

# Gestaltungsplan „Mutschellen – Bolleri Nord“

## Sondernutzungsvorschriften

gemäss § 21 BauG

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan 1:500 (verbindlich)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Verkehrsgutachten (erläuternd).



Datum: 10. Februar 2022

Mitwirkungsbericht vom 14. Februar bis zum 15. März 2022

Vorprüfungsbericht vom 31. August 2018

Öffentliche Auflage vom 14. Februar bis zum 15. März 2022

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch den Kanton Aargau (DBVU) am:

# Inhalt

3	A	Allgemeine Bestimmungen
		§ 1 Ziel und Zweck
		§ 2 Bestandteile
		§ 3 Perimeter
		§ 4 Verhältnis zur Grundordnung
3	B	Nutzung und Gestaltung
		§ 5 Art der Nutzung
		§ 6 Baubereich Hochbauten und Anlagen
		§ 7 Gestaltung Hochbauten und Anlagen
		§ 8 Baubereich unterirdische Bauten und Anlagen
		§ 9 Dachaufbauten
		§ 10 Koordinationsbedarf Freiraum / Verkehr / Strassenbau
5	C	Frei- und Aussenraum
		§ 11 Frei- und Aussenraumgestaltung
		§ 12 Stadtplatz
		§ 13 Strassenbegleitender Aussenraum / Trottoir
		§ 14 Parkplatzgestaltung
6	D	Erschliessung und Parkierung
		§ 15 Erschliessung
		§ 16 Parkierung
		§ 17 Anzahl Autoabstellplätze
		§ 18 Anlieferung
		§ 19 Zugänge
		§ 20 Fuss- und Radverkehr
8	E	Umwelt
		§ 21 Energie
		§ 22 Entwässerung
		§ 23 Lärmvorbelastete Bereiche
8	F	Weiteres
		§ 24 Qualitätssicherung
		§ 25 Privatrechtliche Regelungen
		§ 26 Öffentlich-rechtliche Regelungen / Planungsausgleich
		§ 27 Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung

## A Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Ziel und Zweck <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan „Mutschellen – Bolleri Nord“ bezweckt eine qualitative, koordinierte, parzellenübergreifende und dem zukünftigen Zentrum Mutschellen angemessene Entwicklung und Überbauung. Es werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
- abgestimmte, qualitative und parzellenübergreifende Gebietsentwicklung;
  - Konkretisierung Hochbauten (Anordnung, Volumetrie, Proportionierung) und Sicherstellung eines prägnanten Städtebaus mit Festlegung eines im regionalen Sachplans verwiesenen öffentlichen Raums (Stadtplatz);
  - Konkretisierung und Qualitätssicherung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität (mit besonderem Augenmerk auf den Stadtplatz);
  - Festlegung geeigneter Massnahmen für attraktives, koordiniertes und nachhaltiges Mobilitätsangebot;
  - Sicherstellung einer zentralen, unterirdischen Organisation der Autoabstellplätze (mit Ausnahme der Kundenparkplätze).
- § 2 Bestandteile <sup>1</sup> Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Situationsplan im Massstab 1:500;
  - Sondernutzungsvorschriften.
- <sup>2</sup> Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht;
  - Verkehrsgutachten (SNZ Ingenieure AG, 27.04.2018).
- § 3 Perimeter <sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die im Situationsplan bezeichnete Perimeterfläche.
- § 4 Verhältnis zur Grundordnung <sup>1</sup> Soweit im Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, insbesondere die Vorschriften der Kernzone Mutschellen und der Zone Zentrum Mutschellen.
- <sup>2</sup> Vorbehalt bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

## B Nutzung und Gestaltung

- § 5 Art der Nutzung <sup>1</sup> Eine hohe Wohnqualität ist sicherzustellen. Dabei ist die Ausrichtung der Wohnungen nach § 35 BNO auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Darüber hinaus hat das Wohnumfeld zu einer hohen Wohnqualität beizutragen.
- <sup>2</sup> Die Bereitstellung eines nachfrageorientierten Anteils altersgerechter Wohnungen ist zu prüfen.
- § 6 Baubereich Hochbauten und Anlagen <sup>1</sup> Wegleitend für die Hochbauten ist das städtebauliche Richtprojekt.

- <sup>2</sup> Hochbauten (inkl. Klein- und Anbauten) sind ausschliesslich innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten zulässig. Ausgenommen davon sind im öffentlichen Interesse liegende, gut in die Gesamtsituation integrierte und der Nutzung und Belebung des Stadtplatzes dienende untergeordnete Bauten und Anlagen auf dem Stadtplatz. Die Begrenzungen des Baubereichs gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und die gesetzlichen Strassenabstände.
- <sup>3</sup> Die Baubereiche sind für die raumbildenden Qualitäten in Bezug auf den Stadtplatz und zur Bellikerstrasse hin von zentraler Bedeutung. Die Gebäudevolumen dürfen nach Innen unwesentlich von der maximalen Ausdehnung der Baubereiche Hochbauten und Anlagen abweichen, um die Qualitäten und räumliche Fassung des Stadtplatzes nicht zu schmälern. Eine Staffelung in der Höhe oder in der Grundfläche ist ausgeschlossen.
- <sup>4</sup> Sammelstellen für die Entsorgung sind im ganzen Perimeter zulässig. Sie sind nachfrageorientiert zu dimensionieren, möglichst direkt zu erschliessen und gestalterische in die Umgebung einzubetten.
- <sup>5</sup> Innerhalb des Baubereichs sind zwei Baufelder (A, B) unterschiedlicher Geschossigkeit gemäss Situationsplan zulässig. Für das Baufeld A sind maximal acht Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 27 m, für Baufeld B maximal vier Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 17 m zulässig.
- <sup>6</sup> Im Erdgeschoss jedes Baubereichs für Hochbauten und Anlagen sind mindestens zwei Einheiten mit publikumsorientierten Nutzungen zu erstellen.
- <sup>7</sup> Die lichte Höhe in den Erdgeschossen hat zum Stadtplatz hin mindestens 4.0 m zu betragen. Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke (Ziff. 5.4. IVHB). Das Erdgeschoss zählt bis zu einer Geschosshöhe von 5.50 m für die Bestimmung der Geschosshöhe und für die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) als 1 Vollgeschoss.
- § 7 Gestaltung Hochbauten und Anlagen
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten sowie aufeinander abzustimmen und haben hohen architektonischen Anforderungen zu genügen.
- <sup>2</sup> Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter sind (neben den in § 42 BNO formulierten Kriterien) folgende Kriterien wesentlich:
- Gute Einordnung in den orts- und städtebaulichen Kontext;
  - Identitätsstiftender Charakter sowie Adresswirkung für das Zentrum Mutschellen;
  - Qualitative Entsprechung hinsichtlich prominenter Zentrums- und hoher Bedeutung im Stadtgefüge;
  - Fassung des Stadtplatzes mittels hochwertiger Platzrandbebauung und Fassadengestaltung sowie stimmiger Proportionierung;
  - Hohe Begegnungs- und Aufenthaltsqualität;
  - Gute Klangraumqualität auf dem Stadtplatz (Fassadengestaltung, Materialisierung).
- § 8 Baubereich unterirdische Bauten und Anlagen
- <sup>1</sup> Tiefbauten und Untergeschosse sind ausschliesslich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zulässig.
- <sup>2</sup> Die Begrenzungen des Baubereichs für unterirdische Bauten gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände und die gesetzlichen Strassenabstände.
- <sup>3</sup> Der Bau unterirdischer Bauten und Anlagen (insbesondere der Tiefgarage gemäss § 16 Abs. 1) ist mit dem Freiraumkonzept (§ 11 Abs. 2) abzustimmen.
- § 9 Dachaufbauten
- <sup>1</sup> Der Ausbildung der Dachfläche ist eine grosse gestalterische Bedeutung beizumessen. Vom Stadtplatz einsehbare Dachaufbauten sind nicht zulässig. Für Solaranlagen gehen Art. 18 RPG, Art. 32a RPV und § 49a BauV den kommunalen Vorschriften vor.

§ 10 Koordinationsbedarf Freiraum / Verkehr / Strassenbau

<sup>1</sup> Entlang der Bellikerstrasse ist dem erhöhten Koordinationsbedarf (Raumbearbeitung, Gestaltung, Verkehrsbeziehungen) zwischen Freiraum, Verkehr und Strassenbau im nachgelagerten Verfahren unter Einbezug der wichtigsten Akteure und Berücksichtigung der laufenden Projekte Rechnung zu tragen.

## C Frei- und Aussenraum

§ 11 Frei- und Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Die Frei- und Aussenräume sind hochwertig zu gestalten, aufeinander abzustimmen und haben eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft und die Öffentlichkeit aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die Frei- und Aussenraumgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch, gestützt auf ein Freiraumkonzept, auszuweisen. Das Freiraumkonzept hat insbesondere folgende Ziele zu erfüllen:

- Harmonische Gesamtwirkung innerhalb des Orts- und Landschaftsbildes;
- Festlegung der Rahmenbedingungen für das qualitativ hochwertige Konkurrenzverfahren hinsichtlich Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Stadtplatz, falls ein solches Verfahren durchgeführt wird;
- Differenzierung des Frei- und Aussenraums nach Öffentlichkeitsgrad und Festlegung einer entsprechenden Gestaltung, Begrünung und Möblierung;
- Attraktive Gestaltung der strassenbegleitenden Aussenräume (insbesondere der Hauptachsen) und Verkehrsflächen (v.a. für den Fuss- und Radverkehr);
- Angemessene Gestaltung des Wohnumfeldes inkl. qualitativer Anordnung und Gestaltung der Veloabstellplätze sowie Ausgestaltung des Fusswegs zwischen den Baufeldern A und B;
- Prüfung bzw. Setzung allfälliger Möblierungs- und Ausstattungselemente;
- Abstimmung mit einem allfälligen übergeordneten oder angrenzenden Gestaltungskonzept;
- Abstimmung mit dem Erschliessungs- und Anlieferungskonzept (§18 Abs. 2);
- Sicherstellung hochwertiger Zwischenstände während allfälligen Etappen (insbesondere hinsichtlich dem Stadtplatz).

<sup>3</sup> Das Terrain darf nicht unnötig verändert werden.

§ 12 Stadtplatz

<sup>1</sup> Innerhalb der im Situationsplan gelb schraffierten Fläche ist ein öffentlicher, belebter und durchlässiger Stadtplatz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu realisieren.

<sup>2</sup> Der Stadtplatz hat sämtlichen Nutzungen offenzustehen, welche den Stadtplatz als öffentlichen Begegnungsort fördern.

<sup>3</sup> Der Stadtplatz hat nachfolgenden erhöhten Qualitätsansprüchen zu genügen. Diese sind im Rahmen des Freiraumkonzepts oder im Falle von § 6a Abs. 8 und 9 BNO im Rahmen des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens nachzuweisen.

- Gute Einordnung in den landschaftlichen und städtebaulichen Kontext;
- Schaffung eines Stadtplatz- und Zentrumscharakters;
- Abstimmung der Gestaltung auf die Platzrandbebauung und Inwertsetzung der publikumsorientierten bzw. gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen, den Übergangsbereichen und Vorzonen;
- Abstimmung mit den Nutzungsvorstellungen der Gemeinde;
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit, Nutzerfreundlichkeit und Sicherheit;
- Angemessene Bepflanzung, Möblierung und Beleuchtung;

- Abstimmung der Gestaltung des Platzanschlusses an die Bellikerstrasse mit einem allfälligen übergeordneten Gestaltungskonzept für diesen Strassenraum;
- Sicherstellung der hindernisfreien Zugänglichkeit sowie einer nutzerfreundlichen, sorgfältigen und attraktiven Gestaltung;
- Sicherstellung attraktiver Fussgängerverbindungen (insbesondere auch die Durchlässigkeit zwischen den Baufeldern A und B);
- Integration der Mutschellenstrasse im Hinblick auf eine mögliche Schliessung sowie des Gebiets südlich davon in den Betrachtungsperimeter im Sinne der Fortsetzung des Stadtplatzes.

<sup>4</sup> Die Projektierung des Freiraums ist aufgrund einer möglichen Bepflanzung mit derjenigen unterirdischer Bauten und Anlagen (insbesondere der Tiefgarage gemäss § 16 Abs. 1) abzustimmen.

<sup>5</sup> Der Stadtplatz darf für die Notzufahrt befahren werden.

#### § 13 Strassenbegleitender Aussenraum / Trottoir

<sup>1</sup> Der strassenbegleitende Aussenraum hat der funktionalen und attraktiven Gestaltung des Aussenraums entlang der Strassenachse zu dienen. Er hat ein durchgehendes, öffentliches Trottoir mit einer Mindestbreite von 1.50 m für Fussgänger mit Zugang zu den Hochbauten entlang der Strasse „Bolleri“ bis zum Stadtplatz sicherzustellen.

#### § 14 Parkplatzgestaltung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der oberirdischen Parkfelder ist auf den Charakter des öffentlichen Raums abzustimmen, landschaftlich gut zu integrieren und wo sinnvoll naturnah zu gestalten.

## D Erschliessung und Parkierung

#### § 15 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Gemeindestrasse „Bolleri“ zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die zulässigen Bereiche für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt. Die Rampen sind bezüglich Sichtweiten und sicherem Verkehrsablauf mit der oberirdischen Parkierung und dem strassenbegleitenden Aussenraum zu koordinieren. Es ist insgesamt nur je eine Ein- und Ausfahrt zugelassen.

<sup>3</sup> Die Notzufahrten sind zu gewährleisten.

<sup>4</sup> Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens ist die Abstimmung mit einem allfälligen übergeordneten Mobilitätskonzept sicherzustellen.

#### § 16 Parkierung

<sup>1</sup> Die Autoabstellplätze für den motorisierten Individualverkehr sind unterirdisch innerhalb des bezeichneten Baubereichs zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Zugänge zu den Tiefgaragen für Fussgänger sind übersichtlich und gut auffindbar anzuordnen und entsprechend den Sicherheitsbedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer auszugestalten.

<sup>3</sup> Oberirdische Autoabstellplätze sind nur für Kunden sowie Besucher und nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche zulässig. Für Kundenparkfelder bleibt die Bewirtschaftung unter den Voraussetzung gemäss §54a BauG vorbehalten.

- <sup>4</sup> An der im Situationsplan bezeichneten Stelle (ungefähre Lage) sind die baulichen Voraussetzungen für eine spätere Erweiterung der Tiefgarage nach Süden bzw. einen Zusammenschluss mit der dort heute bestehenden Tiefgarage zu schaffen.
- <sup>5</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist die Möglichkeit für eine Erweiterung der Tiefgarage nach Norden bzw. ein Zusammenschluss mit der dort heute bestehenden Tiefgarage zu prüfen.
- <sup>6</sup> In der Tiefgarage sind die Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Installation von Auflademöglichkeiten für E-Fahrzeuge zu schaffen.
- <sup>7</sup> Carsharing-Standorte sind zu prüfen.
- § 17 Anzahl Autoabstellplätze
- <sup>1</sup> Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Autoabstellplätze sind die VSS-Norm SN 640 281 und die kommunale Bau- und Nutzungsordnung massgebend. Die Parkfelderbedarfsermittlung ist im Baugesuchsverfahren einzureichen.
- <sup>2</sup> Für Wohnnutzungen ist mit einer Herabsetzung auf 90 % der Richtwerte der besonderen örtlichen Situation gemäss Ziffer 9.4 der VSS-Norm SN 640 281 im Sinne von § 55 Abs. 4 BauG Rechnung zu tragen.
- <sup>3</sup> Für Nicht-Wohnnutzungen ist das maximal zulässige spezifische Richt-Parkfelderangebot durch die Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot gemäss Tabelle 1 der VSS-Norm SN 640 281 zu definieren. Sind für eine Nutzung keine Richtwerte festgelegt, hat der Gesuchstellende diese in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde zu bestimmen. Das zulässige Parkfelderangebot ist zwischen dem Minimum und dem Maximum des Standort-Typs B gemäss VSS-Norm SN 640 281 festzulegen. Nur mit Nachweis eines geringeren Anteils des Langsamverkehrs kann ausnahmsweise Standort-Typ C angewendet werden.
- <sup>4</sup> Für Motorräder ist eine ausreichende und bedarfsgerechte Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen.
- <sup>5</sup> Eine Herabsetzung der Parkfelderanzahl nach § 8 Abs. 2 BauV (ausgenommen vertraglich oder dienstbarkeitlich gesicherte Parkfelder) unter die nach Absatz 2 bzw. 3 ermittelte Parkfelderzahl ist in folgenden Fällen möglich:
- wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann, wie mittels flankierender Massnahmen die Mobilitätsnachfrage bewältigt wird;
  - gestützt auf ein allfälliges übergeordnetes Mobilitätskonzept und bei Festlegung entsprechender Massnahmen.
- § 18 Anlieferung
- <sup>1</sup> Die Anlieferung und Abholung von Gütern hat über das öffentliche Strassennetz und möglichst abseits des Stadtplatzes zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Im nachgelagerten Verfahren ist ein Erschliessungs- und Anlieferungskonzept zu erstellen.
- § 19 Zugänge
- <sup>1</sup> Die publikumsorientierten bzw. gewerblichen Nutzungen sowie deren Zugänge sind möglichst zum Stadtplatz hin zu orientieren.
- <sup>2</sup> Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt möglichst abseits des Stadtplatzes
- § 20 Fuss- und Radverkehr
- <sup>1</sup> Das Gebiet ist für den öffentlichen Fussverkehr attraktiv und durchlässig zu gestalten (insbesondere an der bezeichneten Stelle zwischen den Baufeldern A und B).
- <sup>2</sup> Die Bedarfsermittlung und Standortwahl der Velo- und Mofaabstellplätze hat sich nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 2 BauV zu richten. Insbesondere die Veloabstellplätze sind attraktiv, komfortabel und zweckmässig auszugestalten. Bei Einkaufsnutzungen ist die Möglichkeit der Abstellung von Velo-Anhängergespannen Rechnung zu tragen.
- <sup>3</sup> In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte etc. vorzusehen.
- <sup>4</sup> Soweit die öffentlichen Fusswege nicht ins Eigentum der Gemeinde übergehen, ist ihre öffentliche Benützung durch Dienstbarkeiten spätestens mit der Baueingabe zu sichern.

## E Umwelt

- § 21 Energie
- <sup>1</sup> Für Neubauten oder wesentliche Um- und Anbauten gilt als Minimalanforderung der Minergie-P-Standard oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung.
- <sup>2</sup> Wird ein Energiekonzept vorgelegt, welches insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb aktiv unterstützt, kann von Abs. 1 abgewichen werden.
- § 22 Entwässerung
- <sup>1</sup> Die Entwässerung hat sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde zu richten.
- § 23 Lärmvorbelastete Bereiche
- <sup>1</sup> Mit dem Bauprojekt ist ein Lärmgutachten einzureichen, welches die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 31 LSV durch geeignete Massnahmen nachweist.

## F Weiteres

- § 24 Qualitätssicherung
- <sup>1</sup> Der gesamte Projektierungsprozess ist durch die Gemeinde und eine kommunale Fachkommission (z.B. Baukommission) zu begleiten. Die Fachkommission wird durch den Gemeinderat eingesetzt.
- <sup>2</sup> Eine abschliessende Beurteilung der Bauprojekte hat im Rahmen des Baugesuchs durch die kommunale Fachkommission mit ausgewiesenen Experten unterschiedlicher Fachdisziplinen zu erfolgen.
- § 25 Privatrechtliche Regelungen
- <sup>1</sup> Die vertragliche Regelung des Landabtauschs zwischen den beiden Grundeigentümern hat spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Gestaltungsplans vorzuliegen.
- § 26 Öffentlich-rechtliche Regelungen / Planungsausgleich
- <sup>1</sup> Zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind der Planungsausgleich und die massgebenden Punkte (z.B. Stadtplatz, Erschliessung, Aussenraum) in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln. Dieser hat spätestens zum Zeitpunkt der Auflage dieses Gestaltungsplans vorzuliegen.
- § 27 Inkrafttreten / Änderung und Aufhebung
- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- <sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.