Einwohnergemeinde Rüderswil

Ortsplanungsrevision

Mitwirkungsbericht

24. Januar 2019

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Rüderswil
Gemeinderat
Dorfstrasse 116
3437 Rüderswil

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Bearbeitung:
Franziska Rösti, Geografin MSc
Jessica Biedermann, Geografin MSc

Rüderswil/OPR/4/6/Mitwirkungsbericht/
05827_MWRüderswil_190124_a

A EINLEITUNG 4
1. AUSGANGSLAGE UND ZUSAMMENFASSUNG 4
2. ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER MITWIRKUNG 4

B VERZEICHNIS DER VERFASSERINNEN UND VERFASSER 5

C EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN 6
1. ALLGEMEINES ZUR PLANUNG 6
2. EINGABEN ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN 6
3. EINGABEN ZUM ENTWURF DES ZONENPLANS 7
3.1 Allgemein 7
3.2 Einzonungsgesuche 9
4. EINGABEN ZUM ENTWURF DES SCHUTZZONENPLANS 10
5. EINGABEN ZUM ENTWURF DES ZONENPLAN NATURGEFAHREN UND GEWÄSSERRÄUME 10
6. EINGABEN ZUM ENTWURF DES BAUREGLEMENTS 11
7. EINGABEN ZUM ENTWURF DES RICHTPLAN FUSS-, WANDER- UND VELOWEGE 15

A Einleitung

1. Ausgangslage und Zusammenfassung

Vom 15. Oktober bis zum 15. November 2018 wurde das Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Rüderswil durchgeführt. Während dieser Frist lagen sämtliche Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Die gesamten Unterlagen konnten zudem auf der Homepage der Gemeinde abgerufen werden. Ebenfalls aufgeschaltet respektive abgegeben wurde ein Fragebogen zu den neuen Planungsinstrumenten.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten alle interessierten Personen und Organisationen die Möglichkeit, eine schriftliche Eingabe resp. den ausgefüllten Fragebogen einzureichen. Auf diesem Weg nahmen insgesamt 6 Einzelpersonen, Unternehmen, Organisationen und Behörden am Mitwirkungsverfahren teil.

Am Donnerstag den 25. Oktober 2018 fand in der Aula des Sekundarschulhauses in Zollbrück eine öffentliche Orientierungsversammlung statt, an welcher die Behördenvertreter und die beauftragten Planer die wesentlichen Inhalte der Planung präsentierten und anschliessend der interessierten Bevölkerung für Fragen zur Verfügung standen. An der Orientierungsversammlung waren neben den BehördenvertreterInnen, mehreren Mitgliedern der Arbeitsgruppe und einem Vertreter der Presse, 10 Personen anwesend.

Im vorliegenden Bericht werden die Eingaben aufgeführt und aufgezeigt, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten geführt haben.

2. Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Nach der Mitwirkungsauflage wurden die Informationsveranstaltung und die 6 schriftlichen Mitwirkungseingaben ausgewertet und die erforderlichen Schlüsse daraus gezogen. Insgesamt wurden aufgrund der Mitwirkung, neben dem Einbezug der Rückmeldungen zum Zonenplan (vgl. Lauf-Nrn. 4 – 15) in die Diskussionen um die definitive Festlegung der Bauzone vor der Vorprüfung, zwei Anpassungen am Baureglement vorgenommen (vgl. Lauf-Nrn. 19 und 21.3).

B Verzeichnis der Verfasserinnen und Verfasser

Der Mitwirkungsbericht wird den Mitwirkenden anonymisiert zugestellt:

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung wurden mündlich drei Eingaben gemacht. Die drei Eingaben sind nachfolgend als IV-1, IV-2 und IV-3 bezeichnet.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen anschliessend 6 schriftliche Eingaben bei der Gemeinde Rüderswil ein. Die drei Eingaben von Privatpersonen werden nachfolgend als PP-1, PP-2 und PP-3, die drei Eingaben von Firmen als F-1, F-2 und F-3 bezeichnet.

C Eingaben und Stellungnahmen

1. Allgemeines zur Planung

Lauf nr.	Eingabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
1	PP-1, PP-2 F-3	Die Planung wird im Allgemeinen unterstützt und entspricht den Vorstellungen einer zweckmässigen Raumplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.

2. Eingaben zur Siedlungsentwicklung nach innen

Lauf nr.	Ein-gabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
2	PP-1	Die SEin und die Massnahmen zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit werden befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	F-3	Die SEin und die Massnahmen zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit werden befürwortet. Im Kapitel 3.3, Umsetzungsstrategie, wird das Gebiet Frittenbachstrasse Zollbrück in der Beurteilung der Eignung nicht als bedingt, sondern als gut erachtet. Der Zeithorizont ist als mittelfristig bezeichnet, sollte jedoch auch im Rahmen der OPR erfolgen.	Die bestehende unbebaute Bauzone an der Frittenbachstrasse, zum Frittenbach wird betreffend Siedlungsentwicklung nach Innen als bedingt geeignet erachtet, weil das Areal heute an keine weitere Bauzone grenzt. Falls im Rahmen der Ortsplanungsrevision rundherum weitere Parzellen eingezont werden, verbessert sich auch die Eignung.

3. Eingaben zum Entwurf des Zonenplans

3.1 Allgemein

Lauf nr.	Eingabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
4	PP-1	Eine dreigeschossige Bauweise in Gebieten in Zollbrück, die neu der Bauzone zugewiesen werden, wird bejaht. Neben der Fläche für das Dahlia sollte die Einzonung der Parzelle Nr. 1660 angestrebt werden, und auf eine Einzonung der Parzelle 1588 verzichtet werden, da deren Besitzer bereits Widerstand gegen eine Überbauung angekündigt hat.	Vom Standpunkt der Siedlungsentwicklung nach Innen eignet sich insbesondere die Parzelle Nr. 1588 zur Schliessung einer Siedlungslücke, weshalb der Gemeinderat in erster Priorität eine Einzonung dieser Fläche begrüsste. Die Parzelle Nr. 1660 eignet sich etwas weniger gut, stellt jedoch durch die bestehende, rund herum verlaufende und das Gebiet klar begrenzende Ried- und Knubelackerstrasse eine von Siedlung umschlossene Parzelle und somit eine für die Siedlungsentwicklung nach Innen ebenfalls geeignete Fläche dar. Da sich der Eingentümer der Parzelle Nr. 1588 gegen eine Einzonung wehrt, wird der Fokus für die Einzonung von Wohnbauland neu auf die Parzelle Nr. 1660 gelegt. Die Flächen für das Dahlia sollen entlang des Frittenbachs mit einer ZöN geschaffen werden.
5	PP-1	Die Einzonungen für öffentliche Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit werden begrüsst. Zusätzlich sollte versucht werden, das Schützenhaus Grossmatt in eine ZSF umzuzonen, da sich die Schützengesellschaft Ende 2018 auflösen wird.	Grundsätzlich kann das bestehende Schützenhaus auch ohne Einzonung für ähnliche Zwecke umgenutzt werden. Um eine bessere Nutzung als Vereinslokal anzustreben, wird die gewünschte Zuordnung zu einer ZSF angestrebt.
6	PP-1, F-3	Die Aufhebung der UeOs und ZPPs wird befürwortet bzw. als unbedingt nötig erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Alle bestehenden UeOs und ZPPs, welche ihren Zweck erfüllt haben, werden neu einer Regelbauzone zugewiesen. Nicht möglich ist dies mit UeOs und ZPPs, welche nach wie vor Dinge regeln, die über die Regulierungen im Baurgelement hinausgehen.
7	IV-3	Die Überbauungsordnung Harzer – Kellerhüsli soll aufgehoben werden. Diese ist 1973 entstanden und zwischenzeitlich korrigiert worden. Im Jahr 2002 wurde es abgelehnt, die UeO aufzuheben. Die UeO definiert klare Baufelder, ebenso die	Wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Überbauungsordnungen und ZPPs wurden überprüft. Wenn das jeweilige Areal vollständig erschlossen und überbaut ist, so macht es insbesondere da wo die UeO wie im Falle Harzer bereits etwas älter ist, Sinn, UeOs

		Firstrichtung und es sind Pultdächer vorgeschrieben. Die Bewohner wollten das so und der Eingebende ist der Meinung, dass ganz viele der Bewohner die UeO nach wie vor nicht aufheben möchten. Die Aufhebung der UeO ist nochmals zu überdenken.	aufzuheben und somit eine Nutzung gemäss Bau- und Zonenordnung zuzulassen. Diese ist, anders als ältere Überbauungsvorschriften, auf die aktuellsten gesetzlichen Grundlagen und Konzepte, wie beispielsweise die Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach Innen abgestimmt und gewährleistet diese. In der genannten Überbauungsordnung sind die Gebäude erstellt, die Strasse ist gebaut etc. Entsprechend wurde in der Arbeitsgruppe entschieden, dass die UeO aufgehoben werden soll, um so, insbesondere im Hinblick auf eine Innere Verdichtung, Bautätigkeiten zu vereinfachen.
8	PP-1, PP-2, F-3	Die Anpassungen des Zonenplans werden befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	PP-1, F-3	Die Ausscheidung von neuen Weilerzonen wird befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	F-1	Im Gebiet Tannschachen und Rüderswilschachen sind Überbauungen vorgesehen. In diesem Gebiet verläuft die 220-kV-Leitung Bickigen-Innertkirchen der swissgrid. Da die Leitung eine wichtige Anlage der nationalen Versorgung darstellt, muss deren Bestand und störungsfreier Betrieb jederzeit sichergestellt sein. Im Rahmen von Einzonungen oder Nutzungsänderungen ist zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu erfüllt sind. Dazu massgebend sind die Verordnung über elektrischen Anlagen (LeV) und die Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV). In den vorliegenden Fällen liegt der 1 µT- Bereich (Anlagegrenzwert) bei 36 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereichs dürfen keine OMEN erstellt werden, also Orte, wo sich Menschen längere Zeit aufhalten. Dazu zählen Arbeitsplätze, Wohnräume, Kinderspielplätze etc. Im Baureglement der Einwohnergemeinde Rüderswil wird auf Seite 2l7 auf die NISV hingewiesen.	Weder im Gebiet Tannschachen, noch im Gebiet Rüderswilschachen erfolgen Einzonungen oder Nutzungsänderungen. Die betreffenden Gebiete sind bereits heute der Bauzone zugewiesen und weitgehend überbaut. Die Nutzungszonen gemäss der bisherigen UeO Rüderswilschachen wurden unverändert übernommen. Die Bestimmungen zur bestehenden ZPP 3 wurden nicht geändert. Entsprechend werden im Rahmen der Eingabe keine Änderungen an der Planung vorgenommen.

11	F-2	Die Zonenregelung für das Bahnhofareal wird dankend zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	PP-1, F-3	Die Umzonungen im Zentrum von Zollbrück entsprechen den Vorstellungen zur Stärkung des Zentrums.	Wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Einzonungsgesuche

Lauf nr.	**Eingabe Nr.**	**Stellungnahme**	**Antwort des Gemeinderates**
13	F-3	Die Einzonung der Parzellen 1311 und 152 wird vorgeschlagen. Weiter soll auch die Parzelle 149, welche zum Teil bereits als Bauland eingezont ist, vollständig eingezont werden. Dabei soll unbedingt auch das bestehende Gebäude an der Frittenbachstrasse 16 berücksichtigt werden. Zusätzlich dazu auch die Anteile der Schächlikorporation Frittenbach Nr. 1, 2, 3 und 4 auf der Parzelle Nr. 146 (gemäss mitgesendetem Plan).	Gestützt auf den Baulandbedarf des Dahlia, für eine Erweiterung des bestehenden Angebots, sollen die genannten Parzellen und Parzellenteile einer ZöN zugewiesen werden. Die Einzonung erfolgt aber unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturgefahren und abgestimmt auf den Gewässerraum des Frittenbachs.
14	IV-2	Die Schächlikorporation Frittenbach will sich auflösen und hat daher ein Gesuch um Einzonung der Parzelle Nr. 146 eingereicht. Dabei handelt es sich um keine Fruchtfolgefläche.	Abgestimmt auf den Grundsatz zur Siedlungsentwicklung nach Innen soll ein kompakter, verdichteter Siedlungsraum angestrebt werden. Die Einzonungen zur Kompensation der andernorts abgehenden Wohnbaulandreserven soll daher an Orten stattfinden, an welchen eine Siedlungslücke geschlossen (mindestens dreiseitig von Bauzone oder Strassenkörpern umschlossen) und eine dichte Bauweise vorgesehen werden kann. Die Einzonung der Parzelle Nr. 146 erfüllt nach Einschätzung des Gemeinderates und der Arbeitsgruppe beides nicht ausreichend. Ausserdem befindet sich auf der Parzelle Nr. 146 ein grösseres Gebiet mittlerer Gefährdung durch Wassergefahren. Gebiete mittlerer Gefährdung können in der Regel nicht eingezont und nur mit erheblichen Auflagen bebaut werden.

15	PP-3	Aus Sicht der Schliessung von Siedlungslücken und der Berücksichtigung bereits erschlossener Gebiete soll die Parzelle Nr. 1311 in die Wohnzone umgezont werden (Haus für den Eigenbedarf 3 Parteien). Insbesondere aufgrund der Erweiterungsabsicht des Dahlia auf der Parzelle Nr. 149, macht es wenig Sinn, die Parzelle Nr. 1311 als eingeklemmte Grünfläche stehen zu lassen. Dazu kommen weitere Faktoren wie die ÖV-Erreichbarkeit, Siedlungslücken schliessen, Verdichten in Zollbrück, die Förderung der SEin und die Vermeidung der Zersiedlung.	Der Umgang mit dem Gebiet am Frittenbach wird im Anschluss an die Mitwirkung in der Arbeitsgruppe und dem Gemeinderat diskutier. Eine Einzonung der Parzellen Nr. 1311 macht dann Sinn, wenn die Erweiterung des Dahlias entlang des Frittenbachs, gegenüber dem heutigen Areal stattfindet und somit durch die Einzonung der Parzellen Nrn. 1144, 1311 und 152 eine Siedlungslücke geschlossen werden kann.

4. Eingaben zum Entwurf des Schutzzonenplans

Lauf nr.	Eingabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
16	PP-1, PP-2 F-3	Der einfach gehaltene Schutzzonenplan und dessen Landschaftsinhalte werden als korrekt und zweckmässig beurteilt und befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.

5. Eingaben zum Entwurf des Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume

Lauf nr.	Eingabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
17	PP-1	Der Plan Naturgefahren und Gewässerräume ist korrekt.	Wird zur Kenntnis genommen.
18	PP-3	Beim geplanten Hochwasserschutz Frittenbach sollen die Parzellen, welche Bauland darstellen, gleichbehandelt werden wie bereits bebaute Parzellen. Dies betrifft die Massnahme, dass	Wird zur Kenntnis genommen. Das Hochwasserschutzprojekt Frittenbach ist nicht Teil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

		für mögliches Hochwasser zusätzliches Volumen geschaffen werden soll. Dabei ist geplant, diese unterschiedlich zu handhaben. Entsprechend dem Antrag soll auf der gesamten Länge das Bachbett tiefer gesetzt und nicht bei den noch unbebauten Parzellen eine Böschung mit geringem Winkel geschaffen werden. Eine derartige Böschung würde die Gestaltung der möglichen Bauweise sehr stark einschränken.	

6. Eingaben zum Entwurf des Baureglements

Lauf nr.	Eingabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
19	IV-1	Die Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse in der Kernzone wird ausdrücklich begrüsst. Art. 211 Abs. 3 enthält diesbezüglich jedoch einen Widerspruch, weil hier im Zusammenhang mit der Besitzstandsgarantie davon ausgegangen werden könnte, dass die Erhöhung des Nutzungsmasses auch in der Kernzone nur 10 % betragen dürfe.	Art. 211 Abs. 3 wird angepasst, indem sich der Absatz betreffend Besitzsstandsgarantie neu nur noch auf die Dorfzone bezieht.
20	PP-1, F-3	Die Erarbeitung und Inhalte des Baureglements sind verständlich und die Liberalisierungen werden begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
21	PP-2	Es wird moniert, dass die BMBV unreflektiert ins Baureglement übernommen wurde und somit der Verwirklichung des angestrebten Ortsbildes im Wege stehen könnte. In der Umsetzung wird das Steildach diskriminiert respektive benachteiligt und das Flachdach bevorzugt. Das ortsbildprägende Steildach gilt es zu schützen. Deren Schutzbedürftigkeit wird durch den Einbezug der Dachgestaltung als massgebliches Kriterium für die Ortsgestaltung auch indirekt anerkannt. Im neuen Baureglement müssten aber noch	Wird zur Kenntnis genommen.

		zusätzliche Bestimmungen zugunsten des Steildachs enthalten sein. Doch das Gegenteil ist der Fall. Stattdessen wurden die Bestimmungen insofern geändert, als dass das Steildach keine gesonderte Erwähnung mehr findet, was die ,,Schuhschachtel-Architektur" fördert. (vgl. GBR Art. 9 Abs. 6 und nGBR Art. 414 Abs. 1)	
21.1		Das Ortsbild der Gemeinde Rüderswil als eine „Steildachgemeinde" ist zu schützen (vgl. ISOS, Beilage IG Dachlandschaft Schweiz). Entsprechend gilt es, diese Dachform zu schützen und bei der Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen. Der Einbezug der Dachgestaltung als massgebendes Kriterium für die Gestaltung des Ortsbildes in Art. 411 Abs. 1 und 2 nGBR ist zu begrüssen. Eine grundsätzliche Schutzbestimmung zugunsten des Steildachs muss auch im neuen Baureglement enthalten sein, um den Schutz des Ortsbildes hinreichend zu gewährleisten. Die Fachleute empfehlen zudem, dass bei allfälligen An- und Umbauten unbedingt Fachleute der Denkmalpflege beiziehen sind (vgl. Dokumentation zum Ortsbild der Gemeinde Rüderswil, S. 9). Das nGBR ist entsprechend zu ergänzen.	Bereits das heutige Baureglement lässt alle Dachformen zu, sofern diese dem Quartier- und Strassenbild entsprechen. Mit den neuen Artikeln 411 und 414 Abs. 1 wird dasselbe festgelegt, wobei der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde bei Bedarf unter Beizug von Fachleuten gemäss Art. 421 über die Gesamtwirkung eines Bauvorhabens im Quartier- und Strassenbild befindet. Im Bereich der Ortsbildschutzgebiete sowie bei An- und Umbauten bei erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen und deren Beurteilung eingeholt (vgl. übergeordnete Gesetzgebung, respektive Art. 421 Abs. 2).
21.2		Die Gesamthöhe in der Wohnzone wird von 9.5 m auf 10 m erhöht. Das ist moderat und damit sind wir einverstanden. In der Kernzone wird die Gesamthöhe allerdings von 11 m auf 14 m erhöht. Das ist übermässig, die geplante Erhöhung ist angemessen zu reduzieren.	Der Gemeinderat erachtet die Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe in der Kernzone als angemessen. In der Kernzone im Zentrum von Zollbrück, welches mit dem ÖV gut erschlossen ist, soll eine Verdichtung möglich sein, weshalb hier gegenüber den heutigen Bestimmungen ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden soll. Die neu zulässige Gesamthöhe orientiert sich dabei an bestehenden und teilweise älteren Gebäuden mit sehr hohen Dächern, wie beispielsweise den Gebäuden Frittenbachstrasse Nr. 1, Dorfstrasse Nrn. 1, 2 und 7 oder Kanalweg Nr. 6 welche die heute zulässigen 7 m traufseitig und 11 m Firsthöhe teilweise wesentlich überschreiten. Weite Teile der künftigen Kernzone waren bislang der Gewerbezone zugewiesen, welche bereits heute eine

			Gesamthöhe von bis zu 15 m zulies, was jedoch bis heute kaum je vollständig ausgenützt wurde.
21.3		Die verwendeten Höhenmasse sollen differenziert werden. Durch die Festlegung einer einheitlichen Gesamthöhe wird das Baureglement zuungunsten des Steildachs geändert. Die notwendige Differenzierung, welche das Steildach hinsichtlich des Gebäudevolumens mit dem Flachdach gleichstellt, wird nicht hinreichend gemacht. Dadurch wird das Steildach im Vergleich zum Flachdach wirtschaftlich diskriminiert. Eine mögliche Formulierung für das Baureglement wäre: *Bei Bauten mit Steildächern kann die zulässige Gesamthöhe in einem Punkt des mittleren Drittels der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite um höchstens [2] m überschritten werden, wenn die beiden anderen Gebäudeseiten die zulässige Gesamthöhe um mindestens dasselbe Mass unterschreiten.* Solange nur ein Attikageschoss erlaubt ist, kann die Gesamthöhe beim Flachdach im Gegensatz zum Steildach nicht mehr ausgenutzt werden. Im Baureglement könnten folgende Vorschriften gemacht werden: *Die maximal zulässige Gesamthöhe in der Wohnzone W beträgt 18 m. Die maximale zulässige Fassadenhöhe beträgt 12 m. Zulässig ist maximal ein Attikageschoss* Während für das Flachdach eine eigene Fassadenhöhe gelten soll, ist für die Steildächer die Fassadenhöhe neu an der Traufseite zu messen und eine zusätzliche Gesamthöhe einzuführen. Eine mögliche Formulierung für das Baureglement wäre: *Art. X* *Für Schrägdachbauten SO gilt die Fassadenhöhe FH für Schrägdächer an der Traufseite und die Gesamthöhe GH. Die Differenz der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der Gesamthöhe darf die Differenz der festgelegten Fassadenhöhe für*	Die Regelung des zur Mitwirkung aufgelegten Entwurf des Baureglements war diesbezüglich nicht ganz präzis. Art. 212 Abs. 5 Bst. g zu den Attikageschossen wird präzisiert, so dass neu klar ist, dass über die traufseitige Fassadenhöhe hinaus ein Attikageschoss zulässig ist und dass die maximale Geschosshöhe des Attikas 3.5 m beträgt. Somit sind Gebäude mit Flachdächern keineswegs bevorteilt. Im Gegenteil, bei Gebäuden mit Flachdächern kann die maximal zulässige Gesamthöhe (Bsp. Wohnzone 10 m) gar nicht erreicht werden, da die Brüstung (Bsp. Wohnzone ca. 1 m) an die traufseitige Fassadenhöhe (Bsp. Wohnzone 7 m) angerechnet werden muss und über dem Flachdachboden lediglich ein Attikageschoss mit maximal 3.5 m Geschosshöhe erstellt werden darf (Bsp. Wohnzone 7 m traufseitige Fassadehöhe – 1 m Brüstung + 3.5 m Geschosshöhe Attika = max. rund 9.5 m Gesamthöhe). Die unterschiedlichen Höhenmasse im Sinne des Mitwirkenden sind somit ausreichend sichergestellt und es erfolgt keine Privilegierung für Gebäude mit Flachdächern.

<table>
<tr><td></td><td></td><td>

Schrägdächer und der Gesamthöhe nicht überschreiten.

Art. Y

Für Flachdachbauten FD gilt die Fassadenhöhe FH für Flachdächer. Die obersten [2.5Jm der festgelegten Fassadenhöhe sind nur im Bereich eines Attikageschosses gemäss Art. Z anwendbar

<table>
<tr><th>Zone</th><th>Fassadenhöhe Flachdach (FH FD)</th><th>Fassadenhöhe Schrägdach (FH SD)</th><th>Gesamthöhe Schrägdach (GH SD)</th></tr>
<tr><td>W 1.4</td><td>max. 9.5m</td><td>max. 7m</td><td>max. 11m</td></tr>
<tr><td>W 1.6</td><td>max. 9.5m</td><td>max. 7m</td><td>max. 11.5m</td></tr>
<tr><td>W 2.3</td><td>max. 13m</td><td>max. 10.5m</td><td>max. 15m</td></tr>
</table>

</td><td></td></tr>
<tr><td>21.4</td><td></td><td>

Ein Attikageschoss darf kein Vollgeschoss sein. Da jedoch die Definition eines Attikageschosses der IVHB kein minimales Mass für die Zurückversetzung vorsieht, muss dies im Baureglement ergänzt werden, damit das Attikageschoss faktisch nicht als Vollgeschoss genutzt wird. Die Zurückversetzung sollte deshalb ein gewisses Minimalmass einhalten, was wie folgt formuliert werden könnte:

Art X

Das Attikageschoss liegt im Schnittpunkt der Fassaden mit Oberkante der Dachhaut unter einem Winkel von 45° zurück.

Oder:

Art Y

Auf Flachdächern kann ein Attikageschoss erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt sein. Der Versatz muss überall mindestens [3] m betragen.

</td><td>

Art. 212 Abs. 5 Bst. g zu den Attikageschossen stellt dies sicher, indem auf mindestens einer Seite eine vollständige Rückversetzung um mind. 2.0 m festgelegt wird. Ausserdem wird die maximale Geschossfläche des Attikas auf maximal 70 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt. Damit ist ausreichend festgelegt, dass ein Attikageschoss kein Vollgeschoss darstellt.

</td></tr>
<tr><td>21.5</td><td></td><td>

Es sind Zulassungsbeschränkung zugunsten des Steildachs zu erlassen. Besonders im Ortskern von Rüderswil ist eine solche Vorschrift sinnvoll. Das Baureglement könnte wie folgt ergänzt werden: *Dachgestaltung in den Wohnzonen: Für ein- und*

</td><td>

Eine Zulassungsbeschränkung für Flachdächer im Ortsteil Rüderswil wird durch den Gemeinderat von Rüderswil für nicht sinnvoll erachtet. Dies gerade weil Flachdächer beispielsweise bei der Erweiterung von historischen Gebäuden oft dazu dienen,

</td></tr>
</table>

		zweigeschossige Hauptgebäude sind ausschliesslich symmetrisch geneigte Steildächer zu verwenden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 20 Grad und nicht mehr als 45 Grad betragen.	entsprechende Bauteile untergeordnet erscheinen zu lassen und Flachdächer somit, absolut im Sinne des schützenswerten Ortsbildes von Rüderswil sein können. So fordert die kantonale Denkmalpflege in ähnlichen Fällen oftmals Flachdächer. Mit den Artikeln 411 und 414 Abs. 1, Art. 421 sowie Art. 511 werden der Schutz des Ortsbildes, insbesondere der im ISOS national verzeichneten Ortsteile und der Beizug von Fachexperten ausreichend sichergestellt.
21.6		Für Steildächer ist eine höhere Nutzungsziffer zu gewähren. Denn bei einer maximalen Festlegung der Baumassen- und Überbauungsziffer verbessert sich die Chance für die Verdichtung mit Steildach. Das Baureglement kann wie folgt ergänzt werden: *Die Baumassenziffer beträgt:* *1. Für Steildächer: a) Minimum 1 m^3/m^2 b) Maximum 2 m^3/m^2* *2. Für Flachdächer: a) Minimum 0.8 m^3/m^2 b) Maximum 1.8 m^3/m^2* *Die Überbauungsziffer beträgt:* *1. Für Steildächer: a) Minimum 0.3 b) Maximum 0.6* *2. Für Flachdächer: a) Minimum 0.25 b) Maximum 0.6*	Das maximal zulässige Nutzungsmass ist in der Gemeinde Rüderswil durch die Grenzabstände, die zulässige Gebäudelänge- und breite, die maximale Fassadenhöhe traufseitig sowie die Gesamthöhe festgelegt (Ausnahme Grünflächenziffer in ZPP 1). Diese gelten für alle Gebäude der jeweiligen Zone (mit Ausnahme der unterschiedlichen erreichbaren Gesamthöhen). Der Gemeinderat von Rüderswil lehnt eine zusätzliche Reduktion von Grenzabständen oder eine Erhöhung der Gebäudelängen je nach Dachform ab. Im Vordergrund sollte, egal welche Dachform gewählt wird, die gute Gestaltung und Eingliederung ins Strassen- und Quartierbild stehen, was mit den Formulierungen in den Artikeln 411 und 414 Abs. 1, Art. 421 sowie Art. 511 ausreichend sichergestellt wird.

7. Eingaben zum Entwurf des Richtplan Fuss-, Wander- und Velowege

Lauf nr.	Eingabe Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
22	PP-1, PP-2 F-3	Die im Richtplan erfassten wichtigsten Wegverbindungen werden befürwortet.	Wird zur Kenntnis genommen.