

# Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg, Widen



## Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen

Sachplantext

6. April 2016

**Auftraggeber**

Gemeinden Berikon,  
Rudolfstetten-Friedlisberg und  
Widen mit Unterstützung des  
Departements Bau, Verkehr  
und Umwelt Kanton Aargau

**Begleitung**

Stefan Bossard,  
Gemeindeammann Berikon,  
Vorsitz

Stephan Haag,  
Gemeinderat Berikon

Josef Brem,  
Gemeindeammann  
Rudolfstetten-Friedlisberg

Peter Spring,  
Gemeindeammann Widen

Louisa Springer,  
Gemeinderätin Widen (ab  
2014)

Michael Rothen, Abteilung  
Raumentwicklung, DBVU

Jürg Frey, Abteilung  
Raumentwicklung, DBVU (ab  
2015)

Britta van Aartsen, Abteilung  
Verkehr, DBVU

Vreni Meuwly,  
Regionalplanungsverband  
Mutschellen-Reusstal-  
Kelleramt

**Bearbeitung**

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

Dunja Kovári-Binggeli,  
Dipl. Ing. TU Berlin Stadt- und  
Regionalplanerin

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

Dominique Keulicht,  
M.Sc. TU Cottbus Stadt- und  
Regionalplanung

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

Christian Schubarth,  
Dr. rer. nat. Stadtplaner FSU/  
Landschaftsarchitekt BSLA

# Inhalt

6	1	Einleitung
	1.1	Ausgangslage
	1.2	Planungsgegenstand
10	2	Vision „Zentrum Mutschellen“
11	3	Ziele und Strategie
15	4	Planungsgrundsätze
17	5	Planungsanweisungen
19	6	Örtliche Festsetzungen
21	7	Finanzierung
21	8	Organisation
22	9	Arbeitsprogramm
24	10	Richtplankarte (städtebauliche Inhalte)
25	11	Schlussbestimmungen

**Vorbemerkung:**

Die verbindlichen Inhalte des regionalen Sachplans sind im vorliegenden Sachplantext grau hinterlegt.

# Anhang

## Anhang 1: Plandarstellung Perimeter Zentrumsentwicklung

## Vorwort

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen beabsichtigen, mit dem vorliegenden regionalen Sachplan gemäss §12a des kantonalen Baugesetzes (BauG) die Umsetzung der Zentrumsentwicklung Mutschellen sicherzustellen. Wir verfolgen dieses Ziel mit einer abgestimmten Entwicklungsstrategie. Der regionale Sachplan dient als behördenverbindliche Grundlage für die horizontale Koordination, die den Abgleich der Interessen bewirkt und die Voraussetzungen für die Realisierung schafft<sup>1</sup>.

Die kantonalen Fachstellen (Abteilungen Raumentwicklung, Verkehr und Tiefbau) beteiligten sich beratend an der Erarbeitung des regionalen Sachplans. Zwischen dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt und den Gemeinden bestand während des Erarbeitungsprozesses und der vorgelagerten Nutzungs- und Bebauungsstudie ein regelmässiger Informationsaustausch. Dies zur Sicherstellung der Übereinstimmung des regionalen Sachplans mit den übrigen übergeordneten Planungen (vertikale Koordination). Mit der Genehmigung des regionalen Sachplans gemäss §12a BauG durch den Regierungsrat erfasst die Behördenverbindlichkeit u.a. auch die kantonalen Behörden, soweit sie raumwirksame Aufgaben erfüllen.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit ist ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Umsetzung der Zentrumsentwicklung Mutschellen – nicht nur unter den Gemeinden, sondern auch mit dem Kanton Aargau sowie den Grundeigentümern. Deswegen ist es unser Anliegen, dass die Inhalte des regionalen Sachplans möglichst breit abgestützt sind.

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen unterbreiten hiermit den vorliegenden regionalen Sachplan zur Genehmigung.

April 2016

Stefan Bossard, Gemeindeammann Berikon

Josef Brem, Gemeindeammann Rudolfstetten-Friedlisberg

Peter Spring, Gemeindeammann Widen

---

<sup>1</sup> Planerischer Stufenbau: Die Planungen der unteren Stufe haben denjenigen der oberen Stufe und die (Sonder-) Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richt- und Sachplanung zu entsprechen.

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Verkehrsknoten  
ohne Zentrum

Der Knoten Mutschellen liegt im Schnittpunkt der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen. Das umliegende Gebiet besitzt grössere Nutzungs- und Bebauungspotenziale, die bislang jedoch kaum ausgeschöpft werden. Heute ist der Knoten Mutschellen durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt und weist erhebliche Nutzungs- und Gestaltungsdefizite sowie offensichtliche verkehrliche und städtebauliche Mängel auf. Darüber hinaus bestehen im Bahnhofbereich aktuell Interessen für neue Bauungen.



Abbildung  
Mutschellenknoten  
heute

Vorplanung:  
Nutzungs- und  
Bebauungs-  
studie

Um die Chance zur Aufwertung des gesamten Umfeldes sowie zum Setzen neuer Entwicklungsimpulse optimal zu nutzen und zu koordinieren, haben die drei Gemeinden zusammen mit dem Kanton Aargau (DBVU, Abteilung Raumentwicklung) eine Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen erarbeiten lassen. Diese nun vorliegende Studie (sapartners, Schlussbericht vom 27. Februar 2014, genehmigt von den Gemeinden am 4. März 2014) zeigt das Verdichtungs- und Gestaltungspotenzial im Hochbau und im öffentlichen Raum auf. Das dabei bestimmte weitere Vorgehen sieht die Erarbeitung eines behördenverbindlichen regionalen Sachplans vor.

Entwicklung  
Verkehr

Zur Lösung der verkehrlichen Probleme liess der Kanton Aargau (DBVU, Abteilung Verkehr) 2011 ein Projekt zur Neuorganisation des Mutschellenknotens erarbeiten. Daraus ging ein kurzfristig zu realisierendes Sanierungsprojekt „Neuorganisation Mutschellenknoten“ (Variante 0+) hervor (Metron, Stand 6. April 2011). Die Nutzungs- und Bebauungsstudie zeigte zwei weitere Varianten mit Tieflegung der Strasse bzw. der Bahn auf (Varianten „Strasse tief“ und „Bahn tief“), die zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führen und für die Zentrumsentwicklung langfristig

unabdingbar sind. Obschon zurzeit noch keine umfassende Zweckmässigkeitsbeurteilung für diese Varianten vorliegt, zeigt eine grobe räumliche Machbarkeitsabklärung, dass die Zentrumsentwicklung gemäss Nutzungs- und Bebauungsstudie mit einem langfristigen Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen kompatibel ist. Der Raum für eine spätere Umsetzung der Variante „Strasse tief“ oder „Bahn tief“ wird mit dem vorliegenden regionalen Sachplan bzw. der Sachplankarte (vgl. Kapitel 10) im Bereich des Mutschellenknotens verbindlich gesichert<sup>2</sup>. Im erweiterten Perimeter (vgl. Plan 1 bzw. Anhang 1) gilt es, die Raumsicherung durch Absprachen allfälliger Bauvorhaben mit der Gemeinde, u. U. speziellen Bauvorschriften und einer späteren verbindlichen Regelung in der Nutzungsplanung oder mittels plansichernden Massnahmen nach §§ 29 und 30 Baugesetz (notfalls) sicherzustellen.

Herausforderung regionaler Sachplan: horizontale Koordination	<p>Der regionale Sachplan regelt überkommunale Sachbereiche der räumlichen Entwicklung, §1 BauV und §12a BauG. Er ist behördenverbindlich und enthält Angaben zu erforderlichen Massnahmen, zur Umsetzung und zum Vorgehen.</p> <p>Die Herausforderung für den regionalen Sachplan besteht darin, vor dem Hintergrund der Vorplanungen eine neue Projektgrundlage zu schaffen, auf der für die drei beteiligten Gemeinden behördenverbindliche Planungsgrundsätze und -anweisungen für die Zentrumsentwicklung Mutschellen aufgestellt werden können. Der regionale Sachplan dient demgemäss der horizontalen Koordination (d.h. der Koordination unter den Gemeinden).</p>
Ergänzende Planungen: vertikale Koordination	<p>Verschiedene Aspekte der Zentrumsentwicklung Mutschellen, darunter die Entwicklung der kantonalen Verkehrsinfrastrukturen, können nicht über den vorliegenden regionalen Sachplan festgelegt werden. Bei der Umsetzung der Zentrumsentwicklung Mutschellen und dieser über den regionalen Sachplan hinaus zu berücksichtigenden Aspekten bedarf es einer vertikalen Koordination (zwischen Gemeinden und Kanton).</p>
Wohnschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan	<p>Der revidierte Richtplan des Kantons Aargau (vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen) setzt auf dem Mutschellen einen Wohnschwerpunkt (WSP) fest. Die Zentrumsentwicklung Mutschellen ist ein erster Schritt zur Bereitstellung von Wohnangeboten von hoher Qualität in einem attraktiven Wohnumfeld und mit ergänzenden Nutzungen. Über die Zentrumsentwicklung hinaus ist im Rahmen der Umsetzung des WSP auf dem Mutschellen mittel- bis langfristig noch eine weitere Akzentuierung der Entwicklung möglich.</p>
Abstimmung mit laufenden Planungen	<p>Der regionale Sachplan berücksichtigt alle laufenden Planungen auf kantonomer und kommunaler Ebene (Stand: März 2015). Dies betrifft insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Berikon (Revisionsstand 26. Januar 2015, öffentliche Auflage).</p>

<sup>2</sup> Trasseesicherung Verkehrsinfrastrukturen langfristig

## 1.2 Planungsgegenstand

Die drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen möchten gemeinsam und in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau die Entwicklung des Gebiets Mutschellen vorantreiben. Der dafür bestimmte Planungsperimeter befindet sich rund um den Bahnhof Berikon-Widen. Der Betrachtungsperimeter umfasst das gesamte Siedlungsgebiet der drei oben genannten Gemeinden.

Planungs-  
perimeter

Der Planungsperimeter umfasst bereits heute bebautes Gebiet. Die Bahnlinie (BDWM) und die Kantonsstrasse K127 Dietikon – Bremgarten bilden ein Kreuz mit der Kantonsstrasse K411 Widen – Berikon. Der Bahnhof Berikon-Widen ist zusammen mit dem Bushof der zentrale Ort. Rund um die Kreuzung und den Bahnhof bestehen Hochbauten unterschiedlicher Höhe mit Verkaufs-, Gastronomie- oder Gewerbenutzung im Erdgeschoss und z. T. Wohnen in den Obergeschossen. In etwas weiterer Distanz befinden sich Wohnbauten mittlerer und niedriger Dichte. Nördlich, westlich und östlich des Zentrums befinden sich Landschaftsräume in kurzer Entfernung.

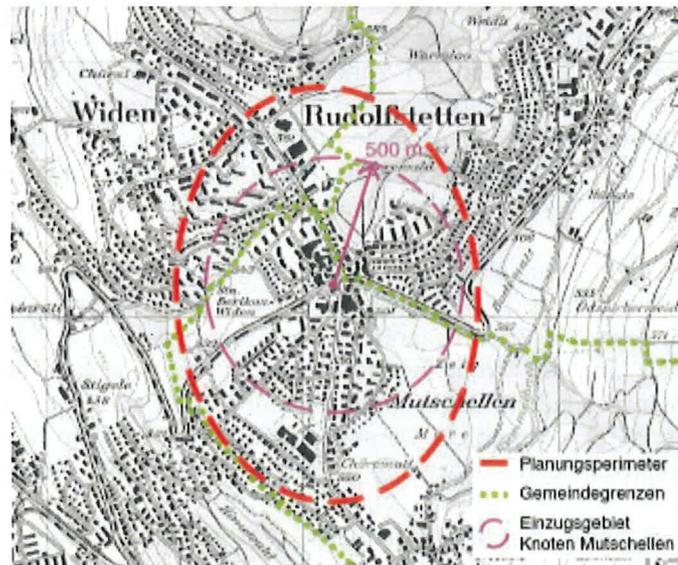


Abbildung  
Planungsperimeter

**Kenngrößen** Die folgenden Kenngrößen sind für den heutigen Zustand des Zentrumsgebiets Mutschellen charakteristisch:

Planungsperimeter	Einzugsbereich des Bahnhofs Berikon-Widen (Umkreis von gut 500 m) und Einflussbereich der Ortsdurchfahrten (Bellikerstrasse – Bahnhofstrasse)
Betrachtungssperimeter	Siedlungsgebiet der drei Gemeinden
Bebauungsperimeter Zentrum	Gesamt: 7,5 ha Berikon: 6 ha Rudolfstetten-Friedlisberg: 1,5 ha
Parzellen Bebauungsperimeter Zentrum (in Klammern: für Neubebauung vorgesehen)	Gesamt: 37 (30) Berikon: 24 (17) Rudolfstetten-Friedlisberg: 13 (13)
Bauzonen und Landschaft	Kernzone, Wohnzone 2 Geschosse, Wohnzone 3 und mehr Geschosse, Fruchtfolgefächern, Wald
Nutzungen Erdgeschoss Zentrum	Verschiedene publikumsorientierte Nutzungen um den Knoten Mutschellen (Verkauf, Bank, Gastronomie)
Kantonsstrassen	K127 Dietikon – Bremgarten K411 Widen – Berikon
Bahn (BDWM Transport AG)	S17 Dietikon – Bremgarten, Hst. Berikon- Widen
Bus	320/321 Berikon-Widen – Baden 350 Berikon-Widen – Zürich Wiedikon 445 Oberrohrdorf – Zürich Enge, Hst. Berikon- Widen

## 2 Vision „Zentrum Mutschellen“

### Vision „Zentrum Mutschellen“

Das neue Zentrum Mutschellen schafft für die drei angrenzenden Gemeinden einen neuen Dreh- und Angelpunkt – an topografisch erhöhter Lage und mit Ausstrahlung über die ganze Region. Als Scharnier steht er für einen wichtigen Begegnungsort für Jung und Alt, für Erlebnisvielfalt und einen eindrücklichen Städtebau. Das Zentrum besticht durch seine positive Wahrnehmung bei Gästen, Kunden und Anwohnern. Ein attraktives System von weiten Plätzen, Flanierbereichen und verkehrsberuhigten Zonen sowie ein interessanter Nutzungsmix in den Erdgeschossen charakterisiert das neue Zentrum. Gebündelte Verwaltungsfunktionen der Gemeinden besetzen repräsentative Gebäude um die zentralen Plätze.

Trotz dem urbanen Charakter sind offene Landschaft und Naherholung in wenigen Schritten vom Zentrum erreichbar und schaffen den spannungsreichen Kontrast zur Urbanität um den Knoten.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Wohnen sowohl bei jüngeren als auch bei älteren Menschen besonderes beliebt. Der Mutschellen ist denn auch um ein differenziertes Wohnangebot (Alters-, Single-, Loftwohnungen; Miet- und Eigentumswohnungen) erweitert und verdichtet worden.



Abbildung

Vision „Zentrum Mutschellen“

### 3 Ziele und Strategie

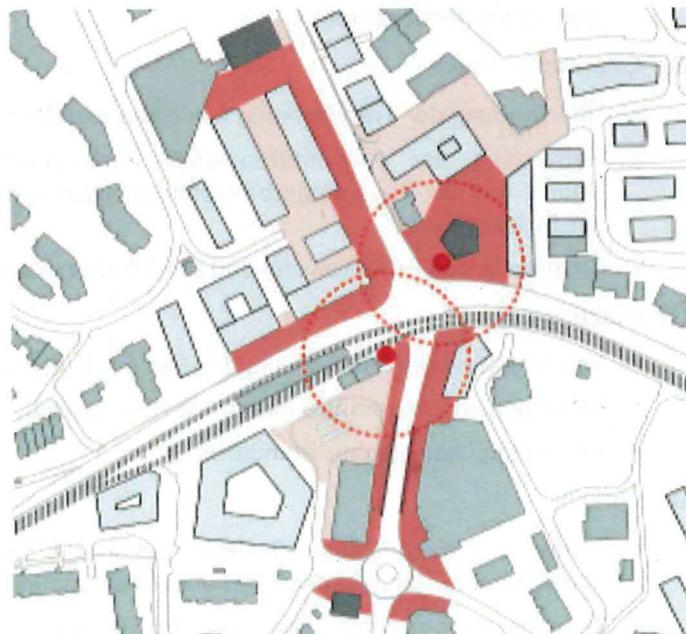
- Übergeordnete Ziele** Angesichts des hohen Abstimmungsbedarfs zwischen den einzelnen Elementen der Zentrumsentwicklung Mutschellen definiert der regionale Sachplan die folgenden übergeordneten Ziele:
- Sicherstellung der gemeinsamen Umsetzung der angestrebten Zentrumsentwicklung gemäss Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen durch die drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen;
  - Aufwertung und Weiterentwicklung des Knotens Mutschellen und des angrenzenden Siedlungsgebietes Mutschellen zu einem attraktiven, gemeindeübergreifenden Zentrum;
  - Trasseesicherung zur Sicherstellung der verkehrlichen Sanierung (Neuorganisation Mutschellenknoten) sowie zur langfristigen Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen;
  - Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.
- Inhaltliche Ziele** Die Zentrumsentwicklung Mutschellen verfolgt die folgenden inhaltlichen Ziele (vgl. Thematische Gliederung S. 13):
- (A) Städtebau und Architektur
- Beheben der räumlichen Defizite;
  - Schaffen eines einheitlichen Ganzen;
  - Initiieren eines prägnanten Städtebaus (u.a. mit städtebaulichen Akzenten);
  - Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.
- (B) Öffentlicher Raum
- Überwindung der Trennwirkung von Bahn und Strasse;
  - Aufwertung der Aufenthaltsqualität, Aufweitung des öffentlichen Raums und der Fussgängerbereiche, publikumsorientierte Nutzungen der Erdgeschosse;
  - Steigerung des Erlebniswerts und der urbanen Nutzungsvielfalt.
- (C) Nutzung
- Konzentration Detailhandel um den Knoten Mutschellen;
  - Schaffung von neuem Wohnraum im Rückbereich;
  - Einhaltung ökologischer Standards.
- (D) Verkehr
- Sicherstellung einer ausreichenden und auf die Siedlungsentwicklung abgestimmten Kapazität der Verkehrsinfrastrukturen;
  - Zeitnahe Umsetzung des Sanierungsprojekts „Neuorganisation Mutschellenknoten“ (Variante 0+);

- Sicherstellung eines effizienten Mobilitätsmanagements;
- Ausrichtung der Anzahl Parkfelder sowie der Art der Bewirtschaftung auf den Bedarf und die standortspezifischen Gegebenheiten;
- Sicherstellung eines flächendeckenden öV-Angebots mit guter Erschliessungsqualität;
- Aufwertung des Bahnhofs, des Bushofs und des Strassenraums als Verkehrsraum und Begegnungsort;
- Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundene Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.



Abbildung

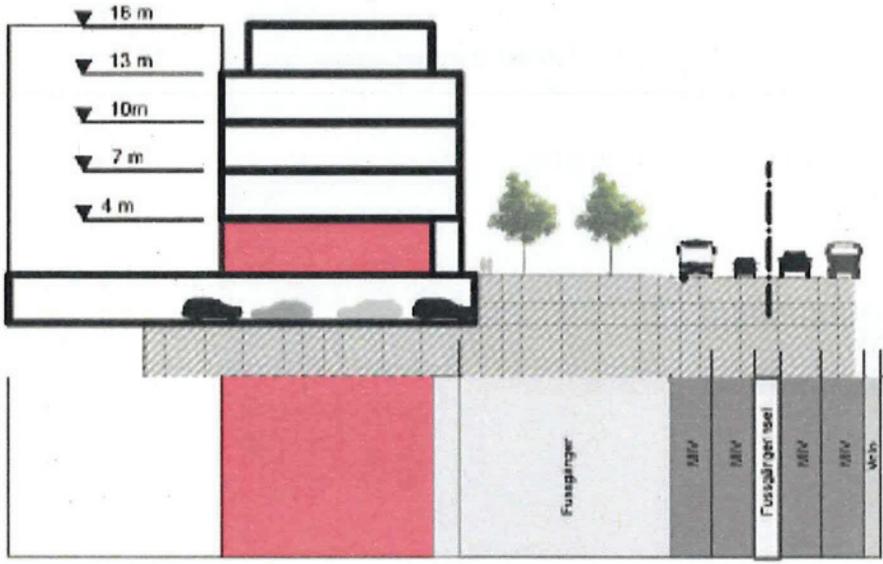
Konzept Zentrum Mutschellen<sup>3</sup>: mögliche zentrale Entwicklungsgebiete (gelb/orange), mögliche städtebauliche Akzente (violett) und wichtige Verbindungen im öffentlichen Raum (blau und rot)



Abbildung

Konzept öffentlicher Raum<sup>3</sup>: Plätze und Flanierzonen (rot)

<sup>3</sup> aus Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen (sapartners, genehmigt am 4. März 2014)



**Abbildung**  
*Schemaschnitt  
 Bauten und  
 Strassenraum am  
 Knoten  
 Mutschellen<sup>4</sup>:  
 viergeschossige  
 Bauten plus Attika  
 (Regelbauweise),  
 Erdgeschoss mit  
 mind. 4 m  
 Raumhöhe für  
 publikums-  
 orientierte  
 Nutzungen (rot),  
 grosszügige Fuss-  
 gängerbereiche*

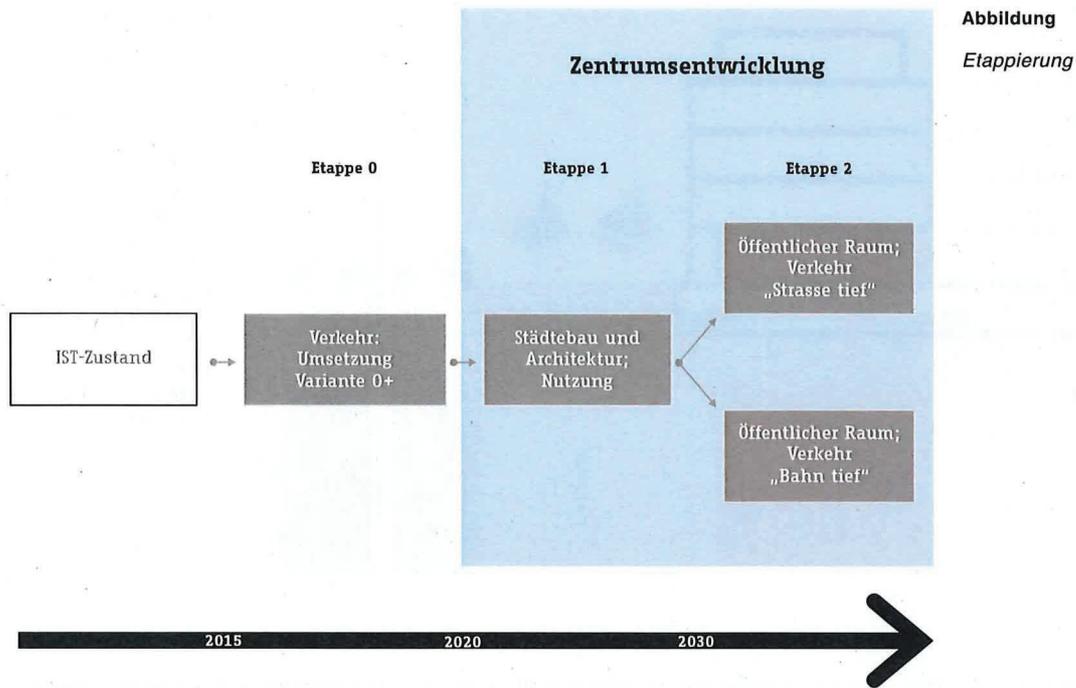
**Thematische  
 Gliederung**

Die Zentrumsentwicklung Mutschellen ist als Baukasten mit verschiedenen Handlungsfeldern aufgebaut. Diese Handlungsfelder sind den Themen (A) Städtebau und Architektur, (B) Öffentlicher Raum, (C) Nutzung und (D) Verkehr zugeordnet. Mit diesem Baukasten kann die Umsetzung schrittweise und über einen längeren Zeitraum erfolgen, ohne unnötige Abhängigkeiten zu erzeugen. Ungewissheiten in der Entwicklung, insbesondere bezüglich der langfristigen Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen, kann so flexibel begegnet werden. Die Elemente können im Lauf der Zeit angepasst und wenn nötig ergänzt werden.

**Zeithorizont/  
 Etappen**

- Die verschiedenen Planungen im Zentrum Mutschellen entsprechen unterschiedlichen Etappen:
- Etappe 0, kurzfristig (bis 2020): Umsetzung Variante 0+, der Zentrumsentwicklung vorgelagert;
  - Etappe 1, mittelfristig (ab 2020): Architektur und Städtebau (Hochbau), begleitende Gestaltung des öffentlichen Raums (erster Teil der Zentrumsentwicklung);
  - Etappe 2, langfristig (ab 2030): Weiterentwicklung Verkehrsinfrastrukturen und öffentlicher Raum (zweiter Teil der Zentrumsentwicklung).

<sup>4</sup> aus Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen (sapartners, genehmigt am 4. März 2014)



#### Weiterführende Planung und Koordination

Nicht alle Aspekte der Zentrumsentwicklung Mutschellen können im Rahmen des vorliegenden regionalen Sachplans verbindlich geregelt werden. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen (Zuständigkeit: Kanton Aargau) sowie für die Umsetzung durch die Grundeigentümer. Diejenigen Zielsetzungen, die nicht im Rahmen der Planungsanweisungen und örtlichen Festsetzungen festgelegt sind, bedürfen einer weiterführenden Planung, Koordination und letztlich der verbindlichen Umsetzung durch Projekte (v.a. Verkehrsinfrastruktur), Gestaltungspläne (Sondernutzungspläne) und Bauprojekte.

## 4 Planungsgrundsätze

Die Vorplanung „Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen“ (genehmigt von den Gemeinden am 4. März 2014) gibt umfassend Auskunft über Absicht, Notwendigkeit, Zweck und Umfang der Zentrumsentwicklung Mutschellen. Sie dient den Gemeinden ergänzend zu den nachfolgenden Sachplanbeschlüssen als Richtschnur für die schrittweise Konkretisierung und Umsetzung im Rahmen der Zentrumsentwicklung.

### Beschlüsse

1. Die Zentrumsentwicklung Mutschellen ist auf folgende Zielsetzungen auszurichten:

- Sicherstellung der gemeinsamen Umsetzung der angestrebten Zentrumsentwicklung gemäss Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen durch die drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen;
- Aufwertung und Weiterentwicklung des Knotens Mutschellen und des angrenzenden Siedlungsgebietes Mutschellen zu einem attraktiven, gemeindeübergreifenden Zentrum;
- Trasseesicherung zur Sicherstellung der verkehrlichen Sanierung (Variante 0+) sowie zur langfristigen Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen;
- Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.

#### (A) Städtebau und Architektur

- Beheben der räumlichen Defizite;
- Schaffen eines einheitlichen Ganzen;
- Initiieren eines prägnanten Städtebaus (u.a. mit städtebaulichen Akzenten);
- Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt mittels identitätsstiftender Bauten.

#### (B) Öffentlicher Raum

- Überwindung der Trennwirkung von Bahn und Strasse;
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität, Ausweitung des öffentlichen Raums und der Fussgängerbereiche, publikumsorientierte Nutzungen der Erdgeschosse;
- Steigerung des Erlebniswerts und der urbanen Nutzungsvielfalt.

#### (C) Nutzung

- Konzentration Detailhandel um den Knoten Mutschellen;
- Schaffung von neuem Wohnraum im Rückbereich;
- Einhaltung ökologischer Standards.

## (D) Verkehr

- Sicherstellung einer ausreichenden und auf die Siedlungsentwicklung abgestimmten Kapazität der Verkehrsinfrastrukturen;
  - Zeitnahe Umsetzung des Sanierungsprojekts „Neuorganisation Mutschellenknoten“ (Variante 0+);
  - Sicherstellung eines effizienten Mobilitätsmanagements;
  - Ausrichtung der Anzahl Parkfelder sowie der Art der Bewirtschaftung auf den Bedarf und die standortspezifischen Gegebenheiten;
  - Sicherstellung eines flächendeckenden öV-Angebots mit guter Erschliessungsqualität;
  - Aufwertung des Bahnhofs, des Bushofs und des Strassenraums als Verkehrsraum und Begegnungsort;
  - Schaffung attraktiver, schneller und an das übergeordnete Netz angebundener Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.
2. Die Planung verfolgt im Planungssperimeter unterschiedliche Vertiefungsniveaus (vgl. Kapitel 6 Örtliche Festsetzungen):
- Bebauungssperimeter Zentrum: Gestaltungsvorgaben für alle Handlungsfelder (Hochbau und Aussenraum) zwecks unmittelbarer Umsetzung;
  - Aussenraum Zentrum: attraktive Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptachsen von und zum Zentrum;
  - Erweiterung Wohnbaufläche (angrenzende Wohngebiete): Erhöhung der Nutzungsdichte ohne gestalterische Vorgaben (Umsetzung durch Gemeinden ohne verbindliche Festlegung im regionalen Sachplan);
  - Erweiterung Siedlungsgebiet langfristig im Wohnschwerpunkt Mutschellenknoten der drei Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen (gemäss kantonalem Richtplan S 1.9).
3. Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen setzen sich gemeinsam für die Umsetzung der Vision „Zentrum Mutschellen“ ein. Sie pflegen dabei die Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen (Koordinationsgebot vertikal).
4. Die Umsetzung der Planungsanweisungen und örtlichen Festsetzungen gemäss regionalem Sachplan sind mit den übrigen Zielen (insb. Entwicklung Verkehrsinfrastrukturen) der Zentrumsentwicklung abzustimmen (Koordinationsgebot horizontal aufgrund unterschiedlicher Realisierungshorizonte).
5. Die Gemeinden ziehen die betroffenen Grundeigentümer in die Umsetzung mit ein.
6. Die Gemeinden stellen die Vorkehrung für die Zentrumsentwicklung kurz- und langfristig sicher. Bei Bedarf ersuchen sie dabei den Kanton Aargau um punktuelle, sachbezogene Unterstützung.
7. Die Gemeinden betreiben eine Bodenpolitik, die der Zentrumsentwicklung förderlich ist. Bei Bedarf ersuchen sie dabei den Kanton Aargau um punktuelle, sachbezogene Unterstützung.
8. Der Rückhalt der Zentrumsentwicklung und deren Teilprojekte in den Gemeinden sowie eine sachgerechte Information und Kommunikation mit allen Beteiligten und Betroffenen sind sicherzustellen.

## 5 Planungsanweisungen

### Beschlüsse

1. **Sicherstellung Weiterentwicklung Zentrum:** Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen stellen mit geeigneten Mitteln die Vorkehrung für die Zentrumsentwicklung sicher. Bei Bedarf ersuchen sie den Kanton Aargau um punktuelle, sachbezogene Unterstützung.
2. **Kommunale Nutzungsplanungen:** Die Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg streben die Harmonisierung ihrer Zonenpläne und Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) bezüglich der bereits bestehenden „Kernzone“ (Gde. Berikon) und „Kernzone Mutschellen“ (Gde. Rudolfstetten-Friedlisberg) an. Sie richten sich dabei nach der kantonalen Baugesetzgebung (BauG). Die Harmonisierung orientiert sich an den folgenden Aspekten bzw. Richtgrössen (vgl. Kapitel 6 Örtliche Festsetzungen):
  - 4 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss (Ausnahme: ortsbauliche Akzente);
  - Gesamthöhe Gebäude 17 m;
  - Erarbeitung von Gestaltungsplänen;
  - Erdgeschosshöhe 4 m an ausgewählten Lagen;
  - Raumkanten an ausgewählten Lagen;
  - Wettbewerbe für massgebende ortsbauliche Akzente;
  - Nutzungsbestimmungen (Mischnutzung, publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss).
3. **Mobilität Zentrum:** Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen formulieren als Teil eines Mobilitätsmanagements Massnahmen für ein attraktives und koordiniertes Mobilitätsangebot. Diese umfassen insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden und bedarfsorientierten Kapazität der Verkehrsinfrastrukturen, ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs und die Parkierung im Bebauungsperimeter Zentrum. Die Massnahmen sollen in Etappen umsetzbar sein. Die Erarbeitung erfolgt koordiniert mit den Planungen zur Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastrukturen. Die Massnahmen schaffen idealerweise Vorgaben für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen im Bebauungsperimeter Zentrum.
4. **Aussenraumgestaltung Zentrum:** Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen streben die einheitliche Gestaltung der Aussenräume an. Dies betrifft die Ortsdurchfahrten (Bernstrasse, Bellikerstrasse, Bahnhofstrasse) sowie die Aussenräume im Bebauungsperimeter Zentrum. Ein entsprechendes Konzept soll in Etappen umsetzbar sein und die kurz- und langfristige Verkehrsinfrastrukturentwicklung berücksichtigen (vgl. Kapitel 6 Örtliche Festsetzungen). Die Erarbeitung erfolgt koordiniert mit den Planungen zur Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastrukturen. Das Konzept schafft idealerweise Vorgaben für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen im Bebauungsperimeter Zentrum.

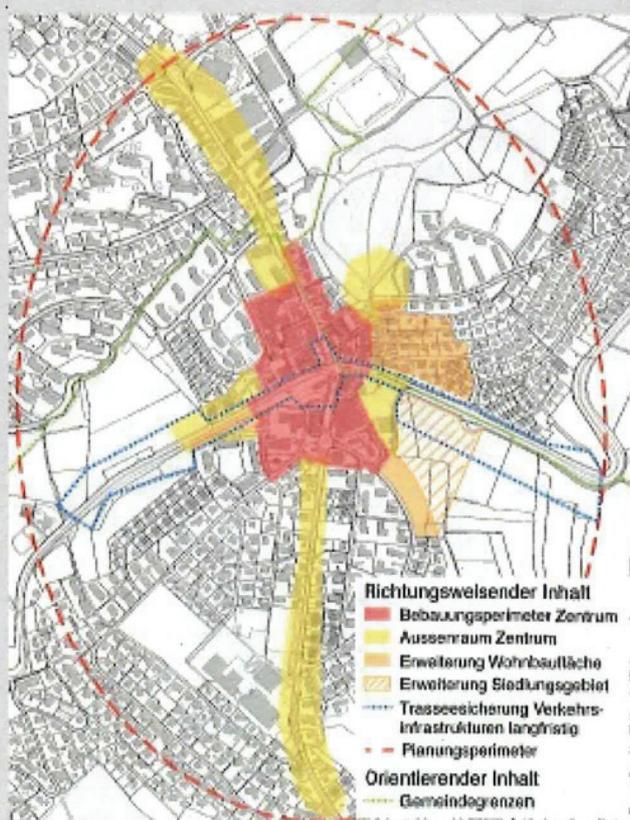
5. **Parzellenübergreifende Entwicklung:** Die Gemeinden Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg unterstützen eine parzellenübergreifende Entwicklung zur Förderung von geeigneten städtebaulichen Strukturen. Sie bemühen sich, Investoren für die Realisierung von Umsetzungsvorhaben zu gewinnen.
6. **Etappierung** Zentrumsentwicklung Mutschellen: Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen nehmen eine Etappierungsplanung der Zentrumsentwicklung vor. Die Etappierungsplanung stützt sich auf die Konzepte und Massnahmen zu Mobilität und Aussenraum ab (vgl. Punkte 3 und 4 obenstehend). Die Gemeinden berücksichtigen dabei den Stand der Konzepte gemäss obenstehenden Punkten 3 und 4, die Absichten der Grundeigentümer und koordinieren die Etappierung mit den Planungen zur Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen.
7. **Identität, Ortsbranding, Information und Kommunikation:** Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen erarbeiten einen gemeinsamen visuellen Auftritt für die Zentrumsentwicklung Mutschellen. Sie unterstützen den Entwicklungsprozess kontinuierlich mit geeigneten Informations- und Kommunikationsmassnahmen.
8. **Verkehrsinfrastrukturen und -management:** Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen unterstützen den Kanton Aargau (DBVU) bei den Bestrebungen für die kurz- und langfristige Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen am Mutschellenknoten, insbesondere im Rahmen der Trasseesicherung im Raum Bernstrasse (Bahn und Strasse).

## 6 Örtliche Festsetzungen

### Beschlüsse

#### 1. Perimeter Zentrumsentwicklung (richtungsweisender Inhalt):

- Bebauungsperimeter Zentrum (Aufwertung Aussenraum und Verdichtung Hochbau);
- Aussenraum Zentrum (Aufwertung Aussenraum entlang der Hauptachsen);
- Erweiterung Wohnbaufläche (Innenentwicklung);
- Erweiterung Siedlungsgebiet<sup>5</sup>;
- Trasseesicherung Verkehrsinfrastrukturen langfristig<sup>6</sup>;
- Planungsperimeter (gesamtheitliche Betrachtung von Siedlung, Verkehr und Landschaft).



Abbildung

Plan 1: Perimeter Zentrumsentwicklung (vergrösserte Darstellung siehe Anhang 1)

<sup>5</sup> gemäss Richtplan Kanton Aargau, beschlossen vom Grossen Rat am 24. März 2015

<sup>6</sup> max. Raumsicherung für Varianten Bahn tief und Strasse tief (vgl. Nutzungs- und Bauungsstudie Mutschellen, genehmigt am 4. März 2014)



## 7 Finanzierung

### Beschluss

Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen verpflichten sich, die Mittel für die Umsetzung der Zentrumsentwicklung gemäss ihren Zuständigkeiten im Rahmen der ordentlichen Budgetierung (wiederkehrende Ausgaben) zu beantragen. Der Verteilschlüssel unter den Gemeinden wird jeweils gemäss den Zuständigkeiten und Bedürfnissen bestimmt.

## 8 Organisation

### Beschlüsse

1. Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen bilden geeignete, massnahmenbezogene Organisationseinheiten zur Umsetzung der Vorhaben von gemeindeübergreifender Bedeutung. Die Federführung unter den Gemeinden wird jeweils gemäss den Zuständigkeiten und Bedürfnissen bestimmt. Sie ersuchen die kantonalen Fachstellen um Unterstützung gemäss den jeweiligen Fragestellungen.
2. Bei Bedarf laden die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen weitere Akteure und Institutionen wie den Regionalplanungsverband oder Transportunternehmen zur Zusammenarbeit ein.
3. Die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen beziehen die Grundeigentümer in geeigneter Form in die Umsetzung der Zentrumsentwicklung mit ein.
4. Vorhaben ohne interkommunalen Abstimmungsbedarf werden durch die jeweiligen Gemeinden direkt realisiert. Die Gemeinden informieren die übrigen Beteiligten der Zentrumsentwicklung über den Stand der Arbeiten in angebrachter Form.

## 9 Arbeitsprogramm

### Beschluss

Basierend auf den Inhalten der Kapitel 4 (Planungsgrundsätze), 5 (Planungsanweisungen) und 6 (Örtliche Festsetzungen) erstellen die Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg und Widen zwecks zeitlicher Koordination und Abstimmung ein Arbeitsprogramm zur Umsetzung der Zentrumsentwicklung Mutschellen. Das Arbeitsprogramm wird spätestens mit der Genehmigung des vorliegenden regionalen Sachplans erarbeitet und in der Folge fortlaufend dem Realisierungsstand angepasst.

Die Gemeinden suchen dabei aktiv die Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern (u.a. Variantenentscheid Entflechtung Verkehrsträger).

Eine Zusammenstellung möglicher Umsetzungsschritte könnte wie folgt aussehen (nicht abschliessend, nicht chronologisch):

- Erarbeitung Sanierungsprojekt „Neuorganisation Mutschellenknoten“ (Variante 0+);
- Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen hinsichtlich Variantenentscheid Entflechtung Verkehrsträger, allenfalls im Rahmen einer Zweckmässigkeitsbeurteilung (ZMB); Entscheid Variante;
- Erarbeitung der Konzepte Mobilität und Aussenraum (sofern nicht in Sanierungsprojekt „Neuorganisation Mutschellenknoten“ enthalten);
- Erarbeitung Gestaltungsplan Kernzone Rudolfstetten-Friedlisberg mit allfälliger Teiländerung Zonenplan (TZP);
- Erarbeitung Gestaltungsplan oder Teilgestaltungspläne Kernzone Welschloh (Berikon) mit allfälliger Teiländerung Zonenplan (TZP);
- Entwicklung Bahnhofareal Berikon in Abhängigkeit des Variantenentscheids Entflechtung Verkehrsträger.

Folgende Abhängigkeiten sind dabei nach dem heutigen Stand zu beachten:

- Die Erarbeitung von Konzepten für die Planungen zur Entwicklung der Verkehrsinfrastrukturen kurzfristig („Neuorganisation Mutschellenknoten“, Variante 0+) und langfristig (Entflechtung Verkehrsträger), deren stadtgestalterische Integration sowie die kommunalen (Teil-) Gestaltungspläne erfolgen bevorzugt koordiniert.
- Die Entwicklung im Teilgebiet südlich der Eisenbahn (erweitertes Bahnhofareal) ist vom Variantenentscheid Entflechtung Verkehrsträger abhängig. Je nach Variante steht eine andere Disposition Hochbau zur Verfügung.

Der nachfolgende Zeitplan zeigt ein wünschbares Szenario möglicher Umsetzungsschritte zur Zentrumsentwicklung Mutschellen aus Sicht der Gemeinden auf.<sup>12</sup>

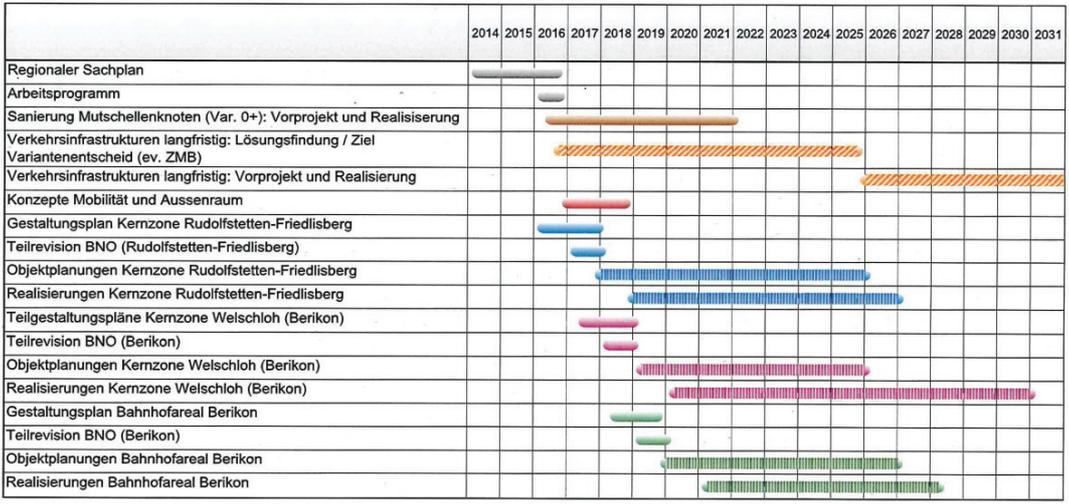
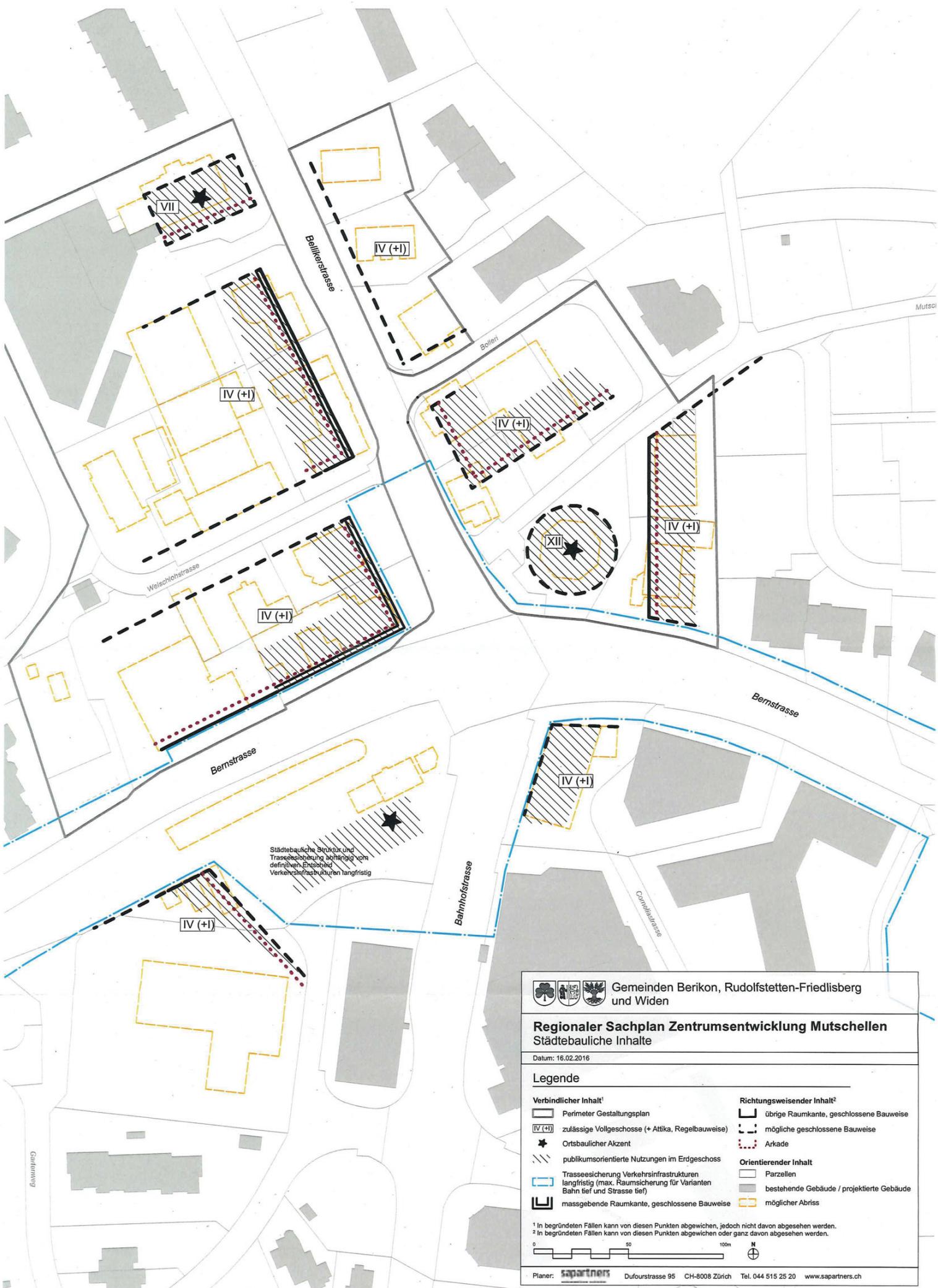


Abbildung  
Wünschbares  
Szenario möglicher  
Umsetzungsschritte

<sup>12</sup> Eine Abstimmung mit dem Kanton ist noch nicht erfolgt.

## 10 Sachplankarte (Städtebauliche Inhalte)



Städtebauliche Struktur und  
Trasseabsicherung abhängig von  
definitiven Entscheiden  
Verkehrsanforderungen langfristig

Gemeinden Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg  
und Widen

**Regionaler Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen**  
 Städtebauliche Inhalte

Datum: 16.02.2016

**Legende**

<b>Verbindlicher Inhalt<sup>1</sup></b>	<b>Richtungsweisender Inhalt<sup>2</sup></b>
Perimeter Gestaltungsplan	übrige Raumkante, geschlossene Bauweise
zulässige Vollgeschosse (+ Attika, Regelbauweise)	mögliche geschlossene Bauweise
Ortsbaulicher Akzent	Arkade
publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss	<b>Orientierender Inhalt</b>
Trasseesicherung Verkehrsinfrastrukturen langfristig (max. Raumsicherung für Varianten Bahn tief und Strasse tief)	Parzellen
massgebende Raumkante, geschlossene Bauweise	bestehende Gebäude / projektierte Gebäude
	möglicher Abriss

<sup>1</sup> In begründeten Fällen kann von diesen Punkten abgewichen, jedoch nicht davon abgesehen werden.  
<sup>2</sup> In begründeten Fällen kann von diesen Punkten abgewichen oder ganz davon abgesehen werden.

0 50 100m

Planer: **sapartners** Dufourstrasse 95 CH-8008 Zürich Tel. 044 515 25 20 www.sapartners.ch

# 11 Schlussbestimmungen

8964 Rudolfstetten-Friedlisberg 11. Nov. 2016

Widen, 24. November 2016

Beschluss: Beschlossen von den Gemeinden im Berikon 17.11.2016

Genehmigung: Genehmigt vom Regierungsrat am \_\_\_\_\_.

Regierungsrat

Kanton Aargau

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber/in

13.03.17  
Berikon

04. April 2017  
Rudolfstetten-Friedlisberg

28.03.17  
Widen



Genehmigung durch den Regierungsrat

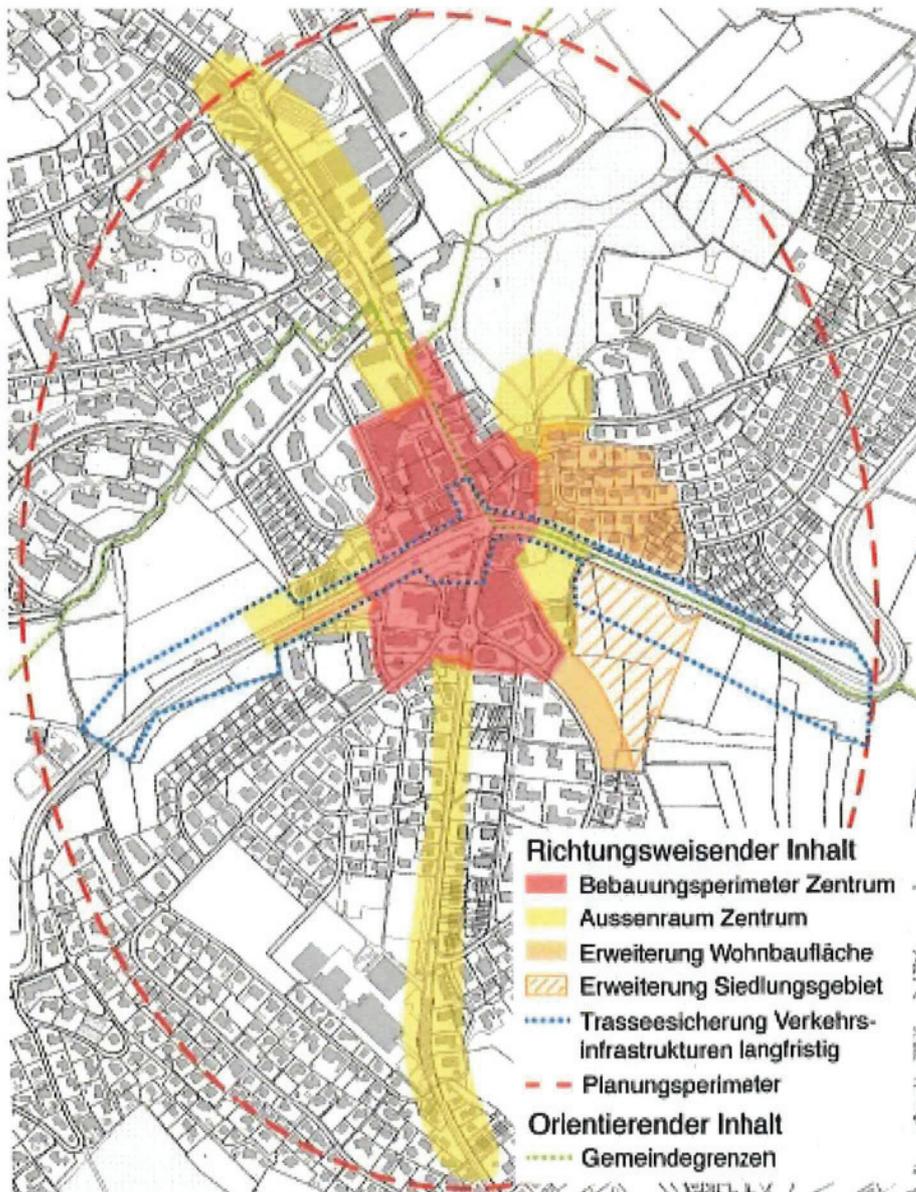
mit RRB Nr. 2017-000860 vom: 16. August 2017

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 16. Oktober 2017

Abteilung Raumentwicklung BVU

## Anhang 1: Plandarstellung Perimeter Zentrumsentwicklung



Abbildung

Plan 1: Perimeter  
Zentrumsentwicklung