

Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen - Bolleri“

Planungsbericht

gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV



Datum: 05.09.2018

Auftraggeber

Gemeinde Rudolfstetten-
Friedlisberg

Begleitung

Josef Brem,
Gemeindeammann
Rudolfstetten-Friedlisberg

Urs Schuhmacher,
Gemeindeschreiber
Rudolfstetten-Friedlisberg

Jürg Frey,
Kreisplaner Kanton Aargau

Bearbeitung

sapartners
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
Tel.: 044 515 25 20
E-Mail: info@sapartners.ch

Thomas Kovári,
Dr. sc. ETH dipl. Arch. ETH/SIA

Lea von Moos,
M.Sc. ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme

Angela Wiest,
M.Sc. ETH in Architektur

Inhalt

5	1	Planungsgegenstand, Ziele und Planungsvorhaben
8	2	Grundlagen und Rahmenbedingungen
	2.1	Kantonale Grundlagen
	2.2	Regionale Grundlagen
	2.3	Kommunale Grundlagen
13	3	Städtebauliche Studie (Richtprojekt)
15	4	Zentrale Sachthemen
	4.1	Siedlungsqualität
	4.2	Nachweise Wohnschwerpunkt
	4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr
	4.4	Umwelt und Naturgefahren
	4.4.1	Lärm
	4.4.2	Nicht ionisierende Strahlung (NIS)
	4.4.3	Gewässer und Hochwasser
	4.4.4	Nicht betroffene Umweltbereiche
	4.5	Mehrwertabschöpfung
21	5	Erläuterungen zu einzelnen Planungsinhalten
	5.1	Teiländerung Bauzonenplan
	5.2	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung
	5.2.1	§ 6a Zone Zentrum Mutschellen (neu)
	5.2.2	§ 6b Anforderungen Gestaltungsplan (neu)
25	6	Interessenabwägung, Planbeständigkeit und weiterer Handlungsbedarf
26	7	Organisation und Beteiligte
27	8	Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Anhang

Anhang 1: Städtebauliche Studie (Richtprojekt): Entwicklungs- und Bebauungskonzepte

Anhang 2: Städtebauliche Studie: Städtebauliches Richtprojekt (AZ 1.2 und 1.55)

Anhang 3: Grobabschätzung Einwohner

1 Planungsgegenstand, Ziele und Planungsvorhaben

Anlass und Planungsgegenstand

Der Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg hat im Juni 2015 über mehrere zusammenhängende Parzellen im Gebiet Mutschellen (vgl. Abbildung unten) eine Planungszone erlassen. Diese wurde verhängt, weil eine Planung und Bebauung dieser Parzellen in Abstimmung mit dem Regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen¹ erfolgen soll, welcher zu jener Zeit gerade erarbeitet wurde. Zudem weist der genannte regionale Sachplan den Parzellen in der Planungszone eine Gestaltungsplanpflicht zu. Im Herbst 2015 wurde mit der Sondernutzungsplanung bzw. mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans in einem Teilgestaltungsplanperimeter begonnen. Zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen wurde parallel dazu zudem die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung für das Gesamtgestaltungsplangebiet (vgl. nachfolgende Abbildung) initiiert.



Abbildung
Luftbild mit Perimeter Teiländerung Nutzungsplanung
(Quelle: AGIS, Stand: 2016)

Mehrstufiger Planungsprozess und Bedarf Teiländerung Nutzungsplanung

Der Gebietsentwicklung kommt aufgrund der prominenten Lage am Mutschellenknoten, der geplanten Zentrumsentwicklung und dem öffentlichen Interesse eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für einen mehrstufigen Planungsprozess entschieden.

Eine Bedürfnisanalyse unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, der Gemeinde und des Kantons identifizierte die Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung. In einem nächsten Schritt zeigte eine städtebauliche Studie (vgl. Kapitel 3) verschiedene Entwicklungs- und Bebauungskonzepte in Szenarien auf, die den Rahmenbedingungen und komplexen Grundeigentumsverhältnissen unterschiedlich Rechnung trug. Unter Einbezug von Grundeigentümern, Gemeinde und Kanton wurde schliesslich ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet (vgl. Anhang 2). Die Eigentümer der Parzellen nördlich der Mutschellenstrasse haben daraufhin für ihr Teilgebiet eine architektonische Vertiefungsstudie in Auftrag gegeben. Basierend auf den Erkenntnissen dieser Vertiefungsstudie und dem städtebaulichen Richtprojekt wird gegenwärtig ein Gestaltungsplan (Gestaltungsplan „Mutschellen - Bollerli Nord“) ausgearbeitet.

Im Planungsverlauf hat sich gezeigt, dass die rechtskräftigen kommunalen Planungsgrundlagen (Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung) die angestrebte Gebietsentwicklung nur teilweise zulassen. Um die rechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung im Gesamtgebiet sowie im Gestaltungsplangebiet

¹ Stand: 06.04.2016, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau und die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen (Diese Fassung dient als Grundlage für den gesamten Planungsbericht)

„Mutschellen – Bolleri Nord“ zu schaffen, wird eine Teiländerung der Nutzungsplanung für das Gesamtgestaltungsplangebiet durchgeführt. Die vorliegende Teiländerung ist im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan „Mutschellen - Bolleri Nord“ zu betrachten und ist materiell und verfahrensmässig auf diesen abgestimmt.

Ziele Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen - Bolleri“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- die Umsetzung der Vision „Zentrum Mutschellen“ gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen, in welchem Vorgaben des kantonalen Richtplans (Wohnschwerpunkt) sowie des neuen Raumplanungsgesetzes (Innenentwicklung und Verdichtung) umgesetzt wurden. Die kantonalen Fachstellen haben den regionalen Sachplan bereits positiv beurteilt;
- eine qualitative Siedlungsentwicklung mit angemessener Verdichtung, neuem und diversifiziertem Wohnraum sowie einer angemessenen Nutzungsvielfalt;
- die Sicherstellung qualitativer, identitätsstiftender und in den lokalen orts- und städtebaulichen Kontext integrierter Hochbauten;
- die Schaffung eines neuen öffentlichen Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität und weiterer attraktiver öffentlicher Räume;
- ein attraktives, koordiniertes und nachhaltiges Mobilitätsangebot;
- die zentrale und unterirdische Organisation der Autoabstellplätze.

Die Ziele der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wurden zusammen mit der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, dem Kanton Aargau und den Grundeigentümern verfasst. Die kommunalen und kantonalen Rahmenbedingungen wurden bereits im Rahmen des regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen formuliert. Nicht zuletzt dient die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung der grundeigentümergebundenen Festlegung der Leitplanken der zukünftigen Entwicklung und der Qualitätssicherung.

Planungsvorhaben Das Gebiet der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung liegt in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg im Kanton Aargau und grenzt südlich und westlich direkt an den wichtigen Verkehrsknoten Mutschellen mit dem belebten Bahn- und Bushof Berikon-Widen. Im Norden stösst der Islerenwald als beliebte Naherholungszone nahe an den Perimeter und im Osten befindet sich ein Wohnquartier. Das Gebiet misst gut 7'000m² und ist im Besitz von 7 Grundeigentümern. Heute ist es bebaut mit einzelnen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (z. B. Bank, Einkaufsmöglichkeit, Elektrogeschäft) sowie Wohnungen. Gemäss den rechtskräftigen kommunalen Planungsgrundlagen liegt das Gebiet in der Kernzone Mutschellen (vgl. auch Kapitel 2.3).

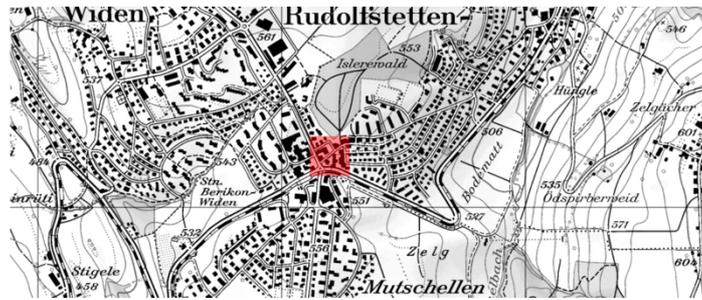


Abbildung
Verortung Pla-
nungsgebiet,
Grundeigentü-
merstruktur
(Quelle: AGIS,
Stand: 2016; Eigene
Darstellung)



Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wird der bestehenden Grundnutzungszone eine neue Zone Zentrum Mutschellen überlagert. Diese Zone bezweckt insbesondere die Umsetzung der Vision „Zentrum Mutschellen“ gemäss dem regionalen Sachplan und die Sicherstellung einer abgestimmten und qualitativen Entwicklung. Für die Zone Zentrum Mutschellen werden von der Grundnutzungszone abweichende Festlegungen hinsichtlich Nutzung (u.a. Erdgeschoss, Verkauf, Mindestwohnanteil, Stadtplatz), Ausnutzung und Qualitätssicherung formuliert. Unter anderem ist eine Ausnutzung von 1.2 bzw. bei einem qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahren von 1.55 zulässig. Darüber hinaus wird der Raum für einen neuen, grosszügigen und öffentlichen Stadtplatz als städtebaulicher Akzent gesichert.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht für das Planungsgebiet in den kommunalen Planungsinstrumenten festgesetzt und die wichtigsten Inhalte des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens umschrieben. Unter Einhaltung der formulierten übergeordneten Anforderungen sind maximal zwei Teilgestaltungspläne zulässig.

Bestandteile der Planungsvorlage

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen - Bollerli“ besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung „Mutschellen - Bollerli“ (verbindlich);
- Änderungsplan im Massstab 1:2'500 (verbindlich);
- Planungsbericht (gemäss Art. 47 RPV, erläuternd);
- Verkehrsgutachten zu Teiländerung der Nutzungsplanung und Gestaltungsplan «Mutschellen - Bollerli» (SNZ Ingenieure und Planer AG, 27.04.2018, erläuternd).

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Grundlagen

Übergeordnete rechtliche Grundlagen	<p>Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22.06.1979, aktuelle Fassung (in Kraft seit 01.01.2016); - Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28.06.2000, aktuelle Version (in Kraft seit 01.01.2016); - Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993, aktuelle Version (Beschlussdatum: 20.09.2016, in Kraft seit 01.05.2017); - Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011, aktuelle Version (Beschlussdatum: 29.10.2014, in Kraft seit 01.01.2015).
Raumkonzept Aargau	<p>Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt gemäss dem Raumkonzept Aargau einerseits an einer ländlichen Entwicklungsachse und gehört gleichzeitig zu den urbanen Entwicklungsräumen (dazu gehört auch das Planungsgebiet). Entlang der ländlichen Entwicklungsachsen soll die bauliche Entwicklung durch Nutzungsverdichtung in bestehenden Bauzonen unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität stattfinden. In den urbanen Entwicklungsräumen soll ein Grossteil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums stattfinden. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist auf die gewünschte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern, wobei auch eine städtebauliche Aufwertung stattfinden soll (vgl. Richtplankapitel R 1).</p>
Kantonaler Richtplan	<p>Der kantonale Richtplan legt am Mutschellenknoten einen Wohnschwerpunkt fest (Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte). Somit besteht ein Potenzial für eine qualitative, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung.</p> <p>Die Gemeinde hat mit dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen (vgl. unten) die im Richtplan geforderten konzeptionellen Planungsarbeiten bereits vorgenommen. Die Ergebnisse werden nun mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung (sowie dem parallel erarbeiteten Gestaltungsplan „Mutschellen - Bolleri Nord“) mit den Instrumenten der Nutzungsplanung (und der Sondernutzungsplanung) umgesetzt. Die im Richtplan geforderten Nachweise (Planungsanweisung 2.3) werden im Kapitel 4.2 oder im Planungsbericht zum Gestaltungsplan „Mutschellen - Bolleri Nord“ erbracht. Damit leistet die vorliegende Teiländerung „Mutschellen - Bolleri“ einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des kantonalen Richtplans.</p>



Siedlungsgebiet
 Siedlungstrenngürtel

Abbildung
 Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte Kanton Aargau mit Planungsperimeter (Quelle: AGIS, Stand Richtplankarte: 20.9.2011)

- mobilitätAARGAU Die Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau (mobilitätAARGAU) basiert auf drei Stossrichtungen: Verkehrsangebot mit dem Raumkonzept abstimmen; Effiziente, sichere und nachhaltige Nutzung des Verkehrsangebots fördern; Verkehrsinfrastrukturen ökologisch und ökonomisch ausgewogen bauen, betreiben und erhalten. In urbanen Entwicklungsräumen soll der Anteil Fuss- und Radverkehr erhöht, die Erreichbarkeit auf der Strasse sichergestellt, dichte Taktfolgen im öV angeboten, attraktive Zugänge zu den öV-Haltestellen sichergestellt und der Zugang zu Orten mit hohem Publikumsaufkommen verbessert werden.
- Fazit Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen - Bollerli“ entspricht den kantonalen Zielsetzungen und Festlegungen. Das Planungsvorhaben schafft darüber hinaus wichtige planungsrechtliche Grundlagen zur Konkretisierung und Umsetzung derselben.

2.2 Regionale Grundlagen

Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Der Mutschellenknoten liegt im Schnittpunkt von drei Gemeinden. Als Grundlage für eine gesamtheitliche, qualitative und überkommunal abgestimmte Entwicklungsstrategie wurde der regionale Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen erarbeitet. Er formuliert die gemeinsame Vision „Zentrum Mutschellen“ eines gemeindeübergreifenden Zentrums als neuer Dreh- und Angelpunkt, wichtiger Begegnungsort mit Erlebnisvielfalt und einem eindrücklichen Städtebau. Für eine koordinierte, gemeindeübergreifende Umsetzung dieser Vision setzt der Sachplan allgemeine und örtlich verortete Leitplanken zu Schlüsselthemen wie Architektur / Städtebau, Öffentlicher Raum / Aussenraum, Nutzung, Verkehr / Mobilität und Prozess / Koordination.

Architektur / Städtebau

Der regionale Sachplan fordert hinsichtlich Städtebau und Architektur die Behebung der räumlichen Defizite, das Schaffen eines einheitlichen Ganzen, die Initiierung eines prägnanten Städtebaus (u.a. mit städtebaulichen Akzenten) und eine hohe Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden in einem Schlüsselgebiet des regionalen Sachplans (innerhalb des Bebauungsperimeters Zentrum) die Voraussetzungen für eine abgestimmte, qualitative und verdichtete bauliche Entwicklung geschaffen. Mit den Hochbauten wird ein prägnanter Städtebau und mit dem Stadtplatz ein ortsbaulicher Akzent gemäss den örtlichen Festsetzungen umgesetzt. Qualitätssichernde Vorgaben und Zielsetzungen (auch für nachfolgende Planungen) stellen eine dem neuen Zentrum angemessene Gestaltung sicher. Bereits mit der heutigen Bau- und Nutzungsordnung kann eine hohe Nutzungsvielfalt umgesetzt werden und das neue Zentrum am Mutschellen beleben. Die Nutzungsmasse in der Kernzone Mutschellen, in welcher das Planungsgebiet liegt, entsprechen bereits heute weitestgehend den Richtgrössen des regionalen Sachplans, werden aber mit der vorliegenden Teiländerung bedarfsweise ergänzt (z.B. Gestaltungs- und Wettbewerbspflicht).

Öffentlicher Raum / Aussenraum

Der regionale Sachplan bezweckt die Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie die Ausweitung des öffentlichen Raums und der Fussgängerbereiche, publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen, die Überwindung der Trennwirkung von Bahn und Strasse sowie die Steigerung des Erlebniswerts und der urbanen Nutzungsvielfalt.

Mit dem neuen öffentlichen Stadtplatz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität wird der öffentliche Raum massgeblich erweitert und aufgewertet. Zur Belebung des neuen Zentrums werden publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen grundeigentümergebunden festgelegt (gemäss örtlichen Festsetzungen). Nicht zuletzt tragen die mögliche Nutzungsvielfalt und der grosszügige öffentliche Stadtplatz zu einem hohen Erlebniswert des Zentrums Mutschellen bei.

Am Mutschellen wird entsprechend dem regionalen Sachplan eine einheitliche Gestaltung der Aussenräume (inkl. Ortsdurchfahrten, vgl. Perimeter Aussenraum Zentrum) basierend auf einem Aussenraumkonzept angestrebt. Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen klären gegenwärtig im Rahmen der Erarbeitung des Arbeitsprogramms zum regionalen Sachplan die Rahmenbedingungen für ein solches übergeordnetes Freiraumkonzept, um dieses baldmöglichst in Angriff nehmen zu können. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit, hervorgerufen durch die auslaufende Planungszone und die aktuellen Entwicklungsabsichten einiger Grundeigentümer, wurde beschlossen, das vorliegende Planungsvorhaben parallel dazu voranzutreiben. Mit dem ersten Bauprojekt (nördlich der Mutschellenstrasse) muss gemäss dem inhaltlich und zeitlich abgestimmten Gestaltungs-

plan „Mutschellen - Bolleri Nord“ ein Freiraumkonzept erarbeitet werden. Dieses bildet neben der Qualitätssicherung für das Gebiet Bolleri nicht zuletzt auch eine wichtige Grundlage für ein übergeordnetes Freiraumkonzept Mutschellen (z.B. Ableitung übergeordneter Leitlinien oder Gestaltungsgrundsätze).

Nutzung

Bezüglich der Nutzung wird am Mutschellen gemäss dem regionalen Sachplan eine Konzentration von Detailhandel um den Knoten, die Schaffung von neuem Wohnraum im Rückbereich und die Einhaltung ökologischer Standards angestrebt.

Mit der Forderung von publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen, der Möglichkeit von Verkaufsnutzungen und einem Mindestwohnanteil von 70 % schafft die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine dem regionalen Sachplan entsprechende Zentrumsentwicklung. Vorgaben hinsichtlich Ökologie sind Teil des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens.

Verkehr / Mobilität

Für das vorliegende Planungsvorhaben sind hinsichtlich Verkehr und Mobilität folgende Zielsetzungen des regionalen Sachplans massgebend:

- Sicherstellung eines effizienten Mobilitätsmanagements;
- Ausrichtung der Anzahl Parkfelder sowie der Art der Bewirtschaftung auf den Bedarf und die standortspezifischen Gegebenheiten;
- Aufwertung des Strassenraums als Verkehrsraum und Begegnungsort;
- Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundener Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.

Als Teil des Mobilitätsmanagements sollen gemäss den Planungsanweisungen Massnahmen für ein attraktives und koordiniertes Mobilitätsangebot formuliert werden. Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen sind gegenwärtig im Rahmen der Erarbeitung des Arbeitsprogramms zum regionalen Sachplan an der Klärung der Rahmenbedingungen für ein solches Mobilitätsmanagement, um dieses baldmöglichst in Angriff nehmen zu können. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit, hervorgerufen durch die auslaufende Planungszone und die aktuellen Entwicklungsabsichten einiger Grundeigentümer, wurde beschlossen, das vorliegende Planungsvorhaben parallel dazu voranzutreiben.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden für die Gebietsentwicklung Bolleri hinsichtlich der Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung stufengerecht Zielvorgaben für den nachgelagerten Gestaltungsplan formuliert. Diese greifen einem allfälligen übergeordneten Mobilitätsmanagement vor, sind jedoch auf die massgebenden Planungsgrundsätze Verkehr des regionalen Sachplans abgestimmt. Aus Gründen des zu kleinen Betrachtungsperimeters kann jedoch noch kein umfassendes Mobilitätsmanagement erarbeitet werden. Die festgelegten Zielvorgaben sind jedoch bereits erste Massnahmen und wirken auf eine strassenverkehrsarme Entwicklung als wichtige Voraussetzung für eine Verdichtung an zentraler Lage.

Die Abstimmung mit der langfristigen Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen wird durch den anhaltenden Kontakt zum Kanton sichergestellt.

Prozess / Koordination

Im Sinne des regionalen Sachplans wurde die vorliegende Planung in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Grundeigentümern erarbeitet. Im Rahmen des Prozesses wurden entsprechend den Planungsanweisungen auch erfolgreich Möglichkeiten für eine parzellenübergreifende Entwicklung aufgezeigt, welche nun grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Die Etappierbarkeit ist durch die neu geschaffene Möglichkeit von Teilgestaltungsplänen gegeben.

Fazit

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung entspricht den regionalen Zielsetzungen und Festlegungen. Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben werden wichtige planungsrechtliche Grundlagen für die Umsetzung des regionalen Sachplans Zentrumsentwicklung Mutschellen geschaffen (u.a. Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht in der kommunalen Nutzungsplanung).

2.3 Kommunale Grundlagen

- Kommunale rechtliche Grundlagen** Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen - Bollerli“ basiert auf folgenden kommunalen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen:
- Bauzonen- und Kulturlandplan (genehmigt von der Einwohnergemeindeversammlung am 16.06.2000);
 - Bau- und Nutzungsordnung (genehmigt durch den Grossen Rat am 16.01.2001).
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** Gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg liegt der Planungsgegenstand in der Kernzone Mutschellen (vgl. Abbildung unten). Diese erlaubt eine Ausnutzung von 0.9 und vier Vollgeschosse bei einer Lärmempfindlichkeitsstufe von III. Die Kernzone Mutschellen erlaubt Wohnbauten sowie gewerbliche Betriebe (bis mässig störend).



Abbildung
Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Perimeter Planungsvorhaben (Quelle: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg).

- Teiländerung Nutzungsplanung** Die Umsetzung der in den übergeordneten Grundlagen (vgl. Kapitel 2.1 und 2.2) formulierten und in der städtebaulichen Studie (vgl. Kapitel 3) konkretisierten zukünftigen Entwicklung erfordert als planungsrechtliche Voraussetzung eine Teiländerung des kommunalen Bauzonenplans und der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung. Dabei werden die Zonenvorschriften örtlich spezifiziert, wobei die Grundnutzungszone unverändert bleibt. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen - Bollerli“ wird dieser Forderung nachgekommen.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist materiell und verfahrensmässig mit dem Gestaltungsplan „Mutschellen - Bollerli Nord“ abgestimmt.

- Fazit** Die Planungsvorlage entspricht den kommunalen Entwicklungszielen und leistet mit der Anpassung der Nutzungsplanung (in Verbindung mit dem parallel erarbeiteten Gestaltungsplan „Mutschellen - Bollerli Nord“) einen wichtigen Beitrag zu deren Umsetzung.

3 Städtebauliche Studie (Richtprojekt)

Basierend auf den im Rahmen einer breiten Bedürfnisanalyse (vgl. Kapitel 1) eruierten Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung wurde eine städtebauliche Studie erarbeitet. Diese beabsichtigte die Erarbeitung eines überzeugenden und qualitativ hochwertigen städtebaulichen Konzepts sowie die Prüfung der verkehrlichen und freiräumlichen Machbarkeit desselben als Grundlage für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Gesamtgebiets Bolleri (Teilgebiete Nord und Süd) ausgelotet, verschiedene Entwicklungs- und Baukonzepte in Szenarien aufgezeigt und ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet (vgl. Abbildungen unten). Der Prozess erfolgte unter Einbezug von Grundeigentümern, Gemeinde und Kanton. Im interdisziplinären Bearbeitungsteam waren folgende Fachbüros vertreten:

- sapartners (Städtebau);
- Ramser Schmid Architekten ETH SIA BSA (Architektur);
- SNZ Ingenieure und Planer AG (Verkehr);
- Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH BSLA (Landschaft).

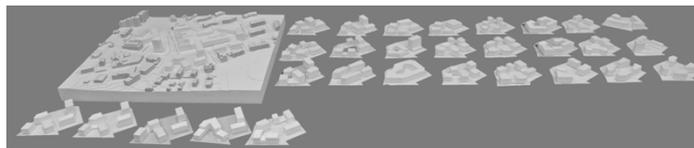


Abbildung
Auszug Entwicklungs- und Baukonzepte, grössere Darstellung und weitere Varianten in Anhang 1)



Ausnutzung: 1.2

Ausnutzung: 1.55

Abbildung
Ausschnitt Städtebauliches Richtprojekt (grössere Darstellung in Anhang 2)

Zentrale Erkenntnisse

Die städtebauliche Studie vermochte sowohl für das Gesamtgebiet als auch für die beiden Teilgebiete Nord und Süd eine rationelle Bebauung unter Anwendung von realistischen und umsetzbaren Grundrisstypologien aufzuzeigen. Dabei wurden auch Städtebau, Verkehr, Landschaft, Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit und Grundeigentümerverhältnisse berücksichtigt. Die Realisierung der Bebauung gemäss dem städtebaulichen Richtprojekt bedingt einen Landabtausch zwischen den Grundeigentümern (z.B. mit Realersatz, materiellem / finanziellem Ausgleich).

Das städtebauliche Richtprojekt sieht im Planungsgebiet einen neuen, öffentlichen Stadtplatz und eine markante Platzrandbebauung vor. Im städtebaulichen Gefüge am Mutschellenknoten schafft der öffentliche Platz auf der Seite der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg einen bedeutenden öffentlichen Schwerpunkt, ist Trittstein ins Naherholungsgebiet (u.a. Islerenwald) und schafft für die Gemeinde ein zweites Zentrum (bzw. Subzentrum) am Mutschellen.

Für das Gesamtgebiet hat sich eine Ausnutzung von 1.2 bzw. 1.55 als angemessen, städtebaulich verträglich und zielführend erwiesen und wird auch dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen gerecht. Bei einer Ausnutzung von 1.2 können im Gesamtgebiet rund 7'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden, bei einer Ausnutzung von 1.55 etwa 9'000 m² (basierend auf dem städtebaulichen Richtprojekt, vgl. Anhang 2). Die Machbarkeit für beide Teilgebiete konnte im Rahmen der städtebaulichen Studie erwiesen werden.

Die städtebauliche Studie bzw. das resultierende Richtprojekt konnten zentrale Anforderungen an die zukünftige städtebauliche Gebietsentwicklung hinsichtlich Ausnutzung, Geschossigkeit und Gebäudehöhe, Stadtplatz und Qualitätssicherung eruieren. Diese werden mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung in die kommunalen Planungsinstrumente überführt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Qualitätssicherung geleistet.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Siedlungsqualität

Denkmalpflege	Weder im Perimeter der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung noch in der näheren Umgebung befinden sich denkmalgeschützte Objekte.
Siedlungsqualität, Natur und Landschaft	<p>Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen für die Behebung der heutigen städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Defizite im Planungsgebiet geschaffen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsqualität, sowohl für die Gemeinde als auch für das neue gemeindeübergreifende Zentrum Mutschellen, geleistet.</p> <p>Die heute den Aussenraum dominierenden oberirdischen Autoabstellplätze müssen neu unterirdisch organisiert werden, wodurch der Aussenraum und das Erscheinungsbild erheblich aufgewertet werden. Mit dem vorgesehenen Stadtplatz gewinnen die Gemeinde und der gesamte Mutschellen darüber hinaus einen neuen, grosszügigen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die bereits heute vorhandenen und für das neue Zentrum Mutschellen wichtigen publikumsorientierten Nutzungen werden durch die Konzentration am neuen Stadtplatz aufgewertet. Die erweiterten Nutzungsbestimmungen tragen darüber hinaus zu einem durchmischten, belebten Zentrum und einem angemessenen, möglichst differenzierten Wohnraumangebot bei. Die Forderung nach einem hochwertigen, identitätsstiftenden Städtebau trägt massgeblich zur Attraktivität und Positionierung der Gemeinde sowie des neuen Zentrums Mutschellen bei. Die erhöhte Ausnutzung fördert eine Gebietserneuerung und in diesem Zuge die Realisierung von der zentralen, gut erschlossenen Lage und Bedeutung des Gebiets angemessenen Bauvolumen und Dichten.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht sowie die Pflicht für ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren bei einer Mehrausnutzung (AZ 1.55) dienen darüber hinaus der Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung.</p>

4.2 Nachweise Wohnschwerpunkt

Mindestwohnanteil	Der Mindestwohnanteil von 70 % wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung in § 6a (neu) Abs. 5 grundeigentümergebunden festgesetzt.
Bauliche Dichte	Der Richtplan fordert für den Wohnschwerpunkt auf dem Mutschellen ² eine Mindestdichte von 120 Einwohnern pro Hektar (E/ha). Demnach ist im Gesamtgestaltungsplanperimeter „Mutschellen - Bolleri“ mit einer Fläche von rund 6'300 m ² in Wohn- und Mischzonen Wohnraum für rund 75 Einwohner zu schaffen. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Richtprojekt und der gemäss der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung erlaubten Ausnutzung von 1.2 kann dieser Wohnraum gemäss ersten groben Abschätzungen geschaffen werden (vgl. Anhang 3). Im Falle einer Ausnutzung von 1.55 oder einem höheren Wohnanteil könnte darüber hinaus zusätzlicher Wohnraum entstehen.
ÖV-Erschliessungsgüte	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Berikon-Widen und deshalb bereits heute in einer ÖV-Gütekategorie B.

² Urbaner Entwicklungsraum, überbaute Wohn- und Mischzone

Siedlungs- und Freiraumgestaltung	<p>Die im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung konkretisierten bzw. erweiterten Festlegungen sowie die grundeigentümergebundene Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht mit deren Zielen und Inhalten tragen massgeblich zu einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht als qualitätssicherndes Instrument; - Ausschöpfung und Erhöhung des Verdichtungspotenzials an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage (im Sinne einer abgestimmten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung); - Erhöhte qualitative Anforderungen für Hochbauten und qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewerb) als Voraussetzung für eine erhöhte Ausnutzung; - Sicherstellung öffentlicher und attraktiv gestalteter Erdgeschosse für ein belebtes Gebiet und neues Zentrum; - Festlegung eines diversifizierten Wohnraumangebots in der Bauordnung (und als Ziel für den Gestaltungsplan); - Sicherung eines neuen öffentlichen Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität. <p>Weitere Ausführungen zur Siedlungs- und Freiraumqualität finden sich in Kapitel 4.1.</p>
Öffentlicher Freiraum	<p>Im Rahmen der Bauordnung und des Bauzonenplans wird mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung die Fläche für einen neuen öffentlichen Stadtplatz gesichert. Dieser beansprucht mit gut 1'250 m² rund 35 % der Fläche des Planungsgebiets (in der Bauzone). Die (Qualitäts-)Sicherung und Konkretisierung der siedlungsinternen Freiräume wird im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren vorgenommen.</p>
Erdgeschossnutzungen	<p>Gemäss § 6a (neu) Abs. 3 der ergänzten Bauordnung sind in den Erdgeschossen des neuen öffentlichen Stadtplatzes grundsätzlich öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen unter Einbezug des Aussenraums anzuordnen. Diese tragen massgeblich zur Belebung des Innen- und Aussenraums des neuen öffentlichen Stadtplatzes bzw. der Hochbauten bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Zentrumsentwicklung.</p>
Nachweise in Gestaltungsplan	<p>Folgende in Bezug auf den Wohnschwerpunkt geforderten Nachweise werden im Planungsbericht zum Gestaltungsplan „Mutschellen - Boller Nord“ erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieeffiziente Struktur und nachhaltige Energieversorgung durch kompakte und dichte Siedlungsformen; - Etappierung; - Anbindung an die Fuss und Radverkehrsnetze und an den öffentlichen Verkehr.

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Erschliessung	Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen. Der Verkehr soll über die bestehenden Verkehrsinfrastrukturen für den Fuss- und Radverkehr, den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr abgewickelt werden.
Öffentlicher Verkehr	Das Planungsgebiet liegt in einer ÖV-Güteklasse B in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Berikon-Widen. Die Entwicklung und Verdichtung dieses Gebiets an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener und zentraler Lage entspricht den Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans.
Erwarteter Mehrverkehr	<p>Aufgrund der Erhöhung der zugelassenen Ausnutzung ist mit einem Mehrverkehr und einem Anstieg des Parkplatzbedarfs zu rechnen. Die Verkehrsmenge und der Parkplatzbedarf hängen dabei stark von den Nutzungen im Areal ab. Insbesondere publikumsintensive Nutzungen erzeugen viel Verkehr und haben einen erhöhten Parkplatzbedarf. Da solche Nutzungen bereits heute im Gebiet angesiedelt sind, ist der Anstieg aufgrund der zukünftig erhöhten Ausnutzung geringer als wenn das Gebiet unbebaut oder heute nur Wohnnutzungen vorhanden wären. Weil heute erst grobe Nutzungsvorstellungen für das Gebiet bestehen, sind diese noch nicht abschliessend geklärt. Aus diesem Grund können bezüglich dem Mehrverkehr und dem Parkfelderbedarf gegenwärtig noch keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Der Mehrverkehr wird sich örtlich voraussichtlich auf die Achsen Bollerli / Mutschellenstrasse / Bellikerstrasse beschränken. Die neue unterirdische Organisation der Autoabstellplätze kann im Planungsgebiet und in der Umgebung sogar zu einer Verminderung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr beitragen.</p> <p>Gemäss einer ersten Grobabschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs, basierend auf den zulässigen Nutzungen, ist mit einem Verkehrsaufkommen von 590-840 Motorfahrzeugfahrten pro Tag zu rechnen (vgl. Verkehrsgutachten). Damit resultiert aus der Teiländerung Nutzungsplanung ein Mehrverkehr von ca. 260 Motorfahrzeugfahrten pro Tag gegenüber einem Zustand gemäss bisheriger BNO. In der leistungsbestimmenden Abendspitzenstunde wären das gut 30 Fahrten pro Stunde.</p> <p>Gemäss separatem Verkehrsgutachten muss für das Gebiet der Teiländerung Nutzungsplanung mit 120-170 Parkfelder gerechnet werden, das sind rund 50 mehr als gemäss bestehender BNO (unter Annahme das auch mit heutiger BNO höchstens die Anzahl gemäss Norm SN 640 281 erstellt würden).</p>
Auswirkungen Mehrverkehr	<p>Die Einmündung der Bollerli als massgebende Erschliessungsachse des Untersuchungsgebietes weist heute, abgesehen von der Überlastung des Mutschellenknotens eine zufriedenstellende Verkehrsqualitätsstufe C auf.</p> <p>In einem zukünftigen Zustand mit voller Ausnutzung gemäss der Teiländerung der Nutzungsplanung Mutschellen – Bollerli, einer Entwicklung gemäss «KTV Isleren» und einem Zuwachs von 10 % auf der Bellikerstrasse auf Grund der Knotensanierung am Mutschellen reduziert sich die Verkehrsqualität an der Einmündung Bollerli auf eine ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D. Der kritische Linkseinbieger weist dann eine durchschnittliche Wartezeit von 37 s auf.</p> <p>Dies zeigt auf, dass die angedachte Entwicklung möglich ist, aber auch eine begrenzte Verkehrsentwicklung im motorisierten Strassenverkehr durch ein Mobilitätsmanagement wichtig ist. Die Begrenzung der Anzahl Parkfelder ist darin eine wichtige Massnahme.</p> <p>Dem erwarteten Mehrverkehr und Parkplatzbedarf soll gemäss der ergänzten Bau- und Nutzungsordnung mit einem attraktiven, koordinierten und nachhaltigen Mobilitätsangebot begegnet werden. Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens festzulegen.</p>

Übergeordnete Anbindung Fuss- und Radverkehr

Das Gebiet der Teiländerung der Nutzungsplanung liegt nicht direkt an einer übergeordneten kantonalen Radroute. Diese liegt auf hinterliegenden Achsen zum verkehrsorientierten Mutschellenknoten (vgl. Abbildung unten). Ein direkter Zugang kann mit Querung der K411 Bellikerstrasse über die verkehrsarme Welschlohstrasse erreicht werden (grüne Pfeile in untenstehender Abbildung). Mit dem geplanten Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Bellikerstrasse ist einerseits eine Verbesserung der Querung dank Mittelzone vorgesehen, andererseits aber auch Radstreifen auf der Bellikerstrasse. Richtung Osten (Rudolfstetten-Friedlisberg) ist das Gebiet über verkehrsarme Quartierstrassen gut erreichbar.

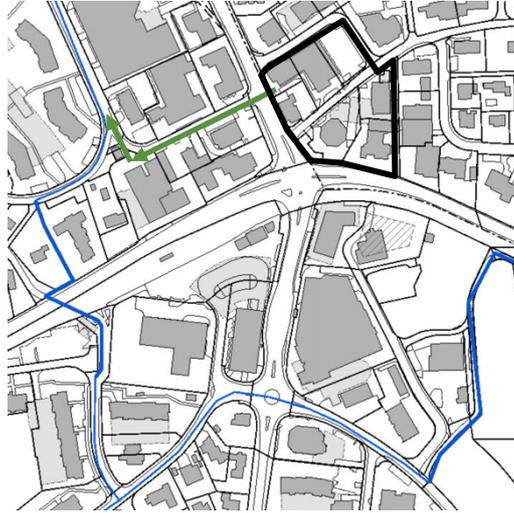


Abbildung
Auszug Radrouten
kantonal
(Quelle: AGIS, Rad-
routen (kantonal)
am 31.05.2017).

Für den Fussverkehr gewährleistet eine zentrale Personenunterführung den wichtigen, verzögerungsfreien Zugang zum öffentlichen Verkehr (BDWM-Bahn und Buslinien am Bahnhof). Die Bellikerstrasse weist beidseitig Trottoirs auf, auf Höhe Bolleri ist sie mit Fussgängerstreifen ideal zu den Nutzungen (Migros, Denner, Optiker, usw.) querbar. Mit dem geplanten BGK wird die Querung dank Mittelzone bzw. Mittelinsel noch verbessert. Aus dem Quartier bzw. zur Naherholung im nahegelegenen Wald ist der Zugang über die Mutschellenstrasse (teilweise mit Trottoir) ebenfalls gut. Die Durchgängigkeit für Fussgänger durch den Baubereich C verbindet die hinterliegenden Nutzungen und die Kundenparkierung auf direktem Weg mit dem Stadtplatz und dem neuen Zentrum Mutschellen.

4.4 Umwelt und Naturgefahren

4.4.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist gemäss § 4 BNO der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Diese Zuordnung wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung nicht verändert.

Das Planungsgebiet grenzt an zwei Kantonsstrassen: westlich an die Bellikerstrasse und südlich an die Bernstrasse. Der Strassenlärmkataster des Kantons Aargau (vgl. Abbildung unten) zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte entlang dieser Kantonsstrassen in der ersten Bautiefe des Planungsgebiets für Wohnnutzung heute überschritten werden (Stand: Hochrechnung für das Jahr 2016). In rein gewerblich genutzten Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte hingegen eingehalten.

In den nachgelagerten Verfahren ist der Umgang mit der Lärmbelastung durch die Kantonsstrassen aufzuzeigen. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 22 USG und Art. 31 LSV eingehalten werden.

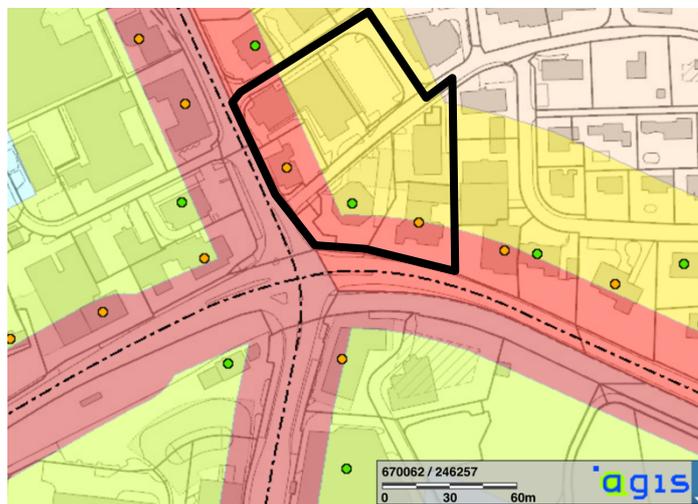


Abbildung
Auszug Strassenlärmkataster Kanton Aargau (Quelle: AGIS, 23.05.2017)

4.4.2 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Im Planungsgebiet befindet sich auf der Parzelle 879 ein Antennenstandort für Mobilfunknetze (GSM, LTE, UMTS). Eine Neubebauung und Verdichtung des Gebiets könnte eine Überschreitung der Grenzwerte gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zur Folge haben. Nach der Fertigstellung wird deshalb eine erneute Überprüfung der Einhaltung der Grenzwerte durch den Betreiber und die Ergreifung allfälliger Massnahmen notwendig.

4.4.3 Gewässer und Hochwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fliessenden Gewässer. Die kantonale Gefahrenkarte Hochwasser weist für das Planungsgebiet dennoch eine Restgefährdung mit schwacher Intensität aus. Aktuell wird jedoch kein Handlungsbedarf für Hochwasserschutzmassnahmen gesehen.

4.4.4 Nicht betroffene Umweltbereiche

Umweltverträglichkeitsprüfung	Für das Planungsvorhaben besteht gemäss UVPV keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Massnahmenplan Luft	Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Massnahmengebietes gemäss dem kantonalen Massnahmenplan Luft. Zudem sind keine Nutzungen vorgesehen, welche wesentliche Luftschadstoffemissionen auslösen.
Belasteter Standort	Der Abgleich mit dem kantonalen Kataster der belasteten Standorte zeigt, dass das Gestaltungsplangebiet nicht im Bereich eines belasteten Standorts liegt.
Störfallvorsorge	Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der Printcolor AG (Gemeindegebiet Berikon). Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wurde ein Kurzbericht zum Vollzug der Störfallverordnung durch das Amt für Verbraucherschutz (Chemiesicherheit) des Kantons Aargau erstellt (23.02.2018). Daraus geht hervor, dass keine schwere Schädigung der Bevölkerung oder der Umwelt zu erwarten ist, weshalb auf eine Risikoermittlung verzichtet werden kann. Für Personen in Gebäuden deckt der normale Brandschutz die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen ab. Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren muss der Sicherheitsaspekt für Gebäude im Konsultationsbereich zusammen mit der Printcolor betrachtet werden (z.B. bezüglich Fluchtwegen).
Weitere Naturgefahren	Für das Planungsgebiet sind keine weiteren Naturgefahren bekannt.

4.5 Mehrwertabschöpfung

Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben entstehen Vorteile (z. B. erhöhte Ausnutzung), welche gemäss Bundesrecht angemessen ausgeglichen werden müssen. Diese Mehrwertabgabe wird in der am 1. Mai 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des Baugesetzes in § 28a BauG geregelt. Bei Einzonungen und Umzonungen innerhalb der Bauzone, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig ist, haben Grundeigentümer/Innen eine Mehrwertabgabe von 20% zu leisten. Für den Ausgleich anderer Planungsvorteile (beispielsweise durch eine Aufzonung wie im vorliegenden Planungsvorhaben) kann der Gemeinderat in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren.

Gemäss einer Stellungnahme des Gemeinderats im Rahmen der Planung Teiländerung der Nutzungsplanung „Zone Areal Bahnhof“ (in Erarbeitung) soll in der BNO der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ein neuer Paragraph zur Mehrwertabschöpfung integriert werden. Dieses Vorhaben ist Teil der nächsten Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung. Für die vorliegende Planung ist die Mehrwertabschöpfung ausserhalb der BNO in verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern zu regeln. Diese Verträge haben spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Planungsvorhabens vorzuliegen.

5 Erläuterungen zu einzelnen Planungsinhalten

5.1 Teiländerung Bauzonenplan

Zone Zentrum Mutschellen	<p>Es wird eine neue Zone Zentrum Mutschellen eingeführt. Bei dieser neuen Zone handelt es sich nicht um eine Grundnutzungszone, sondern sie wird der bestehenden Grundnutzungszone Kernzone Mutschellen überlagert.</p> <p>Die neue Zone Zentrum Mutschellen ermöglicht örtlich begrenzt Abweichungen von der Kernzone Mutschellen. Sie dient primär der Umsetzung der Vision Zentrum Mutschellen gemäss dem regionalen Sachplan Zentrum Mutschellen. So enthält die Zone Zentrum Mutschellen beispielsweise weitergehende Regelungen bezüglich Nutzung (inkl. Erdgeschoss), Ausnutzung, Städtebau und Qualitätssicherung (z. B. Gestaltungsplanpflicht).</p>
Stadtplatz	<p>Aufgrund seiner grossen Bedeutung und als zentrales Element des neuen Zentrums Mutschellen wird der neue Stadtplatz im Bauzonenplan örtlich festgesetzt.</p>

5.2 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

5.2.1 § 6a Zone Zentrum Mutschellen (neu)

Die neue Zone Zentrum Mutschellen wird der Grundnutzungszone Kernzone Mutschellen (§ 6) überlagert. Die ergänzenden Bestimmungen der Zone Zentrum Mutschellen werden deshalb in einem neuen § 6a festgehalten. Nachfolgend werden einzelne Absätze dieses neuen Paragraphen erläutert.

Abs. 1	<p>Mit der Zone Zentrum Mutschellen wird keine neue Grundnutzungszone geschaffen, sondern die Zone wird der Grundnutzungszone Kernzone Mutschellen überlagert (vgl. Kapitel 1). Soweit nichts anders festgelegt wird, gelten die Vorschriften der Kernzone Mutschellen (§ 4 und § 6 BNO).</p>
Abs. 2	<p>Gemäss der Grundnutzungszone ist die Kernzone Mutschellen für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden, Gaststätten und öffentliche Einrichtungen bestimmt (§ 6, Abs. 1 BNO). Die im Rahmen der überlagerten Zone Zentrum Mutschellen vorgesehenen Nutzungen gemäss § 6a (neu) Abs. 3 bis 6 BNO sind gemäss der Grundnutzungszone zulässig. Neu sollen arbeitsplatzextensive Betriebe (wie beispielsweise Lager- oder Logistikbetriebe) oder Tankstellen und -shops ausgeschlossen werden, da sie der Standortqualität nicht genügend Rechnung tragen.</p>
Abs. 3	<p>Die Erdgeschosse sind als Übergangsbereich zwischen den Hochbauten und dem neuen Stadtplatz ein Schlüsselement für die Belebung des Innen- und Aussenraums. Aus diesem Grund sollen hier öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen und keine Wohnnutzungen angeordnet werden. Eine angemessene Geschosshöhe (z. B. 3-4 m) erhöht darüber hinaus die Attraktivität der Erdgeschosse.</p>
Abs. 4	<p>Der Funktion und Lage des Gebiets angemessen ist für Verkaufsnutzungen pro Standort (d.h. pro Teilgestaltungsplangebiet nördlich und südlich der Mutschellenstrasse) eine Nettoladenfläche von maximal 800 m² zulässig. Diese Grösse ent-</p>

spricht etwa der Erdgeschossfläche im Teilgebiet Bollerli Nord und soll auch für das Teilgebiet Süd massgebend sein. Verkaufsnutzungen sollen insbesondere in den Erdgeschossen ermöglicht und platziert werden, um das Zentrum und den neuen öffentlichen Stadtplatz zu beleben. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche sollen grössere Verkaufsnutzungen und Grossverteiler (z.B. Aldi) verhindert werden. Einerseits wird das bestehende Angebot als ausreichend beurteilt, andererseits ist ein Mindestwohnanteil von 70 % umzusetzen.

Unter Verkaufsnutzungen werden kundenintensive Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittel, Apotheke) sowie übrige Verkaufsgeschäfte (z.B. Papeterie, Haushaltsgeschäft) gemäss der VSS Norm 640 281 verstanden. Von Verkaufsnutzungen zu unterscheiden sind Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise Bank, Post, Zahnarzt, Versicherungen und Verwaltungen. Die Verkaufsfläche beinhaltet gemäss derselben VSS Norm die den Kunden zugänglichen Flächen inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., jedoch ohne die Flächen für Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc..

Abs. 5 Der kantonale Richtplan legt auf dem Mutschellen einen Wohnschwerpunkt mit einem Mindestwohnanteil von 70 % fest (Kapitel S 1.9). Dieser Mindestwohnanteil wird nun in der kommunalen Bauordnung festgesetzt. Zur Offenhaltung einer adäquaten Flexibilität für die nachgelagerten Gebietsentwicklungen ist der Mindestwohnanteil gesamthaft über die Zone Zentrum Mutschellen und nicht pro Teilgebiet einzuhalten. So kann angemessen auf ortsspezifische Gegebenheiten (z. B. Lärmbelastung) reagiert werden.

Der regionale Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen und die Gemeinde streben zudem die Umsetzung eines differenzierten Wohnangebots zur Förderung der sozialen Durchmischung an.

Aufgrund der Zentrumslage und der Bedeutung des Aussenraums als öffentlicher Raum kann von den in § 39 BNO geforderten Mindestanteilen bei Mehrfamilienhäusern für Spielplätze und -flächen sowie dem gedeckten Platz in begründeten Fällen abgewichen werden.

Abs. 6 Der regionale Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen sieht innerhalb des Planungsgebiets einen ortsbaulichen Akzent vor. Dieser kann sich beispielsweise durch Höhe, Gestaltung oder Materialisierung auszeichnen. Die exakte Lage innerhalb des Planungsgebiets ist nicht festgelegt. Im Rahmen der städtebaulichen Studie (vgl. Kapitel 3) wurden sowohl die Lage als auch die Form dieses städtebaulichen Akzents untersucht. Als Bestvariante wurde ein grosszügiger, zentraler und öffentlicher Stadtplatz im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets eruiert.

Aufgrund seiner Bedeutung für das neue Zentrum Mutschellen wird der neue öffentliche Stadtplatz im Bauzonenplan verortet. Entsprechend der Verortung wird der Stadtplatz im Teilgebiet Nord umgesetzt. Innerhalb des festgelegten Bereichs wird ein angemessener Anordnungsspielraum offengelassen. Um den Anforderungen eines städtebaulichen Akzents gerecht zu werden, wird eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie eine Mindestgrösse von 1'000 m² gefordert. Präzisere Qualitätsanforderungen werden in den Zielvorgaben zum Gestaltungsplan in § 6b (neu) Abs. 1 formuliert. Der Stadtplatz soll ein Ort der Begegnung mit einem übergeordneten Konzept bzw. einer klaren „Stadtplatzidee“ sein. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität soll er auch flexibel genutzt werden können, beispielsweise für öffentliche Veranstaltungen wie Märkte.

Damit der Stadtplatz umgesetzt werden kann, bedarf es gewisser Regelungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern (z.B. Zuständigkeit für Finanzierung, Erstellung und Unterhalt). Darüber hinaus ist ein Landabtausch zwischen den Grundeigentümern die Voraussetzung für die Realisierung des Stadtplatzes (vgl. Grundeigentümerstruktur Abbildung Seite 6). Ein möglicher Ablauf dieses Landabtausches wurde im Rahmen einer architektonischen Vertiefungsstudie (vgl. Planungsbericht Gestaltungsplan „Mutschellen - Bollerli Nord“) nachgewiesen. Der Landabtausch bedarf einer Regelung in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundeigentümern. Alle Verträge müssen bis spätestens zur Genehmigung der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung rechtskräftig sein. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist bestrebt, die genannten Verträge in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern

bereits bis zur öffentlichen Auflage auszuarbeiten.

- Abs. 7 Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage, der herausragenden Bedeutung des Planungsgebiets für das Zentrum Mutschellen (gemäss dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen) und dem Wohnschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.9) eignet sich das Planungsgebiet für eine angemessene Verdichtung. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurde eine Ausnutzung bzw. Ausnützungsziffer von 1.2 als zweckmässig und zielführend eruiert (vgl. Kapitel 3). Darauf basiert auch das städtebauliche Richtprojekt (vgl. Anhang 2). Eine weitere Erhöhung der Ausnutzung durch die Kumulation mit anderen Boni (z. B. Arealüberbauung oder Ökobonus) ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann weiterhin ein zusätzliches Geschoss geltend gemacht werden, jedoch ohne weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer.
- Eine erhöhte Ausnutzung von 1.2 bzw. 1.55 bedingt sowohl im Teilgestaltungsplangebiet nördlich als auch südlich der Mutschellenstrasse einen Landabtausch zwischen den Grundeigentümern. Um die Realisierung der erlaubten Ausnutzung sicherzustellen, wird der Landabtausch im vorliegenden Gestaltungsplan grundeigentümergebunden verankert.
- Insbesondere aufgrund der zentralen Lage und der Schlüsselrolle des Gebiets Bolleri bei der Zentrumsentwicklung Mutschellen haben Bauten und Anlagen hohen Anforderungen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Fassadengestaltung und Materialisierung, Energieeffizienz, Aussen- und Freiraumgestaltung zu genügen. Diese Anforderungen dienen gleichzeitig als Beurteilungskriterien zukünftiger Bauprojekte durch eine kommunale Fachkommission (vgl. Abs. 10).
- Abs. 8 Bei einer architektonisch guten Lösung ist für das Planungsgebiet eine weitere Erhöhung der Ausnutzung auf maximal 1.55 zugelassen. Die Machbarkeit wurde im Rahmen der städtebaulichen Studie mit dem städtebaulichen Richtprojekt (vgl. Anhang 2) aufgezeigt. Diese Mehrausnutzung kann jedoch nur geltend gemacht werden, wenn ein qualitativ hochwertiges Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Aufgrund des öffentlichen Interesses der Gebietsentwicklung für die Gemeinde und den Mutschellen ist die Gemeinde ~~und Kanton~~ (sowie bei Bedarf auch weitere Akteure) in geeigneter Weise in den Prozess miteinzubeziehen. ~~Der Kanton kann im Sinne der Beratung jederzeit beigezogen werden.~~ Die Festlegung der Mindestinhalte des qualitätssichernden Verfahrens dient der Qualitätssicherung.
- Abs. 9 Damit im Gebiet nördlich der Mutschellenstrasse eine Ausnutzung von 1.55 gemäss § 6a (neu) Abs. 8 BNO umgesetzt und gleichzeitig der öffentliche Stadtplatz geschaffen werden kann, bedarf es in diesem Bereich eines höheren Hauses mit maximal 8 Vollgeschossen (vgl. städtebauliche Studie Kapitel 3 und Richtprojekt Anhang 2). ~~Aufgrund der kommunalen und überkommunalen Bedeutung des neuen Stadtplatzes hat dieser ebenfalls Teil des qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahrens zu sein, ebenso wie der Übergangsbereich zwischen den Hochbauten und dem Stadtplatz, welcher wesentlich zur Belebung beiträgt.~~
- Abs. 10 Die Einhaltung der hohen Anforderungen an Bauten und Anlagen gemäss Abs. 7 sind im Sinne der Qualitätssicherung durch eine kommunale Fachkommission zu beurteilen. Diese Anforderungen sind in jedem Fall (unabhängig von der Ausnutzung) einzuhalten.
- Abs. 11 Die Gestaltungsplanpflicht für die Zone Zentrum Mutschellen leitet sich aus dem regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen ab.
- Abs. 12 Mit der Möglichkeit von Teilgestaltungsplänen wird allfälligen divergierenden Entwicklungsabsichten und -horizonten (der Gemeinde oder der Grundeigentümer) Rechnung getragen und eine Etappierung der Gebietsentwicklung ermöglicht. Mit der Beschränkung der Anzahl der Teilgestaltungspläne auf maximal zwei werden zu kleine und nicht zweckmässige Teilgestaltungsplangebiete verhindert. Im Rahmen der städtebaulichen Studie (Kapitel 3) hat sich gezeigt, dass eine Unterteilung in die beiden Gestaltungsplangebiete „Mutschellen - Bolleri Nord“ und „Mutschellen - Bolleri Süd“ mit der Mutschellenstrasse als Abgrenzung zweckmässig ist. Der Gestaltungsplan „Mutschellen - Bolleri Nord“ wird zurzeit bereits in-

haltlich und verfahrensmässig abgestimmt auf die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung erarbeitet (vgl. Gestaltungsplan, Sondernutzungsvorschriften und Planungsbericht).

Um auch im Fall von Teilgestaltungsplänen eine abgestimmte Gebietsentwicklung sicherzustellen, werden in der Bau- und Nutzungsordnung Anforderungen formuliert, welche die Teilgestaltungspläne umsetzen müssen.

5.2.2 § 6b Anforderungen Gestaltungsplan (neu)

Abs. 1

Im Gestaltungsplan sind die übergeordneten Festlegungen der Nutzungsplanung zu konkretisieren. Die Formulierung der Inhalte des Gestaltungsplans dient der Qualitätssicherung (insbesondere falls im nachgelagerten Verfahren ein privater Gestaltungsplan erarbeitet wird).

Zur Erreichung einer qualitativen Siedlungsentwicklung werden insbesondere Zielvorgaben zu städtebaulicher und architektonischer Qualität, einem angemessenen Wohnraumangebot, hochwertiger Umgebungsgestaltung (Stadtplatz, Strassenraum), nachhaltiger Mobilität (inkl. attraktiver Fuss- und Radverbindungen), unterirdischer und bedarfsgerechter Parkierung sowie Umgang mit dem Strassenlärm formuliert.

6 Interessenabwägung, Planbeständigkeit und weiterer Handlungsbedarf

Interessenabwägung	<p>Das Planungsgebiet weist heute grosse Nutzungs-, Bebauungs- und Gestaltungsdefizite auf. Für eine zeitnahe und qualitative Gebietsentwicklung besteht aufgrund der strategischen und gut erschlossenen Lage für die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ein kommunales öffentliches Interesse. Darüber hinaus besteht aufgrund der Schlüsselrolle des Gebiets für das neue Zentrum Mutschellen auch ein übergeordnetes öffentliches Interesse.</p> <p>Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und erschlossen, womit die übergeordneten Infrastrukturen bereits vorhanden sind. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung stimmt die unterschiedlichen Interessen aufeinander ab. Diese unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Akteure (Grundeigentümer, Gemeinde, Kanton) als auch hinsichtlich Sachthemen (Siedlung, Verkehr, Freiraum etc.) Die Berücksichtigung aller Interessen wurde durch den (insbesondere auch bei den Vorplanungen) breit abgestützten und interdisziplinären Planungsprozess (vgl. nachfolgendes Kapitel) gewährleistet.</p> <p>Bei einer Erhöhung der Ausnutzung bzw. bei einer Verdichtung ist der Siedlungsqualität besondere Beachtung zu schenken. Im Planungsgebiet kann trotz der erhöhten baulichen Dichte ein neuer, öffentlicher Stadtplatz geschaffen werden. Darüber hinaus wurden bezüglich Städtebau bzw. Hochbauten, Freiraum und Verkehr qualitätssichernde Festlegungen im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften gemacht, um die Siedlungsqualität für alle zu erhöhen.</p>
Planbeständigkeit	<p>Die kommunale Nutzungsplanung wurde am 16. Januar 2001 genehmigt. Da diese jeweils auf einen Zeitraum von 15 Jahren ausgelegt ist, wird in den nächsten Jahren eine Gesamtrevision anstehen. Für die vorliegende Teilrevision besteht jedoch eine zeitliche Dringlichkeit, sodass die Gesamtrevision nicht abgewartet werden kann. Für die Entwicklung des Planungsgebiets besteht aufgrund der Lage und Bedeutung für das neue Zentrum Mutschellen ein öffentliches Interesse. Einige Grundeigentümer hegen im Planungsgebiet gegenwärtig Entwicklungsabsichten, welche in einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton erarbeitet wurden. Die Planung und Umsetzung soll deshalb weiter vorangetrieben werden. Darüber hinaus kann die auferlegte Planungszone höchstens 5 Jahre aufrechterhalten werden.</p>
Fazit	<p>Die vorliegende Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung erweitert bzw. konkretisiert örtlich begrenzt die Grundnutzungszone Kernzone Mutschellen. Damit werden, basierend auf interdisziplinär und breit abgestützten Vorarbeiten, die Voraussetzungen für eine qualitative und abgestimmte Gebietsentwicklung geschaffen. Die Planungsvorlage leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung, Attraktivierung und Positionierung der Gemeinde. Darüber hinaus bildet die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung eine wichtige Grundlage und Pionierleistung für die Umsetzung des gemeindeübergreifenden Zentrums Mutschellen. Denkbar wäre auch, weitere Gebiete im Zusammenhang mit dieser Zentrumsentwicklung mit der im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung eingeführten Zone Zentrum Mutschellen zu überlagern.</p>
Weiterer Handlungsbedarf	<p>Für die Umsetzung der ergänzten Bau- und Zonenordnung sowie dem ergänzten Bauzonenplan bedarf es der Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Für die Parzellen nördlich der Mutschellenstrasse wurde dies in einem materiell und verfahrensmässig abgestimmten Prozess parallel zur vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung angegangen (Gestaltungsplan „Mutschellen - Boller Nord“).</p>

7 Organisation und Beteiligte

Folgende Personen waren am vorliegenden Planungsvorhaben (inklusive Vorplanungen) beteiligt:

Städtebauliche Studie

Auftraggeber: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Begleitung:

- Josef Brem, Gemeindeammann Rudolfstetten-Friedlisberg
- Urs Schuhmacher, Gemeindeglied Rudolfstetten-Friedlisberg
- Sascha Käppeli, Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg
- Stephan Haag, Gemeinderat Berikon
- Jürg Frey, Kreisplaner
- Andrea Mader, Siedlungsentwicklung und Ortsbild Kanton Aargau
- Antonio Cerra, Grundeigentümer
- Roland und Thomas Fröhli (vertreten GFR Immo AG), Grundeigentümer
- Andrea Marco Hebeisen (vertritt Aargauische Kantonalbank), Grundeigentümer
- E. Näf (vertritt Zelghof AG), Grundeigentümerin
- Michael Farah, Grundeigentümer
- O. Sprecher (vertritt Taverner Immobilien AG), Grundeigentümer

Bearbeitung:

- sapartners (Zürich): Thomas Kovári, Lea von Moos, Anastasia Nesterova
- Ramser Schmid Architekten ETH SIA BSA (Zürich): Christoph Ramser, Raphael Schmid, Stefan Jetten
- SNZ Ingenieure und Planer AG (Zürich): Stefan Dasen
- Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH BSLA (Winterthur): Alexander Heinrich

Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen Bolleri“

Auftraggeber: Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg

Begleitung:

- Josef Brem, Gemeindeammann Rudolfstetten-Friedlisberg
- Urs Schuhmacher, Gemeindeglied Rudolfstetten-Friedlisberg
- Jürg Frey, Kreisplaner
- Antonio Cerra, Grundeigentümer
- Roland und Thomas Fröhli (vertreten GFR Immo AG), Grundeigentümer

Bearbeitung:

- sapartners (Zürich): Thomas Kovári, Lea von Moos, Angela Wiest

Gestaltungsplan „Mutschellen - Bolleri Nord“

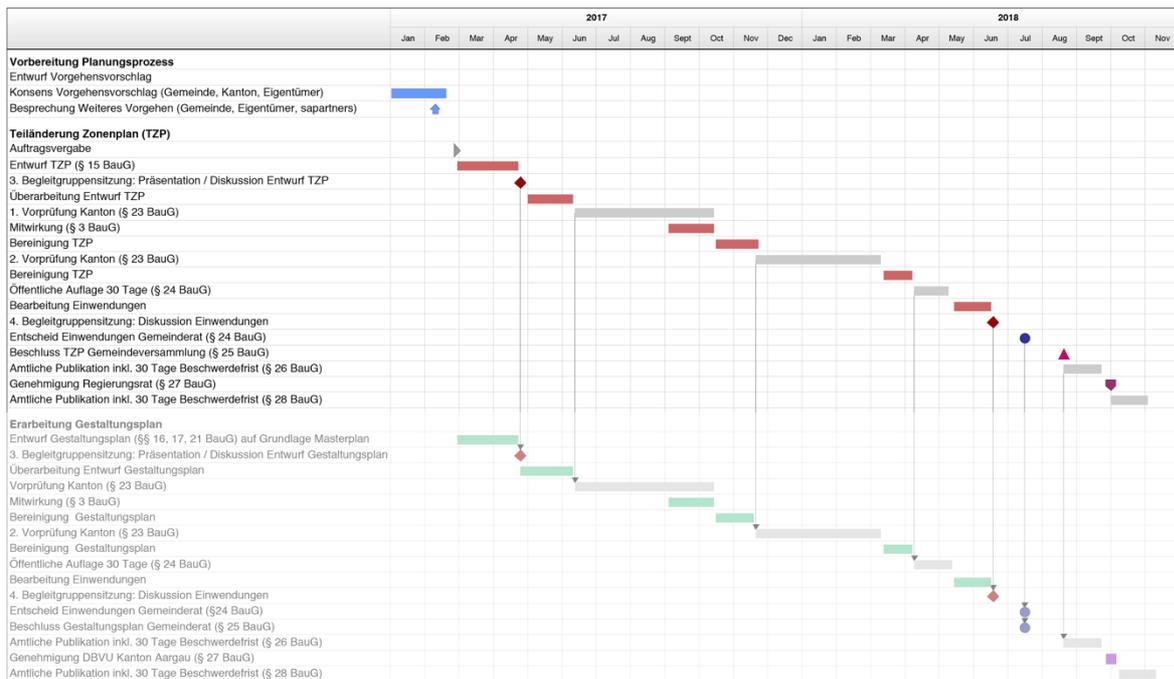
Die Bearbeitung des parallel erarbeiteten und mit dem vorliegenden Planungsvorhaben abgestimmten Gestaltungsplans „Mutschellen – Bolleri Nord“ obliegt ebenfalls vom Büro sapartners (vgl. entsprechender Planungsbericht).

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Das vorliegende Planungsvorhaben bedarf aufgrund seiner Bedeutung für das neue gemeindeübergreifende Zentrum Mutschellen (gemäss dem regionalen Sachplan) einer Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Diese wird durch die am Planungsprozess beteiligten Gemeindevertreter sichergestellt.

8 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Planungsablauf Der Planungsablauf kann dem nachfolgenden Terminplan entnommen werden. Dieser ist zeitlich mit dem parallel erarbeiteten Gestaltungsplan „Mutschellen – Bollerli Nord“ abgestimmt (vgl. auch Terminplan).



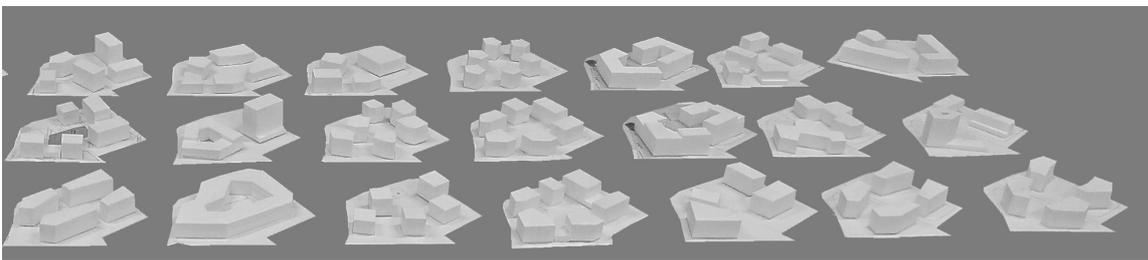
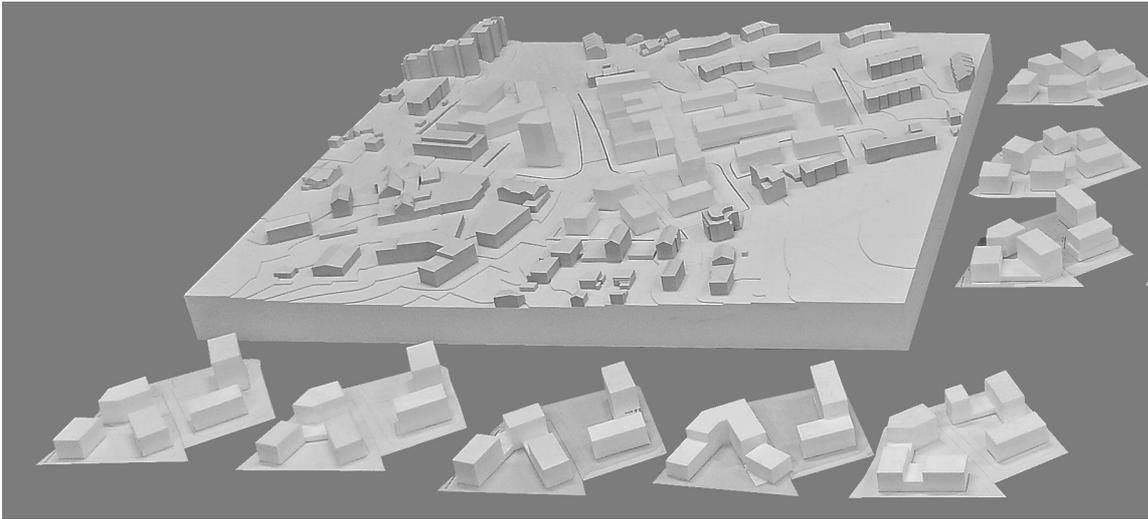
Mitwirkung Das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) fand vom 7. Mai bis zum 6. Juni 2018 statt. In diesem Rahmen sind 22 Anträge von 6 Antragsstellern eingetroffen. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt und die beiden vom regionalen Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen betroffenen Gemeinden Berikon und Widen unterstützen die vorliegende Planung.

Kantonale Vorprüfung Die Hinweise aus dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht vom 28. August 2018 wurden soweit wie möglich in den vorliegenden Planungsunterlagen berücksichtigt. Es gibt seitens Kanton keine Genehmigungsvorbehalte.

Öffentliche Auflage Die öffentliche Auflage findet vom 10. September bis zum 9. Oktober 2018 statt.

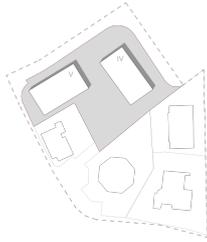
Anhang 1: Städtebauliche Studie (Richtprojekt): Entwicklungs- und Baukonzepte³

³ Detailliertere Grundlagen zum städtebaulichen Richtprojekt können beim Büro sapartners bezogen werden.

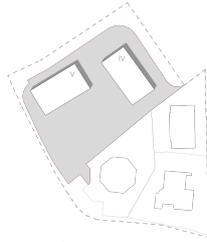


Anhang 2: Städtebauliche Studie: Städtebauliches Richtprojekt
(AZ 1.2 und 1.55)

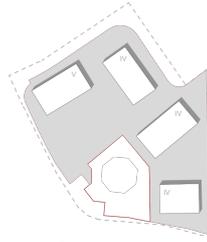
GESTALTUNGSPLAN MUTSCHELLEN RUDOLFSSTETTEN



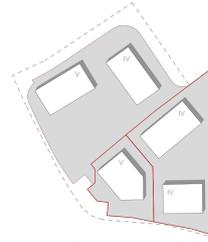
Etappe 1



Etappe 2



Etappe 3



Etappe 4



Städtebauliches Richtprojekt für das Planungsgebiet mit Ausnutzung 1.2 (inkl. Etappierung)



Städtebauliches Richtprojekt für das Planungsgebiet mit Ausnutzung 1.2

GESTALTUNGSPLAN MUTSCHELLEN RUDOLFSTETTEN



Städtebauliches Richtprojekt für das Planungsgebiet mit Ausnutzung 1.55 (inkl. Etappierung)



Städtebauliches Richtprojekt für das Planungsgebiet mit Ausnutzung 1.55

Anhang 3: Grobabschätzung Einwohner

	Einheit	Anteile		Planungsgebiet Teiländerung			
		min	max	min	max	min	max
1 Grundstücksfläche							
Grundstücksfläche	m ²			7'184	7'184	7'184	7'184
Grundstücksfläche in Wohn- und Mischzonen	m ²			6'337	6'337	6'337	6'337
Erschliessungsfläche ¹	m ²	5%		359	359	359	359
anrechenbare Grundstücksfläche	m ²			5'978	5'978	5'978	5'978
2 Bruttogeschossfläche (BGF)							
Ausnützungsziffer	-			1.2	1.2	1.55	1.55
Bruttogeschossfläche (BGF)	m ²			7'173	7'173	9'266	9'266
3 Hauptnutzfläche (HNF)							
Anteil Hauptnutzfläche (HNF) ²	%	65% 70%					
Hauptnutzfläche (HNF)	m ²			4'663	5'021	6'023	6'486
4 Anzahl Einwohner							
Mindestwohnanteil	%	70%					
Hauptnutzfläche (HNF) Wohnen	m ²			3'264	3'515	4'216	4'540
Flächenbedarf (HNF) pro Person ³	m ²	45 55					
Anzahl Einwohner				59	78	77	101

¹ Annahme basierend auf städtebaulichem Richtprojekt (für Fusswege, Garageneinfahrt)

² Annahme basierend auf aktualisierten Projektkennwerten der SVKG 2011 (Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten)

³ Annahme basierend auf Wohnflächenverbrauch (Schweizer Durchschnitt: 45m², in Neubauten tendenziell höher) vom Bundesamt für Statistik