8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde

Zusammenstellung Einwendungen Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung „Areal Bahnhof“ mit Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan „Areal Bahnhof“

Im Rahmen der Auflage der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung bzw. des Teilzonenplans inkl. Gestaltungsplan „Areal Bahnhof“ gingen beim Gemeinderat drei Einwendungen ein. Es fanden entsprechende Einwendungsverhandlungen statt und der Gemeinderat behandelte diese im Anschluss daran. Untenstehend werden die Ergebnisse, mit zugehörigen Einwendungspunkten publiziert (die Entscheide wurden direkt eröffnet bzw. zugestellt) und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht. Die Einwendungspunkte und Antworten sind ohne Personenbezeichnungen bzw. anonymisiert.

Punkte (fett und kursiv unterlegt => Fragen bzw. Einwendungspunkte => anschliessend Antwort des Gemeinderats*):*

In dieser Dorf Zone stehen ältere und neuere Bauten, darunter historische Bauten, wie die alten Scheunen oder das Gemeindehaus, einheitlich mit Firstdächern. Sie bilden ein gutes architektonisches Gesamtbild. Hier ein 8-stöckiges Flachdachhochaus von 25 Meter Höhe hinein zu stellen, das die anderen Gebäude um mehr als das Doppelte überragt und architektonisch völlig anders ist, zerstört den Gesamteindruck. Dies umso mehr, da befürchtet werden muss, dass es bei Renditeüberlegungen so aussehen könnte, wie die gesichtslosen hässlichen Bauten an der Unteren Dorfstrasse.

Mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wurde durch die StimmbürgerInnen der Auftrag erteilt, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat und eine weitere Zersiedelung verhindert werden sollte. Durch den kantonalen Richtplan wird dies nun umgesetzt und formuliert. So stellen insbesondere Bahnhofsgebiete bzw. Bahnhofareale wichtige Standorte der Innenentwicklung und deshalb besonders auch der inneren Verdichtung dar. Entsprechende Überlegungen flossen demnach bei dieser Planung hier ein und die Vorgaben sowohl auf Bundesebene als auch auf Stufe Kanton lauten dahingehend, dass solche „Kern- bzw. Zentrumsgebiete“ entsprechend verdichtet bebeaut werden, ohne dass bei der Qualität und der Ortsplanung Abstriche gemacht werden. Keine Bebauung stellt für die Zukunft auch keine Alternative dar. Überlegungen in Bezug auf den aktuell vorhandenen Raum, die Vereinbarkeit mit der Umgebung und auch die „Erweiterung“ bezüglich Entwicklung und insbesondere Planung mussten gemacht werden. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass es auf Grund fehlender gesetzlicher Grundlagen und obwohl eine weitere Betrachtung vorgenommen wurde, leider nicht möglich war, den Planungsperimeter umfassend zu erweitern (über die bestehende Zone mit Sondernutzungsplanungspflicht hinaus). Sowohl die Planer wie auch der Gemeinderat kamen zum Schluss, dass mit ein herkömmlicher Riegelbau bzw. eine „Riegelverbauung“ keine Option ist, da damit mehr kaputt gemacht würde, als man den gesetzlichen Grundlagen nachkommen würde. Eine Erweiterung, gerade auch in nordöstlicher Richtung, in Anlehung an die bestehende Bebauung wurde aufgezeigt und ist mit einem sogenannten Punktbau sehr gut möglich. Zudem ist es so, dass es in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg schon zahlreiche höhere Gebäude gibt. Es handelt sich dabei nicht um ein Unikat bei der Höhe, aber hoffentlich ein solches bezüglich Wohnqualität an besagtem Standort.

Gemeinderat Friedlisbergstrasse 11 gemeinderat@rudolfstetten.ch www.rudolfstetten.ch
Tel. 056 648 22 10 Fax 056 648 22 80

Der Schattenwurf des Hochhauses ist vor allem im Winterhalbjahr gewaltig. Die Bewohner der Liegenschaften am Fuss des Friedlisberges würde im Winter praktisch keine Sonne mehr sehen (am Morgen Schatten des Abhanges, ab frühem Nachmittag bis zum Abend Schatten des Hochhauses). Der Schatten würde bis weit über die Bernstrasse reichen, so dass auch die Häuser am Rummelbach davon betroffen wären.

Zudem würde der bisher unverbaute Friedlisberg, der landschaftliche Pluspunkt von Rudolfstetten, für viele Einwohner zu einem grossen Teil verdeckt – ein Verlust der Lebensqualität der Rudolfstetter Bewohner.

Gravierend dürfte aber der durch das Hochhaus und dessen Schattenwurf entstandene Wertverlust der Liegenschaften von der Kapfstrasse bis zur Unteren Dorfstrasse sein. Wird die Gemeinde hier eventuell mit Entschädigungsforderungen konfrontiert?

Um die Situation mit dem Schattenwurf aufzuzeigen wurden diverse Diagramme erstellt. Ein Vergleich darf nicht mit der heutigen Situation (unbebaute Parzelle, Wies- bzw. Brachland) gemacht werden. Es müssen die heutigen Möglichkeiten, mit den vorhandenen gesetzlichen Grundlagen betrachtet werden. Der Schattenwurf, insbesondere in der „Breite“, welcher entscheidend ist, stellt sich mit einem Punktbau wesentlich besser dar, als mit einem Längskörper. Auch mit den aktuell vorhandenen gesetzlichen Grundlagen wäre ein Schattenwurf bis zur Bernstrasse reichend möglich. Schatten gibt es normalerweise praktisch in allen Wohngebieten und Wohnzonen, sei dies durch das Gelände, durch die Bebauungsstruktur oder den entsprechenden „Sonnenstand“. Da die Sonne im Winter tiefer über dem Horizont steht, nimmt der Schattenwurf entsprechend zu. Dies abgesehen von der kürzeren Sonnenscheindauer und unbeachtet der Tage mit Bewölkung oder Nebel. Mit der Wahl einer Punktbebauung geben sich aber auch Vorteile diesbezüglich. Diese können den vorliegenden Unterlagen und der Diagramme entnommen werden.

Mit der aktuell gültigen und bestehenden Bau- und Nutzungsordnung (BNO), sind vier (4) Vollgeschosse plus ein Attikageschoss möglich und zulässig. Die Beeinträchtigung, welche sich in der Breite bzw. der Längsausdehnung dadurch ergeben würde, müsste in der Konsequenz auch erwähnt und ausgeführt werden. Mit einem Punktbau wird eine „kleinstmögliche Beeinträchtigung“ erzielt. Insbesondere auch die „Durchsicht“ neben dem Gebäude und für die umliegenden Gebäude wird mit einer solchen Bebauung besser und idealer erreicht, als dies mit einem Längskörper (Längs- bzw. Riegelbau) geschehen würde.

Ob es mit einer Bebauung von brachliegenden Grundstücken zu Wertverlusten kommen wird, kommt einer Vermutung gleich. Um dies vorauszusagen, müsste man auch vorausschauen können (über Jahre bzw. Jahrzehnte). Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sämtliche Liegenschaften in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg in den letzten Jahrzehnten an Wert gewonnen haben und dies teilweise massiv (Verdoppelungen bei Veräusserungen können immer wieder beobachtet werden). Grundstücke mit „Alt-Liegenschaften“ erzielen heute alleine mit den Landwerten massiv höhere Preise, auch wenn das eigentliche Objekt abgebrochen wird bzw. ein Abbruchobjekt darstellt. Es kommt immer darauf an, von welcher Basis (Land- bzw. Liegenschaftwert) ausgegangen und welcher Betrachtungszeitraum angewandt wird.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit einer Aufwertung im Zentrum des Dorfes (an gut erschlossener Verkehrslage) auch Chancen entstehen werden und dies nicht nur betreffend neuem Wohnraum. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch umliegende, teilweise ältere Liegenschaften, im Zuge einer Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung „Aufzonungen“ oder Möglichkeiten betreffend besserer Nutzung erhalten sollen. Dies versuchte man bereits mit dieser Planung herbeizuführen (siehe Ausführungen betreffend Mitwirkungsverfahren bzw. Vorabklärungen Fachhochschule Rapperswil).

Aus rechtskräftigen Planungen lassen sich keine Entschädigungsforderungen für Liegenschafts- bzw. Grundstückseigentümer ableiten. Ein Recht auf „Aus- bzw. Fernsicht“ kennt der Gesetzgeber nicht. Zudem liegen den Verfahren rechtsstaatliche und verfahrensrechtlich geschützte Vorgehen zu Grunde, bei welchen nicht willkürlich Entscheide herbeigeführt werden.

Mit den geplanten Geschäften und Restaurants entsteht eine ernsthafte Konkurrenz für die oft existenzgeplagten Geschäfte des Dorfzentrums. Dies könnte zu einem endgültigen Zusammenbruch der Zentrumsfunktion in der Dorfmitte führen.

Die Probleme, womit Geschäfte im „Zentrum Ruedistette“ zu kämpfen haben, können nicht mit der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche in diesem Gebäude bzw. auf diesem Grundstück verglichen werden. Auf der Parzelle Nr. 1313 entstehen nicht zwingend Laden- und Gewerbeflächen. Für eine gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich das Erdgeschoss vorgesehen. Über eine definitive Nutzung lässt sich aktuell noch zu wenig sagen und es ist grundsätzlich der Investor, welchem die Nutzung bzw. die Vermietung/Verkauf der Fläche obliegt. Nicht nur Gewerbe- und Ladengeschäfte im „Zentrum Ruedistette“ haben zu kämpfen. Das sogenannte „Lädelisterben“ zeigt sich vielerorts und schlussendlich ist es die Konsumentenschaft (Steuerzahler, Einwohner) welche zeigen, wo die Bedürfnisse und Wünsche liegen. Es ist nicht zwingend so, dass an dieser Lage keine Interessenten für eine Einmietung eines Geschäfts vorhanden wären. Mit einer Verhinderung einer Bebauung an diesem Standort kann jedoch nicht ein anderer „geschützt“ werden. Es könnte auch der Fall sein, dass schliesslich an beiden Standorten nichts mehr vorhanden ist (im Zentrum Ruedistette nichts mehr und auf der Parzelle Nr. 1313), da der eine nicht zu befriedigen vermag und der andere nicht bebaut werden kann. So wäre auch ein „Zusammenbruch“ der Zentrumsfunktion möglich, wie es die Einwendenden kundtun. Schlussendlich muss das Ziel darin bestehen, die Realisierung des einen Standorts zu ermöglichen, damit der andere Standort erhalten bzw. gefördert werden kann. Eine Stärkung des Zentrums und der Zentrumsfunktion wäre so möglich.

Die Studien der Hochschule Rapperswil haben genau dies gezeigt, dass ein Zentrum beidseits der Bahnlinie entstehen und auch nebeneinander funktionieren kann.

Die Gemeinde müsste Investitionen zur Erschliessung des geplanten Baues aufbringen (Strasse, Wasser- und Abwasser-Anschlüsse etc.). Die voraussichtliche einmalige Einnahme von CHF 200‘000 für den Mehrwert einer um 4 Stockwerke höheren Nutzung durch den Inhaber des Baus scheint eher ein „Trinkgeld“ zu sein und dürfte kaum die notwenigen Gemeindeinvestitionen decken. Die Gemeinde hat keine Sicherheit für zukünftige Einnahme. Fazit: für die Gemeinde lohnt sich das Hochhaus finanziell nicht.

Es ist dem Gemeinderat nicht bekannt, dass Investitionen in die Erschliessung der besagten Parzelle getätigt werden müssten. Sowohl die verkehrsmässige Erschliessung, wie auch diejenige bezüglich Werkinfrastruktur ist vorhanden (Elektrizität, Wasser- und Abwasser). Es sind diesbezüglich keine Investitionen vorgesehen bzw. geplant. Die Sicherstellung der Wasserversorgung und des Löschschutzes wurde im Rahmen der Erneuerung der Bernstrasse optimiert, dies indem ein zusätzlicher Ringschluss im Bereich der Kreuzung Zentrum realisiert wurde. Die Massnahmen betreffend Hochwasserschutz „Rummelbach“ sind durch die Investoren zu finanzieren.

Die einmalige Einnahme einer Mehrwertabgabegebühr resultiert auf Grund der Berechnungen, welcher eine Erhöhung der Ausnutzung zu Grunde liegt (von 0.8 auf 1.2). Es handelt sich dabei nicht um Anschlussgebühren an die Werke. Die Gemeinde ist gesetzlich nicht dazu verpflichtet, eine sogenannte Mehrwertabschöpfung einzufordern. Auch die Grundeigentümerin könnte sich quer stellen. Es handelt sich um einen gegenseitigen Vertrag, welcher beidseits das Einverständnis erfordert und dieses liegt auch beidseits vor. Beim Mehrwert muss man eine Gesamtrechnung

anstellen: Die Parzelle Nr. 1313 umfasst ca. 2‘000 m^2. Das Gebäude nimmt dabei einen „Fussabdruck“ von ca. 400 m^2 ein. Die Restfläche von ca. 1‘600 m^2 steht immer noch als „Freifläche“ bzw. öffentliche Fläche zur Verfügung (unter anderem für Buswendeplatz). Es war nie vorgesehen, an dieser Lage, in mitten des Dorfes und an Zentrumslage eine Parkanlage oder Grünfläche zu realisieren.

Die Anschlussgebühren für die Werke (Wasser- und Abwasser) werden separat, auf Grund der Baugesuchseingabe und der realisierten Geschossfläche erhoben und in Rechnung gestellt. Auf dieser Grundlage ist nochmals mit Gebühreneinnahmen von mehreren CHF 100‘000 zu rechnen, welche dann der Werksinfrastruktur, welche ja bereits vorhanden ist, zu Gute kommt.

Ein 8-stöckiger Bau von 25 Meter Höhe ist ein Fremdkörper im historisch gewachsenen Dorfteil. Besser wäre ein niedrigeres Gebäude mit Dachfirst, auch wenn der Grundriss verlängert werden müsste. Das bebaubare Grundstück liesse eine solche Nutzung zu.

Die Idee der Planer, in die Höhe zu bauen, damit am Bahnhof eine grössere Flanierebene entstehen soll, erscheint als reines Wunschdenken. Der Bahnhof ist nur eine Haltestelle mit einem ungenutzten Kiosk. Dass die Ruedistetter nach der Erstellung des Hochhauses dort flanieren gehen werden, ist nicht vorstellbar.

Von einer Flanierzone war nicht die Rede. Die Haltestelle bzw. das Bahnhofareal ist ein Areal, auf welchem Menschen täglich zusammenkommen, darübergehen, zusteigen, aussteigen und eigentlich eine Verkehrsfläche vorwiegend für Fussgänger. Solche brauchen Platz und Freiraum um sich zu begegnen. Es soll ein Ankunftsort werden, welcher nicht abweisend ist und „Hinten“ und „Vorne“ darstellt, sondern wo man sich bewegen und auch gerne wieder der Bahn zusteigt. Solche Plätze können und Zonen können in der Region bzw. auf der Achse entlang der BDWM an allen grösseren Haltestelle beobachtet und ausgemacht werden. Weitere Ausführungen dazu können auch unter a) entnommen werden.

Die Planung von bezahlbaren Alterswohnungen ist sicherlich zu begrüssen. Doch der Standort ist für alte Menschen ungünstig. Die wichtigen Einkaufsgeschäfte, die Post für die Einzahlungen und auch die Ärzte werden auf dem Mutschellen oben zu finden sein. Sie könnten von den oft gehbehinderten Menschen nur mit einer Zugfahrt erreicht werden. Und der Durchgang zum Dorfzentrum ist mit der Bahn- und Strassenunterführung auch nicht ideal (Rollator, Rollstuhl). Die leerstehenden „Alterswohnungen“ im Dorfzentrum deuten darauf hin, dass ältere Personen wo anders planen.

Die Idee, dass mit Wohnungen in diesem Hochhaus „gute“ Steuerzahler angelockt werden, ist auch nur ein Wunschtraum (oder ein falsches Argument). Gut Verdienende werden sich kaum in einem Hochhaus niederlassen, das im Talgrund an der Bahn und der Hauptstrasse steht und günstige Alterswohnungen anbietet. Und sollte das Gebäude nicht rentieren, besteht die Gefahr, dass das „Wahrzeichen von Rudolfstetten“ schlussendlich ein verwahrlostet Hochhaus ist.

Die direkte Lage am Bahnhof bzw. an einem Zustiegspunkt zur BDWM sollte durchwegs interessant sein. Zahlreiche Neubauten von Mehrfamilienhäusern entlang der Bernstrasse (Kantonsstrasse 127) bzw. der BDWM-Strecke zeigen dies. Die Verdichtung im Zentrum bzw. entlang der Bahn- und Strassenachse hat in Rudolfstetten schon seit einigen Jahren Einzug gehalten. Die Steigerung der Einwohnerzahl rührt nicht zuletzt davon. Es wurden viele Mehrfamilienhauswohnungen mit Eigentums- und Mieteinheiten realisiert. Die Neubauten von Einfamilienhäusern bzw. auch Einfamilienhaussiedlungen ging und geht stetig zurück. Einerseits sind dafür keine grossen Landflächen (auf Grund der Zonenvorschriften) mehr vorgesehen, andererseits ist auch die Nachfrage (nicht zuletzt wegen der Preissteigerungen) nach neuen Einfamilienhäusern nicht mehr da.

Es kann jedoch gesagt werden, dass das Bedürfnis nach „Wohnen im Alter“ vorhanden ist und hier „altersgerechte“ Wohnungen nachgefragt und verlangt werden. Ob das Bedürfnis in grösserem Umfang vorhanden ist, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Die IG ÄlterWerdenInRudolfstetten-Friedlisberg findet das Projekt sehr interessant und macht auch ein Bedürfnis geltend bzw. kann die Nachfrage bestätigen. Eine direkte Lage an der Bahnhaltestelle ist dabei sehr interessant, auch für ältere Leute, welche nicht auf ein Auto angewiesen sein möchten. Auch für weitere Altersgruppen kann diese Lage interessant sein. Für das „Wohnen im Alter“ ist nicht die gesamte Bebauung vorgesehen. Gerade auch für allenfalls grössere Wohneinheiten in den oberen Wohngeschossne haben sich schon Interessenten gemeldet.

Es wurde nie gesagt, dass „gute“ Steuerzahler angelockt werden sollen. Alle Steuerzahler, welche auf Grund ihres Einkommens Steuern bezahlen, sind gute Steuerzahler. Menschen, welche keine Steuern bezahlen und materielle Hilfe beziehen, dabei keiner Erwerbstätigkeit nachgehen und ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können, machen der Gemeindebehörde und dabei den Gemeindefinanzen Sorgen und Probleme. Hier liegt es schlussendlich immer auch am Vermieter, welche Mieterschaft er sich wünscht. Die Aussage, dass sich gut Verdienende nicht in einem höheren Gebäude (Hochhäuser sind vom Begriff her weit höher) niederlassen, kann nicht bestätigt werden. Im Gegenteil: Auf Grund der Lage und auch dem Ausbaustandard zieht es „Doppelverdiener“ sehr wohl in hohe Gebäude mit viel Licht, einer Zentrumslage und ansprechender Wohnfläche.

Ein höheres Gebäude, mit ansprechender Architektur und einer Vielfalt an Wohn- und Gewerberaum kann an dieser Stelle bzw. diesem Ort sehr wohl zu einer guten Dorfentwicklung beitragen.
Ein höheres Gebäude, mit ansprechender Architektur und einer Vielfalt an Wohn- und Gewerberaum kann an dieser Stelle bzw. diesem Ort sehr wohl zu einer guten Dorfentwicklung beitragen.

Erscheinungsbild

Das Erscheinungsbild des zukünftigen „Areal Bahnhof“ mit der Weiterführung des Baustils der bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser „Am Mühlebach“ wird durch den geplanten 8- stöckigen Bau erheblich beeinträchtigt. Der 25m-Klotz wirkt wie ein Fremdkörper am Eingang eines aus mehrheitlich 3—4 stöckigen Gebäuden bestehenden Quartiers.

Mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wurde durch die StimmbürgerInnen der Auftrag erteilt, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen hat und eine weitere Zersiedelung verhindert werden sollte. Durch den kantonalen Richtplan wird dies nun umgesetzt und formuliert. So stellen insbesondere Bahnhofsgebiete bzw. Bahnhofareale wichtige Standorte der Innenentwicklung und deshalb besonders auch der inneren Verdichtung dar. Entsprechende Überlegungen flossen demnach bei dieser Planung hier ein und die Vorgaben sowohl auf Bundesebene als auch auf Stufe Kanton lauten dahingehend, dass solche „Kern- bzw. Zentrumsgebiete“ entsprechend verdichtet bebaut werden, ohne dass bei der Qualität und der Ortsplanung Abstriche gemacht werden.

Keine Bebauung stellt für die Zukunft auch keine Alternative dar. Überlegungen in Bezug auf den aktuell vorhandenen Raum, die Vereinbarkeit mit der Umgebung und auch die „Erweiterung“ bezüglich Entwicklung und insbesondere Planung mussten gemacht werden. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass es auf Grund fehlender gesetzlicher Grundlagen und obwohl eine weitere Betrachtung vorgenommen wurde, es leider nicht möglich war, den Planungsperimeter umfassend zu erweitern (über die bestehende Zone mit Sondernutzungsplanungspflicht hinaus).

Sowohl die Planer wie auch der Gemeinderat kamen zum Schluss, dass ein herkömmlicher Riegelbau bzw. eine „Riegelverbauung“ keine Option ist, da damit mehr kaputt gemacht würde, als man

den gesetzlichen Grundlagen nachkommen würde. Eine Erweiterung, gerade auch in nordöstlicher Richtung, in Anlehnung an die bestehende Bebauung wurde aufgezeigt und ist mit einem sogenannten Punktbau sehr gut möglich. Zudem ist es so, dass es in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg schon zahlreiche höhere Gebäude gibt. Es handelt sich dabei nicht um ein Unikat bei der Höhe, aber hoffentlich ein solches bezüglich Wohnqualität an besagtem Standort.

Gemäss aktueller und gültiger Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wären in der entsprechenden Zone drei Vollgeschosse (3) mit einer Gebäudehöhe von 11 Metern und einer Firsthöhe von 16 Metern erlaubt. Bei Realisierung im Rahmen einer Gestaltungsplanung (Sondernutzungsplanung) wäre ein zusätzliches Geschoss erlaubt. Dies würde einer Gebäudehöhe von 14 Metern mit einer Firsthöhe von 19 Metern entsprechen.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die künftige Entwicklung in Zentrumslagen, wie dies eine ist, nicht die bestehende Bebauungsstruktur übernehmen wird, sondern im Rahmen der Verknappung der Baulandressourcen und einer Verdichtung nach „innen“ zu einer neuen Bebauungsstruktur führen wird. Bezüglich besagtem Areal werden eine Vielzahl an Ansprüchen erhoben. Die geforderte erhöhte Ausnützung, in Vereinbarkeit mit dieser Vielzahl an Ansprüchen, welche hier vorgebracht werden, in Einklang zu bringen, entspricht fast einer Quadratur des Kreises. So vermögen auch alternative Bauvarianten, beispielsweise mit einem Langbau nicht zu überzeugen. Auch eine solche Bebauung hat Auswirkungen auf die bestehenden Bauten und der „Freiraum“ wird damit reduziert, indem der „Fussabdruck“, das heisst die Gebäudegrundfläche grösser wird. Mit einer Revision der Bauordnung dürften sich für das gesamte Areal, insbesondere im nordöstlichen Areal, ganz neue Möglichkeiten ergeben. Falls eine Initialisierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht stattfinden kann oder darf, dürfte sich dies in absehbarer Zeit weder einfacher erweisen, noch wäre der schon längst fällige Entwicklungsschritt auf diesem Areal möglich. Betreffend einer möglichen Gebäudehöhe und deren Ästhetik kann man zurecht unterschiedlicher Auffassung und Meinung sein. Eine „ideale“ Höhe dürfte es für niemanden und zu keiner Zeit geben. Hier stehen sich die Erwartungs- und Anspruchshaltungen auch immer entgegen (Gesetzgeber mit einer Verdichtung, Fussabdruck und Freifläche Gebäude, Wohnqualität, Aussicht, Schattenwurf, Mix Wohn- und Gewerbeanteil).

Die aktuelle Bebauungsstruktur ist nicht einheitlich und homogen in Bezug auf die Nutzung. Alte Gebäude, ergänzt mit solchen welche vor dreissig bis fünfzig Jahren erstellt wurden bis hin zu Bauten um die Jahrtausendwende prägen das Erscheinungsbild in besagter Umgebung. Von Gewerbe- bzw. Lagerfläche, hin zu landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden bis hin zu Parkplatzfläche dominieren heute die entsprechenden Parzellen. Wie sich das Gebäude in Art und Weise zu präsentieren vermag, wird sich durch die Architektur und mit dem Baugesuchsverfahren zeigen. Es widerstrebt der Bauherrschaft/Investorin, wie auch der Gemeindebehörde einen „25 Meter Klotz“ zu planen und realisieren. Die heutigen Bauprofile dienen nicht der Architektur bzw. wurden nicht im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens platziert. Sie wurden aufgestellt, dass im Rahmen der vorliegenden Planung für den Stimmbürger und somit für die Entscheidungsträger klare Verhältnisse entstehen und die Auswirkungen und Konsequenzen, sowohl auf das Volumen, die Höhe, wie auch die Freifläche auf dem Planungsareal ersichtlich werden.

Nutzung der Freifläche / Mehrverkehr

Mit der geplanten Aufenthaltszone mit festem Belag wird ein weiterer Platz geschaffen für herumlungernde Personen rund um den Bahnhof, was bereits heute ein ernstzunehmendes Problem (Lärm bis spät in die Nacht, Unrat, etc.) darstellt. Ein grosses Stück Grünfläche wird verschwinden. Zudem wird mit den vorgesehenen gewerblichen Betrieben (Arztpraxis, Therapie, ev. Spitex-Zentrum, Cafe, etc.) der Verkehr massiv gesteigert.

Der Gemeinderat hat auf Grund der vorliegenden Angaben bzw. insbesondere aus den Patrouillenberichten der Polizei bislang nie entnehmen können, dass das Areal rund um den Bahnhof betreffend „herumlungernde Personen“ ein Problem darstellt. Sollte dem so sein, so ist dies eine neue Situation, wobei die Anwohner angehalten sind, bei Nachtruhestörungen (Lärm bis spät in die Nacht) umgehend die Polizei zu verständigen. Betreffend Unrat gingen bis heute weder beim kommunalen Werkhof noch bei der BDWM Transport AG Meldungen ein, wonach es hier grosse Probleme geben sollte. Dass mit dem Neubau auf diesem Gelände eine Thematik wie vorstehend beschrieben zunehmen wird, ist nicht zwingend der Fall. In bebauten und insbesondere bewohnten öffentlichen Gebieten und Arealen sind weniger Probleme diesbezüglich auszumachen, als bei öffentlichen Plätzen und Arealen welche nicht dicht besiedelt sind.

Bei der Grünfläche darf kein Vergleich mit den aktuellen Begebenheiten gemacht werden. Es handelt sich um eingezontes Bauland, weder der Landwirtschaft zugewiesen noch als Parkareal ausgeschieden und einer entsprechenden Zone zugehörend. Bei einer Bebauung verschwindet normalerweise immer Grünfläche, dies entspricht den Begebenheiten bei Bauzonenareal.

Die Nutzungsmöglichkeiten erfahren gegenüber heute keinen Ausbau. Mit einer Nettoladenfläche von maximal 500 m2 wird eine solche Nutzung nicht erhöht. Diese ist an besagtem Standort und in diesem Umfang bereits mit der heutigen Zonierung möglich und erlaubt (kleine Verkaufsnutzung ohne explizite Erwähnung in Zonenvorschrift).

Belebung Dorf und Verschiebung des Dorfzentrums zum Bahnhof

Wie Rudolfstetten mit diesem Vorhaben an Anziehungskraft gewinnen wird ist uns schleierhaft, da ja hiermit nur Einwohner angezogen werden, welche nur zum „Schlafen“ hier ansässig werden und sicher nicht zu einem Dorfleben beitragen werden. Damit wäre die gewünschte Verschiebung des Dorfzentrums zum Bahnhof in Frage gestellt.

Bei der Frage ob ein Einwohner nur zum „Schlafen“ hier ansässig werden wird oder ob dieser zu einem Dorfleben etwas beiträgt, handelt es sich nicht um ein Anliegen in Bezug auf die Bebauung von Bauland, sondern um eine gesellschaftliche Frage. Auch Quartiere mit Einfamilienhäusern und andere Mehrfamilienhausquartiere führen nicht zwingend zu aktiveren EinwohnerInnen. Da sich auch zahlreiche ältere EinwohnerInnen gemeldet haben, welche sich vorstellen könnten, in einem Neubau an dieser zentralen Lage Wohnsitz zu nehmen, muss nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass es zu einer „Schlafbaute“ wird oder zu einer solchen verkommt. Es ist war nie Ziel ein Dorfzentrum zu verschieben. Von einer solch gewünschten Verschiebung hat der Gemeinderat keine Kenntnis. Die Mutschellengemeinden haben allesamt die Eigenschaft, dass sie hauptsächlich entlang von Verkehrsachsen bebaut wurden und somit eigentliche Dorfzentren nicht auf den ersten Blick auszumachen sind.

Es ist bedauerlich, dass die Kernzone unseres Dorfes mit diesem Bauvorhaben verschandelt wird und unsere Anwesen massiv an Wert verlieren. Alt eingesessene Bürger werden mit diesem Projekt vor den Kopf gestossen. Die ideale Lage unseres „Zuhause“ wird uns leider jetzt zum Verhängnis.

Planung, Architektur und somit die Bebauung stellen immer eine Herausforderung dar. Dies umso mehr an einer solchen Lage, welche zentral gelegen, sehr gut erschlossen und bei welcher viele Bedürfnisse, Wünsche und Anliegen zu berücksichtigen sind. Es liegt noch kein Architekturprojekt vor, über welches eine Beurteilung und somit in Bezug auf die Qualität eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Ob es mit einer Bebauung von brachliegenden Grundstücken zu Wertverlusten kommen wird, kommt einer Vermutung gleich. Um dies vorauszusagen, müsste man auch vorausschauen können (über Jahre bzw. Jahrzehnte).

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sämtliche Liegenschaften in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg in den letzten Jahrzehnten an Wert gewonnen haben und dies teilweise massiv (Verdoppelungen bei Veräusserungen können immer wieder beobachtet werden). Grundstücke mit „Alt-Liegenschaften“ erzielen heute alleine mit den Landwerten massiv höhere Preise, auch wenn das eigentliche Objekt abgebrochen wird bzw. ein Abbruchobjekt darstellt. Es kommt immer darauf an, von welcher Basis (Land- bzw. Liegenschaftwert) ausgegangen und welcher Betrachtungszeitraum angewandt wird. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit einer Aufwertung im Zentrum des Dorfes (an gut erschlossener Verkehrslage) auch Chancen entstehen werden und dies nicht nur betreffend neuem Wohnraum.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch umliegende, teilweise ältere Liegenschaften, im Zuge einer Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung „Aufzonungen“ oder Möglichkeiten betreffend besserer Nutzung erhalten sollen. Dies versuchte man bereits mit dieser Planung herbeizuführen (siehe Ausführungen betreffend Mitwirkungsverfahren bzw. Vorabklärungen Fachhochschule Rapperswil).

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass eine Weiterentwicklung in diesem Gebiet als Chance betrachtet werden muss. Es sollen keine „eingesessenen Bürger“ vor den Kopf gestossen werden. Mit einer breiten Auslegeordnung der Vor- und Nachteile, der Machbarkeiten auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen versucht der Gemeinderat die Chance einer Bebauung in vorliegender Form aufzuzeigen. Daraus ergeben sich auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten in den kommenden Jahren, welche keine Wertverluste von umliegenden Liegeschaften mit sich bringen dürften. Es werden sich auch hier Möglichkeiten ergeben, falls dies gewünscht und angestrebt wird.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist auf 18.00 Meter zu beschränken. Dies entspricht etwa 6 Vollgeschossen und nimmt Volumen und Körnung der bestehenden Bauten in dieser Zone besser auf. Ein einzelner, überragender Solitär ist für die Dorfzone nicht geeignet und zonenfremd.

Gemäss aktueller und gültiger Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wären in der entsprechenden Zone drei Vollgeschosse (3) mit einer Gebäudehöhe von 11 Metern und einer Firsthöhe von 16 Metern erlaubt. Bei Realisierung im Rahmen einer Gestaltungsplanung (Sondernutzungsplanung) wäre ein zusätzliches Geschoss erlaubt. Dies würde einer Gebäudehöhe von 14 Metern mit einer Firsthöhe von 19 Metern entsprechen.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass die künftige Entwicklung in Zentrumslagen, wie dies eine ist, nicht die bestehende Bebauungsstruktur übernehmen wird, sondern im Rahmen der Verknappung der Baulandressourcen und einer Verdichtung nach „innen“ zu einer neuen Körnigkeit führen wird. Bezüglich besagtem Areal werden eine Vielzahl an Ansprüchen erhoben. Die geforderte erhöhte Ausnützung, in Vereinbarkeit mit dieser Vielzahl an Ansprüchen, welche hier vorgebracht werden, in Einklang zu bringen, entspricht fast einen Quadratur des Kreises. So vermögen auch alternative Bauvarianten, beispielsweise mit einem Langbau nicht zu überzeugen.

Auch eine solche hat Auswirkungen auf die bestehenden Bauten und der „Freiraum“ wird damit reduziert, indem der „Fussabdruck“, das heisst die Gebäudegrundfläche grösser wird. Mit einer Revision der Bauordnung dürften sich für das gesamte Areal, insbesondere im nordöstlichen Areal, ganz neue Möglichkeiten ergeben. Falls eine Initialisierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht stattfinden kann oder darf, dürfte sich dies in absehbarer Zeit weder einfacher erweisen, noch wäre der schon längst fällige Entwicklungsschritt auf diesem Areal möglich.

Betreffend einer möglichen Gebäudehöhe und deren Ästhetik kann man auch zurecht unterschiedlicher Auffassung und Meinung sein. Eine „ideale“ Höhe dürfte es für niemanden und zu keiner Zeit geben. Hier stehen sich die Erwartungs- und Anspruchshaltungen auch immer entgegen (Gesetzgeber mit einer Verdichtung, Fussabdruck und Freifläche Gebäude, Wohnqualität, Aussicht, Schattenwurf, Mix Wohn- und Gewerbeanteil).

Öffentliche Flächen

Die ausgewiesenen, öffentlichen Flächen sind im Ansatz gut ausgelegt. Die Anbindung an die Bereiche Bahnhof und angrenzenden Fusswegverbindungen sind ungenügend.

Es kann festgestellt werden, dass gerade mit dieser gewählten Bebauung, sprich mit einem Punktbau mit kleinem „Fussabdruck“, eine grösstmögliche Freifläche bei hoher Ausnutzung erreicht werden kann. Dieser Freiflächen sollen als öffentliche Flächen nutzbar gemacht werden können. Gerade in der Nähe zur Bahnhaltestelle ist eine gute Begehbarkeit mit kurzen Wegen, praktisch nicht vorhandenen rückseitigen Räumen und einer guten Durchlässigkeit sehr wichtig. Mittels Diensbarkeitsverträgen soll sichergestellt werden, dass diese Begehbarkeit auch für die Öffentlichkeit erhalten bleibt. Die Einwender halten ja auch fest, dass die ausgewiesenen, öffentlichen Flächen im Ansatz gut ausgelegt sind. Es kann jedoch nicht nachvollzogen werden, weshalb die Anbindung an den Bereich Bahnhof und die angrenzenden Fusswegverbindungen ungenügend sein sollten. Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Bahnhof/Haltestelle Rudolfstetten besteht eine grösstmögliche Distanz von ca. 70 Metern. Zudem ist im Planungsperimeter und den Plangrundlagen auch eine Fläche für einen Buswendeplatz (Ortsbus) enthalten. Der Gemeinderat wäre sehr interessiert daran, wie die Einwenderschaft eine noch bessere Anbindung an das Areal Bahnhof und die angrenzenden Fusswegverbindungen erreichen möchte.

Dieser Punkt konnte auch anlässlich der Verhandlung nicht abschliessend geklärt werden. Auf Grund von Auflagen, auch in Bezug auf den Hochwasserschutz einer künftigen Baute und praktisch eine allseitige Umschliessung mit Fuss- und Fahrwegen ergeben sich gewisse Grundlagen und Parameter, welche nicht geändert werden können und sich so ergeben.

Gewerbeanteil

Der ausgewiesene Gewerbeanteil zeigt kleinräumige Teilflächen und ist in der Kleinstruktur und in der Gesamtsumme zu klein und ungeeignet für einen belebten, vielfältigen Ortsteil.

Bei der nun aufliegenden Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung mit zugehöriger Teilzonenplanänderung und dem entsprechenden Gestaltungsplan geht es noch nicht um ein Bauprojekt. In der Bau- und Nutzungsordnung wird dazu lediglich eine Aussage in Bezug auf die Nettoladenfläche, welche nicht über 500 m^2 liegen darf, gemacht. Gerade auch hier zeigt sich, dass die vielfältigen Wünsche in Bezug auf die Bebauung und Nutzung dieses Areals miteinander nicht einfach zu vereinen sind.

Es gibt Einwendende, welche einen gänzlichen Verzicht auf Laden- und/oder Gewerbefläche an diesem Standort fordern, sei dies auf Grund des zu erwartenden Publikumsverkehrs oder sich bezüglich „Konkurrenz“ mit dem „Zentrum Ruedistette“ Gedanken machen. Eine maximale Nettoladenfläche beinhaltet jedoch nicht einen allgemeinen Gewerbeanteil, welcher Kleingewerbe oder auch Büroräume vorsehen und beinhalten kann.

Es ist angedacht, dass im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen enthalten sein können. Es ist jedoch nicht gesagt und festgehalten, dass hier eine Konkurrenzsituation mit dem Zentrum „Ruedistette“

herbeigeführt werden soll. Ein Areal, wie dasjenige um den Bahnhof, ist heute schon belebt. Alleine die Zustiege und Abfahrten mit dem Öffentlichen Verkehrsmittel führen an diesem Punkt zu einer Bevölkerung, welche von morgens früh, vor 6 Uhr, bis nach Mitternacht anhält.

Es kann deshalb nicht gesagt werden, dass dieser Platz bzw. Ortsteil, wenn man heute von einem solchen überhaupt sprechen kann, nicht belebt sein soll. Die Vielfältigkeit eines Ortsteils bzw. Quartiers hängt in erster Linie von seinen Bewohnern, der Gesellschaftsstruktur der Nutzung und Begegnung und schlussendlich dann auch von der Bebauung ab. Dem Quartier „Am Mühlebach"/Bahnhof die Vielfältigkeit abzusprechen findet der Gemeinderat nicht in Ordnung.

Parkplätze

Die ausgewiesene Anzahl Parkplätze in der Umgebung / Erdgeschoss sind für die Gewerbeflächen und die Wohnungen zu klein und entsprechen nicht den VSS Normen und der BNO.

Das Richtprojekt, welches vorliegt und als Grundlage zu dieser Planung dient, beinhaltet in der Tiefgarage 32 Parkplätze für die Bewohner. Zusätzlich sind weitere 7 Parkfelder vorgesehen. Die Aufteilung ist noch sehr flexibel und rudimentär, da es sich nur um ein Richtprojekt handelt.

Bei sieben Vollgeschossen mit je vier Wohneinheiten pro Geschoss, werden 28 Parkplätze verlangt. Im Grundbuch eingetragen und somit zu erhalten sind weiter 44 m^2 zu Gunsten der BDWM Transport AG (P + R) oberirdisch. Dies entspricht vier Parkfeldern. Für die nahegelegenen Werkstatt- und Unterhalts- bzw. Lagerräumlichkeiten eines ortsansässigen Elektroinstallationsgeschäfts sind zudem weitere elf oberirdische Parkplätze mit einem Servitut zu- und abgesichert. Diese Vorgaben machen, gerade auch im Hinblick, wie unter b) behandelt, die Gestaltung der öffentlichen Flächen und deren Zugänglichkeit nicht einfacher bzw. schränken hier auch bis zu einem gewissen Punkt ein. Im Gestaltungsplan ist keine konkrete Festsetzung der Anzahl Parkplätze enthalten. Die VSS-Normen und diejenige der kommunalen BNO werden jedoch sicherlich erfüllt, dies auch gemäss obigen Vorgaben.

Entwicklungsgebiet Bahnhof

Durch die kleinräumige Festlegung des Planungsperimeter „Areal Bahnhof" fehlt das Aufzeigen der Entwicklung und die Weiterführung des Areals in nordöstlicher Richtung. Eine punktuelle Festlegung der Entwicklung auf eine relativ kleine Parzelle entspricht nicht den Erfordernissen einer städtebaulichen Entwicklung dieses Ortsteils.

Eine mögliche Entwicklung des nordöstlichen Bereichs bzw. im Dreieck, Zehntenscheune bei Gemeindehaus, landwirtschaftliche Siedlung, Restaurant Bahnhof und dem Perimeter der Sondernutzungsplanung wurde aufgezeigt. Dies kann den vorliegenden Berichten und Unterlagen entnommen werden. Dabei existieren Bebauungsstudien der Fachhochschule Rapperswil (HSR). Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde dies auch thematisiert und das vorliegende Projekt ist auf Grund dieser Studien mit sämtlichen vorliegenden Projektvarianten kompatibel.

Der Sondernutzungsplan- bzw. Gestaltungsplanperimeter wurde bei der letztmaligen Gesamtrevision der Nutzungsplanung/Bauordnung (kommunal) entsprechend festgelegt. Heute kann nicht restlos nachvollzogen werden, weshalb der nun als „kleinräumig" bezeichnete Raum/Perimeter überhaupt mit dieser Pflicht belegt wurde. Gemäss Kenntnisstand wollte man bereits damals eine Planung über dieses Gebiet, welche eine nachhaltige Entwicklung erlaubt und einer guten Anbindung des Standorts an den Verkehr (insbesondere den öffentlichen Verkehr) entsprechend Rechnung trägt.

Sowohl die kommunalen Entscheidungsträger (Stimmbevölkerung) wie auch die kantonalen Behörden haben dieser Planung ihre Zustimmung erteilt. Weshalb der Perimeter eher „klein“ ausfiel, lässt sich daraus ableiten, dass durch die angrenzenden Grundeigentümer, wie schon vor wenigen Jahren (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens), keine Bereitschaft bestand, ihre Grundstücke auch mit einer Pflicht der Sondernutzungsplanung zu belegen. Gerade diese Bereitschaft hätte bzw. würde es erlauben aufzuzeigen, wie die Weiterführung des Areals erfolgen könnte und um die Erfordernisse einer städtebaulichen Entwicklung besser erfüllen zu können. Sollte die Bereitschaft vorhanden sein, hier für eine grossräumigere Entwicklung/Planung einzustehen, so hätte die Gemeindebehörde nichts dagegen. Bei anderen Parzellen bzw. in anderen Entwicklungsgebieten der Gemeinde ist dies besser möglich, da hier private Grundeigentümer, wie dies übrigens auch hier der Fall ist, mit eigenem Kapital ein grösseres Gebiet/Fläche weiter- bzw. neuentwickeln wollen.

Der Gemeinderat hofft, mit der Publikation der Einwendungen und den zugehörigen Ausführungen etwas zum besseren Verständnis dieser Planung beitragen zu können. Er wird die wichtigsten Punkte aus den Einwendungen auch anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. November 2017 erläutern.

Freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES
RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG

Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:
Josef Brem	Urs Schuhmacher