



*Philipp Baur und Gabriele  
Horvath gaben Auskunft.*

*Bild: rwi*

# Einzonung und verdichtet bauen

In Rudolfstetten-Friedlisberg findet aktuell die öffentliche Mitwirkung zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung statt. An einer Infoveranstaltung erklärten die Verantwortlichen, dass sie ein Quartier einzonen und generell qualitativ hochstehend verdichtet bauen möchten.

*--rwi*

# Neues Quartier vorgesehen

Rudolfstetten-Friedlisberg: Gemeinde informiert über die Revision der Bau- und Nutzungsordnung

Bis 25. Juli läuft die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in Rudolfstetten-Friedlisberg. Am Mittwochabend wurde die Bevölkerung in der Mehrzweckhalle über die wichtigsten Änderungen informiert. Unter anderem soll im Hofacker Land eingezont werden.

Roger Wetli

«Der Kanton bewilligt keine Einzonungen für Wohngebiete mehr», erklärte Ortsplanerin Gabriele Horvath an der Infoveranstaltung. «Die Einzonung hangabwärts der Bahnhaltstelle Hofacker ist aber möglich, weil wir exakt dieselbe Fläche bei der Kläranlage auszonieren möchten. Hier werden viele Flächen künftig nicht mehr gebraucht, da das Abwasser von Rudolfstetten-Friedlisberg in absehbarer Zeit in Dietikon geklärt wird.» Das neue Quartier wird sich direkt an ein anderes anschliessen. «Wohnraum macht hier von der Erschliessung her deutlich mehr Sinn als bei der Kläranlage», so Horvath.

## 760 Einwohner mehr bis 2040

Die aktuelle BNO ist rund 23 Jahre alt. Bei der aktuellen Revision werden unter anderem die Baubegriffe harmonisiert. Zudem ist eine Innenentwicklung vorgesehen mit dem Ziel, die Bauzonen zu optimieren. «Einfamilienhauszonen bleiben aber bestehen. Im Sinne eines generationsübergreifenden Wohnens möch-

## «Wir möchten einzelne Quartiere aufzonen

Philipp Baur, Raumplaner

ten wir Erweiterungen für zusätzliche Wohnneinheiten zulassen», ging Raumplaner Philipp Baur ins Detail.

Der Kanton rechnet damit, dass in Rudolfstetten-Friedlisberg bis 2040 5360 Einwohner leben, heute sind es um 4600. «Dazu möchten wir einzelne Quartiere aufzonen, womit mehr Geschosse als heute möglich sind», so Baur. «So sollen etwa in der Unteren Dorfstrasse teilweise neu fünf Stöcke erlaubt sein. Gleichzeitig möchten wir den dort wertvollen Freiraum erhalten, weshalb über einem Grossteil des Quartiers eine Gestaltungsplan-



Ortsplanerin Gabriele Horvath und Raumplaner Philipp Baur (beide mit weissen Hemden) hatten nach ihren Ausführungen noch einige Fragen zu beantworten. Bild: Roger Wetli

pfligt eingeführt werden soll.» Es gäbe hier bereits viele Ausnahmen, meldete sich ein Anwesender zu Wort. «Heisst das, dass jetzt keine höheren Gebäude mit mehr als fünf Geschossen zulässig sein werden?» «Das ist nicht der Fall», so Gabriele Horvath. «Mit der Gestaltungsplanpflicht ermöglichen wir bis sechs Geschosse.»

Ebenfalls im Fokus steht die Umzonung Isleren «Im Birkenhain». «Dort sollen hohe Häuser zulässig sein. Dafür möchten wir von drei auf fünf aufstocken und an einem Ort bis acht Geschosse zulassen», gab Philipp Baur Einblick.

## Keine Minderwertentschädigung

Mit der Revision der BNO wird auch eine gesetzliche vorgeschriebene Mehrwertabgabe von 20 Prozent eingeführt, die bei Einzonungen zum Tragen kommt. «Gibt es im Gegenzug eine Entschädigung, falls auf der Nachbarparzelle plötzlich ein Geschoss mehr gebaut werden darf, der Schattenwurf grösser wird und die Nachbarparzelle dadurch abgewertet wird?», wollte ein Anwesender wissen. «Das ist so nicht vorgesehen», gab Gabriele Horvath Auskunft.

Um die Siedlungsökologie zu stärken, sollen mit der BNO-Revision neu mindestens 50 Prozent der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen als

Grünflächen gestaltet werden. Zudem sind Steingärten ohne ökologischen Mehrwert nicht mehr zulässig. «Das Bundesgericht hat diese kürzlich bewilligt. Ist dieses Verbot gesetzeskonform?», wurde gefragt. «Ich kenne diesen Entscheid nicht, werde diesen aber noch anschauen», versprach Gemeinderat Sascha Käppeli. «Steingärten sind nicht gleich Steingärten. Deshalb wollen wir nur diejenigen verbieten, welche keinen ökologischen Nutzen haben.»

## Belohnung für 5000-Liter-Regenwassertank

Um haushälterischer mit dem Trinkwasser umzugehen, soll die Ausnützungsziffer für diejenigen um fünf Prozent grösser sein, welche das Regenwasser mit einem 5000-Liter-Tank auffangen und dieses zum Beispiel für die WC-Spülung einsetzen. Bei neuen Mehrfamilienhäusern ist eine Pflicht für das unterirdische Parkieren vorgesehen. Zudem muss ab 25 Parkfeldern ein Mobilitätskonzept eingereicht werden.

Vermisst wurde bei der Information das Gebiet «Bollerli». Dieses sei nicht Teil dieser Revision, erklärte Sascha Käppeli. «Dies, weil wir da die Vorschriften bereits mit einer Teilrevision angepasst hatten.» Ein Anwesender vermisste Informationen zum Thema, wie das Einwohnerwachstum mit ent-

sprechendem Schulraum aufgefangen werden kann. «Es gibt da bereits Pläne», betonte Gemeindevorsteher Urs Schuhmacher, und Lieni Füglistaller, Mitglied der Planungskommission, betonte: «Man müsste mit Berikon und Widen schauen, dass die Schüler gemeindeunabhängig jeweils in dem Schulhaus unterrichtet werden können, zu dem sie die kürzeste Distanz haben.»

## Abstimmung im Juni 2024

Alexandra Barp von der IG Gesunde Lebensräume fragte, ob im Rahmen dieser BNO-Revision Vorschläge machen könnte, wo Mobilfunkanlagen künftig möglich wären und wo nicht, dies im Hinblick einer qualitativ hochstehenden Datenvorsorgung. «Veränderen kann man solche Antennen nur mit dem Argument des Ortsbildschutzes», weiss Gabriele Horvath. «Aber man darf eine Prioritäten-Kaskade festhalten. Sie können im Rahmen der Mitwirkung einen entsprechenden Antrag stellen.»

Der weitere Zeitplan der BNO-Revision sieht nun vor, dass nach der öffentlichen Mitwirkung die öffentliche Auflage im Winter 2023/2024 erfolgt. «Im Idealfall können wir diese Revision an der Gemeindeversammlung vom Juni 2024 zur Abstimmung traktandieren», schaute Sascha Käppeli voraus.