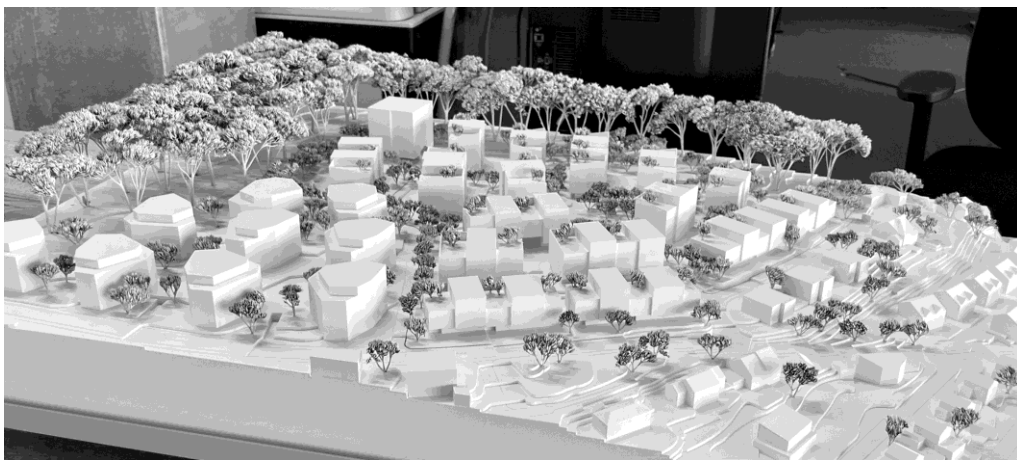


Kanton Aargau

Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg



Öffentliche Auflage



Gestaltungsplan Im Birkenhain

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 26. August 2026

Impressum

Verfasser:	Philipp Baur, Saskia Kaufmann, Gabriele Horvath (bis zum Stand VP)
Auftraggeber:	Real North AG, Unternehmer-Park 3, 6340 Baar www.realnorth.ch
Auftragnehmer:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft Entfelderstrasse 2 5001 Aarau www.suisseplan.ch
Fotoquelle Titel:	Modellfotografie aus der Infoveranstaltung «Im Birkenhain», © suisseplan 25.05.2023
Datei:	S:\LU-Projekte\29 AG\63 Rudolfstetten-Friedlisberg\06 GP Birkenhain\13 Nutzungsplan\40 öA\Ber\Ber_GP_Birkenhain_öA_V1.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
03.12.2025	Vorprüfung
03.06.2026	Vorprüfung V02 / Mitwirkung
26.08.2026	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsgegenstand und Bestandteile	3
1.3	Planungsziele	4
2	Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	4
2.2	Planungskoordination und –abstimmung	5
2.2.1	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	5
2.2.2	Kantonaler Richtplan Aargau	7
2.3	Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen	8
3	Zentrale Sachthemen	12
3.1	Innere Siedlungsentwicklung	12
3.2	Bevölkerungsentwicklung	13
3.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
3.3.1	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	15
3.3.2	Mobilitätskonzept	17
3.4	Mehrwertabgabe	19
3.5	Konzept Hohe Häuser	19
3.6	Lokalklima	20
4	Erläuterungen zum Richtprojekt	24
5	Erläuterungen zum Gestaltungsplan	28
5.1	Abweichungen	28
5.2	Allgemeine Bestimmungen	29
5.2.1	Zweck Art. 1	29
5.2.2	Bestandteile Art. 2	29
5.2.3	Perimeter Art. 3	29
5.2.4	Verhältnis zur Grundordnung Art. 4	29
5.3	Bau- und Nutzungsvorschriften	30
5.3.1	Baubereich für Gebäude Art. 5	30
5.3.2	Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten Art. 6	35

5.3.3	Nutzung Art. 7	37
5.3.4	Dachgestaltung Art. 8	37
5.3.5	Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen Art. 9	38
5.3.6	Gestaltung ab dem zweiten Vollgeschoss «Townhouses» Art. 10	39
5.3.7	Gestaltung des ersten Vollgeschosses (Sockelgeschoss) Art. 11	43
5.3.8	Qualitätssicherung Art. 12	43
5.4	Freiraumgestaltung	43
5.4.1	Grundsätze Art. 13	44
5.4.2	Bepflanzung (Bäume, Kraut-/Strauchschicht) Art. 14	44
5.4.3	Aussenschwimmbereich Art. 15	46
5.4.4	Freiraumangebot, Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen Art. 16	46
5.4.5	Grünraum halböffentlich Art. 17	46
5.4.6	Begegnungsraum/Quartierplatz Art. 18	47
5.4.7	Grünraum privat Art. 19	47
5.4.8	Nachweis Freiraumflächen	47
5.5	Erschliessung und Parkierung	50
5.5.1	Erschliessung für den motorisierten Verkehr Art. 20	50
5.5.2	Parkierung Art. 21	51
5.5.3	Oberirdische Abstellflächen für Zweiräder Art. 22	53
5.5.4	Fusswegverbindungen Art. 23	54
5.5.5	Notzufahrten Art. 24	55
5.5.6	Containerstandplätze Art. 25	56
5.6	Umwelt	56
5.6.1	Energie Art. 26	56
5.6.2	Entwässerung Art. 27	57
5.6.3	Lichtemissionen Art. 28	57
5.7	Etappierung Art. 29	58
5.8	Oberflächenwasser	58
5.9	Wald	59
5.10	Lärmschutz	59
5.11	Archäologie	60
5.12	Schutzraumpflicht	60
6	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	61
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 47 RPV	61
6.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	63
6.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	63
6.4	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	63
6.4.1	Luft / Klima	63

6.4.2	Energie	63
6.4.3	Erschütterungen	63
6.4.4	Nichtionisierende Strahlen	63
6.4.5	Abfall	63
6.4.6	Belastete Standorte (Altlasten)	64
6.4.7	Störfallvorsorge	64
6.4.8	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	64
6.4.9	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	64
6.4.10	Gewässerschutz	64
6.4.11	Wald	64
6.4.12	Jagd und Fischerei	65
6.5	Fazit	66
7	Berücksichtigung der Vorprüfung	67
8	Organisation und Beteiligte	70
9	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	70
9.1	Bisheriger Planungsablauf	70
9.2	Weitere Planungsschritte	71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Erweiterung Planungsperimeter; blau: GP Isleren; rot: GP Im Birkenhain	2
Abb. 2	Ausschnitt revidierter Bauzonen-/Kulturlandplan Rudolfstetten-Friedlisberg, Stand Erlass 24.09.2025	6
Abb. 3	Auszug Raumkonzept Aargau	7
Abb. 4	Auszug kantonaler Richtplan Aargau (Quelle: Geoportal Aargau)	8
Abb. 5	Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.16)	9
Abb. 6	Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen, Analysekarten ARE/BVU vom 06.03.2017	12
Abb. 7	Auszüge der Teilpläne des KGV, Stand 05.12.2023	16
Abb. 8	Übersicht Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept von TEAMverkehr.zug (Stand 25.08.2025)	18
Abb. 9	Klima 2: Planhinweiskarte Tag, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: ag.ch/geoportal	20
Abb. 10	Klima 3: Planhinweiskarte Nacht, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/geoportal	21

Abb. 11	Klimaanalysekarte, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/geoportal	22
Abb. 12	Ist-Situation (links) zu geplanter Bebauung mit möglichem zukünftigen Kaltluftstrom in blau (rechts)	23
Abb. 13	Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierung Real North AG)	24
Abb. 14	Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierung Real North AG)	25
Abb. 15	Richtprojekt Umgebung «Im Birkenhain» vom 16. Juli 2025, deltavormgroep (ohne Massstab)	26
Abb. 16	Richtprojekt Im Birkenhain: Visualisierung vom Café/Restaurant auf den Quartierplatz (Real North AG)	27
Abb. 17	Schemadetail, rechts (rote Kote definierter Messpunkt) und Auszug IVHB links	30
Abb. 18	vereinfachtes Beispiel über die Anordnung der Attikafläche	32
Abb. 19	Längsschnitt Gebäude 12 F vom 13.08.2025 (Real North AG)	32
Abb. 20	Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierung Real North AG)	33
Abb. 21	Erläuterung zu Versatz (grün) und Aufzeigen der Passage im ersten Vollgeschoss (rot), Auszug Richtprojekt	34
Abb. 22	Nachweis bebaute und unbebaute Flächen	36
Abb. 23	Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierungen Real North AG)	38
Abb. 24	Visualisierung der Gesamtüberbauung mit dem Solitär als städtebaulichem Hochpunkt am oberen Rand der Anlage vom 09.07.2026 (Visualisierung Real North AG)	39
Abb. 25	Solitär allein, mit Sicht auf Sockelzone und Fassadenrhythmus, vom 09.07.2026 (Visualisierung Real North AG)	41
Abb. 26	Grundidee der Townhouses, Grafik von Saota	42
Abb. 27	Freiraumpotenzial im Siedlungsgebiet, Analysekarten BVU vom 06.03.2017	43
Abb. 28	Umgebungsplan, real north, Stand 13.08.2025 (dunkelgrün zeigt, Strauch-/Krautschicht gem. Richtkonzept)	45
Abb. 29	Nachweis ökologische Ausgleichsflächen und Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen	49
Abb. 30	Beispiele für die Gestaltung der Ein-/Ausfahrt (Unterniveaubaute)	50
Abb. 31	Parkfeldbedarf nach VSS-Norm, Auszug aus dem Mobilitätskonzept, 25. August 2025	51
Abb. 32	rechts: Wildparkierung auf umliegenden, öffentlichen Strassen, Foto Google Street View, Stand 2023; links: Wildparkierung auf den öffentlichen Strassen im Areal, Foto Luftbild Google Maps	52
Abb. 33	Auszug aus dem Mobilitätskonzept von TEAMverkehr.zug vom 25. August 2025	54
Abb. 34	Ausschnitt Situationsplan, Anschluss an Alpenweg in rot	55
Abb. 35	Auszug Richtkonzept	58

Beilagen

Gestaltungsplan Im Birkenhain, Sondernutzungsvorschriften vom 26. August 2026

Gestaltungsplan Im Birkenhain, Situationsplan 1:500 vom 26. August 2026

Architekturbeschrieb Richtprojekt Im Birkenhain, Real North AG, vom 13. August 2025

Konzeptdesign Umgebung Im Birkenhain, deltavormgroep, vom 16. Juli 2025

Energiekonzept Im Birkenhain, Real North AG, vom 15. Juli 2025

Mobilitätskonzept Im Birkenhain, TEAMVerkehr.zug AG, vom 25. August 2025

Entwässerungskonzept Im Birkenhain, Wismer + Partner AG, vom 01. April 2025

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

Argumentation, Parkfelderbedarf – GP Isleren, Rudolfstetten Fiedlisberg, 24. Mai 2026

Mitwirkungsbericht gemäss § 3 Baugesetz, vom Gemeinderat beschlossen am 24. August 2026

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

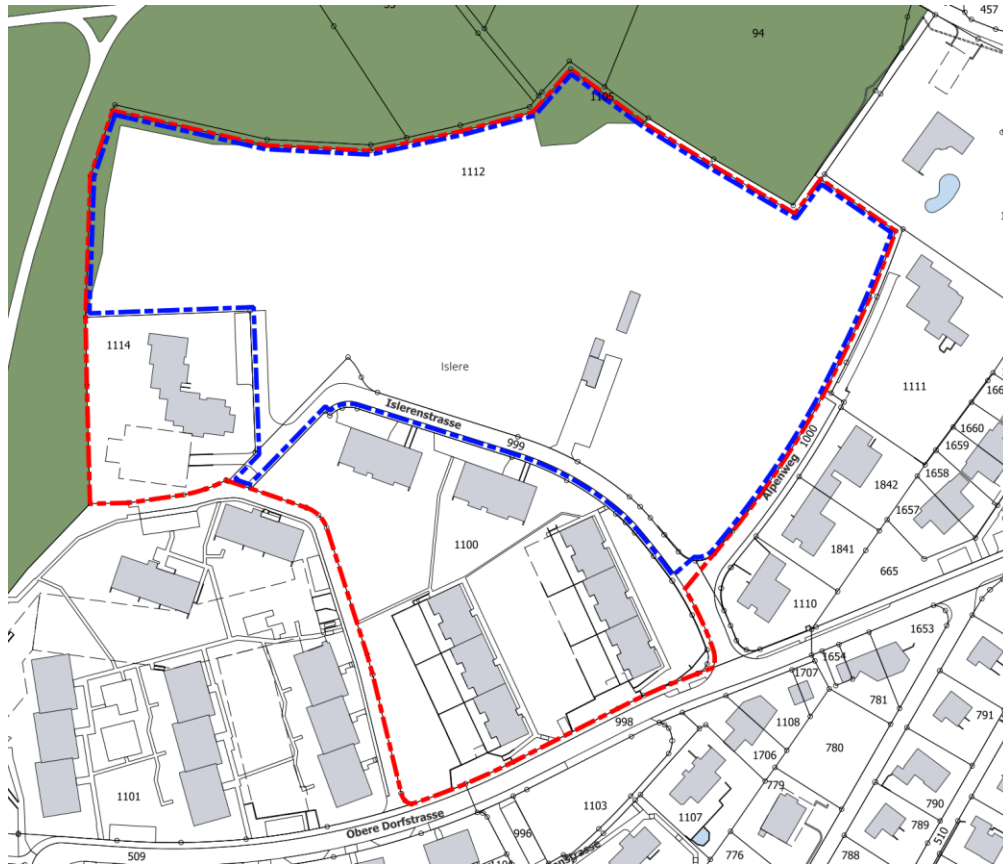
Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg besitzt auf ihrem Gemeindegebiet das Areal Isleren mit der Parzelle-Nr. 1112 und einer Fläche von über 2 ha, welches in den kommenden Jahren als Wohnquartier entwickelt werden soll. Für das Areal muss ein Gestaltungsplan nach § 21 BauG des Kantons Aargau erstellt werden (Sondernutzungsplanpflicht).

Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzepts wurde von der Gemeinde zwischen Dezember 2016 und Juni 2017 ein Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war die Auslotung einer verträglichen baulichen Dichte für ein Wohnquartier und die Einordnung in die bauliche Umgebung, aber vor allem in die Landschaft mit besonderem Augenmerk auf den Übergang zur Nichtbauzone und zum Wald.

Auf der Grundlage des Siegerprojektes wurde das Gestaltungsplanverfahren «Isleren» gestartet. Der Gestaltungsplan (GP) Isleren wurde von der Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt (ARE/BVU) mit Datum vom 16. Dezember 2019 abschliessend vorgeprüft. Im Rahmen der Mitwirkung hat das Unternehmen Real North AG ein Kaufinteresse signalisiert und beantragt, die Parzelle selbst zu entwickeln. Die Gemeinde hat nach eingehender Prüfung des Antrags ein gleichwertiges qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren als Grundlage für einen neuen Gestaltungsplan verlangt. Daraufhin hat die Real North AG einen Architektur-Wettbewerb mit sechs Planungsteams durchgeführt und gleichzeitig den Planungssperimeter um die Parzellen-Nrn. 999, 1100 und 1114 erweitert, die bis auf die Parzelle-Nr. 1114 im Besitz der Real North AG sind (vgl. Abb. 1). Das Siegerprojekt des Wettbewerbs wurde vom Team um die Firma SAOTA aus Südafrika entworfen. Um das Siegerprojekt weiterzuentwickeln und auf Schweizer Standards und Normen anzupassen, wurde es durch die Lötscher Architektur GmbH, Meggen, überarbeitet. Anschliessend arbeitete die Real North AG das Richtprojekt als wegleitende Grundlage für den Gestaltungsplan (GP) aus. Dieser wird neu als Gestaltungsplan «Im Birkenhain» bezeichnet. Der Flurname Isleren wird weiterhin für das Areal und auch für die Anforderungen an den Gestaltungsplan in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verwendet.

Die frühere Schrebergartenanlage und der Fussballplatz des FC Mutschellen auf dem Areal Isleren wurden stillgelegt und geräumt. Die gemäss AV-Daten vorhandenen Gebäude wurden zurückgebaut. Das Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet auf der Basis von einjährigen Mietverträgen (keine landwirtschaftliche Pacht). Die Liegenschaften auf den Parzellen-Nrn. 1100 und 1114 stammen aus der Bauperiode 1961 bis 1985 und sollen für die Umsetzung des Richtprojekts rückgebaut werden. Ebenfalls im Perimeter befindet sich die Islerenstrasse mit der Parzelle-Nr. 999, welche als Strasse rückgebaut wird und für die Überbauung resp. Umgebungsgestaltung genutzt wird.

Erweiterung Planungsperimeter; blau: GP Isleren; rot: GP Im Birkenhain



1.2 Planungsgegenstand und Bestandteile

Das Richtprojekt Architektur «Im Birkenhain» vom 13. August 2025 in der Beilage bildet die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen-Nrn. 1100, 1112, 1114 und ein Grossteil der Islerenstrasse mit der Parzelle-Nr. 999 mit einer Gesamtfläche von 37'396 m². Dieser Perimeter ist im Situationsplan des Gestaltungsplans verbindlich festgelegt.

Der Gestaltungsplan Im Birkenhain besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500, diese Bestandteile sind verbindlich. Das Richtprojekt Architektur «Im Birkenhain» vom 13. August 2025 mit Beschrieb, welcher das städtebauliche Konzept erläutert, bildet die Grundlage für die Inhalte des Gestaltungsplans, es hat wegleitenden Charakter.

Damit der Gestaltungsplan umgesetzt werden kann, wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (Stand Erlass an Gemeindeversammlung vom 7. November 2025) die BNO im Gebiet Isleren angepasst.

Im Frühjahr 2019 hat die Gemeinde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen. Im Juni 2019 wurde ein Workshop mit der Bevölkerung als Grundlage für die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) durchgeführt. Nach Abschluss des kantonalen Vorprüfungsverfahrens und zwei öffentlichen Auflagen wurde die Gesamtrevision an der Gemeindeversammlung vom 7. November 2025 vorgelegt. Der Gestaltungsplan «Im Birkenhain» kann erst nach Rechtskraft der revidierten BNO genehmigt und in Kraft gesetzt werden.

Mit dem Kommunalen Teilplan Verkehr (KTV) vom 30. Juli 2019 wurde die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrssituation im Gebiet Isleren aufgezeigt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV, Stand 5. Dezember 2023) erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dem KTV sind in diesen integriert worden (vgl. Abs. 3.3.1). Für den GP Im Birkenhain ist von der TEAMverkehr.zug ag ein Mobilitätskonzept erarbeitet worden, welches für das Areal ein Mobilitätsangebot nachweist sowie Ziele, Massnahmen und ein Monitoring festlegt. Das Mobilitätskonzept vom 10. April 2025, rev. 25. August 2025, ist ebenfalls wegleitend (vgl. Abs. 3.3.2).

Um eine nachhaltige, effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung zu gewährleisten, wurde durch die Real North AG mit Datum vom 15. Juli 2025 ein Energiekonzept erarbeitet, welches ebenfalls wegleitend ist.

Da es sich bereits um die dritte Arealentwicklung mit geplanten Gebäuden handelt, die die Regelbauweise deutlich überschreiten, hat die Gemeinde auf Empfehlung der kantonalen Abteilung Raumentwicklung (ARE/BVU) ein Konzept für Hohe Häuser über das ganze Gemeindegebiet erarbeitet. Der Entwurf des Konzeptes Hohe Häuser wurde am Workshop vom Juni 2019 der Bevölkerung zur Diskussion gestellt. Am Konzept Hohe Häuser wurden anschliessend einige Anpassungen vorgenommen und es wurde am 2. September 2019 vom Gemeinderat beschlossen (vgl. Beilage). Dieses ist als Bestandteil in das REL eingeflossen und wurde mit der revidierten Bau- und Nutzungsordnung von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach erfolgter Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung durch den Regierungsrat beschliesst der Gemeinderat den Gestaltungsplan. Gemäss § 8 Abs. 3 BauV «zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.» Die Pflicht zur Erstellung eines Fachgutachtens wurde zwischenzeitlich aus der BauV gestrichen und liegt im Ermessen der Gemeinde.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats wird der Gestaltungsplan dem zuständigen kantonalen Departement zur Genehmigung zugestellt.

1.3 Planungsziele

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplans ist die Realisierung eines nachhaltigen Wohnquartiers von hoher städtebaulicher Qualität, das sich durch besondere Freiraumqualitäten auszeichnet und die Bedürfnisse einer vielfältigen Bewohnerstruktur abdeckt. Durch die Verflechtung mit den angrenzenden Quartieren und dem Wald entsteht ein Quartier mit eigener Identität, das Raum für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen schafft und so einen Mehrwert für die ganze Gemeinde bietet. Gleichzeitig wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und eine qualitativ hochwertige Verdichtung in unmittelbarer Nähe des gut erschlossenen Mutschellenknotens realisiert. Mit einem kommunalen Gesamtplan Verkehr und dem begleitenden Mobilitätskonzept wird die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrssituation aufgezeigt. Mit dem Energiekonzept wird eine nachhaltige, effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung gesichert.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind insbesondere folgende rechtlichen Grundlagen relevant:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Juli 2025,
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2026,
- Richtplan des Kantons Aargau vom 20. September 2011, Stand 11. Juni 2025,
- Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen, sapartners vom 6. April 2016,
- Zentrumsentwicklung Mutschellen – Mobilitätskonzept, Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg, Widen, TEAMverkehr.zug ag von 2021
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 6. April 2000, revidierte Fassung Stand 24. September 2025 (Erlass an Gemeindeversammlung am 7. November 2025 und 28. Mai 2026),
- Bauzonen-/Kulturlandplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg vom 16. Juni 2000, revidierte Fassung Stand 24. September 2025 (Erlass an Gemeindeversammlung am 7. November 2025 und 28. Mai 2026).

2.2 Planungskoordination und –abstimmung

2.2.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Das Areal Birkenhain liegt gemäss revidierter Bau- und Nutzungsordnung (revBNO) in der Mehrfamilienhauszone M5 und M3 und die Parzellen-Nrn. 999, 1110, 1112 und 1114 unterliegen einer Sondernutzungsplanpflicht. Im Osten liegt die Einfamilienhauszone E2, im Süden setzt sich die Zone E2, resp. die M3 fort und im Norden und Westen grenzt Waldgebiet an das Areal.

Gemäss § 17 revBNO gelten folgende Rahmenbedingungen:

	Mehrfamilienhauszone M3		Mehrfamilienhauszone M5	
Anzahl Vollgeschosse	3		5	
Ausnützung	0.70		0.90	
	Flachdach	Schrägdach	Flachdach	Schrägdach
Fassadehöhe/ Gesamthöhe	11.00 m / 14.50 m	11.00 m / 16.00 m	- / 19.20 m	- / 19.20 m

Mit der Sondernutzungsplanpflicht wird festgelegt, dass diese Flächen nur erschlossen und überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt.

Im Rahmen der BNO-Revision hat die Gemeinde im § 6 revBNO für das Gestaltungsplangebiet «Isleren» folgende Zielvorgaben und Anforderungen festgelegt (zusammengefasst):

- Qualifiziertes Konkurrenzverfahren sinngemäss nach SIA 142/143 oder städtebauliche Variantenstudie, Jury mit Vertretung aus dem Gemeinderat;
- Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes, das vertragliche Gesamthöhen sowie Zahl und Anordnung der Gebäude begründet;
- differenzierte Höhenstaffelung und vertraglicher Übergang von E2-Zone im Osten ansteigend bis zum Waldrand im Westen;
- qualitätsvolle, verdichtete Bauweise für Wohnen bei zunehmender Dichte von Osten nach Westen mit guter Einordnung in die Umgebung;
- angemessener Anteil familien- und altersgerechter Wohnungen;
- attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Vernetzung zum Wald;
- Abstimmung der Bauten auf Kaltluftleitbahnen und Frischluftströme;
- Sicherung der Durchlässigkeit für Fuss- und Radverkehr inkl. Nord-Süd-Verbindung;
- zweckmässige Parkierung, vorzugsweise unterirdisch;
- AZ-Erhöhung bis 1.13 in Abhängigkeit von der Erfüllung der erhöhten Anforderungen;
- Maximal ein zusätzliches Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise;
- Einsetzen einer Fachkommission zur Qualitätssicherung und Verfahrensbegleitung.

Mit der Überlagerung «Hohe Häuser zulässig» gem. § 56 revBNO im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters sind Gebäude bis maximal 8 Vollgeschosse zulässig bei einer maximalen Fassaden- und Gesamthöhe von 27 m. Dabei ist eine besonders hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität zu erreichen bei einer sehr guten Einordnung in die bauliche Umgebung.

Abb. 2 Ausschnitt revidierter Bauzonen-/Kulturlandplan Rudolfstetten-Friedlisberg, Stand Erlass 24.09.2025



Sofern die Gemeinde keine weiteren Anforderungen definiert, darf der Gestaltungsplan gemäss § 8 BauV vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen. Namentlich in der Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), bei der Gestaltung der Bauten und den Abständen, der Nutzungsart und der Herabsetzung der Parkfeldanzahl. Bei Abweichungen zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterischen besseren Ergebnis führen.

Das Richtprojekt sieht mehrere Bauten vor, die über die Regelbauweise hinausgehen. Das geplante Gebäude im Bereich der Überlagerung «Hohe Häuser zulässig» entspricht der Regelbauweise gemäss § 56 revBNO mit acht Vollgeschossen, die restlichen Gebäude orientieren sich mit drei bis sechs Vollgeschossen an der Regelbauweise gemäss BNO bzw. an der zulässigen Abweichung für Gestaltungspläne.

Gemäss § 65 Abs. 2 revBNO ist in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht und mit hohen Häusern gem. § 56 revBNO ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung zu erarbeiten. Das Mobilitätskonzept ist begleitender Bestandteil des Gestaltungsplans (vgl. Abs. 3.3.2). Werden weniger Parkfelder erstellt als der Pflichtbedarf, so ist das gem. § 64 Abs. 5 revBNO im Mobilitätskonzept schlüssig zu begründen.

Eine detaillierte Auflistung mit den Abweichungen ist dem Abs. 5.1 zu entnehmen.

2.2.2 Kantonaler Richtplan Aargau

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), das Gebiet Isleren liegt im Randbereich des Mutschellenknotens, welcher als urbaner Entwicklungsraum gilt.

Abb. 3 Auszug Raumkonzept Aargau



Ländliche Entwicklungsachsen sind verkehrlich gut erschlossene Talachsen. Die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen sind unter Einhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. In den gut erschlossenen urbanen Entwicklungsräumen soll ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums stattfinden. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden. Für die Dichtebetrachtungen werden die Vorgaben der ländlichen Entwicklungsachsen, für die Verkehrssituation der urbane Entwicklungsraum herangezogen.

Im kantonalen Richtplan ist das Areal Isleren von keiner weiteren Festlegung direkt betroffen. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt innerhalb des Siedlungsgebietes eingebettet in der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) rund um den Mutschellen, welche als attraktives Naherholungsgebiet der Bevölkerung dient.

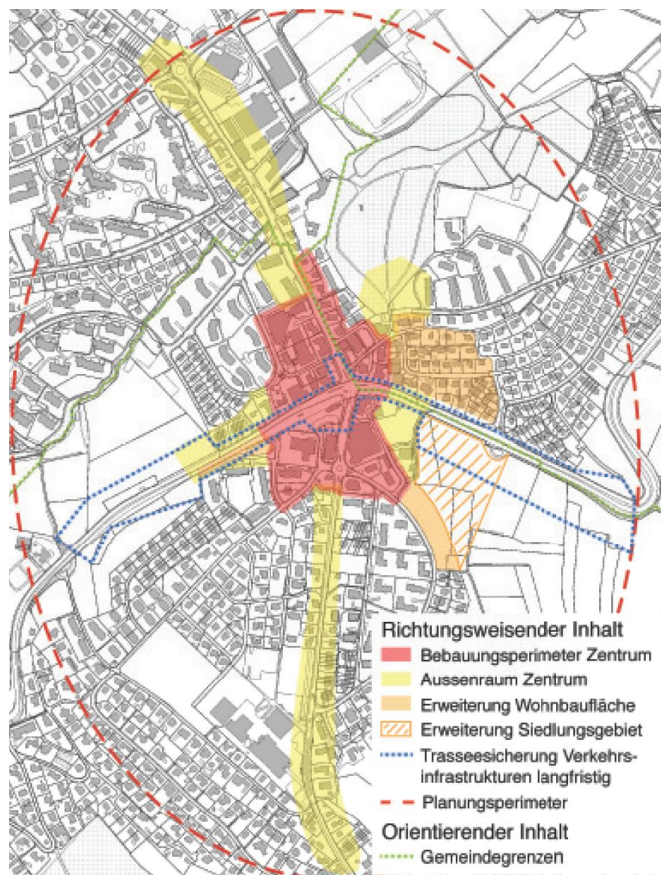
Abb. 4 Auszug kantonaler Richtplan Aargau (Quelle: Geoportal Aargau)



2.3 Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen haben einen regionalen Sachplan (rSP) Zentrumsentwicklung Mutschellen (6. April 2016) gemäss § 12a BauG erarbeitet. Dieser dient als behördenverbindliche Grundlage einer überkommunal abgestimmten Entwicklungsstrategie. Die drei Gemeinden möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau die Entwicklung des Gebietes Mutschellen vorantreiben. Der dafür bestimmte Planungsperimeter befindet sich rund um den Bahnhof Berikon-Widen. Das Gebiet Isleren liegt zwar ausserhalb des Bebauungsperimeters Zentrum, des Aussenraums, der Erweiterung Wohnbaufläche und Siedlungsgebiet, aber innerhalb des Planungsperimeters, in dem eine gesamtheitliche Betrachtung von Siedlung, Verkehr und Landschaft zu erfolgen hat (vgl. Beschluss 1 in Kap. 6 Örtliche Festsetzungen des Regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 6. April 2016). Aus diesem Grund wurde durch die Gemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt bzw. verlangt, um ein auf die angrenzenden Planungen abgestimmtes attraktives und verträgliches Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu erhalten. Ergänzend wurde ein Kommunaler Teilplan Verkehr erarbeitet, der die Verkehrssituation am Mutschellenknoten berücksichtigt und anschliessend in den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) integriert wurde (vgl. Abs. 3.3.1).

Abb. 5 Perimeter Zentrumsentwicklung (Auszug Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 06.04.16)



Folgende Beschlüsse gemäss Kap. 4 Planungsgrundsätze sind für die vorliegende Planung relevant:

Beschlüsse rSP	Berücksichtigung
1. Aufwertung und Weiterentwicklung des Knotens Mutschellen und des angrenzenden Siedlungsgebietes Mutschellen zu einem attraktiven, gemeindeübergreifenden Zentrum;	Die qualitativ hochwertige Überbauung und Entwicklung des Areals Isleren im angrenzenden Siedlungsraum trägt zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Zentrums Mutschellen bei.
(A) Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.	Es wird eine hohe bauliche Dichte erreicht und ein Beitrag zur Nutzungsvielfalt geleistet. Auch wenn das Areal nicht im Bebauungsperimeter liegt, wird in angemessener Entfernung vom Zentrum ein weiteres identitätsstiftendes Gebäude realisiert, das Bezug zum Überbauungskonzept gemäss rSP nimmt.
(B) Steigerung des Erlebniswerts und der urbanen Nutzungsvielfalt.	Im erweiterten Perimeter wird ein städtebaulich interessantes Areal entstehen, das mit attraktiven öffentlichen und halb öffentlichen Freiräumen sowie direkten Fussverkehrs- und Veloverbindungen in das angrenzende Naherholungsgebiet den Erlebniswert und die urbane Nutzungsvielfalt für das ganze Quartier steigert.

(C) Schaffung von neuem Wohnraum im Rückbereich;	Es wird im Areal Isleren hochwertiger Wohnraum an attraktiver Lage geschaffen.
(C) Einhaltung ökologischer Standards	Mit einem attraktiven Freiraumkonzept inkl. dem Nachweis grosszügiger Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen wie auch Flächen für den ökologischen Ausgleich wird dem Ziel Rechnung getragen.
(D) Sicherstellung eines effizienten Mobilitätsmanagements;	Im KGV wird das Ausmass des induzierten Verkehrs aufgezeigt und es werden Strategien und Massnahmen formuliert, wie dieser begrenzt werden kann. In der BNO werden eine Parkplatz-Reduktion sowie die Pflicht, in bestimmten Gebieten Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, verankert. Im GP Im Birkenhain wurde bereits auf Stufe Sondernutzungsplanung ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung aufzeigt.
(D) Ausrichtung der Anzahl Parkfelder sowie die Art der Bewirtschaftung auf den Bedarf und die standortspezifischen Gegebenheiten;	In den SNV wird für die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss VSS-Norm festgelegt.
(D) Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.	Im GP werden die Fuss- und Veloverkehrsverbindungen durch das Areal aufgezeigt. Im KGV werden weitere Massnahmen zur Schulwegoptimierung und zur Verbesserung der Bike-and-Ride-Situation aufgezeigt.
7. Die Gemeinden betreiben eine Bodenpolitik, die der Zentrumsentwicklung förderlich ist. ...	Die Einwohnergemeinde als Grundeigentümerin des Areals Isleren hat gezielt einen aufwändigen qualifizierten und kooperativen Planungsprozess durchgeführt resp. durchführen lassen, um das Areal angemessen zu entwickeln.

Basierend auf Kap. 9 des regionalen Sachplans wurde mit Datum vom 18. Juni 2018 ein Arbeitsprogramm verabschiedet. Folgende Massnahmen sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Planung und Umsetzung der Sofortmassnahmen Mutschellenknoten (LP 3) wurde durch den Kanton bereits gestartet. Hier gibt es keinen direkten Abstimmungsbedarf für das Areal Isleren.
- Sowohl das Freiraumkonzept (KP 1) als auch das Mobilitätskonzepts (KP 4) wurden erarbeitet und liegen im Entwurf vor: Masterplan Freiraum Zentrum Mutschellen vom 8. März 2021, Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, und Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung Mutschellen vom 2. März 2021, TEAMverkehr.zug ag, Cham. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurden die Inhalte – soweit nötig – auf die Konzepte abgestimmt.

Bezüglich Organisation heisst es unter Abs. 8 Beschluss 4: „Vorhaben ohne interkommunalen Abstimmungsbedarf werden durch die jeweiligen Gemeinden direkt realisiert. Die Gemeinden informieren die übrigen Beteiligten der Zentrumsentwicklung über den Stand der Arbeiten in

angebrachter Form.“ Die Nachbargemeinden Berikon und Widen wie auch der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt wurden im Rahmen des laufenden Koordinationsprozesses zur Umsetzung des regionalen Sachplans über die Planung im Gebiet Isleren informiert. Der Regionalplanungsverband (Repla) Mutschellen-Reusstal-Kelleramt hatte mit Datum vom 23. April 2019 zum Planungsvorhaben GP Isleren Stellung genommen und dieses positiv beurteilt. Zu Beginn der kantonalen Vorprüfung vom GP Im Birkenhain werden Repla und Nachbargemeinden erneut zur Stellungnahme eingeladen. Diese Stellungnahmen werden dem BVU während der Vorprüfung zugestellt.

3 Zentrale Sachthemen

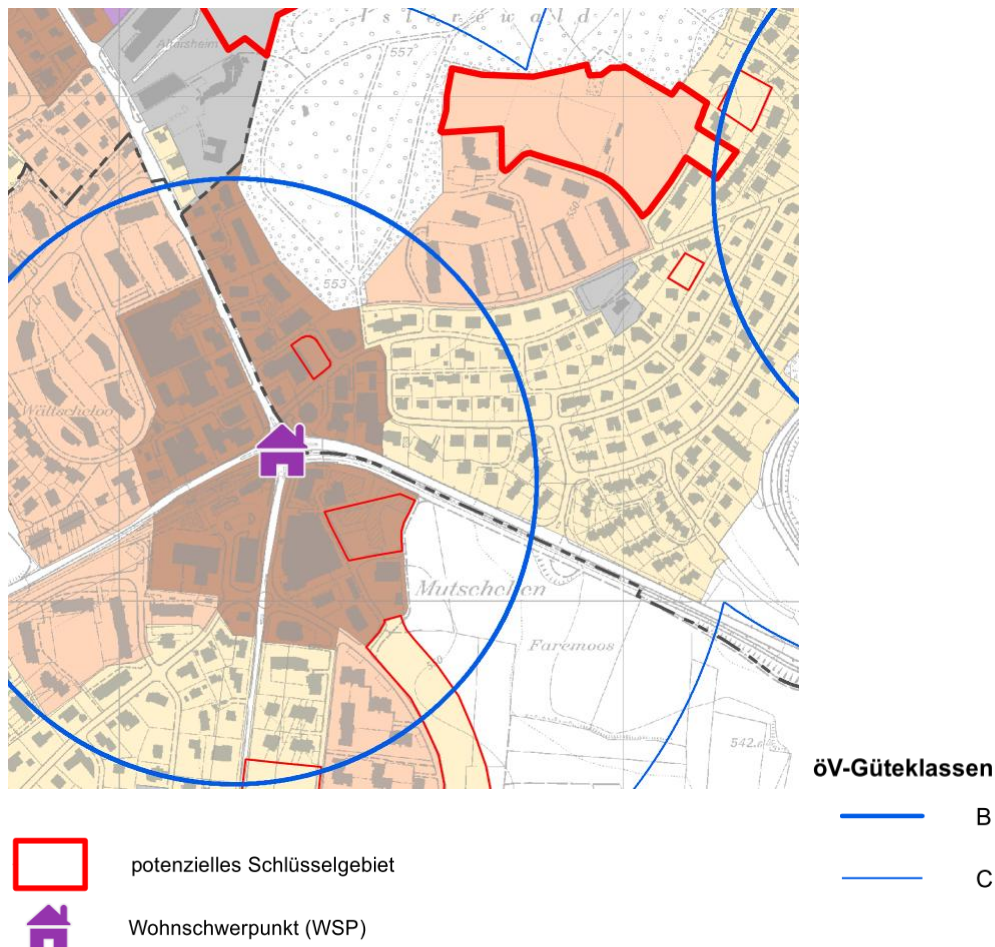
3.1 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonsebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumansprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken oder sonstigen unüberbauten Grundstücken in den Bauzonen sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden.

Die Minstdichten für überbaute und unüberbaute Wohn- und Mischzonen betragen auf der ländlichen Entwicklungsachse 50 (in überbaute Bauzone) resp. 70 Einwohner pro Hektare (E/ha) (in unüberbaute Bauzone) und im urbanen Entwicklungsraum 70 resp. 90 E/ha.

In den Analysekarten des ARE/BVU vom 6. März 2017 ist das Gebiet Isleren als Schlüsselgebiet bezeichnet, weil es drei oder mehr Vollgeschosse bei einer Grösse von mindestens 0.8 ha aufweist und in der öV-Güteklasse C liegt.

Abb. 6 Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen, Analysekarten ARE/BVU vom 06.03.2017



Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wies gemäss kantonalem Grundlagenbericht per Ende 2018 mit 57.6 Einwohnern pro Hektare (E/ha) insgesamt eine angemessene Einwohnerdichte auf. Diese variiert zwischen den einzelnen Quartieren sehr stark zwischen 29 und 107 E/ha. Im Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet werden die Gemeinden aufgefordert, die notwendigen Schritte aufzuzeigen, wie sie bis 2040 die festgelegten Mindestdichten erreichen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die Gemeinde auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4), der Teilbereich am Mutschellenknoten gilt als urbaner Entwicklungsraum (Gemeindetyp 2).

Durch unterschiedlichen Massnahmen wie der Erhöhung der Ausnützungsziffer oder der Aufzoning in bestimmten Gebieten gelingt im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Stand Erlass Gemeindeversammlung vom 7. November 2025) eine Erhöhung der theoretischen Einwohnerdichte auf 66 E/ha.

Das Gebiet Isleren wird dabei als Schlüsselgebiet für die innere Siedlungsentwicklung definiert. Gemäss Planungsbericht der Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll eine Einwohnerdichte von 170 E/ha angestrebt werden.

Das Richtprojekt der Real North AG schafft 300 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmer. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.2 Personen (durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz Ende 2024) ergibt das ca. 660 Personen. Bei einer anrechenbaren Arealfläche von 36'507 m² (anrechenbare Arealfläche ohne Parzelle-Nr. 1114: 33'408 m²) würde dies einer theoretischen Einwohnerdichte von ca. 180 Einwohnenden/Hektare (E/ha) entsprechen, die somit deutlich über den aktuellen Dichtewerten in der Gemeinde liegt, aber dem Ziel für die Siedlungsentwicklung im Gebiet Isleren entspricht.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Mitte 2025 zählte die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 4'633 Einwohner, Ende 2020 waren es 4'551. Da zwischen 1990 und 2000 die Bevölkerungszahl praktisch stagnierte, ist im langjährigen Mittel der 30 Jahre zwischen 1990 und 2020 die Bevölkerung lediglich von 3'756 auf 4'551 um 21.2 % angestiegen, das sind durchschnittlich 0.7 % pro Jahr. Dies ist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Bezirk Bremgarten eine eher niedrige Wachstumsrate. Der gesamte Bezirk verzeichnete im gleichen Zeitraum ein Wachstum von rund 42.1 %, was mit 1.4 % pro Jahr einer fast doppelt so hohen jährlichen Wachstumsrate entspricht. Etwas mehr als die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sind die beiden Gemeinden Berikon (25.2 %) und Zufikon (28.9 %) gewachsen.

Betrachtet man das Mittel über 20 Jahre von 2000 bis 2020, beträgt die Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg 21.2 % oder rund 1.06 % pro Jahr. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerungszahl erst ab 2000 wieder zunahm. Der Bezirk Bremgarten weist im gleichen Zeitraum von 2000 bis 2020 eine Bevölkerungszunahme von 29.1 % auf. Zwischen 2009 und 2016 war ein deutlicher Anstieg von 1.17 % pro Jahr zu verzeichnen, seitdem ist das jährliche Wachstum wieder unter 1 % pro Jahr gesunken.

In Rudolfstetten-Friedlisberg besteht ein überdurchschnittlich hoher, aber in den letzten Jahren stabiler, Anteil an Kindern im Alter von 0 bis 9 Jahren sowie an Erwachsenen im Alter von 30 bis 49 Jahren. Folglich leben dort viele junge Familien, was auch die vergleichsweise hohe

durchschnittliche Haushaltsgrösse von 2.37 Personen erklärt. Der schweizweite Durchschnitt der Haushaltsgrösse beträgt 2.23 Personen (Quelle: Standortanalyse Rudolfstetten, Credit Suisse AG, 23. April 2020). Bei den über 65-jährigen ist der Anteil seit dem Jahr 2000 von rund 10 % auf 17 % gestiegen, was auf eine deutliche Überalterungstendenz schliessen lässt.

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss Raumkonzept Aargau auf einer ländlichen Entwicklungsachse (Gemeindetyp 4). Gemäss der Bevölkerungsprognose 2013 des Kantons sollte die Bevölkerungszunahme des Gemeindetyps 4 innerhalb des Bezirks Bremgarten zwischen 2015 und 2030 ca. 23.8 % oder rund 1.58 % pro Jahr betragen. Die Prognose des Kantons ging somit von einem stärkeren Wachstum aus, als die Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg erwarten liess. Zwischen 2009 und 2016 wurde ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 1.17 % erreicht, seitdem gingen die Wachstumsraten wieder leicht zurück. In absoluten Einwohnerzahlen entspricht diese Prognose bis 2030 rund 5'465 Einwohnern (+ 914 Einwohner gegenüber 2020 mit 4'551 Einwohnern). Einen Teil dieser erwarteten Bevölkerungszunahme werden die Planungen im Gebiet Isleren, im Areal Bahnhof und im Gebiet Mutschellen-Bollerli Nord aufnehmen.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg verfügt über eine attraktive Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde durch die S17 der AVA (Aargau Verkehr AG) gut erschlossen, die werktags im 15-Minuten-Takt zwischen Wohlen und Dietikon mit Anschluss an die Zürcher S-Bahn verkehrt. Das Gebiet Isleren befindet sich jeweils ca. 500 m bzw. 10 Gehminuten von den Stationen „Berikon-Widen“ und „Hofacker“ entfernt und liegt in der öV-Gütekategorie C. Mit dem motorisierten Individualverkehr sind Dietikon/Zürich und Bremgarten über die Kantonsstrasse schnell zu erreichen, wobei der Knoten Mutschellen (K127/K411) bereits heute während der Spitzenzeiten regelmässig überlastet ist.

Für den Knoten Mutschellen stehen diverse Varianten für ein Verkehrsmanagement zur Diskussion, um die negativen Auswirkungen der Überlastungen zu reduzieren. Ergänzend zum regionalen Sachplan wurde ein Mobilitätskonzept «Zentrumsentwicklung Mutschellen» erarbeitet, das für den KGV und das Mobilitätskonzept als Grundlage dient.

Des Weiteren liegen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten am Mutschellen im Zentrum von Berikon in Gehdistanz. Mit dem Velo kommt man gut in 20-30 Minuten in die umliegenden Orte Dietikon, Bremgarten und Urdorf. Zudem stehen am Bahnhof Berikon-Widen und in Rudolfstetten Restaurants und weitere Geschäfte zu Verfügung.

3.3.1 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Für den im Rahmen der ursprünglich geplanten Teilrevision der Nutzungsplanung und den Gestaltungsplan Isleren zu erbringenden Nachweis zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde ein kommunaler Teilplan Verkehr (KTV) über das erweiterte Gebiet Isleren vom Büro Ballmer + Partner AG, Aarau, mit Datum vom 30. Juli 2019 erstellt.

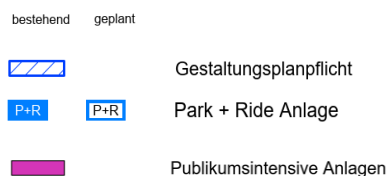
Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV, Stand 5. Dezember 2023) erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dem KTV sind in diesen integriert worden.

In Rudolfstetten-Friedlisberg führt das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu zusätzlichen Belastungen auf dem Gemeindestrassennetz und an den Anschlussknoten an die Kantonsstrasse (alle Verkehrsträger). Die Abschätzung der zusätzlichen Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den Spitzenstunden wurde den Restkapazitäten an den Anschlussknoten ans übergeordnete Netz gegenübergestellt. Für den Bereich Isleren wird im KGV der Nachweis erbracht, dass die bestehenden Anschlussknoten über eine genügende Restkapazität für die prognostizierte Siedlungsentwicklung verfügen.

Insbesondere folgende Einträge und Massnahmen im KGV sind für das GP-Areal relevant:

- **Massnahme A5: Fuss- und Velokonzept Mutschellen**
Im Rahmen der Entwicklung im Gebiet Isleren steigt das Querungsbedürfnis im Bereich Mutschellenknoten. Dazu sollen die ÖV-Haltestellen gut zugänglich sein, Bike+Ride gefördert werden, wichtige Nutzungen attraktiv und sicher erreichbar sein und das Mobilitäts- und Freiraumkonzept Mutschellen umgesetzt werden.
- **Massnahme B1: Optimierung Knoten Mutschellen**
Die Gemeinde nimmt bei der Lösungsfindung von langfristigen Lösungen eine aktive und vermittelnde Rolle ein.
- **Massnahme C1: Gebietserschliessung Isleren**
Durch die baulichen Tätigkeiten im Gebiet Isleren nimmt der Verkehr im Quartier zu. Allfällige flankierende Massnahmen zur Verkehrslenkung und Verkehrsverteilung sind anzudenken und gewisse Anschlussbeziehungen am Anschluss Bollerei zu überdenken.
- **Massnahme E7: Fördern kombinierte Mobilität**
Durch gezielte Förderung von Bike+Ride und Carsharing sollen Anreize für Fahrtenreduktionen geschaffen werden.

Motorisierter Individualverkehr



C1) Gebietserschliessung Isleren

The map shows the Berikon-Widen area with the following details:

- Streets:** Kirchweg, Widenstrasse, Bärliweg, Mutschelersstrasse, Oberer Dorfsgrasse, Habsburgstrasse, Kirchweg, Mutschelersstrasse, Oberer Dorfsgrasse, Habsburgstrasse, Kirchweg, Mutschelersstrasse, Oberer Dorfsgrasse, Habsburgstrasse.
- Tram Line:** A yellow line runs from the top left towards the bottom right, and a blue line runs from the bottom left towards the top right.
- Parking Areas:** Marked with 'P' and 'P+R' in red and blue.
- Buildings:** Various buildings are shown in grey and white.
- Other Features:** A large green area in the top left, a large white area in the top right, and a large blue area in the bottom left.

bestehend geplant

 Baugebiet ausserhalb Einzugsbereich einer Haltestelle

bestehend geplant

— — — — kommunale Nebenroute

— — — — Kommunale Verbindungsachse

A5) Fuss- und Veloverkehrskonzept Mutschellen

bestehend	geplant	
		Kommunale Hauptroute
		Kommunale Nebenroute
		Kommunale Verbindungsachse

E7) Fördern Kombinierte Mobilität

3.3.2 Mobilitätskonzept

Für den GP Im Birkenhain wurde von der TEAMverkehr.zug ag ein Mobilitätskonzept erarbeitet (Stand 25. August 2025), das als verbindlich in den Sondernutzungsvorschriften verankert wird (vgl. Beilage). Es wurde auf das Mobilitätskonzept «Zentrumsentwicklung Mutschellen» abgestimmt.

Das Mobilitätskonzept Im Birkenhain setzt sich folgende **Ziele**:

- Erstellung ein auf den Standort abgestimmtes Parkfeldangebot, unter Berücksichtigung der Mobilitätsentwicklung. (Z1)
- Es werden attraktive Rahmenbedingungen für die Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs geschaffen, um die Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse der zukünftigen Nutzergruppen mit nachhaltigen Verkehrsmitteln zu unterstützen. (Z2)
- Die Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr ist optimal und gut an das umliegende Wegnetz angebunden. (Z3)
- Sharing-Angebote und umweltfreundliche Technologien unterstützen die Mobilität der Arealnutzenden. (Z4)
- Die Anlieferung und der Güterumschlag erfolgen geordnet und möglichst gut vom Fuss- und Veloverkehr getrennt. (Z5)

Mit dem Mobilitätskonzept wird unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren ein **Parkfeldbedarf** für den Standorttyp D zwischen 259 und 372 Parkfeldern für das GP-Areal festgelegt. Gemäss Richtprojekt wurden insgesamt 354 Parkfelder ausgewiesen, davon 320 für Bewohnende und Beschäftigte sowie 34 für Besucher und Kunden (vgl. Kap. 5.1 Mobilitätskonzept).

Für **Veloabstellplätze** wird ein Bedarf von 1'208 bestimmt, davon sind 365 als Kurzzeit- und 843 als Langzeitabstellplätze zu konzipieren. Mit dem Richtprojekt sind 1'128 Veloabstellplätze auf dem Areal ausgewiesen, davon 341 Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum und 787 Langzeitabstellplätze in der Tiefgarage (vgl. Kap. 5.2 Mobilitätskonzept).

Mit dem Baugesuch ist jeweils der konkrete Nachweis zu erbringen.

Zur Erreichung der Ziele sind im Mobilitätskonzept folgende **Massnahmen** vorgesehen (vgl. Kap. 6 Mobilitätskonzept):

Abb. 8 Übersicht Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept von TEAMverkehr.zug (Stand 25.08.2025)

Nr.	Massnahmen	Nutzergruppe	Art der Massnahme	Ziele
M1 Massnahmen zum Management des MIV				
M1.1	Reduziertes Parkfeldangebot	W, A, B	baulich	Z1, Z2
M1.2	Parkraummanagement, Parkplatzbewirtschaftung	W, A, B	betriebllich	Z1, Z2
M1.3	Ausstattung der Parkfelder mit Ladestationen für E-Fahrzeuge	W, A	baulich	Z4
M1.4	Carsharing	W, A	baulich, betriebllich	Z2, Z4
M2 Massnahmen zur Förderung des ÖV, Fuss- und Veloverkehrs				
M2.1	Ausreichende Anzahl und attraktive Lage der Veloabstellplätze	W, A, B	baulich	Z2, Z3
M2.2	Weitere nützliche Veloinfrastruktur	W, A, B	baulich	Z2, Z3
M3 Mobilitätsmanagement für das Areal				
M3.1	Mobilitätsverantwortliche Person, Information und Kommunikation	W, A, B	betriebllich	Z2
M3.2	Paket-/Konsumdepot	W	baulich	Z2

W – Bewohnende, A – Arbeitende/Beschäftigte, B – Besucher/Kunden

Im Rahmen des Baugesuchs sind die Massnahmen zu überprüfen und zweckmässig zu ergänzen. Sollten sich dannzumal neue Massnahmen als zielführend erweisen, so sind diese mit der Baubewilligung durch die Bewilligungsbehörde zu genehmigen. Die Umsetzung der Massnahmen und deren Wirksamkeit ist im Rahmen eines Monitorings zu evaluieren. Das Monitoring ist in regelmässigen Abständen durchzuführen. Werden Potenziale für Angebotsverbesserungen aufgedeckt oder Ziele nicht erreicht, sind weitere Massnahmen zu prüfen und umzusetzen.

3.4 Mehrwertabgabe

Gemäss § 28a BauG leisten Grundeigentümerinnen und –Eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg den Abgabesatz auf 20 % festgesetzt (Erlass durch Gemeindeversammlung und Genehmigung ausstehend). Gemäss § 16 revBNO wird der Gemeinderat beauftragt, insbesondere bei Sondernutzungsplanungen mit den Grundeigentümerschaften solche verwaltungsrechtlichen Verträge abzuschliessen.

Die Gemeinde hat mit den Investoren einen solchen Vertrag abgeschlossen.

3.5 Konzept Hohe Häuser

Da mit dem Areal Isleren bereits das dritte Gebiet eine Verdichtung in die Höhe mit einer Überschreitung der gemäss bisher rechtsgültiger BNO vom April 2000 zulässigen Gebäude- und Firsthöhe inkl. Bonus für Gestaltungspläne vorsieht, hat die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein Konzept für Hohe Häuser (vgl. Beilage) über das ganze Gemeindegebiet erarbeitet, das dem Dossier beiliegt. Dieses Konzept wurde vom Gemeinderat am 2. September 2019 beschlossen und diente als Planungsgrundlage für die laufenden Gebietsplanungen wie auch für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es legt verschiedene städtebauliche Kriterien fest, nach denen Ausschluss- und Eignungsgebiete ausgeschieden werden, innerhalb der Eignungsgebiete werden ausserdem Prioritätsgebiete festgelegt. Diese entsprechen den Gebieten mit bestehenden höheren Häusern und den aktuellen Gebietsplanungen.

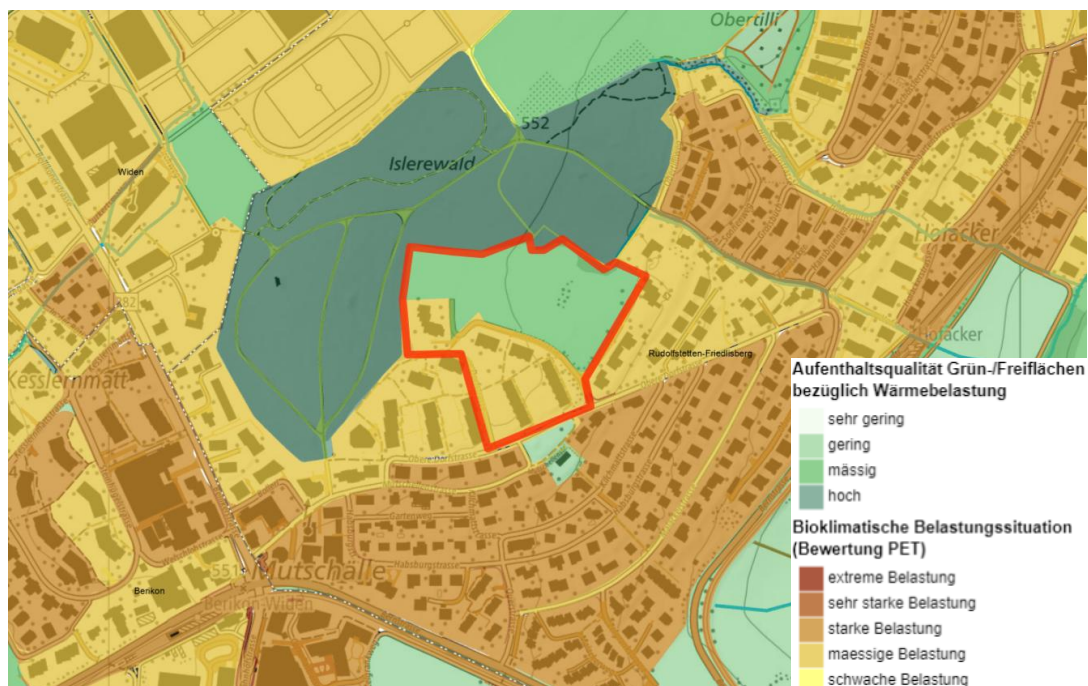
Zu Beginn der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde am 29. Juni 2019 einen Workshop mit der Bevölkerung durchgeführt, um die räumlichen Entwicklungsziele als Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild REL gemeinsam zu erarbeiten. Dabei wurde auch das Konzept Hohe Häuser zur Diskussion gestellt, aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen des Workshops angepasst und als Bestandteil in das REL integriert.

3.6 Lokalklima

Durch den Klimawandel ergeben sich neue Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung aufgrund zunehmender Hitzephasen im Sommer, längerer Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignissen. Der Kanton stellt für die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung kantonale Grundlagen zur Verfügung: Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) liefern Analysen und zeigen den Handlungsbedarf, im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Zur Bewertung der klimatischen Tagessituation (14 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden wird die bioklimatische Belastungssituation ermittelt (vgl. Karte in Abb. 9). In der Karte ist gut ersichtlich, dass im Siedlungsgebiet von Rudolfstetten tagsüber eine mässige bis starke Belastung herrscht. Dies ist unter anderem auf einen hohen Versiegelungsgrad und fehlende Beschattung zurückzuführen. Die unbebaute Grün-/Freifläche weist bezüglich der Wärmebelastung eine mässige Aufenthaltsqualität auf. Einzig der Wald bietet eine hohe Aufenthaltsqualität bezüglich Wärmebelastung.

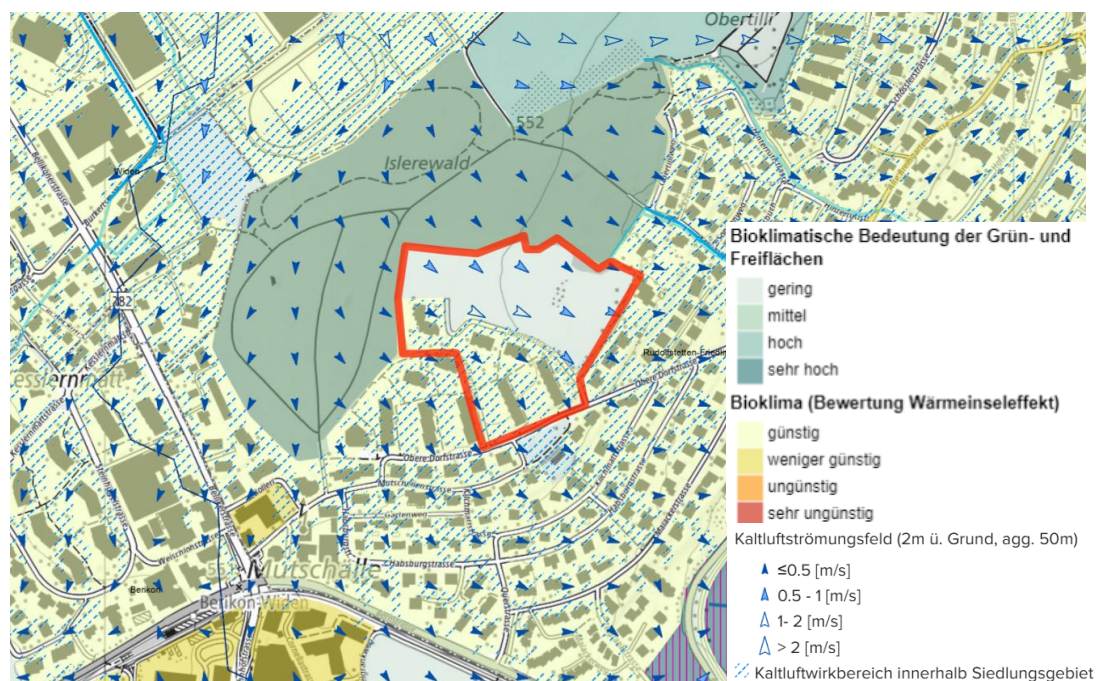
Abb. 9 Klima 2: Planhinweiskarte Tag, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: ag.ch/geoportal



Die Planhinweiskarte Nacht (vgl. Karte in Abb. 10) stellt eine Bewertung der Nachtsituation (4 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden dar. Sie ermöglicht eine Einschätzung, wo die bioklimatische Situation aufgrund der nächtlichen Überwärmung (Wärmeinselleffekt) für die Einwohnenden besonders ungünstig ist. Zusätzlich zeigt die Karte, wo wichtige Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore liegen.

Im Bereich um den Gestaltungsplan ist zu erkennen, dass in der Nacht in vielen Gebieten ein günstiges Bioklima mit keiner nächtlichen Überwärmung besteht. Dies ist unter anderem auf eine gute Durchlüftung der bestehenden Siedlungsstruktur zurückzuführen, die künftig unbedingt zu gewährleisten ist. Dies trifft auch auf das Gebiet Isleren zu, auf das ein nächtliches Kaltluftströmungsfeld von Norden/Nordwesten her trifft. Auf dem Feld ist das Strömungsfeld höher als im bebauten Raum. Im bebauten Gebiet besteht ein Kaltluftwirkbereich.

Abb. 10 Klima: 3 Planhinweiskarte Nacht, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/geoportal

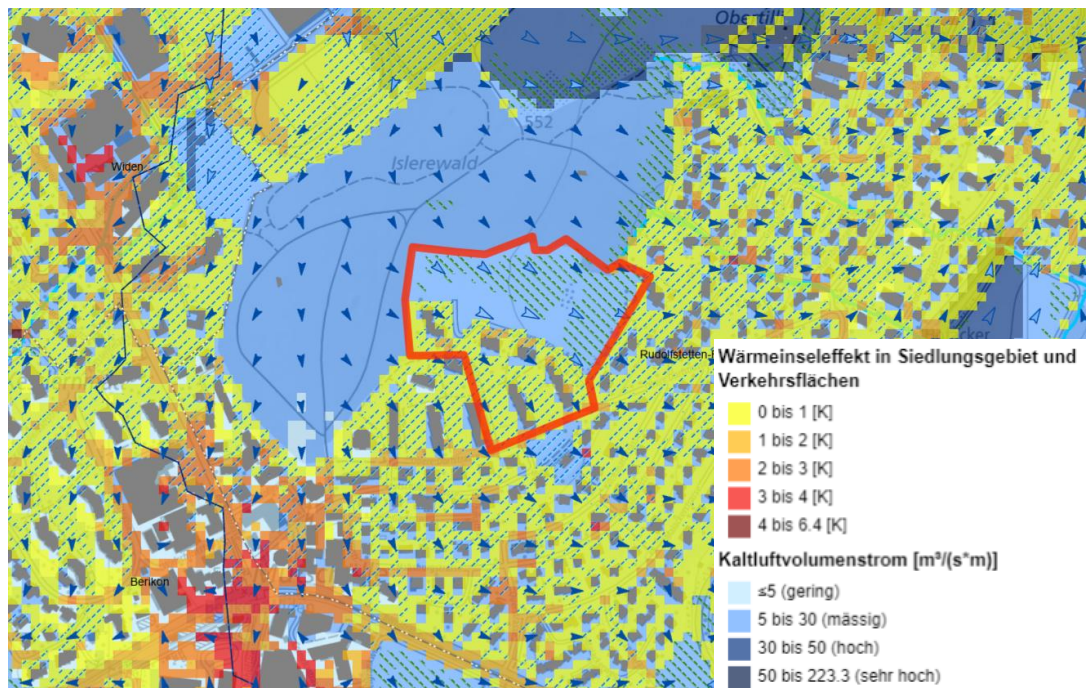


Die Klimaanalysekarte (vgl. Karte in Abb. 11) gibt grundsätzlich Auskunft über den Wärmeinseleffekt in Siedlungsgebieten und auf Verkehrsflächen sowie über den Kaltluftvolumenstrom.

Die Karte zeigt, dass Rudolfstetten-Friedlisberg im Bereich Mutschellen einen mittleren bis sehr hohen Wärmeinseleffekt aufweist, dieser in den aussenliegenden Wohngebieten jedoch gering ist. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg profitiert von einem von Norden einwirkenden Kaltluftströmungsfeld. Ausserhalb des Walds liegt ein mässiger Kaltluftvolumenstrom vor, der seinen Kaltluftereinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet findet. Der Gestaltungsplan stört die Kaltluftstömung zum Mutschellen nicht.

Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet für die unmittelbare Umgebung. Dies ist im Gestaltungsplan mit einer üppigen Begrünung und genügen dimensionierten Freiräumen beizubehalten.

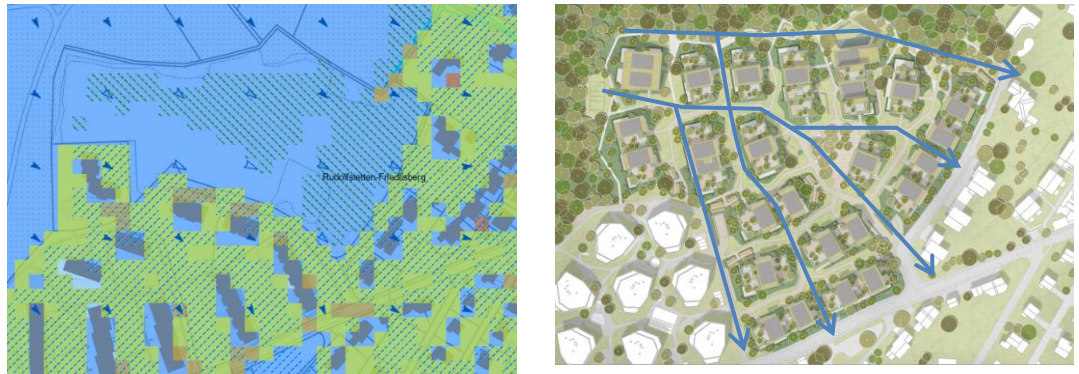
Abb. 11 Klimaanalysekarte, GP-Gebiet rot umrandet, Quelle: www.ag.ch/geoportal



Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 50m)

- ▲ ≤0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1- 2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]
- ▨ Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher/sehr hoher Kaltluftproduktionsrate
- ▨ Kaltluftereinzugsgebiete
- ▨ Kaltluftereinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet
- ▨ Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb Bebauung

Abb. 12 Ist-Situation (links) zu geplanter Bebauung mit möglichem zukünftigen Kaltluftstrom in blau (rechts)



Das Siegerprojekt des vorangegangenen qualifizierten Verfahrens sieht eine städtebauliche Anordnung teilweise parallel zur Oberen Dorfstrasse/Alpenweg vor. Durch den Birkenhain und grossflächige Strauchflächen werden Trittsteine für die Kaltluft geschaffen, die auch Kaltluftentstehung begünstigen, etwa durch den Birkenhain. Des Weiteren sorgen die Passagen im Erdgeschoss und die zurückversetzten Sockelgeschosse für grössere Durchgänge im Bodenbereich, was wiederum den Kaltluftstrom begünstigt. Durch diese Massnahmen, die im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften gesichert sind, wird dem Kaltluftstrom Rechnung getragen. Ebenfalls wird durch die Neupflanzung verschiedener Bäume und Sträucher sowie durch Retentionsflächen zur Wasserrückhaltung die Hitzeentwicklung tagsüber im Vergleich zum heutigen Zustand verbessert.

4 Erläuterungen zum Richtprojekt

Auf dem Areal sollen gemäss Richtprojekt vom 13. August 2025 (vgl. Beilage) insgesamt 17 Gebäude entstehen, die sich durch das Konzept von «Townhouses» mit mehrgeschossigen aneinandergebauten und in der Höhe gestaffelten Wohnbauten trotz dichter Bauweise optimal in die Umgebung und die Topografie einfügen. Durch unterschiedliche Materialisierungen, das Einrücken der Gebäudeteile und die visuelle Unterteilung der Gebäudekörper entsteht ein kleinteiliges Erscheinungsbild, welches die bauliche Dichte in der Wahrnehmung reduziert. Die fünfte Fassade, das Flachdach, soll als begrünter Dachgarten fungieren, wo keine PV-Anlagen installiert sind. Die Gebäude gruppieren sich um einen grossen, zentralen Quartierplatz, welcher mit dem namensgebendem Birkenhain ausgestaltet wird.

Abb. 13 Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierung Real North AG)



Von der Oberen Dorfstrasse bis zum Quartierplatz werden die Gebäude parallel zum Hang gesetzt. Nordwestlich des Quartiers verlaufen die Gebäude senkrecht zum Hang resp. zur oberen Dorfstrasse. Im Rahmen der Innenverdichtung wurde die Körnigkeit der Gebäude bewusst erhöht. Durch das kleinteilige Erscheinungsbild fügt sich die Siedlung wiederum hervorragend in die bestehende Siedlung ein.

Die Höhenentwicklung vom Wald zur bestehenden Bebauung ist abgestuft für eine harmonische Einfügung in das Siedlungsbild. Die Gebäude variieren zwischen drei bis acht Geschossen. Die vier Gebäude entlang der Oberen Dorfstrasse weisen drei Vollgeschosse auf. In der nächsten Gebäudetiefe weisen fünf Gebäude, bis auf das Gebäude direkt am Quartierplatz, vier Geschosse auf. Wiederum in der nächsten Gebäudetiefe Richtung Nordwesten befinden sich vier fünfgeschossige Gebäude. Am Waldrand befinden sich drei sechsgeschossige Gebäude und im nordwestlichen Ecken des Areals entsteht ein achtgeschossiges Gebäude.

Abb. 14 Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierung Real North AG)



Der Zugang zur unterirdischen Parkierung erfolgt zum einen über den Alpenweg und zum anderen über eine Seitenstrasse der Obere Dorfstrasse. Der Haupteingang der Siedlung erfolgt über den Alpenweg und wird mit Birken als Eingangstor ausgestaltet.

Die vorgeschlagene, verdichtete Platzierung der Gebäude an der Parzellengrenze zu den Einfamilienhäusern ist das Resultat einer bewussten städtebaulichen Gesamtstrategie. Anstatt das Areal flächig und homogen zu bebauen, wird die bauliche Dichte bewusst entlang der bestehenden Siedlungsgrenze konzentriert. Dadurch gelingt eine klare, städtebaulich präzise gefasste Raumkante. Diese dichte Setzung fungiert als klarer Übergang vom bestehenden, kleinteiligen Siedlungsgebiet zur grosszügigen, naturnahen Freizone des Waldrandes.

Die dichte Gebäudestellung an der Schnittstelle zur Einfamilienhauszone erfüllt eine wichtige funktionale Schutz- und Filterfunktion für beide Nachbarschaften. Die Gebäudezeile wirkt als baulicher Puffer, der die tiefer gelegenen Freiräume und die bestehenden Nachbarparzellen vor gegenseitigen Immissionen (z. B. durch die Spielplätze oder zentrale Begegnungszonen der rund 300 Wohneinheiten) schützt. Gleichzeitig wird durch die kompakte Anordnung das Entstehen von unnötigen Restflächen verhindert; der Bodenverbrauch wird gemäss den Richtlinien des kantonalen Richtplans (KRP) zur inneren Verdichtung minimiert.

Um trotz der dichten Gebäudestellung und der geringen Abstände eine Riegelwirkung zu verhindern, wird die Gebäudegruppe architektonisch stark gegliedert. Damit erhält die Überbauung bereits bei der Adressierung den gewünschten Charakter von «Townhouses». Die bewusst gesetzte dichte Gebäudestellung erinnert an die typischen «Gässli» von Altstädten in der Schweiz.

Das Richtprojekt Umgebung «Im Birkenhain» der deltavormgroep vom 16. Juli 2025 sieht vor, den Wald in seiner Schichtung im Quartier fortzusetzen mit Grossbäumen sowie unter-

schiedlichen Strauch-, Kraut- und Bodenschichten, um einerseits einen Kontrast zur Architektur herzustellen und gleichzeitig eine attraktive Wohnumgebung zu schaffen. Entlang des Waldrandes sollen verschiedene Treffpunkte und Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen für unterschiedliche Altersgruppen und Bedürfnisse entstehen wie z. B. ein Volleyballfeld, ein Waldspielplatz, ein Bootcamp oder eine Bocciabahn. Im Areal sollen zwei Spielplätze mit unterschiedlicher Ausstattung realisiert werden. Der Quartierplatz wird als zentraler Begegnungs- und Identifikationsraum gestaltet und kann je nach Wetter und Jahreszeit bespielt werden, etwa durch ein Sommerfest, mit Foodtrucks oder ein Open-Air Kino.

Höhenabstufungen werden mittels abgestuften Stützmauern überwunden, welche idealerweise begrünt werden und sich somit in die naturnahe Umgebung einfügen.

Ein fein abgestimmtes Wegesystem durchzieht die Überbauung und schafft Verbindungen sowohl innerhalb des Quartiers als auch zu den angrenzenden Erholungszonen. Der Zugang des motorisierten Verkehrs erfolgt direkt beim Arealzugang in eine unterirdische Parkierung, wodurch das übrige Areal weitgehend verkehrsfrei ist. Somit können attraktiv gestalteten Wege für den Fussverkehr realisiert werden.

Das Richtprojekt Umgebung wird als wegleitende Grundlage im Gestaltungsplan verankert.

Abb. 15 Richtprojekt Umgebung «Im Birkenhain» vom 16. Juli 2025, deltavormgroep (ohne Massstab)



Rund um den zentralen Quartierplatz, der mit dem namengebenden Birkenhain bepflanzt wird, entstehen soziale oder gewerbliche Nutzungen wie ein Café/Restaurant mit Co-Working Space, Fitness oder eine Kita mit entsprechendem Aussenraum. Nördlich des Quartierplatzes soll zudem ein Naturpool mit Liegewiese entstehen.

Abb. 16 Richtprojekt Im Birkenhain: Visualisierung vom Café/Restaurant auf den Quartierplatz (Real North AG)



5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Abweichungen

Gemäss § 8 BauV dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich Bauweise und Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen, Nutzungsart, Herabsetzung der Parkfelderzahl und der Lärmempfindlichkeitsstufe. Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahme.

Folgende Abweichungen werden mit dem Gestaltungsplan beantragt:

- Erhöhung der Ausnützung von 0.7/0.8 (Regelbauweise Mehrfamilienhauszone M3/Arealüberbauung) bzw. 0.9 (Mehrfamilienhauszone M5) auf 1.13 (im GP möglich und gemäss revBNO);
- Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss in den Baubereichen:
 - 02D, 03D, 04D, 08F von 5 auf 6 Vollgeschosse;
 - 13F und 14F von 3 auf 4 Vollgeschosse;
 - die übrigen Baubereiche entsprechen der neuen Regelbauweise gem. revBNO.
 - Durch die Überlagerung «Hohe Häuser zulässig» können im Baubereich 01D gemäss revBNO 8 Vollgeschosse realisiert werden;
- Erhöhung der Gebäudehöhe in den Baubereichen:
 - 02D, 03D, 04D, 08F, 13F, 14F um 3.2 m
 - 05D um 2.5 m
 - 09F, 10F, 17 um 1.7 m
 - 07F, 11F, 15B, 16B um 0.9 m
 - die übrigen Baubereiche entsprechen gem. revBNO der neuen Regelbauweise;
- Reduktion der Gebäudeabstände auf 13 m (mit Ausnahmen bis auf 11.40 m) an den Längsseiten sowie 5 m (mit Ausnahmen bis auf 4 m) an den Breitseiten der Gebäude;
- Reduktion des Grenz- resp. Strassenabstandes:
 - Grenzabstand: beim Baubereich 15B von 6 m auf 5 m gegenüber Parzelle-Nr. 1101
 - Strassenabstand: beim Baubereich 07F von 4 m auf 3.5 m gegenüber Parzelle-Nr. 1000

5.2 Allgemeine Bestimmungen

5.2.1 Zweck Art. 1

Die weiter oben beschriebenen Entwicklungsziele sowie Zielvorgaben aus der BNO wurden in einem Zweckartikel zusammengefasst. Dieser dient bei der Beurteilung der Bauprojekte als Rahmen.

5.2.2 Bestandteile Art. 2

Der Gestaltungsplan besteht aus den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan 1:500, diese Bestandteile sind verbindlich. Das Richtprojekt Architektur «Im Birkenhain» inkl. des dazugehörigen Kurzberichtes vom 13. August 2025, das Richtprojekt Umgebung inkl. Kurzbericht vom 16. Juli 2025, das Mobilitätskonzept vom 25. August 2025 und das Energiekonzept vom 15. Juli 2025 bilden die Grundlage für die Inhalte des Gestaltungsplans, sie haben wegleitenden Charakter.

5.2.3 Perimeter Art. 3

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 1100, 1112, 1114 und einen Grosseil der Islerenstrasse mit der Parzelle Nr. 999. Die Gesamtfläche beträgt 37'396 m². Von der Parzelle Nr. 1112 sind 889 m² als Wald nicht der Bauzone zugewiesen. Die anrechenbare Grundstücksfläche der Parzellen beträgt somit 36'507 m².

5.2.4 Verhältnis zur Grundordnung Art. 4

Soweit der Gestaltungsplan nicht abweichende Regelungen enthält, so gilt die jeweils gültige Fassung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg.

5.3 Bau- und Nutzungsvorschriften

5.3.1 Baubereich für Gebäude Art. 5

Herleitung der Baubereichsdefinition

Die Baubereiche für Gebäude sind abgeleitet aus den äussersten Fassaden des Richtprojekts und wurden generalisiert. Das ergibt einen minimalen Spielraum, jedoch wird die Fassadengestaltung mit den prägenden Versätzen mit Art. 9 bis 12 SNV gesichert.

Die Abgrenzungen der Baubereiche wurden gemäss Richtprojekt abgestimmt auf Strassen-, Grenz- und Waldabstand festgelegt. Grundsätzlich beträgt der Spielraum gegenüber dem Richtprojekt 0.5 m, die Fassadenversätze wurden generalisiert.

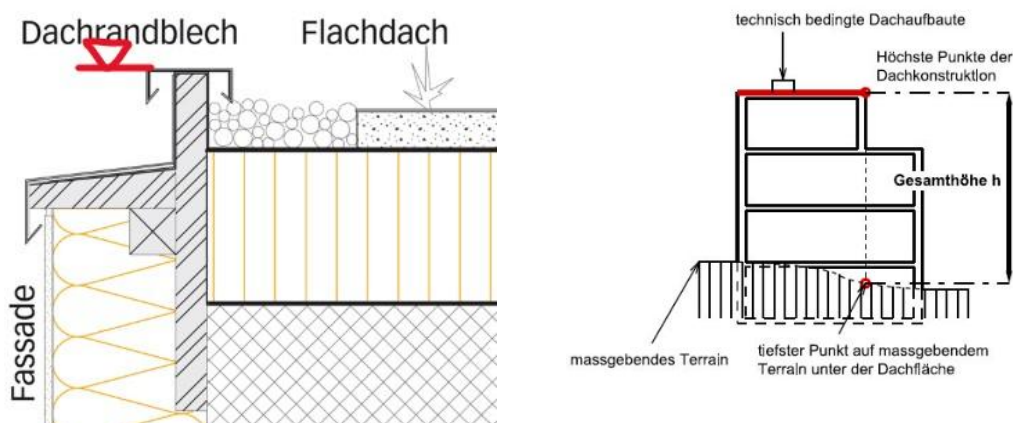
Im Baubereich sind gemäss Richtprojekt maximal zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser zulässig (zwei Eingänge). Der Begriff "Baubereich" ist in Ziff. 7.4 Anhang 1 BauV abschliessend definiert.

Herleitung und messweise Höhenkote

Gegenüber dem Richtprojekt wird im Gestaltungsplan bei der maximalen Höhenkote ein Spielraum von ca. 0.50 m gegeben. Die maximale Höhenkote wird gleich wie die Gesamthöhe gemessen, namentlich wird bei Flachdächern am höchsten Punkt der Dachkonstruktion bis zum massgebenden Terrain gemessen. Sicherheitstechnische, offene Geländer und technisch bedingte Dachaufbauten sind ausgenommen. Technisch bedingte Anlagen sind in Art. 5 definiert.

Abgrabungen sind übergeordnet geregelt nach § 20 BauV. Das massgebende Terrain wird durch die IVHB geregelt.

Abb. 17 Schemadetail, rechts (rote Kote definierter Messpunkt) und Auszug IVHB links



Herleitung Nutzungsziffern / Erläuterung Geschossigkeit

Die anrechenbaren Geschossflächen werden pro Baubereich zugewiesen. Sie gelten als Kontingente pro Baubereich. Gesamthaft beträgt die maximale Ausnützungsziffer über den gesamten Perimeter 1.13, welche nicht überschritten werden darf.

Die Übertragung von Geschossflächen zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche darf dadurch pro Baubereich um höchstens 10 % überschritten werden. Die Lage der Durchlässe in den ersten Vollgeschossen bei den Baubereichen 05D und 12F ist im Situationsplan schematisch festgelegt. Sie dienen den Fusswegverbindungen zwischen den Freiräumen.

Darüber hinaus werden die Vollgeschosszahl sowie die maximale Gesamthöhe als Höhenkote festgelegt. Es ist je ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

Attikaflächenaufteilung

Pro Baubereich ist je ein zusätzliches Attikageschoss zulässig gemäss § 25 BauV nachfolgender Präzisierungen: Um die erwünschte Vielfalt bei den Staffelungen der Gebäude zu erreichen, werden die Attikageschosse bei den Baubereichen 05D, 07F, 11F, 12F, 14F und 17 etwa hälftig aufgeteilt, wobei ein Teil mind. 40 % bis max. 60 % der zulässigen Grundfläche eines gem. § 25 BauV zulässigen Attikageschosses aufweisen darf. Dabei muss eines der beiden Attikageschossteile auf einer Breitseite (kurze Seite des Gebäudes) mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein gemäss § 25 BauV. Der andere Teil des Attikageschosses muss fassadenbündig angeordnet werden. Durch die Aufteilung wirken die Attikageschosse weniger massiv und verstärken die Wirkung der Höhenstaffelung (vgl. Längsschnitt Gebäude 12 F). Die Baubereiche sind im Situationsplan besonders gekennzeichnet.

Abb. 18 vereinfachtes Beispiel über die Anordnung der Attikafläche

Zulässig (vereinfachtes Beispiel:)



100% Vollgeschoss (entspricht Baubereich)

Attikafläche (total 60% des Vollgeschosses)

a min. ein Versatz an der **kurzen** Seite des Baubereichs
Mass gem. IVHB

Nicht zulässig (vereinfachtes Beispiel:)



Abb. 19 Längsschnitt Gebäude 12 F vom 13.08.2025 (Real North AG)

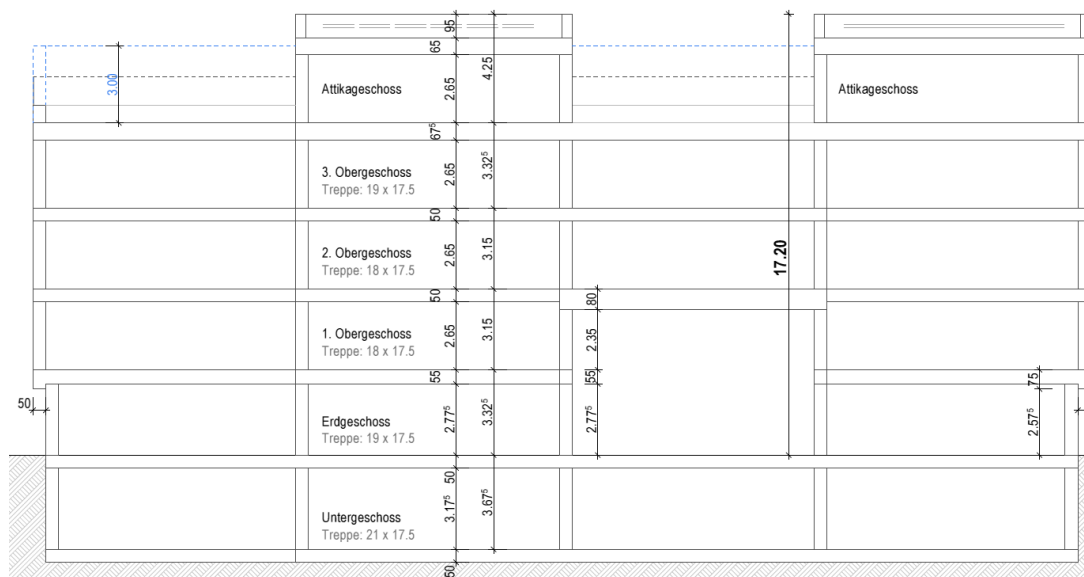


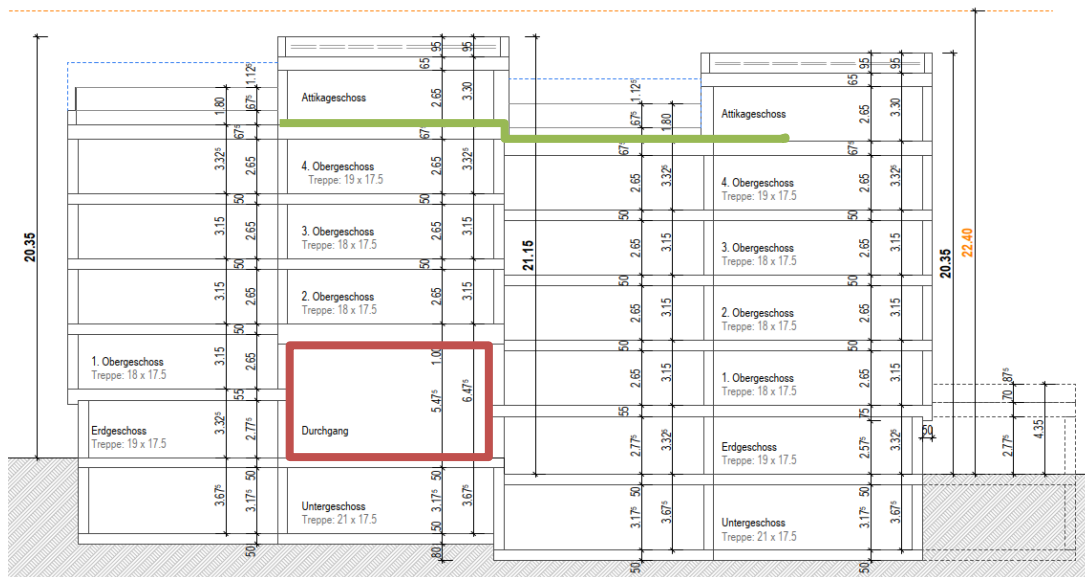
Abb. 20 Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierung Real North AG)



Erläuterung Höhenstaffelung

Der verbindliche, höhengestaffelte Gebäudeversatz sichert die städtebauliche Qualität aus dem Richtprojekt. Die Höhenstaffelung innerhalb der einzelnen Baubereiche 04D, 05D, 07F, 11F, 14F, 15B und 16B wird durch einen Gebäudeversatz von mindestens 80 cm realisiert (siehe Abb. unten in grün). Die detaillierten Höhenangaben sind im Art. 5 Abs. 2 definiert. Um den Projektierungsspielraum zu erhalten, wird definiert, dass mindestens 40 % des Baubereichs eine tieferliegende Fläche aufweisen muss. Durch diese Festlegung wird ein genügender Projektierungsspielraum gewährleistet. Die Höhenstaffelung ist in den SBV und im Situationsplan durch die Buchstaben a. und b. gekennzeichnet.

Abb. 21 Erläuterung zu Versatz (grün) und Aufzeigen der Passage im ersten Vollgeschoss (rot), Auszug Richtprojekt



Erläuterung technische Aufbauten

Die maximale Höhenkote darf nur durch technisch notwendige Aufbauten überschritten werden. Diese sind einheitlich zu gestalten. Grössere Lüftungsanlagen (z. B. Monoblock) sind auf den Dächern nicht zulässig. Als technische Aufbauten gelten nach kantonaler Rechtsprechung auch PV-Anlagen sowie die in der Dachgestaltung erwähnten Beschattungssysteme.

Erläuterung reduzierte Gebäudeabstände

In der Mehrfamilienhauszone M3 beträgt der Gebäudeabstand theoretisch 12 m (Summe der Grenzabstände), in der Mehrfamilienhauszone M5 sind es 16 m. Gemäss § 27 Abs. 2 BauV kann der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Um der Wohnhygiene Rechnung zu tragen und dennoch die haushälterische Nutzung des Areals zu begünstigen, wird der Gebäudeabstand auf mindestens 13 m an den Längsseiten und 5 m an den Breitseiten festgelegt. Aufgrund der nicht orthogonalen Anordnung der Bebauung wird der Gebäudeabstand zwischen Baubereich 01D und 02D auf 12.75 m und zwischen Baubereich 05D und 06D auf 11.40 m reduziert (Eckbereich auf dem Situationsplan bezeichnet und mit dem Mass zwischen den Baubereichen ergänzt). Ebenfalls darf der Abstand zwischen dem eingeschossigen Gebäudeteil von 05D c. und 06D auf 10.75 m reduziert werden.

5.3.2 Baubereich für unterirdische Bauten / Unterniveaubauten Art. 6

Der Baubereich für unterirdische Bauten stammt grundsätzlich aus dem Richtprojekt, stützt sich jeweils auf die Aussenkante des Untergeschosses und wird durch sämtliche Baubereiche für Hochbauten einschliesslich eines gewissen Spielraums ergänzt, um deren Unterkellerung zu ermöglichen.

Aufgrund der deutlich höheren Kosten für unterirdische Bauweisen ist die Bauherrschaft wirtschaftlich motiviert, das Volumen und die Grundfläche der unterirdischen Bauten auf das funktionale Minimum zu beschränken. Dabei soll der unterirdische Baubereich jedoch so gross dimensioniert sein wie möglich, dass der Anordnungsspielraum für die flächeneffizienteste Lösung gewahrt bleibt. Die Ausdehnung des Untergeschosses im Richtprojekt wird somit im Baugesuch erheblich verkleinert. Bereits jetzt laufen Planungen, damit jeder Baubereich unterkellert ist und die Räumlichkeiten sowie Parkfelder so effizient wie möglich erstellt werden können. Die Gemeinde hat durch die übergeordnete Gesetzgebung im Rahmen des Baugesuchs die Möglichkeit Auflagen zur Ausdehnung des Untergeschosses oder Nachweise zu verlangen, dass mehrere Varianten geprüft worden sind.

Des Weiteren wird ein Bereich von ca. 700 m² schematisch festgelegt, der keine Unterbauung zulässt. Dieser befindet sich in der Mitte der Siedlung, wo der Birkenhain errichtet werden soll. Der Baubereich selbst wird nicht ausgenommen, da es vielmehr darum geht, eine Fläche in der Mitte der Siedlung zu garantieren, als starre Baubereiche zu fixieren.

Die Rampen für die Tiefgarage (Unterniveaubauten) dürfen über den Baubereich hinausragen, die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind schematisch im Situationsplan verortet. Bei der westlichen Ein- und Ausfahrt (Nebeneinfahrt) besteht ein Vorvertrag für die Dienstbarkeit und Nutzung der Parzelle Nr. 1101.

Zur Sicherstellung eines hinreichenden Projektierungsspielraums wurde der betreffende Bereich grosszügig bemessen. Um den im Situationsplan schematisch verorteten Bäumen und dem Birkenhain sowie Stauden einen genügend grossen Wurzelraum zu bieten wie auch die Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, werden in Art. 14 (Bepflanzungen) Mindestmächtigkeiten definiert und es wird im Sinne des klimaangepassten Bauens festgehalten, dass max. 70 % des gesamten GP-Perimeters über- oder unterbaut werden dürfen.

Gemäss Richtkonzept sind 61 % des Perimeters durch Hochbauten oder unterirdische Bauten und Anlagen bebaut, 39 % bleiben unbebaut. Für den notwendigen Projektierungsspielraum wird verlangt, mindestens 30 % unbebaut zu lassen. Das Richtprojekt erfüllt somit die Vorgabe.

Abb. 22 Nachweis bebaute und unbebaute Flächen



Da die unterirdischen Bauten teilweise unter dem halböffentlichen/privaten Grünraum liegen, müssen die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung ebenfalls nach Art. 14 ausreichend dimensioniert werden.

Gemäss § 23 Abs. 2 BauV dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden, soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt.

Fluchtröhren, Notausstiege, Notausgänge sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig. Einzelne Aufgänge aus der Tiefgarage sind an geeigneter Stelle anzuordnen und auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterflurcontaineranlage sind gemäss Art. 26 anzuordnen und ebenfalls ausserhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten/Unterniveaubauten zulässig. Sie sind in ihrer Erscheinung unauffällig zu gestalten und müssen sich gut in die Umgebung einordnen. So können beispielsweise Entlüftungsschächte auch als Sitzgelegenheiten dienen. Diese genannten Bauten und Anlagen haben den ordentlichen Waldabstand gemäss § 48 BauG einzuhalten. Dies heisst konkret, dass gemäss aktueller Fassung die unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten einen Mindestabstand von 8 m gegenüber dem Wald ausweisen müssen, auch jene für Fluchtröhren, Notausstiege etc.

5.3.3 Nutzung Art. 7

Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen.

Eine Kindertagesstätte oder ein Kindergarten ist zu realisieren, vorzugsweise in den Baubereichen 04D bis 06D und 10F. Um die Realisierung sicherzustellen, wird in den SNV verankert, dass mind. 370 m² anrechenbare Geschossfläche für diesen Zweck vorzusehen sind. Die 370 m² sind bereits im Richtprojekt im Gebäude 10F eingeplant. Die Fläche ist ausreichend, um bis zu drei Kindertagesstätten-Gruppen oder Kindergarten-Gruppen unterzubringen. Die Realisierungspflicht wird privatrechtlich zwischen Gemeinde und Bauherrschaft geregelt.

In sieben Baubereichen sind Familienwohnungen zu erstellen. Familienwohnung bedeutet, die Sicherstellung von grosszügigen Grundrissen, möglichst direkten Zugangsmöglichkeiten zu aussenliegenden Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen, ausreichende Stellplatzkapazitäten und eine verkehrssichere, einsehbare Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Aufenthaltsbereiche.

Im Gegensatz dazu erfordern die zwei Baubereiche für Personen ab 50 Jahren eine möglichst barrierefreie Durchgängigkeit ohne Schwellen, bodengleiche Duschen, ergonomische Küchenhöhen sowie die Vorbereitung der Integration von Notrufsystemen und die Schaffung von rückzugsorientierten, ruhigen Wohnlagen, die eine altersgerechte Mobilität und soziale Teilhabe im Quartier ermöglichen.

Weiter soll für die Bewohnenden allenfalls eine Möglichkeit geschaffen werden, Serviceleistungen, wie Wäscheservice oder Reinigung, über die Verwaltung dazubuchen – für die Entlastung der Familien oder der Personen ab 50 Jahren.

5.3.4 Dachgestaltung Art. 8

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind. Durch das wird die Dachfläche optimal genutzt.

Aufgrund der hohen Temperaturen und der direkten Sonneneinstrahlung im Sommer sind auf den Dachterrassen bzw. Attikageschossen fest montierte, feingliederige, nicht eingewandte Beschattungssysteme zulässig, sofern diese sich verträglich einpassen und die Optik und Volumetrie der Attikageschosse nicht beeinträchtigen. Dadurch ist das Dach auch im Sommer nutzbar, weshalb diese beschatteten Flächen auch nicht an die Grundfläche des Attikageschosses angerechnet werden müssen. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchs eruiert.

Die Dachterrassen sind für den Privatgebrauch. Konstruktionsbedingte Bauteile, wie Masten, Pfosten, Seile, Antriebe und dergleichen gelten als technische Aufbauten. Diese sind wie im Art. 5 Abs. 8 einheitlich zu gestalten. Dazu soll zweckmässigerweise ein System geplant werden, welches den zukünftigen Bewohnenden zur Verfügung gestellt werden kann.

5.3.5 Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Anlagen Art. 9

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht und eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet wird.

Die Vorschriften in Art. 10 bis 12 SNV dienen dazu, das Konzept der «Townhouses» mit mehrgeschossigen aneinandergebauten und in der Höhe gestaffelten Wohnbauten verbindlich festzulegen und die prägenden Qualitätsmerkmale zu verankern. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Abb. 23 Richtprojekt Im Birkenhain vom 13.08.2025 (Visualisierungen Real North AG)



Das städtebauliche und architektonische Konzept zielt auf ein lebendiges, kleinteiliges und individuell wirkendes Erscheinungsbild der Überbauung ab. Durch das gezielte Einrücken, die Staffelung sowie eine differenzierte Fassadengestaltung entstehen Baukörper, die trotz starker Identität eine zeitlose städtische Dynamik vermitteln. Der eingerückte Sockel sowie durchlässige Passagen im Erdgeschoss unterstützen diese Wirkung und stärken die Adressbildung.

Die Adressierung der Gebäude richtet sich nach den im Situationsplan schematisch dargestellten Hauptzugängen. Rückfassaden mit langgezogenen, geschlossenen Fronten sind nicht erlaubt. Dadurch wird die Orientierung erleichtert und ein freundliches, durchlässiges Wohnumfeld geschaffen.

Die Baukörper sollen als kompakte Volumen mit Lochfassade konzipiert werden. Fenster- und Türelemente erscheinen als klar definierte Öffnungen in der weitgehend homogenen Wandfläche. Ihre meist regelmässige oder rhythmische Anordnung trägt zur strukturierten Fassadenwirkung bei.

Ein detailliertes Farb- und Materialkonzept ist dem Baugesuch beizulegen. Über die Fassadenflucht hinausragende Wintergärten sind nicht gestattet.

5.3.6 Gestaltung ab dem zweiten Vollgeschoss «Townhouses» Art. 10

Um eine architektonisch hochwertige Gliederung zu erzielen, kragen die Vollgeschosse (VG) ab dem zweiten Vollgeschoss auf den Hauptwohnseiten – in der Regel dort, wo sich Balkone befinden – mindestens 80 cm über das Sockelgeschoss (erstes Vollgeschoss) hinaus. Auf den übrigen Seiten beträgt die minimale Auskragung 10 cm. Zudem werden die Bauvolumen durch gezielte Fassadenversätze in ablesbare Einheiten unterteilt. Die Vollgeschosse ab zweiten Vollgeschoss sind hierzu vertikal in annähernd gleich grosse Einheiten zu gliedern (in der Front- resp. Fassadenansicht). Diese Einheiten sind zueinander versetzt anzuordnen, wobei der Versatz auf der Hauptwohnseite zu erfolgen hat, deren Fassaden um mindestens 40 cm zueinander versetzt angeordnet sind. Die Breite dieser Einheiten variiert zwischen 7 m und 13 m. Die Staffelung ist im Bauprojekt nachvollziehbar aufzuzeigen.

Baubereich 01D - Solitär

Da der Solitär die größte Distanz zur kleinteiligen Einfamilienhausbebauung am Alpenweg aufweist, fungiert die Baute hier als städtebaulicher Akzent, wie im Richtprojekt und im «Konzept Hohe Häuser» vorgesehen. Die durchgehende Fassadengliederung schafft eine optische Verwandtschaft über alle Bauten hinweg: Das Auge erkennt die wiederkehrenden Proportionen und Strukturen und ordnet den Solitär trotz seiner abweichenden Kubatur demselben Gestaltungsprinzip zu. Die Höhe wird so nicht als Bruch, sondern als selbstverständliche Akzentuierung innerhalb eines einheitlichen Ensembles wahrgenommen.

Abb. 24 Visualisierung der Gesamtüberbauung mit dem Solitär als städtebaulichem Hochpunkt am oberen Rand der Anlage vom 09.07.2026 (Visualisierung Real North AG)



Einordnung in Topografie und Landschaftsraum

Der hinterste achtgeschossige Baukörper nimmt innerhalb der Gesamtüberbauung eine besondere städtebauliche Rolle ein. Aufgrund seiner Lage am oberen Rand der Anlage und in Nähe zum Wald bildet der Solitär den räumlichen Abschluss der Bebauung. Der Solitär wirkt damit als städtebaulicher Rücken der Überbauung und verankert die Siedlung selbstverständlich in der Hanglage.

Die Gebäudehöhe ist in diesem Zusammenhang nicht als Selbstzweck zu verstehen, sondern als Teil einer gut lesbaren topografischen Staffelung: Gegen unten nimmt die Bebauung in ihrer Wirkung ab und vermittelt zu den kleineren Mehrfamilienhäusern sowie zu den Einfamilienhäusern. Gegen oben schliesst der Solitär die Anlage zur Waldkante hin ab. Dadurch entsteht ein sauberer, nachvollziehbarer Übergang zwischen Landschaftsraum, Wald und Siedlungsstruktur.

Stärkung des städtischen Erscheinungsbildes

Das übergeordnete Thema der Überbauung orientiert sich an einer modernen Interpretation von Townhouses. Eine solche Siedlungsstruktur lebt nicht nur von einzelnen Häusern, sondern von differenzierten Raumfolgen, klaren Adressen, gemeinschaftlichen Aussenräumen und punktuellen Akzenten.

Der achtgeschossige Solitär unterstützt genau dieses städtische Erscheinungsbild. Er setzt einen bewussten Akzent innerhalb der Gesamtanlage und verhindert eine gleichförmige, beliebige Aneinanderreihung ähnlicher Baukörper. Der Hochpunkt schafft Orientierung, unterstützt die Adressbildung und verleiht der Überbauung eine eigenständige Identität mit urbaner Ausstrahlung.

Solitär als städtebaulicher Leuchtturm

In Rudolfstetten zeigt sich bei den wichtigen neueren Entwicklungsgebieten mit öffentlicher Infrastruktur ein wiederkehrendes städtebauliches Prinzip: Bedeutende Orte werden durch einen Solitär beziehungsweise einen erkennbaren Hochpunkt markiert. Dies ist beispielsweise bei den Entwicklungsbereichen Mutschellenplatz, Am Mühlebach (Bahnhof) und Im Birkenhain ablesbar.

Ein solcher Solitär wirkt als Orientierungspunkt und schafft Wiedererkennbarkeit. Er macht die Überbauung im Ortsgefüge lesbar und trägt dazu bei, dass neue Quartiere nicht anonym erscheinen, sondern eine klare städtebauliche Haltung erhalten. Der achtgeschossige Baukörper nimmt dieses Prinzip auf und führt es standortgerecht weiter. Gerade weil der Solitär am hinteren, höheren Rand der Anlage liegt, kann er diese Rolle übernehmen, ohne die tieferliegenden kleinteiligeren Strukturen zu konkurrieren.

Differenzierung der Gebäudetypologien, Fassadenlogik und Wohnqualitäten

Der Solitär ergänzt die übrigen Gebäude auch architektonisch. Innerhalb der Überbauung ist er der einzige Vierspänner. Damit bringt er eine zusätzliche Typologie in das Projekt ein und erweitert das Spektrum der angebotenen Wohnformen.

Wie die übrigen Baukörper steht auch der Solitär auf einem Sockel. Dieser Sockel ist nicht nur ein funktionales Element, sondern trägt wesentlich zur Qualität der Umgebung bei: Er fasst die Aussenräume, stärkt die topografische Einbindung und schafft klare, hochwertig gestaltete Übergänge zwischen Gebäude, Erschliessung und Freiraum. Dadurch wirkt der Solitär trotz seiner Höhe selbstverständlich in das Gesamtensemble integriert.

Auch in der Fassadengestaltung übernimmt der Solitär die Sprache der übrigen Bebauung. Das Fassadenbild, die Gliederung und die Proportionen orientieren sich an den weiteren Baukörpern der Überbauung. Dadurch entsteht keine isolierte Sonderform, sondern ein erkennbar verwandter Baustein innerhalb derselben architektonischen Familie. Die ähnliche Proportionierung verbindet den Solitär mit den kleineren Gebäuden und sorgt dafür, dass der Hochpunkt als Teil der Gesamtkomposition gelesen wird.

Während ein wesentlicher Teil der übrigen Gebäude mit durchgesteckten Wohnungen arbeitet, ermöglicht der Solitär Grundrisse mit über Eck orientierten Wohnungen. Diese Wohnungen können auf zwei Richtungen ausgerichtet werden und erhalten dadurch besonders vielfältige Sichtbezüge. Je nach Lage entstehen Ausblicke in den Wald, ins Tal oder sogar in beide Richtungen. Diese differenzierten Blickbeziehungen erhöhen die Wohnqualität deutlich und stärken die Verbindung zwischen Innenraum, Landschaft und Quartier.

Mehrwert für das gesamte Areal

Der achtgeschossige Baukörper trägt wesentlich zur Qualität des gesamten Areals bei. Er schafft eine klare räumliche Ordnung, erhöht die Adressbildung, stärkt die Identität der Überbauung und ergänzt das Wohnungsangebot durch eine besondere Gebäudetypologie. Gleichzeitig verbessert der Solitär das Gesamtbild der Anlage: Er bildet einen präzisen Abschluss zur Waldseite, erzeugt eine nachvollziehbare Höhenstaffelung und unterstützt das angestrebte städtische Quartiersbild. Die Überbauung erhält dadurch mehr Tiefe, Orientierung und architektonische Vielfalt.

Abb. 25 Solitär allein, mit Sicht auf Sockelzone und Fassadenrhythmus, vom 09.07.2026 (Visualisierung Real North AG)



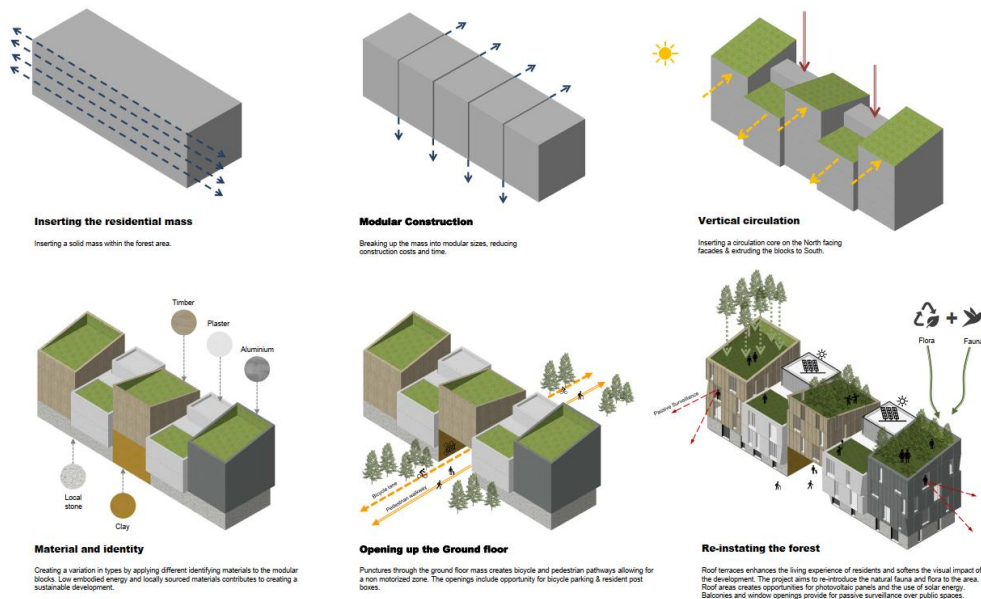
Zusammenfassend ordnet sich der achtgeschossige Solitär aufgrund seiner Lage, Funktion und architektonischen Ausbildung sehr gut in die Gesamtüberbauung ein. Er bildet den Übergang zwischen Wald und Siedlung, stärkt das urbane Townhouse-Thema, übernimmt die Rolle eines identitätsstiftenden städtebaulichen Leuchtturms und erweitert durch seine Vier-spänner-Typologie die Vielfalt der Wohnformen. Durch den gemeinsamen Sockel, die verwandte Fassadensprache und die ähnlichen Proportionen bleibt der Solitär zugleich klar in die architektonische Gesamtkomposition eingebunden. Damit erhöht der Solitär nicht nur die Qualität einzelner Wohnungen, sondern die Qualität und Wiedererkennbarkeit der gesamten Liegenschaft.

Die Anforderungen gemäss dem Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019 (u. a. gute städtebauliche Akzentuierung, Potenzial für Identifikation) werden erfüllt.

Baubereiche 02D bis 17

Wie in der untenstehenden Grafik ersichtlich, liegt der Fokus bei den Zeilen auf der Individualität der Townhouses, welche durch architektonische Mittel in klare vertikal ablesbare Fassadeneinheiten unterteilt sind.

Abb. 26 Grundidee der Townhouses, Grafik von Sauta



Zur weiteren Differenzierung und zur Stärkung des kleinteiligen Gesamteindrucks wird jedes Gebäude in den Baubereichen 02D bis 17 mit mindestens drei unterschiedlichen Fassadenmaterialien gestaltet. Diese unterscheiden sich nicht nur in ihrer Materialität, sondern auch in der Farbgebung. Zulässige Erscheinungsbilder beinhalten beispielsweise helle oder weisse Flächen, hellbraune/hellgraue/mitteldunkle Fassadenteile aus vorgehängten Latten oder Platten (z. B. vorgehängte Faserzementplatten durchgefärbt in hellbraun oder Holzlattung) sowie dunklere Fassadenteile – etwa in Form von Aluminium- oder Faserzementplatten mit metallischer Anmutung –, die gegebenenfalls mit Photovoltaikelementen kombiniert werden können. Glänzende Oberflächen sind weitgehendst zu verhindern (matte Oberflächen).

5.3.7 Gestaltung des ersten Vollgeschosses (Sockelgeschoss) Art. 11

Das erste Vollgeschoss wird den Wohnungen in der Regel ein direkter Zugang zum Aussenraum zugewiesen, was die Wohnqualität erhöht und die Beziehung zwischen Innen- und Aussenraum stärkt. In Abs. 5.4.7 wird darauf erläutert, weshalb ein privater Aussenraum im ersten Vollgeschoss notwendig ist.

Das Sockelgeschoss ist in seiner Materialität bewusst von den oberen Geschossen abzugrenzen. Es erhält über alle Gebäude hinweg eine einheitliche, steininspirierte Optik. Die Umsetzung erfolgt mittels Natursteines, Sichtbeton, Klinker, Backstein oder vergleichbaren Materialien mit entsprechender Anmutung.

5.3.8 Qualitätssicherung Art. 12

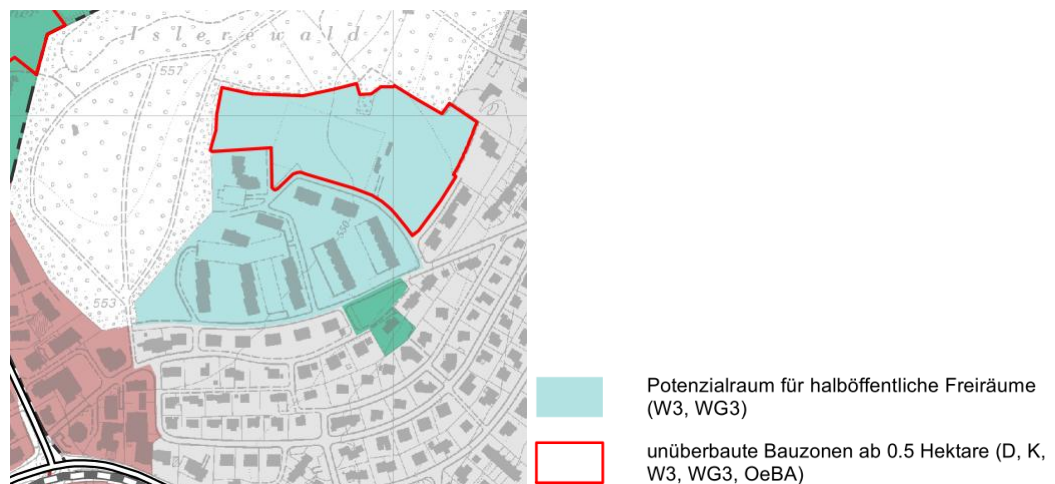
Das dem Richtprojekt Architektur „Im Birkenhain“ zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen. Die konkreten und verbindlichen Elemente des Konzepts sind in den vorliegenden SNV festgehalten.

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben der genannten qualitativen Zielsetzungen entspricht, setzt der Gemeinderat eine Fachkommission mit ausgewiesenen Experten ein. Diese Kompetenz ist in der revidierten BNO (Stand Gemeindeversammlung 07.11.2025) definiert.

5.4 Freiraumgestaltung

In der Analysekarte des BVU „Freiraumpotenzial im Siedlungsgebiet“ wird unter anderem auf Gebiete hingewiesen, in denen ein angemessener Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen als Begegnungs- und Erholungsraum besonders wichtig ist. Für das Areal Isleren ist gemäss dieser Analysekarte ein Potenzialraum für halböffentliche Freiräume ausgewiesen. Diesem Potenzial wird im Gestaltungsplan angemessen Rechnung getragen.

Abb. 27 Freiraumpotenzial im Siedlungsgebiet, Analysekarten BVU vom 06.03.2017



5.4.1 Grundsätze Art. 13

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle, naturnahe Nahumgebung geschaffen wird. Das Richtprojekt Umgebung vom 16. Juli 2025 ist wegleitend. Zusammen mit dem Baugesuch ist jeweils ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen, der Kinderspiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie der Fusswegverbindungen und Erschliessungsflächen sowie Terrainveränderungen macht.

Nach dem Öffentlichkeitsprinzip werden öffentliche (z. B. Begegnungsraum/Quartierplatz) und halböffentliche/private Grünräume unterschieden, die auf das Umgebungskonzept Bezug nehmen und im Situationsplan entsprechend räumlich verortet sind.

Die verschiedenen Bereiche (beschrieben in den nachfolgenden Artikeln und Kapiteln) sind als vielfältig nutzbare Aufenthalts- und Begegnungsräume intensiv zu gestalten und zu bepflanzen. Sie weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf und sind ein Ort für Begegnung und Nachbarschaft.

Die Umgebung kann nur teilweise befestigt und als Fusswege oder Aufenthaltsflächen ausgestaltet werden, sodass ein weitgehend verkehrsfreies Areal geschaffen wird. Die Fusswege orientieren sich in der Ausgestaltung an die Wurzeln eines Baumes. Somit sind sie geschwungen und in organischen Formen anzuordnen. Wenn immer möglich sind sie aus einem versickerungsfähigen, aber hindernisfreiem Belag auszugestalten.

Entsprechend der kantonalen Bestimmungen § 40a BauG zur Förderung der Biodiversität wird zudem eine ökologische Ausgleichsfläche von insgesamt mindestens 5'609 m² definiert (Nachweis vgl. Abs. 5.4.8).

5.4.2 Bepflanzung (Bäume, Kraut-/Strauchschicht) Art. 14

Die geplante Überbauung legt grossen Wert auf eine hochwertige, ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung, die sowohl der Hitzeminderung im Siedlungsraum als auch der Identität des Quartiers dient. Um das Areal optimal zu durchgrünen, werden im Perimeter mindestens 25 Bäume gepflanzt, wobei deren im Situationsplan dargestellte Lage rein schematisch ist und Flexibilität für die finale Ausgestaltung offenlässt. Ein besonderes Augenmerk gilt den Birken, welche als quartierprägende Elemente das Erscheinungsbild massgeblich mitgestalten. Die Birken werden im Eingangsbereich sowie beim zentralen Quartierplatz gezielt als Haine gruppiert, um an diesen Schlüsselorten schattenspendende Aufenthaltsbereiche mit hoher Verweilqualität zu schaffen. Damit sich diese Grossbäume langfristig und gesund entwickeln können, ist ihr Wurzelraum möglichst von unterirdischen Bauten freizuhalten. Wo eine Unterbauung, beispielsweise durch eine Tiefgarage, unumgänglich ist, wird eine Substrat-Mindestmächtigkeit von 1.5 Metern über der Unterniveaubauweise/unterirdischen Baute vorgeschrieben, um eine ausreichende Standfestigkeit und Wasserversorgung zu garantieren.

Die im Plan bezeichnete Kraut- und Strauchschicht wird als hochwertige Kombination aus lockeren Strauchgruppen mit einer Dichte von mindestens einem Stück pro 10 m², mehrjährigen Hochstauden und artenreichen Magerwiesen angelegt. Diese Flächen dienen als wichtige Habitats für die lokale Fauna und dürfen daher nur rein extensiv bewirtschaftet und gepflegt werden. Da die im Situationsplan angegebene Lage auch hier schematisch ist, muss der parzellenscharfe Nachweis über die genaue Verortung sowie die detaillierte Pflanzensammensetzung zwingend im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens erbracht werden. Für den Wurzelraum der Kraut- und Strauchschicht gelten ebenfalls Schutzbestimmungen: Bei einer Unterbauung ist eine Mindestmächtigkeit von 0.8 bis 1.2 Metern über dem Bauwerk einzuhalten, um den spezifischen Ansprüchen der Gehölze und der Magerwiese gerecht zu werden.

Ergänzt wird das Freiraumkonzept durch die fachgerechte Gestaltung des Waldabstandsreichs, welcher eine Tiefe von 18 m ab dem bestehenden Waldareal umfasst. Um einen fließenden, ökologisch wertvollen Übergang vom Wald zum Siedlungsraum zu gewährleisten und eine harte Zäsur zu vermeiden, ist für diese Zone eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen und dauerhaft zu pflegen. Der Bereich wird zudem mit einzelnen grösseren Gehölzen locker bepflanzt, wodurch der Waldrand eine wichtige Puffer- und Vernetzungsfunktion für Flora und Fauna übernehmen kann.

Der direkte Zugang zum Wald trägt zur Qualität dieser Flächen bei. Diese anschliessenden Waldwege bestehen derzeit noch nicht, sind aber bereits abparzelliert. Die Gemeinde ist bestrebt, den Islerenwald als Erholungswald besser mit der Umgebung zu vernetzen. Im Baugesuchsverfahren ist die Planung der Waldwege abzustimmen.

Abb. 28 Umgebungsplan, real north, Stand 13.08.2025 (dunkelgrün zeigt, Strauch-/Krautschicht gem. Richtkonzept)



Die Einstellhalle wird so flächeneffizient wie möglich, unter Berücksichtigung der Geologie geplant (vgl. Abs. 5.3.2). Somit können die bestehenden Bäume nicht erhalten werden. Anstatt Ressourcen in ein risikoreiches und energetisch aufwendiges Versetzen der Bäume zu investieren, verfolgt das Projekt das Ziel der hochwertigen Neupflanzung. Durch die Schaffung optimaler Standortbedingungen für junge, anpassungsfähige Bäume wird langfristig eine stabilere und ökologisch wertvollere Grünstruktur geschaffen, als dies durch den Erhalt geschädigter Altbäume möglich wäre.

5.4.3 Aussenschwimmbereich Art. 15

Zur Steigerung der Wohn- und Freizeitqualität wird im dafür vorgesehenen und im Situationsplan verorteten Bereich ein Aussenschwimmbereich mit angeschlossener Liegefläche realisiert. Der Aussenschwimmbereich mit Liegewiese ist für die Anwohnenden der Siedlung, darf aber auch zu Unterrichtszwecken von der Schule benützt werden. Um eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild zu garantieren und den naturnahen Charakter zu wahren, darf dieser Bereich zwar gestalterisch beschattet, jedoch nicht überdacht werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Waldrand sind naturbedingte Einwirkungen wie der Eintrag von Laub und Nadeln sowie der entsprechende Schattenwurf durch den Waldbestand von der Eigentümerschaft klag- und schadlos zu dulden. Ein Anspruch auf forstliche Massnahmen oder Rückschnitte am Wald aufgrund des Poolbetriebs ist explizit ausgeschlossen.

5.4.4 Freiraumangebot, Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen Art. 16

Mit dem Ziel einer attraktiven und abwechslungsreichen Wohnumgebung sind die Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen differenziert für alle Altersgruppen und Bedürfnisse anzulegen. Im Richtprojekt werden mehrere Freizeitanlagen vorgeschlagen. Im Baugesuch sollen ähnlich ausgestaltete Freizeitanlage, wie im Richtkonzept dargestellt, genau verortet und beschrieben werden, um die notwendige Projektierungsspielraum zu wahren.

Die Baubereiche sind so angeordnet, dass immer wieder Platz- oder Hofsituationen entstehen. Die Plätze sind so auszugestalten, dass diese als Treffpunkte oder Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen genutzt werden können. Details sind im Baugesuch aufzuzeigen.

5.4.5 Grünraum halböffentlich Art. 17

Der halböffentliche Grünraum erstreckt sich über den gesamten Perimeter sowie über die Erschliessungsflächen, die den Zugang für den Fussverkehr zu den einzelnen Gebäuden bilden.

Der halböffentliche Grünraum dient als Spiel- und Liegewiese gemäss Umgebungskonzept. Weiter können gemäss Umgebungskonzept Staffelungen von niedrigen Mauern ausgebildet werden, welche wiederum Sitz-/Spielmöglichkeiten schaffen.

5.4.6 Begegnungsraum/Quartierplatz Art. 18

Der öffentliche Quartierplatz mit dem Birkenhain ist multifunktional nutzbar und wird als attraktiver identitätsstiftender Begegnungsraum ausgestaltet. Dieser Bereich soll allgemein zugänglich sein und ist als grosszügige Freifläche mit belebenden Elementen zu gestalten. Wo notwendig kann der Bereich befestigt werden, wobei auf versickerungsfähige Oberflächen zu achten ist. Nutzungen im Zusammenhang mit den angrenzenden EG-Nutzungen (z. B. Restaurant, Café, Co-Working Space) sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

5.4.7 Grünraum privat Art. 19

Private Aussenräume für die Wohnungen des ersten Vollgeschosses sind in den schematisch eingetragenen Bereichen zulässig und können mit blickdichten Hecken abgetrennt werden. Diese Aussenräume bieten den Bewohnenden einen geschützten Rückzugsraum für Erholung und Privatsphäre, der nicht mit der Nutzung durch Dritte geteilt werden muss. Dies ist ein zentraler Faktor für die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Ab dem ersten Vollgeschoss dienen Balkone/Terrassen diesem Bedürfnis. Die künftige Bewohnerschaft kann, in Abstimmung mit der Eigentümerschaft, Bauten und Anlagen gem. Art. 49 BauV erstellen. Einzig Sichtschutzvorrichtungen wie Mauern und Wände sind nicht zulässig. Sie würden die Qualität des Aussenraumes stark beeinträchtigen.

5.4.8 Nachweis Freiraumflächen

Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen

Gemäss § 62 revBNO sind Spielplätze nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Bei Mehrfamilienhäusern sind abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielplätze und Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen zu erstellen. Laut § 62 Abs. 1 revBNO hat die Grundfläche der Spielplätze gesamthaft 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zu betragen. Für den Gestaltungsplan ergibt sich folgende Berechnung:

$$41'247 \text{ m}^2 \text{ (aGF)} \times 15 \% = 6'187 \text{ m}^2$$

Als Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen werden der Begegnungsraum/Quartierplatz, der Spielbereich, der Aussenschwimbereich mit Liegefläche und die Zwischenbereiche der Baubereiche angerechnet (vgl. Abb. 29). Gemäss Richtkonzept «Umgebung» beträgt diese Fläche total 10'348 m². Somit können genügend Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen in unterschiedlichen Qualitäten zur Verfügung gestellt werden. Im Situationsplan sind die zentralen Orte der Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen schematisch verortet. Der Nachweis in der nachfolgenden Grafik zeigt lediglich auf, dass auf Stufe Gestaltungsplan und dem Richtprojekt die Umsetzung der übergeordneten Rahmenbedingungen möglich ist. Eine vollständige, detaillierte Verortung der Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen ist Stufengerecht im Baugesuch zu verorten.

Ökologische Ausgleichsflächen

Gemäss § 40a des Baugesetzes (BauG) leistet die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Dieser Sachverhalt ist bei einer Wohnüberbauung zwar nicht gegeben, ein diesbezüglicher Nachweis wird aufgrund der Dimension des Vorhabens vom ARE aber empfohlen. Ökologische Ausgleichsflächen sind im Waldabstandsbereich und im Bereich der Hecke vorhanden oder anzulegen. Nach § 40 Abs. 2 BauG entspricht die Grösse der Ausgleichsfläche 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Bei Gestaltungsplänen entspricht die veränderte Fläche gemäss kantonaler Praxis dem gesamten Gestaltungsplanperimeter. Diese Fläche beträgt 37'396 m². Es ergibt sich folgende Berechnung:

$$37'396 \text{ m}^2 \times 15 \% = 5'609 \text{ m}^2$$

Für die ökologischen Ausgleichsflächen stehen unter anderem der Grünraum halböffentlich und die Kraut- und Strauchschicht mit insgesamt 8'131 m² zur Verfügung (vgl. Abb. 29). Damit ist auch dieser Nachweis erbracht. Die Ausgleichsfläche besteht zu einem grossen Teil aus der Kraut- und Strauchschicht, welche im Situationsplan schematisch dargestellt ist. Weitere Flächen werden detailliert im Baugesuch genau verortet. Für diese Flächenberechnung können auch Dachflächen zu 50 % zu dem ökologischen Nachweis genutzt werden, sofern diese die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312 erfüllen.

Da die übergeordnete Gesetzgebung (BauG und BNO) bereits Vorgaben zur Grösse von Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie ökologische Ausgleichsflächen festhält, werden in den Sondernutzungsvorschriften keine weiteren Bestimmungen erlassen. Die entsprechenden Nachweise und Anordnung der Flächen sind jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Abb. 29 Nachweis ökologische Ausgleichsflächen und Spiel-/Erholungs- und Aufenthaltsflächen



5.5 Erschliessung und Parkierung

5.5.1 Erschliessung für den motorisierten Verkehr Art. 20

Die Haupteerschliessung erfolgt über den Alpenweg und die Obere Dorfstrasse, alternativ auch über den Weg der Parzelle-Nr. 1101 (künftige Islerenstrasse). Die Zufahrt erfolgt über die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten. Mit dieser Lösung bleibt das Wohnareal autofrei, was für eine attraktive und sichere Wohnumgebung sorgt. Die Verschiebung ist bei der Hauptzufahrt am Alpenweg von der Achse aus 3 m zulässig. Die Nebenzu-/einfahrt zur Einstellhalle an der Stichstrasse der Oberen Dorfstrasse kann entlang der Stichstrasse verschoben werden.

Diese Stichstrasse ist eine Privatstrasse über die Parzelle Nr. 1101. Für die Dienstbarkeit des Wegrechts besteht ein Dienstbarkeitsvorvertrag.

Die jetzige Islerenstrasse wird durch die Überbauung aufgehoben, da das Areal autofrei sein wird. Die genannte Stichstrasse wird künftig als Islerenstrasse benannt. So ist es bereits im Situationsplan vermerkt.

Für die Ausfahrt des motorisierten Verkehrs in den Alpenweg, resp. Obere Dorfstrasse (Tempo-30-Zone) sind die Sichtlinien und -zonen im Situationsplan nachgewiesen. Die Sichtzone/-linien werden verbindlich festgelegt. Es bestehen keine Konflikte mit den angrenzenden Baubereichen. Bei der Umgebungsgestaltung ist die Sichtzone freizuhalten. Es gelten darüber hinaus die Bestimmungen gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung (BauV).

Im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung wird eine hohe architektonische Qualität gefordert, welches auch für die Unterniveaubauten insbesondere der Hauptein- und -ausfahrt am Alpenweg gilt. Ein-/Ausfahrten sollen durch eine helle Gestaltung sowie gezielte Beleuchtung und/oder Wandverkleidungen optisch aufgewertet werden (Beispiele siehe unten). Zudem ist eine intensive Begrünung der Zugänge vorgesehen, um die raumgreifende Wirkung der Bauten zu mildern und eine harmonische Verschmelzung mit der Umgebung zu erreichen. Wird die Qualität gewährt, so sind auch andere Systeme denkbar.

Abb. 30 Beispiele für die Gestaltung der Ein-/Ausfahrt (Unterniveaubaute)



Bild von Arndt Geiger Herrmann Architekten



Bild von Jakob Rope System



Bild von FassadenGrün

5.5.2 Parkierung Art. 21

Erläuterung Parkplatzermittlung

Die Anzahl Pflichtparkplätze wird nach § 43 BauV resp. der VSS-Norm SN 40 281 ermittelt. Im vorliegenden Richtprojekt wird der Ansatz von 1 Parkfeld pro Wohnung angewendet. Das Richtprojekt weist 300 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern aus. Ab dem nahgelegenen Bahnhof Berikon-Widen bestehen viele ÖV-Verbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz. Daher wird im Rahmen des Mobilitätskonzept (vgl. Beilage) ein Reduktionsfaktor bei der Wohnnutzung von 70 bis 100 % des Grenzbedarfs und für das Gewerbe zwischen 60 bis 90 % gemäss VSS-Norm angewendet. Unter Berücksichtigung dieser Reduktionsfaktoren ergibt sich für das Areal ein Bedarf von 259 bis 372 Parkfelder. Im Richtprojekt Architektur werden insgesamt 354 mögliche Parkplätze ausgewiesen, womit der Wert im zulässigen Bedarf liegt und zweckmässig ist. Die genaue Anzahl Parkfelder ist im Baugesuch auszuweisen.

- ca. 54'545 m² massgebende Wohn-BGF
- 1 PF pro 100 m² + 10% Besucher → bei 100% → 545.5 + 54.5 = 600, 70%
→ 381.85 + 38.15 = 420 PF

Abb. 31 Parkfeldbedarf nach VSS-Norm, Auszug aus dem Mobilitätskonzept, 25. August 2025

Nutzung	Grenzbedarf					Reduzierter Parkfeldbedarf Sondernutzungsvorschriften				
	Anzahl	Einheit	VSS-Norm	1 PF/ Einheit	PF	Standort- Typ*	Reduzierter Bedarf in %		Reduzierter Bedarf	
Wohnen										
Bewohnende	300	Wohnungen	1.0 PF / Wohnung	1	300	D	70%	100%	210.0	300.0
Besucher	300	Wohnungen	0.1PF / Wohnung	0.1	30	D	70%	100%	21.0	30.0
übrige DL										
Personal	1'860	m ²	2.0 PF / 100m ² BGF	0.02	37	D	60%	90%	22.3	33.5
Besucher, Kunden	1'860	m ²	0.5 PF / 100m ² BGF	0.005	9	D	60%	90%	5.6	8.4
Total					377				259	372

Wird die Berechnung der Anzahl Parkfelder nach dem Ansatz von 1 Parkfeld pro 100 m² BGF zuzüglich 10 % für Besucher bei Wohnungen ermittelt, (auch gemäss VSS-Norm SN 40 281) ergibt sich ein deutlich höherer theoretischer Richtwert als das im Richtprojekt vorgesehene Angebot von 354 Parkfeldern. Bei einer massgebenden Wohn-BGF von rund 54'500 m² resultiert rechnerisch ein VSS-Richtwert von rund 600 Parkfeldern. Mit einem Reduktionsfaktor von 70 % resultiert daraus immer noch ein Parkfeldbedarf von 420 Parkfeldern. Das Parkfeldangebot gemäss aktuellem Richtprojekt von 354 Parkfeldern liegt somit deutlich unter dem theoretischen Richtwert und ist als bereits reduziertes, standortbezogenes Angebot zu qualifizieren.

Eine weitere Reduktion der Anzahl der Parkfelder ist für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg nicht tragbar. Nachfolgend werden die Hauptargumente kurz aufgeführt. Weitere Erläuterungen befinden sich in der beiliegenden Stellungnahme (vgl. Beilagen):

- **Ausweichparkierung/Wildparkierung:** Ein bedeutendes Problem besteht darin, dass ein Grossteil der Bevölkerung, insbesondere die, die ein Geschäftsauto für die Fahrten zum Arbeitsort nutzen, dieses auch für den Weg von der Arbeit nach Hause nutzen. Aufgrund einer unzureichenden Anzahl an Parkfeldern im Bestand werden die Fahrzeuge auf den öffentlichen Parkplätzen abgestellt. In einigen Fällen werden sie auch entlang der öffentlichen Strassen ausserhalb von Parkplätzen abgestellt. Es wurde festgestellt, dass in Fällen, in denen ein Fahrzeug im Mietvertrag als verboten ausgewiesen ist, dieses über Drittpersonen angemeldet und dennoch auf öffentlichen Strassen abgestellt wird. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hat sich zum Ziel gesetzt, dies zu verhindern.

Abb. 32 rechts: Wildparkierung auf umliegenden, öffentlichen Strassen, Foto Google Street View, Stand 2023;
links: Wildparkierung auf den öffentlichen Strassen im Areal, Foto Luftbild Google Maps



- **Standorttyp und Topografie:** Das Areal befindet sich in der Erschliessungsgüte des Bahnhofs Mutschellen. Bei der Berechnung des Standorttyps wird die Topografie wenig berücksichtigt. Zum Areal müssen rund 70 Höhenmeter überwunden werden, was die Gehzeit erheblich erhöht. In der Realität wird genau dies als Grund dafür angesehen, die Strecke mit einem motorisierten Fahrzeug zurückzulegen. Kanton und Gemeinde müssten zur Verhinderung von solchen Fahrten Alternativen schaffen, um die öV-Erschliessungsgüte zu erhöhen und somit den öV gegenüber dem MIV attraktiver zu gestalten. Ohne Alternativen direkt vor dem Areal ist es schwierig umsetzbar, die Anzahl Parkfelder auf unter ein Parkfeld pro Wohnung zu reduzieren.
- **Berechnung bereits pro Wohnung statt pro BGF:** statt 420 bis 600 Parkfelder gemäss BGF werden im Richtprojekt 354 Parkfelder gemäss Wohnungsspiegel angeboten → kein Überangebot
- **Mobilitätsmanagement wird im Baugesuch umgesetzt:** Die Anzahl der Parkfelder wurde bereits auf das Notwendigste reduziert, um eine möglichst kleine Einstellhalle im Baugesuchsverfahren dimensionieren zu können. Massnahmen sind Parkraummanagement, Carsharing, E-Ladestationen für Autos und Velos etc.

- **Parkierung unterirdisch mit gesichertem Wurzelraum für Bäume, Sträucher etc.:** Dadurch tritt der stehende Verkehr optisch nicht in Erscheinung.

Erläuterung Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept sieht Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung, z. B. mit Carsharing-Angeboten, nützliche Veloinfrastrukturen usw., vor. Dadurch könnte sich die zu realisierende Parkfeldanzahl unter den Normbedarf senken lassen. Auf die Festlegung einer Obergrenze wird verzichtet, um auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohnenden wie auch die jeweilige Nachfrage reagieren zu können.

Im Weiteren sind abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie für Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen. Auf eine Festlegung mit einem Anteil oder einer bestimmten Anzahl Parkfelder für Motorräder oder Ladestationen wird im Rahmen des Gestaltungsplans verzichtet, da die künftige Entwicklung gerade im Elektrofahrzeug-Markt schwierig vorherzusehen ist. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Das Konzept hat behördenverbindlichen Charakter, deshalb ist die Umsetzung des Mobilitätskonzept im Baugesuchsverfahren unter Ermessen der Gemeinde umzusetzen.

Höhere Fahrzeuge (Handwerk, Umzug, Gewerbeanlieferung)

Die Zufahrt für Handwerkdienstleistungen oder Umzug erfolgt oberirdisch, gemäss Mobilitätskonzept über die Wege der Notzufahrt. Gemäss Massnahme M3.2 Paket-/Konsumdepot des Mobilitätskonzeptes soll für die Paketlieferung ein zentraler Abstellort erstellt werden, welcher einen Anlieferungsverkehr durch das gesamte Areal verhindert und vor Diebstahl schützt.

Verortung der Parkierung

Das Richtprojekt sieht nur unterirdische Parkplätze vor, das heisst auch unterirdische Besuchendenparkplätze. Die unterirdische Parkierung erfolgt über die im Plan eingezeichneten Ein- und Ausfahrten, die Erschliessung funktioniert gemäss Ausführungen in Kap. 5.5.1.

5.5.3 Oberirdische Abstellflächen für Zweiräder Art. 22

Die Abstellflächen für Zweiräder sind gemäss übergeordneten Regelungen § 43 und 44 BauV resp. VSS-Norm SN 640 065 zu ermitteln und zu erstellen. Es ist zu unterscheiden zwischen offenen Anlagen (Kurzzeitparkplätzen) und überdachten, evtl. abschliessbaren Anlagen (Langzeitparkplätzen).

Die Berechnung erfolgt für Wohnnutzungen über die Anzahl Zimmer (1 AP pro Zimmer). Von der Veloparkierung sind 30 % als Kurzzeit- und 70 % als Langzeitabstellplätze zu errichten.

Abb. 33 Auszug aus dem Mobilitätskonzept von TEAMverkehr.zug vom 25. August 2025

	Bedarf					Aufteilung		Anzahl VAP	
	Anzahl	Einheit	VSS-Norm	VAP / E	VAP	Kurzzeit	Langzeit	Kurzzeit	Langzeit
Wohnen									
Bewohnende, Besucher	1'185	Zimmer	1.0 VAP / Zimmer	1.0	1185	30%	70%	356	830
übrige DL									
Personal	1'860	m ²	1.0 VAP / 100m ² GF	0.01	19	30%	70%	6	13
Besucher, Kundschaft	1'860	m ²	0.25 VAP / 100m ² GF	0.003	5	100%	0%	5	0
Total					1208			366	843

Gemäss der Berechnung sind mind. 1'208 Veloabstellplätze zu erstellen, davon sind 366 als Kurzzeit- und 843 als Langzeitabstellplätze zu konzipieren.

Das Richtprojekt weist insgesamt 1'128 Abstellplätze auf dem Areal aus. Davon befinden sich 341 Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum am Rand des Perimeter und 787 Langzeitabstellplätze in der Tiefgarage. Diese geringe Abweichung zum geforderten Angebot wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert geprüft und anhand der Zimmereinteilung festgelegt.

Das Areal Birkenhain soll möglichst verkehrsfrei bleiben, auch um Konflikte zwischen dem Fussverkehr und schnellen E-Bikes zu vermeiden. Die Erschliessung der Zweiräder erfolgt über die Randstrassen. Aus diesem Grund werden die offenen Anlagen für Kurzzeitparkplätze (Velos und motorisierte Zweiräder) zusammengefasst am Rand der Siedlung erstellt. Diese sind ausserhalb der Baubereiche für Gebäude zulässig. Unterirdisch ist es zudem möglich, fahrend bis zu den unterirdischen Gebäudeeingänge zu gelangen.

Die Abstellplätze für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sind gemäss revidierter BNO § 61 auszugestalten und möglichst in die Bauten zu integrieren. Die Flächen haben sich in der Nähe der Hauseingänge oder in der Tiefgarage zu befinden. Um die derzeitige Entwicklung der Elektrovelos zu berücksichtigen sowie eine familienfreundliche Umgebung zu realisieren, sind Ladevorrichtungen für Elektrovelos und Abstellplätze für Spezialfahrzeuge wie Anhänger, Cargovelos, Kinderwagen etc. vorzusehen.

Mit den genannten Festlegungen wird den Vorgaben des Mobilitätskonzepts entsprochen.

5.5.4 Fusswegverbindungen Art. 23

Die Fusswegverbindungen entsprechen der Führung gemäss Richtkonzept. Durch genügend Verbindungen, inkl. Gebäudedurchgänge, für den Fussverkehr können direkte und kurze Wege im Quartier sowie schnelle Zugänge zum Wald und den Naherholungsangeboten garantiert werden. Sie sind zudem barrierefrei zu gestalten. Eine minimale Breite muss daher nicht festgelegt werden. Die Wege sind im Plan schematisch dargestellt und gemäss Richtkonzept so zu gestalten, dass sie als Notzufahrten, wo notwendig, für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nutzbar sind. Eine öffentliche Benützung ist vor der Baueingabe mittels öffentlichrechtlichen Verträgen zu sichern.

Die Fusswege sollen bewusst verkehrsfrei gestaltet werden, um Kollisionen mit schnellen E-Bikes zu verhindern. Durch die zusammengefassten Abstellanlagen (vgl. Abs. 5.5.3) muss der Veloverkehr nicht oberirdisch durch die Siedlung fahren. Die Gebäudeeingänge können unterirdisch mit dem Fahrrad, Motorrad etc. angefahren werden. Somit besteht keine Notwendigkeit, dass der Veloverkehr oberirdisch verläuft.

Die Fusswege sind durch ihre Anordnung so konzipiert, dass keine Trampelpfade entstehen. In der nordwestlichen Ecke schliesst der Fussweg an die bestehende Fusswegverbindung zwischen dem Alpenweg und dem Kreuzacker an. Der bestehende Fussweg befindet sich entlang vom Islerewaldbächli, welches allerdings erst ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters entsteht und nur dort eine Gewässerraumzone ausgewiesen wurde. Die konkrete Wegführung für den neuen Fussweg innerhalb des Gestaltungsplan ist im Baugesuchsverfahren auszuweisen.

Abb. 34 Ausschnitt Situationsplan, Anschluss an Alpenweg in rot



5.5.5 Notzufahrten Art. 24

Gemäss der Aargauischen Gebäudeversicherung ist für Feuerwehrnotzufahrten die „Richtlinie für die Zufahrt der Feuerwehr“ der AGV-Kommandoakten Führung, Kap. 6.5, massgebend. Die Minimalbreite der Zufahrt muss 3.5 m, die Grösse der Stellflächen pro Fahrzeug mindestens 6 m x 11 m betragen. Die Stellflächen müssen zur Abstützung des Hubrettungsfahrzeugs mit einem Gesamtgewicht von mindestens 18 t einem punktuellen Auflagedruck standhalten.

Die Notzufahrten sind an den im Situationsplan eingezeichneten Stellen zu erstellen und werden über die projektierten Wegverbindungen geführt. Die angedachten Feuerwehrzufahrten sind dem Richtprojekt zu entnehmen.

5.5.6 Containerstandplätze Art. 25

Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümer Containerstandplätze einzurichten. Die Containerstandplätze sind an einem der bezeichneten Stellen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind derzeit noch in Abklärung mit dem westlich gelegenen Areal, um eine gemeinsame Unterfluranlage zu erstellen. Insgesamt wurden drei verschiedene Standorte schematisch definiert. Die Platzierung hat mit der Bewilligungsbehörde zu erfolgen, um eine ideale Route für die Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Anlage ist als Unterflurcontainer mit oberirdischen Einwurfstellen einzurichten. Sie müssen sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die öffentlichen Freiräume zu beeinträchtigen.

5.6 Umwelt

5.6.1 Energie Art. 26

Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde ein Energiekonzept für die künftige Bebauung erarbeitet. Es sieht Massnahmen und Empfehlungen vor, die eine hohe Energieeffizienz bei der Nutzung der Gebäude gewährleisten.

Im Energiekonzept der Real North AG vom 15. Juni 2025 (vgl. Beilage) ist festgehalten, dass auf dem Areal mehrere Erdsonden abgeteuft werden sollen. Mithilfe der Erdsonden kann der Wärmebedarf mit erneuerbarer Energie gedeckt werden. Die Erdsonden dienen einerseits als Heizquelle im Winter und können andererseits im Sommer für eine sanfte Kühlung der Räume über die Bodenheizung genutzt werden. Zudem wird durch eine optimierte Gebäudeorientierung solare Warmgewinnung erzielt. Warmwasser wird hierbei über Solarthermieanlagen erzeugt. Der Aussenschwimmbereich ist nicht beheizt.

Zur teilweisen Deckung des Eigenstrombedarfs sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Areal kann mit einem Zusammenschluss zum Energieverbrauch (ZEV) die erzeugte Energie selbst nutzen. Ein Batteriesystem soll den Eigenverbrauch des selbst produzierten Stroms optimieren.

Durch eine energieeffiziente Bauweise nach Minergie-Standard ohne Zertifizierung (ohne kontrollierte Wohnungslüftung) und entsprechende Technologie wird der Energiebedarf minimiert. Ein intelligentes Energiemanagementsystem mit intelligenten Thermostaten und Gebäudeautomation sorgt zudem für eine optimierte Energieversorgung.

Neben den Anforderungen an Erdsonden, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen müssen Neubauten den Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2e der kantonalen Bauverordnung (BauV) entsprechen. Demnach muss mindestens der MINERGIE®-Standard erreicht werden oder die Gebäude dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs benötigen. Zudem muss der Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Mit den Erdsonden und einer Photovoltaikanlage wird ein Hauptteil der benötigten Energie auf dem Areal selbst erzeugt und im Eigengebrauch genutzt. Somit wird eine zukunftsgerichtete Energieversorgung gewährleistet. Das revidierte Energiegesetz vom 1. April 2025 setzt

strenge Vorgaben bezüglich Einsatz von erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz in Erstellung und Betrieb. Daher werden im Gestaltungsplan keine weiteren Vorgaben zur Energie gemacht.

5.6.2 Entwässerung Art. 27

Das anfallende Meteorwasser (unverschmutzte Wasser) von Dächern, Plätzen und Grünflächen ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Die Umgebungsflächen sind da, wo es der Untergrund zulässt, versickerungsfähig zu gestalten. Ist das unverschmutzte Wasser nachweislich aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickerungsfähig, ist dieses in eine geeignete Vorflut (Meteorwasserleitung) einzuleiten. Dabei sind nach Möglichkeit geeignete Retentionsmassnahmen zu treffen. Eine neue Meteorwasserleitung ist bei der Gemeinde bereits in Planung und soll bis zur Umsetzung von Bauprojekten im Gestaltungsplanperimeter realisiert sein. Die Retentionsmassnahmen wie auch eine mögliche Regenwassernutzung sind im Rahmen des Baugesuches und nach den Baugrunduntersuchungen gemäss einem Entwässerungskonzept konkret auszuweisen.

Das beiliegende Entwässerungskonzept weist die Machbarkeit der Entwässerung des Areals nach.

5.6.3 Lichtemissionen Art. 28

Die Beleuchtung des Freiraums ist auf das funktional notwendige zu beschränken, sodass sie zu möglichst geringen negativen ökologischen Auswirkungen führt, dennoch die subjektive Sicherheit gewährleistet. Für die Aussenbeleuchtung sind Leuchten mit einer tiefen Farbtemperatur von unter 2'700 Kelvin zu verwenden. Je tiefer die Farbtemperatur (warmweiss), desto weniger Insekten werden angezogen und die Lichtverschmutzung wird verringert, da das Licht weniger gestreut wird. Durch Waldnähe ist ein sensibler Umgang mit den Lichtemissionen anzustreben. Es ist ein bewegungsabhängiger/dynamischer und/oder ein zeitgesteuerter Betrieb zu realisieren. Die Leuchten sind so auszurichten oder mit Blenden auszurüsten, dass kein Störlicht in die Umgebung gelangt.

5.7 Etappierung Art. 29

Die Etappierung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht, um das Bevölkerungswachstum für die Gemeinde und ihre Infrastruktur verträglich zu gestalten. Es sind maximal drei Etappen zulässig, jedoch ist das gesamte Projekt in einer Baueingabe einzugeben. Die Aufteilung der einzelnen Etappen ist im Grundsatz frei. In der ersten Etappe ist allerdings der Quartierplatz soweit möglich zu realisieren. Durch den zentralen Platz erhält das Areal seine Identität. Aktuell wird folgende Etappierung angestrebt, diese ist im Baugesuch definitiv zu fixieren:

Abb. 35 Auszug Richtkonzept



Mit der Baueingabe sind städteblich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren. Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das Umgebungskonzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet einfügen.

5.8 Oberflächenwasser

Im Areal Birkenhain besteht aufgrund der Topografie ein Oberflächenwasserabfluss. Daher ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen, dass das Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser durch zentrale Massnahmen auf dem Areal (wie Flutrinnen, Schutzdämme oder Abflusskorridore) oder durch Massnahmen an den Gebäuden minimiert wird. Der Schutz vor Oberflächenabfluss ist in § 36c BauV geregelt, weswegen keine weiteren Bestimmungen dazu erlassen werden.

5.9 Wald

Im Norden und Westen grenzt das Areal Birkenhain den Islerewald an. Für grössere Bauten und Anlagen gilt ein Waldabstand von 18 m. Für Kleinst-, Klein- und Anbauten gelten kleinere Waldabstände gemäss § 48 BauG.

Gemäss Auskunft der Gemeinde ist im Islerenwald kein Wild vorzufinden. Der Islerenwald gilt als Erholungsgebiet mit angrenzenden Sportanlagen und als wichtiger siedlungsnaher Freiraum.

Die Vorgaben zu den attraktiven Freiräumen und Vernetzung des Areals mit dem Wald wird gemäss BNO mit dieser Planung Rechnung getragen. Eine Besucher:innenlenkung hat hoheitlich über die Gemeinde zu erfolgen, ggf. sind Informationstafeln zur korrekten Waldnutzung von Vorteil (Wege nicht verlassen, Müll mitnehmen, etc.). Im Baugesuch ist die Vernetzung mit dem Wald unter Berücksichtigung der Waldnutzung aufzuzeigen, gegebenenfalls werden neue Waldwege zu den bestehenden Waldstrassen von der Gemeinde erstellt. Der Waldabstandsbereich ist gemäss den Bestimmungen in der SNV als ökologische Pufferzone naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Waldrandgehölzen ist anzustreben. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind Bauten und Anlagen sowie Versiegelungen grundsätzlich untersagt. Zulässig sind einzig einfache, unversiegelte Fusswege sowie unumgängliche, minimale Terrainanpassungen, sofern diese den Wurzelraum der Waldbäume nicht beeinträchtigen. Freizeitnutzungen (wie Schwimmbäder, Spielgeräte oder fest installierte Grillstellen), die dem Freihaltecharakter des Waldabstandes widersprechen, sind erst ab 8 m gestattet. Grössere Bauten und Anlagen haben aber einen Abstand von mindestens 18 m einzuhalten (§ 48 BauG)

Übergeordnet zu den Bestimmungen der SNV gilt der § 48 BauG. Gemäss Art. 6 Abs. 3 SNV sind die Notausstiege, Fluchtwege etc. im gesamten Perimeter zulässig, wobei jedoch der übergeordnete Waldabstand von 8 m einzuhalten ist.

Im Rahmen des Baugesuchs ist dem Vogelschutz Rechnung zu tragen, insbesondere aufgrund der Nähe zum Wald.

5.10 Lärmschutz

Für Neubauten gelten in der Mehrfamilienhauszone M5 die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Im Gestaltungsplan wird nicht davon abgewichen. Die übergeordneten Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind eingehalten, deswegen keine lärmtechnischen Vorschriften notwendig sind.

Aufgrund der Anzahl an Ein- und Ausfahrten wird frühzeitig abgeklärt, ob bei den nächstgelegenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen in den Baufeldern 11F, 12F und 13F und bei den bestehenden Gebäuden rund um die zwei Ein- und Ausfahrten die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Der Nachweis hierfür wird im Baugesuchsverfahren erbracht.

5.11 Archäologie

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 55(A)1, für die Reste eines römischen Gutshofs belegt sind. Es ist deshalb möglich, dass durch Bodeneingriffe bei der Umsetzung des Gestaltungsplans archäologische Hinterlassenschaften beeinträchtigt werden. Die Kantonsarchäologie ist daher im nachgelagerten Baugesuchungsverfahren oder bei zusätzlichen Baugrundsondierungen rechtzeitig zu informieren. Zudem hat die Gemeinde vor Beginn von Aushubarbeiten die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Im Vorfeld zu den Planungsarbeiten wurden bereits erste Sondierschlitze erstellt, es kamen keine archäologisch relevanten Funde zum Vorschein. Die archäologische Fundstellenkarte im Geoportal des Kantons ist bei sämtlichen Schritten der Gestaltungsplanung und der nachfolgenden Umsetzung zu konsultieren.

Die Kantonsarchäologie wird über das kantonale Amtsblatt über das Baugesuch informiert. Die Funde und der Umgang mit ihnen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens bzw. der Ausführung zu berücksichtigen.

5.12 Schutzraumpflicht

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg hatte per Ende 2024 noch genügend Reserve-schutzplätze. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist die genaue Anzahl der notwendigen Schutzräume zu eruieren und abzuklären, ob diese Schutzräume auf dem Areal realisiert werden können oder eine Ersatzabgabe geleistet werden muss.

6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Gemäss Art. 2 und 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen.

6.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 47 RPV

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der Erstellung des Gestaltungsplans soll eine Fläche an einem gut erschlossenen Standort in der Mehrfamilienhauszone M5 und M3 einer hochwertigen Überbauung zugeführt werden. Das Areal ist nur teilweise überbaut, eine vollständige und verdichtete Bebauung dient der haushälterischen Bodennutzung.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Durch die Festlegungen im Gestaltungsplan werden die natürlichen Lebensgrundlagen (wie Luft, Wasser etc.) direkt und indirekt geschützt. Insbesondere der Wald mit dem Bach nordöstlich des Perimeters wird durch den Abstandsbereich gebührend berücksichtigt.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Mit dem Gestaltungsplan wird eine nicht überbaute Fläche einer vollständigen Überbauung zugeführt und kann dichter bebaut werden als mit der Regelbauweise, was zur inneren Verdichtung beiträgt. In den Sonderbauvorschriften werden hohe Anforderungen an die Wohnqualität der Überbauung gestellt.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Das Siedlungsgebiet wird nicht vergrössert, sondern innerhalb der Bauzone wird eine Baulücke geschlossen. Der Gestaltungsplan sieht eine Überbauung aus Mehrfamilienhäusern mit einer hohen Ausnützung vor, sodass eine kompakte Siedlung entsteht.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
In den Sonderbauvorschriften wird die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen festgelegt. Es sind auch soziale und öffentliche Nutzungen zulässig.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
nicht relevant	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich innerhalb der Bauzone. Es ist kein Kulturland betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Mit den gestellten Anforderungen an die Überbauung und die attraktive hochwertige Freiraumgestaltung wird eine gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung angestrebt.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Das Gebiet ist lediglich am nordöstlichen Rand vom Gewässerraum des Islerewaldbächlis tangiert. Der Gewässerraum liegt jedoch innerhalb des Grenzabstandes. Die Ufer bleiben frei und zugänglich.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Das Gestaltungsplangebiet grenzt im Norden an den Islerewald, der intensiv zur Naherholung genutzt wird. Auf die Verzahnung der Grün- und Freiräume im GP-Perimeter mit dem Wald wurde grosser Wert gelegt, es sind diverse Fusswegverbindungen durch das Areal vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Der gesetzliche Waldabstand wird im Areal eingehalten und die Waldfunktionen bleiben erhalten. Durch die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Grünräume wird die Waldfunktion gestärkt und zusätzlich mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiräumen vernetzt.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Die zweckmässige Zuordnung ist im Bauzonenplan bereits bestimmt. Es ist eine Mehrfamilienhauszone M3 und M5 ausgewiesen.	
Art. 3 Abs. 3 abis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Mit dem Gestaltungsplan wird eine ungenügend genutzte Fläche innerhalb der Bauzone dicht überbaut, was zur Verdichtung beiträgt.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Durch die unterirdische Erschliessung der Tiefgaragen wird der Verkehr direkt ab der Verzweigung Alpenweg weggeführt. Das Areal bleibt daher autofrei. So werden auch die angrenzenden Wohnquartiere vor übermässiger Belastung durch den induzierten Verkehr verschont.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Arealintern werden neue Fussverkehrsverbindungen geschaffen, die die Verbindungen zwischen den angrenzenden Quartieren und dem Naherholungsgebiet wie auch zu den bestehenden Wegen gewährleisten.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Das Areal liegt im Umkreis von 500 m zum Knoten Mutschellen, der vielseitige Versorgungsmöglichkeiten bietet.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften wird ein attraktives Freiraumkonzept mit Grünräumen und eine vielfältige und standortgerechte Bepflanzung umgesetzt.	

Die weiteren Planungsgrundsätze sind nicht relevant.

6.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde bereits im Rahmen einer Infoveranstaltung zum Richtprojekt über das Vorhaben informiert. Im Rahmen der Mitwirkung vom 15. Juni bis 14. Juli 2026 hatte die Bevölkerung ein erstes Mal die Gelegenheit, sich zum Gestaltungsplan zu äussern. Zudem wurde an zwei Informationsveranstaltungen über den Gestaltungsplan informiert. Während der Mitwirkungsfrist gingen sieben Mitwirkungsbeiträge ein. Die meisten Beiträge sind bereits in der Planung berücksichtigt oder werden im weiteren Projektverlauf umgesetzt. Der detaillierte Mitwirkungsbericht wird zusammen mit der öffentlichen Auflage aufgelegt und ist dem Planungsdossier beigelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat die Bevölkerung Gelegenheit, sich ein weiteres Mal zum Gestaltungsplan zu äussern.

6.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Es sind keine Bundesinventare betroffen.

6.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Wohnüberbauungen müssen erst ab 500 Parkplätzen eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchführen, die geplante Überbauung ist nicht UVP-pflichtig.

6.4.1 Luft / Klima

Vgl. Abs. 3.6

6.4.2 Energie

Vgl. Abs. 5.6.1

6.4.3 Erschütterungen

Nicht relevant

6.4.4 Nichtionisierende Strahlen

Nicht relevant

6.4.5 Abfall

Nicht relevant

6.4.6 Belastete Standorte (Altlasten)

Der Untergrund wurde im Jahr 2011 durch die Firma Jäckli Geologie untersucht. Die Erkenntnisse zu den bautechnischen Verhältnissen sind bei der Projektierung zu berücksichtigen. Im nordöstlichen Randgebiet liegen ausserhalb des Perimeters zwei Quellfassungen, die nicht direkt tangiert werden. Eine Beeinflussung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden und ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Gebäudesohlen sind höher als der Fassungsstrang der Quelle Kreuzacker anzuordnen und dürfen niveaumässig nicht tiefer als 540.05 m ü. M. zu liegen kommen. Weiter wurden weder Altlasten gefunden noch Verdachtsflächen kartiert.

Allfällige, projektbedingt anfallende verunreinigte Aushubmaterialien sind im Rahmen eines Bauprojekts nach den geltenden Vorschriften der Abfallverordnung (VVEA) in Eigenverantwortung der Bauherrschaft zu entsorgen. Treten bei der optischen und geruchlichen Kontrolle unvorhergesehene Verunreinigungen auf, ist umgehend ein Altlasten-Fachbüro beizuziehen, welches die fachgerechte Beprobung, Triage und Entsorgung des verunreinigten Materials sicherstellt. Zudem ist die Abteilung für Umwelt gemäss Art. 46 Umweltschutzgesetz (USG) zu informieren.

6.4.7 Störfallvorsorge

Nicht Relevant

6.4.8 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Auf den Wald ist Rücksicht zu nehmen. Es sind ansonsten keine weiteren Natur- und Kulturobjekte vorhanden.

6.4.9 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Keine Einträge vorhanden.

6.4.10 Gewässerschutz

Das an das Areal punktuell angrenzende Islerewaldbächli wird durch den Gewässerraum genügend geschützt und wird von den geplanten Bauten nicht eingeschränkt.

6.4.11 Wald

Im Norden und Westen grenzt das Areal Isleren an Wald. Für grössere Bauten und Anlagen gilt nach § 48 BauG Abs. 1 ein Waldabstand von 18 m. Für Klein- und Anbauten, für unterirdische und Unterniveaubauten sowie für Schwimmbäder gilt ein Waldabstand von 8 m, für Kleinstbauten, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen ein Waldabstand von 4 m. Gemäss Richtprojekt wird der Waldabstand bei sämtlichen Hochbauten wie

auch bei den unterirdischen Bauten eingehalten. Alle Anlagen im Waldabstandsbereich werden im Einklang der übergeordneten Gesetzgebung erstellt. Somit wird diesem Bundesrecht Rechnung getragen.

Gemäss Auskunft der Gemeinde hat der Islerenwald kein nennenswertes Wild und gilt als Erholungsgebiet für die angrenzenden Siedlungen.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens kann der Gemeinderat Auflagen für die Bauausführung festlegen, z. B. dass keine Materiallager in Waldnähe angeordnet werden dürfen.

6.4.12 Jagd und Fischerei

Nicht relevant

6.5 Fazit

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, eine grosse Bauzonenreserve einer hochwertigen Siedlungsentwicklung zuzuführen. Bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde das Gestaltungsplangebiet zu einem Grossteil in eine Mehrfamilienhauszone M5 umgezont und mit einem Bereich für höhere Bauten überlagert. Zudem wurden konkrete Anforderungen für die Gestaltungsplanpflicht in der BNO eingeführt. Das städtebauliche Konzept, das höhere Bauten legitimiert, wurde im Juni 2019 mit der Bevölkerung diskutiert und am 2. September 2019 beschlossen. Als Grundlage für die Gestaltungsplanung wurde ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Das Richtprojekt besticht durch eine differenzierte Höhenstaffelung von drei bis acht Geschossen und schafft so einen verträglichen Übergang zur Einfamilienhauszone E2 im Osten. Gegenüber der Regelbauweise wird bei einigen Gebäuden um ein Geschoss abgewichen. Das achtgeschossige Gebäude befindet im Bereich für höhere Bauten. Das Projekt sieht eine qualitätsvolle und verdichtete Bauweise für Wohnzwecke vor, die sich mit einer maximalen AZ von 1.13 gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt. Das Wohnangebot wird durch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen ergänzt. Dabei ist insbesondere eine Kindertagesstätte oder ein Kindergarten zu erwähnen. Das Wohnungsangebot sieht einen angemessenen Anteil an familien- bzw. altersgerechten Wohnungen vor. So sollen die Bauten entlang der oberen Dorfstrasse überwiegend altersgerechte Wohnungen aufweisen und die Bauten um den Quartierplatz überwiegend familiengerechte Wohnungen beinhalten. Mit den verschiedenen, differenzierten Plätzen und Freiraumangeboten wird ein attraktiver Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Dabei wird insbesondere der Übergang zum Wald berücksichtigt. Ein ausgeklügeltes Wegsystem schafft ein attraktives Fusswegnetz. Der Veloverkehr hat gesammelte Parkierungsflächen, um Konflikte zwischen E-Bikes und Fussverkehr zu verhindern. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unterirdisch.

Die vorliegende Gestaltungsplanung fördert die Siedlungsentwicklung nach innen und berücksichtigt dabei die Entwicklungsziele der Gemeinde. Dies wird erreicht, indem die Qualitäten und Quantitäten des Richtprojekts in der Gestaltungsplanung gesichert werden. Die Planungskommission hat die Erarbeitung der Gestaltungsplanung eng begleitet.

Die genannten Punkte führen zu einem besseren Ergebnis in Bezug auf die Siedlungs- und Landschaftsgestaltung und rechtfertigen die Abweichungen von der Regelbauweise durch die Erhöhung der Vollgeschosszahl und der Gesamthöhe sowie die Reduzierung der arealinterne Gebäudeabstände (vgl. Abs. 5.1).

7 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2026 hat die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg den Gestaltungsplan «Im Birkenhain» - nach einer fachlichen Stellungnahme inkl. Bereinigungsrunde während der Vorprüfung - zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung bei der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) verabschiedet. Mit Datum vom 1. Juli 2026 wurde der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht zugestellt. Die ARE beurteilt den vorbildlich durchgeführten Planungsprozess und die sorgfältig erarbeitete Planungsvorlage, mit Ausnahme weniger Vorbehalte, als genehmigungsfähig.

Die Vorbehalte und Hinweise wurden wie folgt umgesetzt:

Tab. 1 Berücksichtigung der Vorbehalte und Hinweise gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
Abstimmung mit Gesamtrevision BNO	Vorbehalt: Der GP kann erst genehmigt werden, sobald die allgemeine Nutzungsplanung in Kraft ist.	Kenntnisnahme: Die BNO-Revision ist von der Gemeindeversammlung beschlossen und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren beim Kanton.
Regionale Abstimmung	Hinweis: Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Schlüsselgebiet handelt, ist eine regionale Abstimmung angezeigt. Die Abstimmung steht noch aus.	Umgesetzt: Die Gemeinde hat den Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zur Stellungnahme während der Mitwirkung eingeladen. Die Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes ist positiv, vgl. Beilage Mitwirkungsbericht
3.3.2 Städtebau und Architektur	Vorbehalt: Gemäss Art. 5 Abs. 2 und 9 SNV werden ausgewählte Baubereiche zur Höhenabstufung in sogenannte Gebäudeteile a. und b. unterteilt. Im Situationsplan fehlt ein entsprechender Legendeneintrag. Die Legende ist zu ergänzen.	Umgesetzt: Legende im Situationsplan ist ergänzt
	Vorbehalt: Gemäss Art. 5 Abs. 9 SNV ist in den Baubereichen 04D, 05D, 07F, 11F, 14F, 15B und 16B eine Höhenabstufung zwischen den Gebäudeteilen a. und b. gemäss Art. 5 Abs. 2 SNV zu realisieren. Im Situationsplan finden sich keine Baubereiche 15B und 16B. Die Kennzeichnung der Baubereiche ist zu prüfen und anzupassen. Der Planungsbericht ist entsprechend nachzuführen.	Umgesetzt: angepasst im Situationsplan bei der Beschriftung der beiden Gebäude und SNV Art. 5 Abs. 2
	Hinweis: Gemäss Art. 5 Abs. 12 SNV sind pro Baubereich maximal zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser zulässig. In Art. 5 Abs. 9 SNV ist daher der Begriff "Gebäude" statt "Gebäudeteile" zu verwenden.	Umsetzen: angepasst in Art. 5. Abs. 9 SNV

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
3.3.2 Baube- reich 01D	Vorbehalt: Die SNV sind mit spezifischen, qualitätssichernden Anforderungen an die Gestaltung des Baukörpers zu ergänzen. Hinweis: Im Planungsbericht ist zu erläutern, wie den Zielen gemäss dem Konzept Eig- nungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019 (gute städtebauliche Akzentuierung, Potenzial für Identifikation) entsprochen wird.	Umgesetzt: siehe Art. 10 Abs. 4 SNV Umgesetzt: siehe Planungsbericht Abs. 5.3.6
3.3.2 Gebäude- abstände und vorspringende Gebäudeteile	Vorbehalt: Art. 5 Abs. 11 SNV ist dahinge- hend anzupassen, dass vorspringende Gebäu- deteile in Form von Balkonen nicht zulässig sind. Alternativ ist im Planungsbericht nachzu- weisen, inwiefern eine ortsbaulich verträgliche Lösung gewährleistet werden kann. Vorbehalt: Die Regelung gemäss Art. 5 Abs. 11 SNV, wonach bei den im Situationsplan ge- kennzeichneten reduzierten Gebäudeabstän- den keine vorspringenden Gebäudeteile zuläs- sig sind, ist in der vorliegenden Fassung un- zureichend bestimmt. In den SNV oder im Si- tuationsplan ist klar kenntlich zu machen, in welchem Bereich keine vorspringenden Ge- büudeteile angeordnet werden dürfen.	Umgesetzt: es sind keine weiteren vorsprin- genden Gebäudeteile erlaubt, Art. 5 Abs. 11 (Stand Mitwirkung/Vorprüfung) wurde ge- löscht Umgesetzt: es sind keine weiteren vorsprin- genden Gebäudeteile erlaubt, Art. 5 Abs. 11 (Stand Mitwirkung/Vorprüfung) wurde ge- löscht. Somit ist auch keine Kennzeichnung mehr notwendig.
3.3.2 Spiel-, Er- holungs- und Aufenthaltsflä- chen	Hinweis: Die Begriffe sind zu vereinheitli- chen.	Umgesetzt: im Planungsbericht und SNV ist der Begriff zu «Spiel-/Erholungs- und Auf- enthaltsflächen» vereinheitlicht
3.3.3 Erschlies- sung	Hinweis: Die Strassen sind in den SNV und im Planungsbericht korrekt zu benennen. Die "Stichstrasse Obere Dorfsstrasse /Is- lerenstrasse" ist als Stichstrasse "Obere Dorfsstrasse" zu bezeichnen. Hinweis: Mit dem Gestaltungsplan wird ein Grossteil der Islerenstrasse überbaut. Somit verbleibt lediglich ein kurzer Abschnitt der Is- lerenstrasse. Dieser könnte gegebenenfalls dem Alpenweg zugeordnet und entsprechend umbenannt werden.	Umgesetzt: Die Stichstrasse wird gemäss Auskunft der Gemeinde als Islerenstrasse benennt, da die jetzige Islerenstrasse beim Alpenweg mit der Überbauung «Im Birken- hain» aufgehoben wird. Im Planungsbericht, SNV (Art. 20) und Situationsplan angepasst. Umgesetzt: vgl. oben
3.3.1 Parkie- rung motori- sierter Individu- alverkehr (MIV)	Hinweis: Im Planungsbericht wird auf die Beilage "Argumentation, Parkfelderbedarf – GP Isleren, Rudolfstetten Friedlisberg" vom 24. Mai 2026 verwiesen. Diese liegt den Pla- nungsunterlagen nicht bei.	Umgesetzt: Die Argumentation wird für das weitere Verfahren den Planungsunterlagen beigelegt.

Betreff	Antrag ARE	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
3.3.2 Wald	Hinweis: Art. 6 Abs. 5 SNV (letzter Satz) ist wie folgt zu formulieren: "...Die genannten Bauten und Anlagen haben den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 48 BauG einzuhalten".	Umgesetzt: Art. 6 Abs. 5 SNV (letzter Satz) ist entsprechend angepasst
	Hinweis: Terrainveränderungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,8 m haben einen minimalen Abstand zum Wald von 4 m einzuhalten. Der Absatz ist entsprechend zu ergänzen, sodass § 48 Abs. 1 lit. a BauG eingehalten wird.	Umgesetzt: Art. 13 Abs. 7 SNV ist entsprechend ergänzt

8 Organisation und Beteiligte

Zur Erstellung des Gestaltungsplans setzt die Firma Real North AG ein Planungsteam ein. Das Planungsteam besteht aus der Projektleitung der Real North AG und der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft. Weitere Fachplaner wurden beigezogen.

Wichtige Zwischenentscheide, wie die Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung, zur kantonalen Vorprüfung, zur öffentlichen Auflage oder zur Genehmigung werden nach Besprechungen und Präsentationen vom Gemeinderat auf Antrag des Planungsteams getroffen.

9 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

9.1 Bisheriger Planungsablauf

Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzepts wurde von der Gemeinde zwischen Dezember 2016 und Juni 2017 ein Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein erster Gestaltungsplan erarbeitet. Im Rahmen der Mitwirkung hat das Unternehmen Real North AG ein Kaufinteresse signalisiert und beantragt, die Parzelle selbst zu entwickeln. Daraufhin wurde im 2019 ein Architektur-Wettbewerb mit sechs Planungsteams durchgeführt, welcher durch die Firma SAOTA aus Südafrika gewonnen wurde. Das Richtprojekt wurde durch die Lötscher Architektur GmbH überarbeitet. Der Gestaltungsplan wurde auf dessen Grundlage erarbeitet.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 13. Oktober 2025 wurde der Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 28. April 2026 nahm das BVU im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung. Die Vorbehalte und Hinweise wurden an einer gemeinsamen Sitzung zwischen dem Kanton, der Gemeinde und den Projektverfassern besprochen. Daraufhin wurde das überarbeitete Dossier mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2026 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 1. Juli 2026 wurde der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht des BVU zugestellt. Die Abteilung Raumentwicklung des BVU beurteilt den vorbildlich durchgeführten Planungsprozess und die sorgfältig erarbeitete Planungsvorlage, mit Ausnahme weniger Vorbehalte, als genehmigungsfähig. Die Berücksichtigung der Vorbehalte und Hinweise sind im Abs. 7 abgehandelt.

Da es sich beim Gestaltungsplanperimeter um ein Schlüsselgebiet in der Region handelt, wurde während der öffentlichen Mitwirkung eine regionale Stellungnahme eingefordert. Diese Stellungnahme ist im Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage) abgehandelt.

9.2 Weitere Planungsschritte

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wurde die Vorlage gemäss den Anregungen, Empfehlungen und Auflagen bereinigt. Es folgt die öffentliche Auflage vom 31. August bis 29. September 2026 mit dem Einwendungsverfahren, die Auswertung allfälliger Einwendungen und die Ergänzung der Unterlagen. Der Gestaltungsplan wird anschliessend vom Gemeinderat erlassen und anschliessend dem zuständigen kantonalen Departement zur Genehmigung eingereicht.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Saskia Kaufmann