

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

1. Juli 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.307 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Rudolfstetten-Friedlisberg
Bezeichnung: Gestaltungsplan Im Birkenhain / Isleren

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 28. Mai 2026
- Situationsplan 1:500 vom 28. Mai 2026

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. Juni 2026
- Mobilitätskonzept Gestaltungsplan Im Birkenhain vom 25. August 2025
- Richtprojekt Überbauung im Birkenhain vom 13. August 2025
- Konzeptdesign Umgebung vom 16. Juli 2025
- Energiekonzept vom 15. Juli 2025
- Entwässerungskonzept vom 21. März 2025
- Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019
- Situationsplan 1:5'000 Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rund 3,7 ha grosse Fläche (Eigentum Real North AG, Terrana AG Rüschlikon und Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg) liegt gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), beschlossen von der Gemeindeversammlung am 7. November 2025 (siehe Ziffer 2.3.) in der Mehrfamilienhauszone M3 und M5 mit überlagerter Sondernutzungsplanpflicht und mit teilweiser Überlagerung der Zone "Hohe Häuser zulässig".

§ 6 revBNO (Stand 7. November 2025) legt Zielvorgaben und Anforderungen für die Entwicklung des Areals fest. Ziel des Gestaltungsplans (GP) 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 soll ein Quartier mit eigener Identität entstehen, das Raum für verschiedene Nutzerinnen- und Altersgruppen schafft und so einen Mehrwert für die ganze Gemeinde bietet.

Der vorliegende GP soll einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten, in dem eine qualitativ hochwertige Verdichtung in unmittelbarer Nähe des gut erschlossenen Mutschellenknotens realisiert wird. Neben dem begleitenden Richtprojekt basiert der GP auf einem Mobilitäts- und Energiekonzept, wodurch die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Verkehrssituation und eine nachhaltige, effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung gewährleistet werden sollen.

1.3 Planungshistorie

Wie im Planungsbericht (Kapitel 1.1) erläutert, wurde das Areal in der Vergangenheit bereits einmal beplant. Zur Erarbeitung eines geeigneten Nutzungs- und Bebauungskonzepts für die Parzelle 1112 führte die Gemeinde zwischen Dezember 2016 und Juni 2017 einen Studienauftrag im selektiven Verfahren gemäss SIA¹-Ordnung 143/2009 durch. Auf Grundlage des Siegerprojekts wurde das Gestaltungsplanverfahren "Isleren" (BVUARE.18.7211) gestartet. Der GP "Isleren" wurde von der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE) mit Datum vom 16. Dezember 2019 abschliessend vorgeprüft.

Im Rahmen der Mitwirkung signalisierte das Unternehmen Real North AG ein Kaufinteresse und beantragte, die Parzelle selbst zu entwickeln. Die Gemeinde hat nach eingehender Prüfung des Antrags ein gleichwertiges qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren als Grundlage für einen neuen GP verlangt. Daraufhin hat die Real North AG einen Architektur-Wettbewerb mit sechs Planungsteams durchgeführt und gleichzeitig den Planungssperimeter um die Parzellen 999, 1100 und 1114 erweitert. 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 begleitende Grundlage für den GP aus. Dieser wird neu als GP "Im Birkenhain" bezeichnet. Der Flurname "Isleren" wird weiterhin für das Areal und auch für die Anforderungen an den GP in der BNO verwendet.

2. Gesamtbeurteilung

Der vorliegende GP bildet die Grundlage für eine hochwertige Entwicklung des Gebiets "Isleren", das für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg sowie die Region ein Schlüsselgebiet der Innenentwicklung darstellt.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Es besteht Abstimmungsbedarf insbesondere in folgendem Themenfeld:

- Siedlungsqualität

Gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan sind bisher noch nicht in allen Punkten hinreichend durch ein qualitativ besseres siedlungs- und landschaftsgestalterisches Ergebnis begründet.

¹ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Die Entwicklung des Areals war mehrfach Gegenstand ausführlicher Gespräche zwischen Kanton und Gemeinde, nicht zuletzt im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens, des Gestaltungsplanverfahrens BVUARE.18.7211 (siehe Ziffer 1.3) sowie im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Dies unter anderem dann, wenn die Vorlage keine politische Bedeutung hat, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse ist oder untergeordnete und punktuelle Anpassungen beinhaltet.

Im vorliegenden Fall ist das Zusammenlegen der beiden Verfahrensschritte nicht angezeigt. Der Entscheid liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde.

Abstimmung mit Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung

Die Vorlage stützt sich auf die von der Gemeindeversammlung am 7. November 2025 beschlossene gesamtrevidierte Nutzungsplanung. Diese ist noch nicht rechtskräftig.

- Der GP kann erst genehmigt werden, sobald die allgemeine Nutzungsplanung in Kraft ist. (**Vorbehalt**)

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist gemäss dem Raumkonzept Aargau drei verschiedenen Raumtypen zugeteilt (Urbaner Entwicklungsraum [Bereich Mutschellen], Ländliche Entwicklungsachse [Hauptbereich Rudolfstetten] sowie Ländlicher Entwicklungsraum [Friedlisberg]). Das Gemeindegrenzen übergreifende Zentrum Mutschellen ist zudem als Wohnschwerpunkt (WSP) im Richtplan festgesetzt. Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Raumtyp Urbaner Entwicklungsraum.

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden, unbebauten Fläche um ein sogenanntes Schlüsselgebiet der Innenentwicklung (siehe Ziffer 3.3.1). Schlüsselgebiete sind unbebaute, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene Reserveflächen in den Wohn- und Mischzonen.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Schlüsselgebiet handelt, ist eine regionale Abstimmung angezeigt. Die Abstimmung steht noch aus. **(Hinweis)**

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend eine namhafte Reserve (2 ha) aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 sind die unüberbauten Wohn- und Mischzonen, die sich in Urbanen Entwicklungsräumen befinden, mit einer Mindestdichte von 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) zu entwickeln. Im kantonalen Berechnungsmodell wurde für das gesamte Gemeindegebiet Rudolfstetten-Friedlisberg ein spezifischer Zielwert von rund 62 E/ha für das Jahr 2040 angenommen. Dies würde bedingen, dass die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen durchschnittlich mit 82 E/ha zu entwickeln sind.

Der Identifikation des Gebiets "Isleren" als Schlüsselgebiet der Innenentwicklung wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Rechnung getragen, indem die Fläche teilweise von der Mehrfamilienhauszone M3 in die M5 mit teilweiser Überlagerung der Zone "Hohe Häuser zulässig" umgezont wurde.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.1) könnten mit dem Richtprojekt 300 Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2,2 Personen (durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Schweiz per Ende 2024) ergibt dies circa 660 Personen. Weiter wird im Planungsbericht ausgeführt, dass dies bei einer anrechenbaren Arealfläche von 36'507 m² (anrechenbare Arealfläche ohne Parzelle 1114: 33'408 m²) einer theoretischen Dichte von ca. 180 E/ha entspräche. Diese Dichte läge deutlich über den aktuellen Dichtewerten in der Gemeinde, entspräche aber dem Ziel für die Siedlungsentwicklung im Gebiet "Isleren" (vgl. Planungsbericht vom 23. Mai 2024 zur Gesamtrevision).

Das Gebiet liegt im weiteren Einzugsgebiet zum Zentrum Mutschellen / Mutschellenknoten beziehungsweise zum WSP Mutschellen. Der mit der vorliegenden Planung ermöglichte, kräftige Innenentwicklungsbeitrag stimmt im Grundsatz mit den Richtplan-Zielvorgaben zur Innenentwicklung überein. Er bedingt aber auch eine konsequente Ausrichtung in qualitativer Hinsicht und die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs sowie die Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr (öV).

Die Ausführungen zur inneren Siedlungsentwicklung im Planungsbericht sind sachgerecht.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das Gebiet "Isleren" liegt am Siedlungsrand von Rudolfstetten-Friedlisberg und bildet den Übergang zwischen bestehenden Wohnquartieren und dem angrenzenden Landschaftsraum beziehungsweise dem Islerewald. Die Umgebung ist überwiegend durch eine locker strukturierte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung der Zonen E2 und M3 mit zwei bis drei Geschossen sowie eine ausgeprägte Durchgrünung geprägt. Der rund 3,7 ha grosse Gestaltungsplanperimeter liegt in erhöhter Lage und ist aus der Umgebung – insbesondere vom Ortsteil Friedlisberg – gut einsehbar. Gleichzeitig besteht eine räumliche Nähe zum Entwicklungsgebiet des Mutschellenknotens.

Die geplante Verdichtung führt gegenüber der bestehenden Quartierstruktur zu einem deutlichen Massstabswechsel. Dem Areal kommt daher eine wichtige Vermittlungsfunktion zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung, den zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Mutschellenknotens und dem offenen Landschaftsraum zu. Entsprechend sind Bauvolumen, Höhenentwicklung und Freiraumstruktur sorgfältig auszubilden und auf die angrenzenden Quartiere sowie den landschaftlich geprägten Siedlungsrand abzustimmen.

Die Entwicklung des Projekts erfolgte im Rahmen mehrerer, von der Gemeinde initiiert Planungsverfahren, darunter Studienauftrag, Gestaltungsplanverfahren, Architekturwettbewerb sowie eine parallel erarbeitete Konzeptentwicklung für Gebiete mit höheren Bauten.

Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die Anforderungen an eine gute städtebauliche Gesamtwirkung und eine angemessene Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung mehrheitlich. Die Bebauung folgt der Topografie und weist eine abgestufte Dichte und Höhenentwicklung von Nordwesten nach Südosten auf. Während am Waldrand Gebäude mit bis zu acht Geschossen vorgesehen sind, reduziert sich die Höhe zum Übergang zur Einfamilienhauszone auf drei Geschosse. Dadurch wird insgesamt ein verträglicher Übergang zur bestehenden Quartierstruktur erreicht.

Die differenziert ausgestalteten Freiräume mit weitgehend autofreien Aussenbereichen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und eine gute Vernetzung zum angrenzenden Wald. Der zentrale Quartierplatz mit dem namensgebenden Birkenhain übernimmt dabei eine wichtige Funktion als Identitäts- und Begegnungsort. Die vorgesehenen Erdgeschossnutzungen – darunter gemeinschaftliche Einrichtungen, Kinderbetreuung, Gastronomie und Co-Working – tragen zur Belebung des Quartiers und zur sozialen Durchmischung bei.

Der GP weicht unter anderem betreffend Ausnützung, Gebäudehöhen und -abstände von der allgemeinen Nutzungsplanung ab. Die Abweichungen sind im Planungsbericht (Kapitel 5.1) erläutert. Für die Sicherstellung der angestrebten Gesamtqualität, die diese Abweichungen rechtfertigen (siehe Gesamtbeurteilung, Ziffer 2), sind nachstehende Vorbehalte und Hinweise umzusetzen.

Städtebau und Architektur

Gliederung der Bauvolumen/Baubereiche

Das Richtprojekt zeichnet sich durch eine konsequente horizontale und vertikale Staffelung der Bauvolumen aus. Die Gliederung in kleinere, ablesbare Einheiten ("Townhouses"), ein jeweils verbindendes Sockelgeschoss sowie durchlässige Erdgeschosszonen mit Passagen, prägen die städtebauliche Qualität und unterstützen einen verträglichen Übergang zur kleinteiligen Quartierstruktur. Diese Struktur ist im GP mittels Art. 9–11 SNV gesichert.

Die Höhenstaffelung innerhalb der Baubereiche wird wesentlich durch die Ausbildung der Attikageschosse und den Höhenversatz innerhalb ausgewählter Baubereiche geprägt. Die Bestimmungen in Art. 5 Abs. 2, 8 und 9 SNV sind bis auf nachstehende Anmerkungen zweckmässig.

- ▶ 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. **(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. **(Vorbehalt)**
- ▶ 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. **(Hinweis)**

Baubereich 01D

Der vorgesehene achtgeschossige Punktbau weicht vom Grundmuster der Überbauung ab und ist konzeptionell unzureichend begründet. Zwar enthält der Planungsbericht (Kapitel 5.3.6) Aussagen zur angestrebten Gestaltung und Wahrnehmung des Solitärs. Diese sollen mittels Art. 10 Abs. 2–3 SNV gesichert werden. Die ortsbauliche Wirkung des Solitärs, insbesondere im Nah- und Fernbereich, ist jedoch noch nicht nachvollziehbar dargelegt.

- ▶ Die SNV sind mit spezifischen, qualitätssichernden Anforderungen an die Gestaltung des Baukörpers zu ergänzen. **(Vorbehalt)**
- ▶ Im Planungsbericht ist zu erläutern, wie den Zielen gemäss dem Konzept Eignungs- und Ausschlussgebiete hohe Häuser vom 2. September 2019 (gute städtebauliche Akzentuierung, Potenzial für Identifikation) entsprochen wird. **(Hinweis)**

Gebäudeabstände und vorspringende Gebäudeteile

Art. 5 Abs. 13 SNV regelt die Gebäudeabstände. Ortsbaulich werden die teilweise sehr engen Abstände zwischen den Baubereichen kritisch beurteilt. Die in den jeweiligen Bauzonen erforderlichen Gebäudeabstände werden mehrheitlich unterschritten. Bereits im Rahmen der Vorprüfung des ersten GP (BVUARE.18.7211) im Jahr 2019 wurden seitens Kanton die teilweise sehr engen Raumverhältnisse zwischen den Baubereichen als kritisch beurteilt.

Eine haushälterische Nutzung des Areals im Sinne der inneren Verdichtung ist grundsätzlich angezeigt. Die vorliegende Planung legt jedoch nicht ausreichend dar, inwiefern die Unterschreitung der Gebäudeabstände und die daraus resultierende Dichte zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Die engen Abstände zwischen den Baubereichen werden durch vorspringende Gebäudeteile zusätzlich verschärft. Gemäss Art. 5 Abs. 11 SNV sind solche Vorbauten bis zu 1,5 m über die Baubereiche hinaus zulässig. Bei den im Situationsplan gekennzeichneten reduzierten Gebäudeabständen dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile erstellt werden. Aus ortsbaulicher Sicht sind über die Baubereiche hinausragende Gebäudeteile im vorliegenden Fall grundsätzlich nicht zulässig. Da das Richtprojekt zudem keine vorspringenden Balkone vorsieht, kann eine ortsbaulich verträgliche Wirkung vorspringender Gebäudeteile in Form von Balkonen nicht nachgewiesen werden.

- ▶ Art. 5 Abs. 11 SNV ist dahingehend anzupassen, dass vorspringende Gebäudeteile in Form von Balkonen nicht zulässig sind. Alternativ ist im Planungsbericht nachzuweisen, inwiefern eine ortsbaulich verträgliche Lösung gewährleistet werden kann. **(Vorbehalt)**

- Die Regelung gemäss Art. 5 Abs. 11 SNV, wonach bei den im Situationsplan gekennzeichneten reduzierten Gebäudeabständen keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig sind, ist in der vorliegenden Fassung unzureichend bestimmt. In den SNV oder im Situationsplan ist klar kenntlich zu machen, in welchem Bereich keine vorspringenden Gebäudeteile angeordnet werden dürfen. **(Vorbehalt)**

Etappierung

Art. 29 SNV regelt die Etappierung. Es sind maximal drei Etappen zulässig, jedoch ist ein Baugesuch über das gesamte Gestaltungsplanareal einzugeben. Davon ausgenommen ist Parzelle 1114. Im Planungsbericht (Kapitel 5.7) werden mögliche Perimeter für die Etappierung festgelegt.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die Freiraumgestaltung leistet einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungs- und Wohnqualität und trägt zur guten Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung bei. Hochwertige Freiräume bieten ein vielfältiges Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen, begünstigen ein angenehmes Lokalklima und fördern die Biodiversität.

Das begleitende Richtprojekt (inklusive Konzeptdesign Umgebung) von deltavormgroep vom 16. Juli 2025 (Art. 2 SNV) überzeugt weitgehend. Die auf einem Architekturwettbewerb basierende Gestaltung zeigt charakteristische und einladende Freiraumqualitäten. Das Planungsgebiet liegt an einem Südhang zwischen Wald und Siedlung. Die Anordnung der abgestuften Baukörper, das dichte Wegnetz, differenzierte private und gemeinschaftliche Freiräume sowie wirkungsvolle Massnahmen für ein klimaangepasstes Bauen wirken stimmig und ortsangemessen. Die verschiedenen Freiraumtypen sowie die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze für den Freiraum und die Bepflanzung werden in Art. 13 bis 19 SNV angemessen gesichert. Die Festlegungen werden aus fachlicher Sicht begrüsst:

Grünraum halböffentlich

Gemäss Situationsplan erstreckt sich der halböffentliche Grünraum (Art. 17 SNV) über den gesamten Perimeter. Der halböffentliche Grünraum dient mit den darin liegenden Fusswegverbindungen primär der Erschliessung und ist grundsätzlich als unversiegelte Grünfläche zu gestalten.

Grünraum privat

Art. 19 SNV regelt die privaten Grünflächen. Die Bedeutung, Nutzung und Gestaltung wird im Planungsbericht (Kapitel 5.4.7) erläutert. Im Situationsplan ist der "Grünraum privat" mit schematischer Lage eingezeichnet. Dieser erstreckt sich pro Baubereich als schmaler Streifen entlang je einer bis drei Seiten der Baufelder. Die breiten, grünen Pufferzonen, die gemäss Richtprojekt die privaten Grünräume von den gemeinschaftlichen Wegen und Wiesenflächen abgrenzen, werden in Art. 14 Abs. 2 SNV und im Situationsplan als Kraut-/Strauchschicht gesichert.

Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen

Gemäss Art. 16 Abs. 1 SNV sind "Spiel- und Ruheflächen" differenziert für alle Altersgruppen und Bedürfnisse anzulegen und entsprechend zu möblieren. Die Überschrift von Art. 16 SNV lautet "Freiraumangebot, Spiel- und Aufenthaltsflächen". Im Situationsplan sind "Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen" mit schematischer Lage verzeichnet.

- Die Begriffe sind zu vereinheitlichen. **(Hinweis)**

Begegnungsraum/Quartierplatz

Im Zentrum des Gestaltungsplanperimeters liegt der Quartierplatz. Nutzung und Gestaltung werden in Art. 18 SNV geregelt.

Aussenschwimmbereich mit Liegefläche

Nördlich des Baubereichs 05D ist gemäss Situationsplan ein Aussenschwimmbereich mit Liegefläche verortet. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.4.3) dient dieser den Anwohnenden der Siedlung, darf aber auch zu Unterrichtszwecken von der Schule benützt werden. Art. 15 SNV sieht eine Beschattung, nicht aber eine Überdachung vor.

Natur im Siedlungsgebiet

Ökologischer Ausgleich

Basierend auf Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), § 40a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) sowie §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) sind 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche planungsrechtlich zu sichern und mit geeigneten Festlegungen vor intensiven Nutzungen zu schützen. In Fällen, in denen diese Anforderungen begründet nicht erreicht werden können, ist eine Optimierung vorzunehmen, um mit einer ausserordentlich hohen Qualität der Massnahmen ein Äquivalent zu schaffen.

Gemäss Art. 13 Abs. 10 SNV sind mindestens 5'610 m² ökologische Ausgleichsflächen vorgesehen. Dies entspricht 15 % des Gestaltungsplanperimeters. Im Planungsbericht (Kapitel 5.4.8) wird aufgezeigt, wo der ökologische Ausgleich geleistet werden soll. Die Festlegungen und Erläuterungen zum ökologischen Ausgleich sind sachgerecht.

Lichtemissionen

Art. 28 SNV trifft Festlegungen zur Aussenraumbeleuchtung. Die Festlegungen werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel H7 Klima, setzen Kanton und Gemeinden mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen um und nutzen bei raumplanerischen Massnahmen wo immer möglich Synergien mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.6) erfolgt eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Lokalklima und wie diesem im Richtprojekt und im Gestaltungsplan Rechnung getragen wird. Folgende Massnahmen werden bezüglich Hitzeminderung getroffen: Gemäss Art. 14 Abs. 1 SNV sind mindestens 25 gross- und mittelkronige Bäume zu pflanzen. Der Wurzelraum ist von unterirdischen Bauten freizuhalten oder es ist eine Mindestmächtigkeit von 1,5 m über den unterirdischen Bauten/Unterniveaubauten vorzusehen. Gemäss Art. 6 Abs. 2 SNV sind im Bereich des Quartierplatzes mindestens 700 m² von Unterbauung freizuhalten. Dies dient gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.4.2) der Gruppierung von Birken als quartierprägendes Merkmal. Insgesamt sind mindestens 30 % des gesamten Gestaltungsplanperimeters von Unter- und Überbauung freizuhalten.

Altersgerechtes Wohnungsangebot

§ 6 Abs. 1 lit. e) revBNO (Stand 7. November 2025) sieht für den Gestaltungsplan vor, das Wohnungsangebot zu einem angemessenen Anteil familien- beziehungsweise altersgerecht auszugestalten. Gemäss Art. 7 Abs. 3 SNV sind sieben Baubereiche in erster Linie für Familienwohnungen vorgesehen, und zwei Baubereiche für Wohnungen für Personen ab 50+. In diesen Baubereichen wird besonders auf die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe Rücksicht genommen. Die konkrete Umsetzung wird im Baugesuch nachgewiesen.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.3.3) werden die Anforderungen Familien- beziehungsweise Alterswohnungen konkretisiert. Ob das in der BNO festgelegte Ziel, das Wohnungsangebot zu einem angemessenen Anteil familien- beziehungsweise altersgerecht auszugestalten, mit den Vorgaben der SNV ausreichend erfüllt wird, ist durch die Gemeinde zu beurteilen.

3.3.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet wird über die Obere Dorfstrasse erschlossen, von der aus zwei Stichstrassen zu den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage führen. Die Hauptein- und Ausfahrt erfolgt über den Alpenweg. Eine Verschiebung der Achse um bis zu 3 m ist zulässig, sofern im Rahmen des Baugesuchs eine gleichwertige oder bessere Verkehrslösung nachgewiesen wird. Die Nebenein- und Ausfahrt (im Situationsplan als solche bezeichnet, in Art. 20 Abs. 2 SNV als "sekundäre Ein- und Ausfahrt" bezeichnet) hat zwingend entlang der "Stichstrasse Obere Dorfsstrasse / Islerenstrasse" zu erfolgen. Die Festlegungen zur Erschliessung sind grundsätzlich sachgerecht.

- Die Strassen sind in den SNV und im Planungsbericht korrekt zu benennen. Die "Stichstrasse Obere Dorfsstrasse / Islerenstrasse" ist als Stichstrasse "Obere Dorfstrasse" zu bezeichnen. **(Hinweis)**
- Mit dem Gestaltungsplan wird ein Grossteil der Islerenstrasse überbaut. Somit verbleibt lediglich ein kurzer Abschnitt der Islerenstrasse. Dieser könnte gegebenenfalls dem Alpenweg zugeordnet und entsprechend umbenannt werden. **(Hinweis)**

Für die Ausfahrt des motorisierten Verkehrs in den Alpenweg beziehungsweise in die Obere Dorfstrasse (Tempo-30-Zone) sind die Sichtlinien und -zonen im Situationsplan nachgewiesen. Das dichte siedlungsinterne Wegnetz sowie die Vernetzung mit den kommunalen Wegen sind im GP vorbildlich geregelt.

3.3.1 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3.1) wurde für die ursprüngliche Planung 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 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV vom 15. Januar 2024, vorläufig beurteilt) erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dem KTV sind in den KGV integriert worden. 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.

Der KGV wurde von der Abteilung Verkehr (AVK) am 26. November 2024 vorläufig beurteilt, wurde aber seither nicht zur Genehmigung eingereicht. Der aktuelle Stand des KGV ist der AVK nicht bekannt.

Parkierung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Massnahmen zur Parkierung werden ausführlich im Planungsbericht (Kapitel 5.5.2) erläutert. Den Erläuterungen kann aus fachlicher Sicht gefolgt werden. Die Festlegungen in Art. 21 SNV sind sachgerecht.

- Im Planungsbericht wird auf die Beilage "Argumentation, Parkfelderbedarf – GP Isleren, Rudolfstetten Friedlisberg" vom 24. Mai 2026 verwiesen. Diese liegt den Planungsunterlagen nicht bei. Bitte nachreichen. **(Hinweis)**

Abstellplätze Zweiräder

Die Abstellflächen für Zweiräder (Velos, Mofas, Kinderwägen) werden im Planungsbericht (Kapitel 5.5.3) erläutert. Abstellplätze für Velos und Mofas werden in Art. 22 SNV geregelt. Der Situationsplan

enthält keine schematischen Angaben zur Lage der Veloabstellanlagen. Die Fusswegverbindungen sollen gemäss Planungsbericht nicht von Velos genutzt werden können. Abstellplätze für Kinderwagen werden gemäss § 61 revBNO übergeordnet geregelt.

3.3.2 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg setzt den Gewässerraum im Rahmen der noch nicht rechtskräftigen Gesamtrevision um.

Innerhalb des Gewässerraums sind lediglich die Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgesehen: Im Gewässerraum dürfen laut Art. 41c Abs. 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Ebenfalls bewilligt werden können unter anderem zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten.

Nordöstlich des Gestaltungsplanperimeters verläuft offen das Islerewaldbächli. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.5.4) entsteht dieses erst ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, weshalb nur dort eine Gewässerraumzone ausgewiesen wurde. Bezüglich des neuen Fusswegs, der in unmittelbarer Nähe des Islerewaldbächlis geplant ist, wird im Planungsbericht (Kapitel 5.5.4) erläutert, dass die konkrete Wegführung im Baugesuchsverfahren auszuweisen ist. Den Erläuterungen kann aus fachlicher Sicht gefolgt werden.

Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung

Die Entwässerung wird im Planungsbericht (Kapitel 5.6.2) erläutert und in Art. 27 SNV geregelt. Gemäss Art. 27 Abs. 1 SNV ist das anfallende, nicht verschmutzte Abwasser von Dächern, Plätzen und Grünflächen vorrangig auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nachweislich nicht oder nur teilweise möglich, hat die Entsorgung über eine Retention mit gedrosseltem Abfluss in ein oberirdisches Gewässer oder – sofern kein Gewässer erreichbar ist – in die Meteorwasserkanalisation zu erfolgen. Gemäss Planungsbericht ist eine neue Meteorwasserleitung bei der Gemeinde bereits in Planung und soll bis zur Umsetzung von Bauprojekten im Gestaltungsplanperimeter realisiert sein.

Wald

Darstellung Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Situationsplan übernommen.

Waldabstand

Im vorliegenden GP werden Waldabstandslinien mit einem Abstand von 4 m, 8 m und 18 m ausgewiesen. Die im GP dargestellten gesetzlichen Waldabstände gemäss § 48 BauG werden korrekt dargestellt. Die Baubereiche für Gebäude weisen einen minimalen Waldabstand von 18 m auf und halten somit den gesetzlichen Waldabstand ein. Der Aussenschwimmbereich mit Liegefläche weist einen minimalen Waldabstand von 8 m auf und hält ebenso den gesetzlichen Waldabstand für Schwimmbäder und Unterniveaubauten ein.

Anlagen wie Unterflurcontainer sowie Aufgänge, Fluchtröhren, Notausstiege sowie Entlüftungsschächte für die Tiefgarage sind gemäss Art. 6 Abs. 5 SNV im Waldabstandsbereich von 4 m und 8 m nicht zulässig. Die Formulierung des letzten Satzes in Art. 6 Abs. 5 SNV ist nicht eindeutig und könnte baurechtlich zu einer Verschärfung führen.

- 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". (**Hinweis**)

Gemäss Art. 13 Abs. 7 SNV haben Terrainveränderungen Verlauf und Neigung des gewachsenen Bodens zu respektieren und sind in Form von natürlichen Böschungen oder niedrigen Mauern von max. 0,80 m Höhe zu gestalten.

- 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. (**Hinweis**)

Lärm

Das Planungsgebiet ist genügend weit von den Kantonsstrassen K127 (Bernstrasse) und K411 (Bellikonstrasse) entfernt, sodass die Planungswerte im ganzen Planungsgebiet ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden. Somit ist es korrekt, dass in den SNV keine lärmtechnischen Vorgaben gemacht werden.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.10) soll frühzeitig abgeklärt werden, 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 der Tiefgarage die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Der Nachweis hierfür wird im Baugesuchsverfahren erbracht.

Mit dem revidierten Umweltschutzgesetz (USG) dürfen neu Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 22 Abs. 2 USG). Mit dem GP wird im Vergleich zur zulässigen Nutzung gemäss der voraussichtlich bald in Kraft tretenden BNO zusätzlicher Wohnraum geschaffen, wobei die entsprechende Grundlage zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ebenfalls in der BNO getroffen wird (Sondernutzungsplanungspflicht). Daher müssen vorliegend keine zusätzlichen Abklärungen gemacht werden.

Energie

Im Rahmen der Erarbeitung des GP wurde ein Energiekonzept erarbeitet. Dieses sieht Erdsonden, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen vor. Die im Rahmen des Energiekonzepts erarbeiteten Massnahmen werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 SNV sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten inklusive Dachterrassen genutzt werden oder für die solare Nutzung vorgesehen sind.

Archäologie

Der Planungsperimeter des GP überschneidet sich mit dem Fundstellenperimeter der aktenkundigen archäologischen Fundstelle 55(A)1, bei der es sich um die vermuteten Hinterlassenschaften eines römischen Gutshofs handeln kann. Diese Anlagen sind baulich in meist mehrere Gebäudekomplexe auf einem grösseren Areal gegliedert. Da bereits Sondierungen ohne Begleitung der Kantonsarchäologie auf dem Areal erfolgt sind, muss der zugehörige Massnahmenbericht durch die Kantonsarchäologie geprüft werden. Die archivalischen Informationen zur Fundstelle sind nur sehr spärlich und können nicht eindeutig im Planungsperimeter verortet werden, weshalb durch die Anwendung archäologischer Prospektionsmethoden eine Überprüfung der archäologischen Ausgangslage vorgenommen

werden soll. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse können nachfolgende archäologische Massnahmen geplant werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.11) erfolgt eine kurze Auseinandersetzung mit dem Thema Archäologie. Demnach wird die Kantonsarchäologie über das kantonale Amtsblatt betreffend Baugesuch informiert. Die Funde und der Umgang sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beziehungsweise der Ausführung zu berücksichtigen.

3.3.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Oliver Hager
Sektionsleiter



Lea Schade
Kreisplanerin