaus (Teil)	332 m ²
1344	Erbengemeinschaft Paul Ernst Fröhli	-	719 m ²
1647	Hubert Brem	-	12 m ²
Total	Betrachtungsperimeter (inkl. Planungsperimeter nach Tab. 1)		20'971 m²

*Auf der Parzelle Nr. 1313 wurde der Gestaltungsplan „Areal Bahnhof“ mit Zonenplanänderung erarbeitet und am 10. November 2017 erlassen. Die Baubewilligung für das Projekt ist vorhanden.

Nutzungsanalyse

- Öffentliche Nutzung
- Wohnen
- Gewerbe
- Unternutztes Gebäude
- Wertvolle Grünräume
- Planungsperimeter
- Betrachtungsbereich
- Erhaltenswerte Struktur
- Sichtbeziehung
- Zufahrt motorisierter Individualverkehr
- Zufahrtsbeschränkung
- Verbindung Fuss- und Radverkehr
- Defizit
- Parkplatz

Abbildung 3 Nutzungsanalyse des Gemeindehausareals (Planungsperimeter = Areal)

Sowohl die Nutzungsdichte als auch die bauliche Dichte ist insbesondere für eine Kernzone mitten im Ortszentrum tief. Im ganzen Betrachtungsperimeter (vgl. Abbildung 3) sind auf zwei Hektaren lediglich zwei Gebäude gewerblich genutzt und acht Gebäude bewohnt (darunter ein Gebäude mit Sozialwohnungen und eine kleine Asylunterkunft). Zusätzlich werden drei Gebäude sowie einige Kleinbauten durch die Gemeindeverwaltung und den Werkhof genutzt. Mit der Überbauung „Areal Bahnhof“ auf der Parzelle Nr. 1313 wurde ein erster Schritt zur Entwicklung des Areals in Angriff genommen. Geplant sind da altersgerechte Wohnungen und eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung. Der Ausenraum ist sowohl auf die spezifische Lage an der Bahnhaltestelle sowie die Publikumsnutzung im EG ausgerichtet.

Aufgrund der zentralen Lage mitten im Ortskern von Rudolfstetten-Friedlisberg und der starken Unternutzung weist das Gemeindehausareal ein grosses Innenentwicklungspotenzial auf. Verstärkt wird die Bedeutung des Areals durch die prominente Lage direkt beim Bahnhof. Es ist eine hohe Nutzungsdichte im Areal anzustreben.

3.3 Erschliessung

Das Gemeindehausareal ist bereits vollständig verkehrlich und werkleitungstechnisch erschlossen. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Strasse „Am Mühlebach“ und die Buechholzstrasse zur Friedlisbergstrasse und anschliessend zur Bernstrasse (Kantonsstrasse K 127) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 14'000 Fahrten (Stand 2017).

Parkieranlagen befinden sich direkt nördlich des Gemeindehauses. Zudem befinden sich auf der Parzelle Nr. 1313 mehrere Parkplätze direkt angrenzend zum Bahnhof.

Nördlich und südlich des Planungsperimeters verlaufen zwei historische Fusswegverbindungen. Die südliche Querung der Strasse „Am Mühlebach“ bei der Friedlisbergstrasse ist aktuell durch eine Verengung der Fahrspur gelöst. Die nördliche Querung auf Höhe des Bahnhofs ist nicht signalisiert. Der Schulweg führt entlang des Friedlisbergwegs und der Friedlisbergstrasse.

Der Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg befindet sich direkt westlich des Betrachtungsperimeters und ist vom ganzen Areal her innert kürzester Zeit zu Fuss ebenerdig erreichbar. Die S 17 verkehrt ganztags im Viertelstundentakt nach Dietikon und Bremgarten sowie im Halbstundentakt nach Wohlen.

Folgende potenziellen Defizite wurden festgestellt:

- Übersichtlichkeit Knoten Buechholzstrasse / Friedlisbergstrasse.
- Die Signalisation der Querung bei der Einmündung „Am Mühlebach“ ist abhängig vom künftigen Verkehrsaufkommen zu verbessern.
- Nördlich des Betrachtungsperimeters besteht aktuell keine durchgehende Fusswegverbindung.

3.4 Freiräume und Erhaltenswerte Strukturen

Um das Gemeindehaus befinden sich aktuell attraktive, kleinräumige Freiflächen mit Grünflächen und Pflastersteinen sowie Sitzgelegenheiten. Westlich des Gemeindehauses befindet sich eine Hecke an prominenter Lage. Östlich der Bauzonengrenze befindet sich eine Hecke entlang des gesamten Betrachtungsperimeters. Sie sorgt für einen sanften Übergang vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. Weiter befinden sich im Betrachtungsperimeter grossräumige private Grün- und Freiflächen, welche meist wenig genutzt werden. Prominente Sichtachsen befinden sich vorwiegend entlang der Fusswegverbindungen.

Das Gemeindehaus und die umgebenden Grünräume, das gegenüberliegende Gebäude Nr. 52 sowie Hecken östlich der Buechholzstrasse werden als erhaltenswerte Strukturen beurteilt. Bereits in der Siegfriedkarte von 1880 (vgl. Abbildung 4) ist das historische Gemeindehaus (rot umrandet) mit Neben-

bau enthalten. Zusätzlich sind die historischen Fusswege am nördlichen und südlichen Perimeterrand ersichtlich (violette Pfeile).



Abbildung 4 Ausschnitt der Siegfriedkarte von Rudolfstetten-Friedlisberg; rot umrandet: Gemeindehaus; violette Pfeile: historische Fusswegverbindungen (Quelle: AGIS)

3.5 Gewässerraum und Hochwasserschutz

Unter der Strasse „Am Mühlebach“ verläuft das Mühlebächli. Dieses ist ein künstlich angelegter Kanal, welcher eingedolt verläuft. Gemäss Art. 41a Abs. 5 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, Stand 1. Januar 2020) kann bei Dolungen und künstlich angelegten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal aus dem Jahr 2010 ist der Betrachtungsperimeter nicht hochwassergefährdet.

3.6 Lärmschutz

Das Gemeindehausareal liegt in der Kernzone Dorf und ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Gemäss Art. 31 LSV dürfen Neubauten nur bewilligt werden, wenn bei den Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Unterschiedliche Lärmarten (Strasse und Eisenbahn) sind separat zu beurteilen.

Im Planungsbericht zum angrenzenden Gestaltungsplan „Areal Bahnhof“ vom 10. November 2017 wird aufgezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte vom Strassenverkehrs- und Bahnlärm eingehalten werden. Die voraussichtlichen Lärmemissionen des Werkhofs und der Entsorgungsstelle sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte detailliert zu prüfen und einzuarbeiten.

3.7 Werkhof und Entsorgungsstelle

Gemäss Anforderungen der Gemeinde sind auf dem Areal ein Werkhofgebäude inklusive Lagerflächen sowie überdachte Entsorgungsmöglichkeiten zu erstellen. Diskutierte Alternativstandorte sind aufgrund übergeordneter raumplanungspolitischer Vorgaben und Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Grundeigentum sehr schwierig. Gemäss Variantenstudie zur Überbauung des Gemeindehausareals sind zudem ansprechende städtebauliche Lösungen für einen Werkhof möglich.

3.8 Ausnützungsziffer

In der Kernzone Dorf sind drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 11 m und einer Firsthöhe von 16 m zulässig. Es gilt eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.7. Bei Arealüberbauungen ist gemäss § 31 BNO eine Erhöhung der AZ auf 0.8 möglich. Für Gebäude, die den MINERGIE-P®-Standard erreichen, ist im Rahmen von Arealüberbauungen gemäss § 35 BauV ein zusätzlicher Nutzungsbonus von 5 %

möglich (AZ von 0.835). Für eine höhere Ausnützungsziffer ist eine entsprechende Umzonung oder die Erarbeitung eines Gestaltungsplans notwendig. Gemäss § 21 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die folgende Tabelle zeigt die möglichen Bruttogeschossflächen in Abhängigkeit der Ausnützungsziffer.

Fläche des Planungsperimeters	8'000 m ² (gerundet)
Bruttogeschossfläche bei einer AZ von 0.7	5'600 m ²
Bruttogeschossfläche bei einer AZ von 0.8	6'400 m ²
Bruttogeschossfläche bei einer AZ von 0.835	6'680 m ²

3.9 Fazit aus der Analyse

Durch die Hanglage und der Lage am Bauzonenrand ist der baulichen Einbettung in die Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Das Gemeindehaus (Gebäude-Nr. 51) sowie das Gebäude Nr. 52 („Stöckli“) und deren direkte Umgebung sind vollumfänglich zu erhalten. Alle neuen Volumen sollen dem Gemeindehaus untergeordnet werden, welches als Solitär erkennbar bleiben muss. Ein Erhalt der baulichen Stellung der Gebäude Nr. 213 und 48 A im Betrachtungsperimeter ist zu prüfen, ebenso wie die Baulinie der Scheune (Gebäude Nr. 50 A) zur Buechholzstrasse hin.

Die historischen Fusswegverbindungen und die damit verbundenen Sichtachsen sowie die Schulwege sind zu sichern. Sichere Querungen für den Fuss- und Radverkehr sind dabei zwingend zu gewährleisten. Das Netz von Rad- und Fusswegverbindungen ist im Zusammenhang mit den zu schaffenden Freiräumen aufzuzeigen.

Die Parkierung soll so weit wie möglich unterirdisch platziert werden. Aufgrund der Topographie ist die entsprechende Zufahrt von (Süd-)Westen her sinnvoll. Oberirdisch soll der motorisierte Individualverkehr auf ein Minimum beschränkt werden.

Eine Erweiterung des Perimeters für die künftige Überbauung wird als sinnvoll erachtet. Die Erweiterung soll aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur im Betrachtungsperimeter etappierbar sein. Das Überbauungskonzept sollte daher die Parzellen Nrn. 1330 und 1331 konzeptionell berücksichtigen, jedoch eine individuelle Entwicklung der beiden Parzellen nicht verhindern.

4 Überbauungsstudie

Die nachstehende Beschreibung stellt die grundlegenden Ideen der Überbauungsstudie dar und ist im Zusammenhang mit den Plänen gemäss Anhang zu verstehen.

4.1 Grundidee

Der vorliegenden Überbauungsstudie liegt die Idee zu Grunde, wonach der gesamte Bebauungsperimeter von einem für Fussgänger bestimmten Wegnetz belegt wird. Dieses besteht in einer beim Gemeindehaus startenden und in nördlicher Richtung verlaufenden Hauptachse, von welcher aus, in gewissen Abständen, nach Osten und nach Westen hin, über Nebenwege, die Buechholzstrasse bzw. die Friedlisbergstrasse sowie die Strasse „Am Mühlebach“ zu erreichen sind. Die Hauptachse findet ihren Abschluss bei dem längs des nördlichen Randes des Bebauungsperimeters bereits bestehenden und ebenfalls in Ost-West Richtung verlaufenden Fussweges.

4.2 Die Wohngebäude

Zwei der drei auf der Parzelle Nr. 1329 vorgesehenen Wohngebäude sind längs der Buechholzstrasse (nördlicher Teil) in Ost-West Richtung aufgereiht, damit Durchblicke nach Osten (Hang aufwärts) entstehen. Die dritte Wohnbaute hingegen, steht vor bzw. unterhalb der Werkhofanlage in Nord-Süd-Richtung.

4.3 Gemeindesaal

Der gewünschte Gemeindesaal mit entsprechenden Nebenräumen ist längs des an der Berührungsstelle zwischen Friedlisbergstrasse und „Am Mühlebach“ gebildeten Bogens, also an prominentester Lage, vorgesehen. Dessen elliptische Form ist nicht allein als Anpassung an diese Strassenführung entstanden, sondern auch (und hauptsächlich) um dadurch dessen öffentliche Funktion sichtbar zu machen. Es ist dies die einzige mit Flachdach vorgesehene Hauptbaute innerhalb des Bebauungsperimeters, und soll zusammen mit dem bestehenden Gemeindehaus zum Duo der markanten Bauten werden. Wenn zudem das beim Bahnhof (östlich davon) projektierte hohe Gebäude in Betracht gezogen wird, könnten in Zukunft, auf einer parallel zur Friedlisbergstrasse verlaufenden Linie, drei prägnante Gebäude mit öffentlichem Charakter zu stehen kommen.

4.4 Giebeldächer

Vom bereits erwähnten Gemeindesaal sowie zwei eingeschossigen Neben- bzw. Verbindungsbauten im Werkhofareal abgesehen, besitzen sämtliche Gebäude innerhalb des Bearbeitungsperimeters Giebeldächer. Die entsprechenden Dachräume sind ausschliesslich für Technik und / oder Nebenräume vorgesehen, wofür eine natürliche Beleuchtung von den Stirnseiten her genügt. Die abfallenden Seiten der mit Dachziegeln bedeckten Giebel bleiben dadurch homogene Flächen, d.h. sie sind von Gauben, Oblichtern und Ähnlichem befreit. Dadurch wird die Sprache der längs der Buechholzstrasse jetzt noch bestehenden Bauten übernommen. Allfällige Solaranlagen auf den Dächern sind als Indach-Lösungen zu erstellen.

4.5 Die Parzellen Nrn. 1330 und 1331

Ob und wann auf den Parzellen Nrn. 1330 und 1331 baulich etwas unternommen werden soll, sei den entsprechenden Besitzern überlassen. Wichtig ist dabei, dass Umparzellierungen möglichst vermieden werden. Der auf diesen beiden Parzellen trotzdem vorgeschlagene, neue Bau, wäre bei einer etwaigen

Kooperation der beiden Besitzer möglich, und sieht im EG gewerbliche Funktionen vor (Geschäfte, Läden) mit zwei darüber liegenden Geschossen für Wohnungen.

4.6 Werkhof und Entsorgungsanlage

Gemäss Anforderungen der Gemeinde sind auf dem Areal ein Werkhofgebäude inklusive Lagerflächen sowie überdachte Entsorgungsmöglichkeiten zu erstellen. Zur Klärung der Nutzungsansprüche auf dem Werkhofareal wurde durch das Planungsteam der kantonale Werkhof der Sektion Kreis III in Wohlen besichtigt und Gespräche mit den Angestellten geführt. Eine oberirdische Integration der Nutzungen in das Gesamtkonzept ist möglich und einer unterirdischen Lösung vorzuziehen. Werkhof und Entsorgungsanlage sollen in einer gemeinsamen Gesamtanlage untergebracht und über die Buechholzstrasse, auf dieselbe Art und Weise erschlossen werden wie die dort bestehenden Bauten, das heisst jeweils über einen kurzen, abfallenden Verbindungsweg. Sollte ein Einbezug der Parzellen Nrn. 1330 und 1331 möglich sein, ist die Platzierung des Werkhofs mit Entsorgungsstelle in zweiter Priorität auch an dieser Lage möglich.

4.7 Variante ohne Werkhofanlage

Sollte der Werkhof und die Entsorgungsstelle nicht innerhalb des zu bearbeitenden Bebauungssperimeters Aufnahme finden, würde der Platz für die Aufreihung längs der Buechholzstrasse von vier, alle in West-Ost Richtung stehenden Wohnbauten frei. Zusätzlich würden über dem Gemeindesaal zwei weitere Wohnungen Platz finden. Die ursprünglich westlich vom Werkhof vorgesehene und Nord-Süd ausgerichtete Wohnbaute würde dabei wegfallen. Als Folge der gestiegenen Anzahl Wohnungen müssten tendenziell zusätzliche Parkplätze in der erweiterten Tiefgarage vorgesehen werden.

4.8 Ausnutzungsziffer

Das vorliegende Überbauungskonzept weist eine Ausnutzungsziffer (AZ) von rund 0.85 und ist damit mit der geltenden Bau- und Nutzungsordnung bei Anwendung der Arealüberbauung vereinbar. Dies bedeutet, dass die Gemeinde die Planung zielgerichtet ohne den Einbezug weiterer Stellen (Ausnahme: Fachgutachter) anstreben kann.

Das Überbauungskonzept ist jedoch aufwärtskompatibel. Das heisst, dass mit der vorgesehenen Konzeption unter Beibehaltung der gezeigten Fussabdrücke auch höhere bzw. tiefere Dichten denkbar und durchaus prüfenswert sind (vgl. Kapitel 5.1). Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Ausnutzung ist im Rahmen der Projektierungsphase zu vollziehen.

4.9 Grobkostenschätzung

Für die beiden Varianten mit und ohne Werkhofanlage ist zum jetzigen Zeitpunkt von folgenden Baukosten auszugehen (+/-25% / ohne Umgebung):

Variante mit Werkhof:

Nutzung	Fläche (m ²)	Volumen (m ³)	Fr/m ³	Total (Fr)
Tiefgarage	1'320	3'960	450.-	1'782'000.-
Saal + Nebenräume	630	4'300	1'100.-	4'730'000.-
GMD / Verwaltung	620	2'160	900.-	1'944'000.-
Werkhof	640	3'200	550.-	1'760'000.-
Wohn-Nebenräume	690	2'070	500.-	1'035'000.-
Wohnen	2'720	8'160	850.-	6'936'000.-
Total				18'187'000.-

Variante ohne Werkhof:

Nutzung	Fläche (m ²)	Volumen (m ³)	Fr/m ³	Total (Fr)
Tiefgarage	1'620	4'870	450.-	2'192'000.-
Saal + Nebenräume	630	4'300	1'100.-	4'730'000.-
GMD / Verwaltung	650	2'600	900.-	2'340'000.-
Wohn-Nebenräume	860	2'780	500.-	1'390'000.-
Wohnen	3'350	10'100	850.-	8'585'000.-
Total				19'237'000.-

4.10 Chancen und Risiken

Die Variante mit Werkhof auf der Parzelle Nr. 1329 weist trotz ihrer dichten Bebauung eine attraktive öffentliche Zone auf, die durch das Areal führt und den BewohnerInnen und BesucherInnen vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen eröffnet und Gelegenheiten für Begegnungen schafft.

Die geplanten Gebäude integrieren sich durch ihre Gestaltung und Volumetrien sehr gut in ihren Kontext. Die vorhandene Dachlandschaft wird weitergeführt, wodurch der Charakter des Gebiets bestehen bleibt.

Durch die Platzierung des Werkhofs in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gemeindehaus ergeben sich vielfältige Synergien. Die zwei Gebäude werden durch den neuen Verbindungstrakt intern verbunden, Büros und Räume für Aufenthalt, Umkleide, Archiv, IT, etc. können gemeinsam genutzt und müssen nicht separat erstellt werden. Der Austausch zwischen den GemeindemitarbeiterInnen wird gefördert (kurze Wege, direkte Führung).

Durch die Erschliessung des Werkhofs von der Buechenholzstrasse her und seiner introvertierten Ausformulierung wird der Lärmbelastung gegenüber den Wohngebäuden vorgebeugt und der Verkehr entflechtet. Die Parkierung des Personalverkehrs – PW / Mofas / Velos – erfolgt grösstenteils unterirdisch über die Tiefgarage. Besucherparkplätze (Gemeinde) sind oberirdisch neben dem bestehenden Gemeindehaus bzw. über dem Erweiterungsbau positioniert.

Bei der Variante ohne Werkhof wird die dichte Wohnbebauung durch einen grossen öffentlichen Platz relativiert. Dieser dient als Treff- und Ausgangspunkt in alle Richtungen für BewohnerInnen und BesucherInnen. Direkt an diesem öffentlichen Platz angrenzend befinden sich die zusätzlichen Büros für die GemeindemitarbeiterInnen. Auch bei dieser Variante sind die Gebäude so gesetzt, und die Dächer so gestaltet, dass der bestehende Charakter des Gebiets weitergeführt wird.

Durch das Wegfallen des Werkhofs ergibt sich zusätzliche Fläche, die dem Wohnen zugeteilt werden kann. Im Gegensatz zur Variante mit Werkhof muss die Gemeinde bei dieser Variante ein anderes Grundstück für den Werkhof finden (Standort, Landerwerb). Die zwei gemeindeinternen Stellen wären voneinander getrennt, was den Austausch intern und die Kommunikation nach aussen erschwert (Verwaltungsorganisation, insbesondere Führung ist heute auf „kurze Wege“, direkte Führung und Effizienz ausgelegt). Die Anordnung des Werkhofs in einer unterirdischen Anlage ist sowohl aus kosten- wie auch arbeitshygienischen Gründen nicht empfehlenswert.

5 Verfahren

5.1 Verfahrenskoordination und Abgrenzung

Das vorgestellte Überbauungskonzept kann mit dem Instrument der Arealüberbauung realisiert werden. Dies bedeutet, dass die weitere Planung und Realisierung unabhängig von weiteren raumplanerischen Verfahren (Sondernutzungsplan, Revision Nutzungsplanung) fortschreiten und basierend auf den jetzt rechtsgültigen Grundlagen Antworten zu möglichen Nutzungen und Volumetrien liefern kann. Spezifische Bebauungsvorschriften wie z. B. Dachformen werden im Rahmen des künftigen Vorprojekts ausgearbeitet.

Aus Sicht des Planungsteams ist es jedoch prüfenswert, inwiefern eine weitere Verdichtung des Gebiets angestrebt werden kann und soll (Optionen). Es ist davon auszugehen, dass die zuständige Stelle beim Kanton im Rahmen einer Gestaltungsplanung eine Zentrumsplanung im Betrachtungsperimeter anregen bzw. als Voraussetzung geben wird. Anhaltspunkte hierfür gab die Gestaltungsplanung im Areal Bahnhof. Aktuell wird aber die Nutzungsplanung mit Bau- und Nutzungsordnung, Kulturlandplan und Bauzonenplan sowie das Bauinventar und das Landschaftsinventar überarbeitet. Im Rahmen dessen könnten die planerischen Grundlagen für eine höhere Dichte in der Kernzone Dorf bzw. im vorliegend behandelten Zentrumsbereich gelegt werden. Diese Entscheidung ist jedoch nicht zuletzt politischer Natur, da die Planung auf dem Gemeindehausareal zeitlich erheblich verzögert würde (fünf Jahre plus).

5.2 Planungs- vs. Betrachtungsperimeter

Wie erwähnt hat die zuständige kantonale Stelle bereits einmal eine Zentrumsplanung für Rudolfstetten angeregt. Dieser Vorschlag ist aus planerischer Sicht nachvollziehbar, steht jedoch allenfalls den zeitlichen Absichten der Gemeinde betreffend Entwicklung des Gemeindehausareals entgegen.

Die vorliegende Überbauungsstudie umfasst den Planungsperimeter gemäss Kapitel 3.1. Der Betrachtungsperimeter wird für die Studie nicht berücksichtigt, ist aber für die Zukunft insbesondere für die Einbettung des Gemeindehausareals in das Zentrumsgebiet relevant. Insbesondere auf den Parzellen östlich der Strasse „Am Mühlebach“ ist eine gemeinsame Formsprache bzw. Bebauungsstruktur anzustreben. Das künftige Fuss- und Radwegnetz ist im ganzen Betrachtungsperimeter zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Planungsteams schliessen sich eine separate Entwicklung des Gemeindehausareals und eine ganzheitliche Entwicklung des Betrachtungsperimeters nicht aus. Es empfiehlt sich jedoch, auf Basis der planerischen Überlegungen auf dem Gemeindehausareal mittels eines informellen Verfahrens (bspw. Entwicklungsrichtplan, Masterplan) den restlichen Teil des Betrachtungsperimeters zu beplanen und damit in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein gemeinsames Zielbild für das Zentrum zu erarbeiten.

5.3 Einbezug der Bevölkerung

Eine Planung dieser Grössenordnung und mit den vorliegenden Nutzungen im öffentlichen Interesse setzt den Einbezug der Bevölkerung voraus – unabhängig davon ob nur der Planungsperimeter oder der gesamte Betrachtungsperimeter beplant wird. Sobald das grundsätzliche Verfahren für Planungs- und Betrachtungsperimeter geklärt ist, ist deshalb ein Konzept betreffend Kommunikation und informeller Mitwirkung aufzustellen.

5.4 Lage Werkhof- und Entsorgungsanlagen

Das Überbauungskonzept zeigt, dass eine Realisierung des Werkhofs sowie der benötigten Entsorgungsanlagen im Planungsperimeter möglich und mit hoher städtebaulicher Qualität zu realisieren ist.

Während des Entwurfs der Überbauungsstudie hat sich das Planungsteam nachstehende Überlegungen zum Standort des Werkhofs gemacht:

- Das Areal der heutigen Kläranlage in der öffentlichen Zone im Gebiet Neumatt wird nicht mehr benötigt und steht grundsätzlich zur Verfügung. Es erfolgt jedoch kein vollständiger Rückbau, sondern eine teilweise Umnutzung (beispielsweise Regenbecken). Das heisst, dass das Areal für eine Bebauung saniert werden müsste. Weiter liegt das Areal sehr dezentral, was eine Erschliessung quer durch die Kernzone Dorf und hohe Ausbaurkosten der bestehenden Strasse zur Folge hätte. Eine direkte Erschliessung über die Kantonsstrasse ist aufgrund der Topographie, der Bahnlinie der Aargau Verkehr AG und des grossen Verkehrsaufkommens nicht umsetzbar.
- Eine regionale Lösung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Berikon und Widen wurde nicht diskutiert. Jedoch ist die Lagegunst am Mutschellenknoten sowie die Verkehrsproblematik noch höher zu gewichten, da dieser bereits heute stark belastet ist. Weiter stellen sich Fragen betreffend Landerwerb und damit verbunden sehr hohe Investitionskosten. Auch wären Einzonungen bzw. Umzonungen bestehender Grundstücke notwendig, wobei mit einem Zeithorizont von mindestens sieben Jahren gerechnet werden müsste. Betriebliche und ökologische Aspekte betreffend regionaler Lösung werden angedacht, sind jedoch bis heute erst in Ideen vorhanden.
- Das nicht mehr benötigte Areal der Kläranlage könnte ausgezont und an geeigneter Stelle für den Werkhof eingezont werden (beachte Mehrwertabgaberelevanz). Hierzu wurden folgende Flächen betrachtet:
 - Parzellen Nrn. 1456-1459 nördlich des Gewerbegebiets Aegerte: Das Areal ist durch das Grossmattbächli vom restlichen Siedlungsgebiet abgegrenzt, eine Erweiterung würde den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft stark stören. Eine geplante neue Zufahrt wurde bereits einmal verneint (Übereinstimmung Richtplan, Beachtung Wildtierkorridor). → nicht weiterverfolgen.
 - Parzelle Nr. 77 östlich des Bahnhofs Rudolfstetten Hofacker: Das Areal befindet sich auf einer Fruchtfolgefläche, zudem müsste auch hier die Erschliessung durch die Kernzone Dorf und die Mehrfamilienhauszone erfolgen.
 - Parzellen Nrn. 88, 92 und 93 westlich des Friedhofs: Das Areal ist östlich durch die Böschung des Rummelbachs und westlich durch den Friedhof begrenzt. Die Lärmimmissionen sind voraussichtlich von untergeordneter Bedeutung, wobei gerade beim Friedhof Lärm als störend empfunden werden kann. Die Erschliessung könnte über die Friedlisbergstrasse erfolgen, welche bereits den Ortsteil Friedlisberg mit dem übergeordneten Strassennetz verbindet. Unter anderem sind Fragen des Gewässerraums, des Landerwerbs sowie die Nähe zur übrigen Verwaltung zu klären.
 - Parzelle Nr. 1214 in der Kurve der Bernstrasse in Richtung Mutschellen: Die Erschliessung des Areals ist aufgrund der Topographie kaum umsetzbar. Weiter bestehen Herausforderungen betreffend Einzonung und Landerwerb.
 - Einzonung in örtlichem Zusammenhang mit Gewerbegebiet bei der Mühle. Auch hier bestehen die Herausforderungen betreffend Ausbau der Erschliessungsstrasse Kapfstrasse.
- Der Werkhof könnte auf einer geeigneten Parzelle im bestehenden Gewerbegebiet erstellt werden. Vorteile dieser Option sind, dass die Lärmemissionen und die Erschliessung weniger problematisch sind. Die Kosten für den allfälligen Erwerb der Flächen für den Werkhof können allerdings beträchtlich sein. Weiter wäre die Lage nicht zentral (Erschliessung über Gwindenstrasse).
- Erstellung des Werkhofs und der Entsorgungsstelle auf den Parzellen Nrn. 230 und 233 direkt angrenzend an die Bahnhaltestelle Rudolfstetten. Soweit bekannt dürfte die Grundeigentümersituation diese Lösung jedoch erschweren. Auch hier stellt sich die Frage betreffend Landerwerb, was hohe Kosten nach sich zieht.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der obigen Ausführungen erachtet es das Planungsteam als planerisch sinnvoll, den Werkhof auf dem Gemeindehausareal zu behalten. Die Überbauungsstudie weist nach, dass eine in die Umgebung eingepasste und verkehrstechnisch realisierbare Lösung machbar ist. Zudem bringt die zentrale Lage verschiedene Vorteile gegenüber den weiteren geprüften Standorten. Damit diese politische Entscheidung fundiert erfolgen kann, hat das Planungsteam dennoch eine Variante ohne Werkhof erarbeitet.

Anhang A – Anforderungen an das Gemeindehausareal

Randbedingungen und Vorgaben der Gemeinde

Allgemeine Anforderungen an das Areal

- Die Scheune mit Volumenschutz ist in der Überbauungsstudie nicht zwingend zu erhalten. Dem Volumenschutz kann in der Überbauung Rechnung getragen werden, indem bisherige Strukturen und Volumen berücksichtigt werden.
- Die bestehenden halböffentlichen Aufenthaltsflächen sollen weiterhin genutzt werden können. Die Pflasterungen beim Gemeindehaus sollen wenn möglich erhalten werden.
- Die bestehende Asylunterkunft und die Sozialwohnungen müssen nicht zwingend auf dem Areal bleiben, es sind genügend andere Liegenschaften in der Gemeinde vorhanden.
- Auf dem Areal sind keine höheren Häuser (Gebäudehöhe ab 17 m) erwünscht, die maximalen Volumetrien richten sich nach dem Gemeindehaus.
- Parkplätze für Besucher, Angestellte, Bewohner und Veranstaltungen (ober- und unterirdisch)
- Wohnnutzungen sind möglich und zu prüfen.
- Die Parzellengrenzen im Perimeter können anders angeordnet werden.
- Eine gemeinsame Erschliessung ist zu prüfen.

Anforderungen der Verwaltung an das Gemeindehaus

- Das Gemeindehaus mit der Gemeindeverwaltung soll vollumfänglich weitergenutzt werden (Einwohnerdienste / Gemeindekanzlei / Bau und Planung / Regionales Betreibungsamt).
- Publikumsintensive Nutzungen sowie Kundinnen und Kunden sollen sich wenn immer möglich im Erdgeschoss befinden bzw. aufhalten.
- Erweiterung der Büroflächen bevorzugt im Erdgeschoss unter dem Einbezug des bestehenden Gemeindehauses. Erweiterung des Empfangsschalters sowie Arbeitsplätze für etwa 8 – 10 Personen, davon jeweils rund die Hälfte durch Umlagerung aus anderen Geschossen und mit neuen Arbeitsplätzen. Zusätzlich sind gemäss telefonischer Auskunft der Gemeinde zwei Besprechungszimmer im Erdgeschoss gewünscht. Im Erdgeschoss werden Einwohnerdienste, Kanzlei, Bau und Planung und Regionales Betreibungsamt (heute extern eingemietet) untergebracht, in den Obergeschossen die Abteilungen Finanzen, Steuern, Soziales sowie das Sitzungszimmer.
- Es soll ein Archivraum geschaffen werden. Aktuell sind rund 100 m² in der ganzen Gemeinde an diversen Standorten angesiedelt (namentlich Zivilschutzanlage, Gemeindehaus, Kindergarten), die Menge ist jedoch abnehmend, künftig sind rund 50 m² gewünscht.
- Das Betreibungsamt soll sich neu auf dem Areal der Gemeinde befinden (aktuell befinden sich drei Arbeitsplätze und ein Reserve-Arbeitsplatz im Gebäude der Elektra Rudolfstetten-Friedlisberg AG auf rund 50 m²).
- Es soll einen Gemeindesaal für etwa 250-300 Personen (bei einer Konzertbestuhlung von etwa 200 Personen) geben. Der Saal sollte vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aufweisen (Auditorium, Chor, Bühnenhaus, Tischbestuhlung, Tanzunterricht, Vereinsprobelokal insbesondere Chöre, etc.). Ebenfalls anzudenken sind weitere Räume zum Vermieten wie z.B. Bandräume im Keller.
- Ebenfalls in Frage kommt eine Umzonung des bisherigen Gemeindehauses in eine Öffentliche Zone → Raum für Vereine (Probelokal Männerchor, Gemischter Chor, Steelband und Konzerträume).

Anforderungen an den Entsorgungsplatz

- Benutzerfreundliche, überdachte Entsorgungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Lärmthematik, vor allem für Plastik und zu kontrollierende Materialien wie Bauschutt/Elektronikabfälle/Alteisen/Karton.
- Die Unterflurentsorgung für Glas bleibt bestehen, eine zusätzliche Kehrichtentsorgung ist erwünscht.
- Gefahrgutcontainer (ca. 20 m²); Integration des bestehenden in neue Anlage.
- Lagerplatz für Bauteile (ca. 55 m²; Schächte, Schachtdeckel, Kanalrohre usw.) und Batterien, Plastik, FL-Röhren sowie sonstige kleine Materialien.
- Lagerbox (ca. 35 m²) für Splitt/Mergel/Schotter und Kies.
- Salzsilo (50m³, eventuell Erweiterung des bestehenden Silos) – Fläche ca. 40 m².
- Presscontainer 10m³ (für Karton und Papier), Rollmulden für Alteisen (40 m³), Wischgut (10 m³), Inertstoffe (10 m³) und Plastik (40 m³), Fläche insgesamt rund 350 m².

Anforderungen an das neue Werkhofgebäude

- Büroräumlichkeiten für 2 – 3 Personen
- Umkleieräume für ca. 8 Personen inkl. Trocknungsraum und/oder Möglichkeiten zum Kleider trocknen, WC-Anlagen und Duschkmöglichkeiten
- Einen Aufenthaltsraum mit einer kleinen Kochnische für circa 10 Personen
- Eine Garage für 6 – 8 Fahrzeuge inklusive Waschraum für die Fahrzeuge (Waschgrube o. ä.)
- Eine Werkstatt mit 3 Arbeitsplätzen, inklusive einem darin enthaltenen Lagerungsraum mit der Grösse von etwa 100 m² – 200 m² und einem Garagentor für die Zufahrt
- Lagerungsräume für die Maschinen des Winterdiensts (3 Schneepflüge, 3 Salzstreuer sowie kleinere Sachen wie Schneepfähle, Salzkisten usw.), für kleinere Maschinen wie Rasenmäher, Einachser, Trimmer etc. sowie einen staubdichten Lagerraum für diverse Dispositionsmaterialien (Putzmittel, Fahnen, Wasserleitungsschläuche sowie kleineres Material)

Randbedingungen und Vorgaben Dritter

IG ÄlterWerdenInRudolfstetten-Friedlisberg (IG)

Ziel der IG ist es, eine gemeinnützige Wohnbau-Genossenschaft zu gründen, welche als Erstellerin und Betreiberin der künftigen Liegenschaft(en) auftritt. Die Genossenschaft plant ein gut gestaltetes, wohl ausgeführtes und nachhaltiges Mehrgenerationenhaus mit zweckmässiger und guter Architektur sowie gemeinnützigem Charakter. Darüber hinaus werden ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen und eine Gesamtanlage, die der künftigen Hausgemeinschaft zu einem guten Zusammenleben verhilft, angestrebt. Die Mietzinsen sind nach den Grundsätzen der Kostenmiete berechnet. Die Investition ist vollständig eigenwirtschaftlich. Folgende Anforderungen wurden durch die IG formuliert:

- Landfläche von 2'400 m² für 22 hindernisfreie Wohnungen (2 ½ bis 4 ½ - Zimmer) und 4 Arbeits- und Gemeinschaftsräume sowie 28 Parkplätze (Tiefgarage im Geländegefälle)
- Gute Freiraum- und Gartengestaltung an Schnittstelle zwischen Dorf und Landschaft
- Wohneinheiten für andere Wohnformen (Alterswohnen, begleitetes oder betreutes Wohnen, grössere Wohngemeinschaften oder Cluster-Wohnungen)
- Attraktive Nutzungen im Erdgeschoss (Wohn- und Arbeitsnutzungen)
- Attraktive Begegnungsflächen (Wohnungerschliessungen, Balkone ohne gegenseitige Abschottung, Balkonflächen in Kombination mit Erschliessungen), gemeinsame Nutzungen (Waschküche, Gemeinschaftsräume) und attraktive Aussenflächen. Diese Flächen sollen bezüglich Position und Ausgestaltung differenzierte Nutzungen und Veranstaltungen ermöglichen. Die eigene Wohnung soll aber auch Rückzugsraum und Privatsphäre bieten.
- Den Lärmemissionen der Bewohner sind mit geeigneten Massnahmen und Materialien sowie guter räumlicher Anordnung entgegenzuwirken.

Elektro Fröhli AG

Die Elektro Fröhli AG beabsichtigt, sein Magazin am aktuellen Standort zu behalten und weiter zu betreiben (Zulieferungen nötig).

Ortsbürgergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

- Interesse an Realisierung MFH (für Wohnen) als „Renditeobjekt“ bzw. allenfalls gemischt Rendite und effektive Kosten → Kostenmiete?
- Details sind zu klären.

Stiftung Alterssiedlung Rudolfstetten

- Realisierung Wohnungen gemäss Stiftungszweck

Beilagen

- Variante mit Werkhof
- Variante ohne Werkhof