

Im Tunnel in die Tiefgarage?

Rudolfstetten: Gemeinde informiert über den Gestaltungsplan «Isleren»

Auf dem gut zwei Hektaren grossen Areal «Isleren» soll ein neues Quartier mit bis zu 200 Wohnungen entstehen. Nun kann die Bevölkerung beim Gestaltungsplan mitreden.

Erika Obrist

Das «Isleren»-Areal liegt am Waldrand. Oben auf der Passhöhe. In der Nähe von Bus und Bahn. Und es gehört der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Wie dieses Filetstück bebaut werden soll, wird nun mit einem Gestaltungsplan samt Sondernutzungs Vorschriften festgelegt. Angepasst werden muss auch die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in diesem Gebiet.

In einem ersten Schritt hatte die Gemeinde einen Studienwettbewerb durchgeführt. Dieser sollte Ideen bringen für ein Bebauungskonzept. Gewonnen wurde der Wettbewerb von Lilin Architekten Zürich. Ihr Siegerprojekt sieht einen hohen Solitärbau vor sowie sechs lang gezogene Riegel, von denen je zwei zu sogenannten Wohninseln zusammengefasst werden. Entstehen können so bis zu 200 Wohnungen für rund 465 Einwohnerinnen und Einwohner.

Baufelder und Anzahl Vollgeschosse festgelegt

Im Gestaltungsplan mit den Sondernutzungs Vorschriften wird nun festgelegt, wo die Baukörper zu stehen kommen, wie hoch sie sein dürfen, wie weit auseinander sie stehen müssen, wo Fusswege durchführen und wie die Fassaden zu gestalten sind. Auch festgelegt sind die Parkierung und die Gestaltung der Freiräume.

In den Sondernutzungs Vorschriften wird auf die Angabe einer Ausnutzungs ziffer verzichtet. Dafür werden für die einzelnen Baukörper die maximale Firsthöhe, die Anzahl Vollgeschosse und die maximal anrechenbare Geschossfläche aufgeführt. Der Solitärbau darf acht Vollgeschosse



Auf dem Areal direkt am Waldrand sollen sechs langgezogene Gebäude erstellt werden können plus ein achtstöckiger Punktbau. Es besteht die Idee, die Islerenstrasse zwischen der bestehenden Überbauung im Vordergrund und dem neuen Quartier hinten im Boden zu führen.

Visualisierung: zg

aufweisen. Die nachfolgenden Baukörper sind in der Höhe abgestuft und weisen so sechs bis drei Vollgeschosse auf. Es sind Flachdächer vorgeschrieben. Das Parkieren erfolgt unterirdisch. Die Gemeinde will die Anzahl Pflichtparkplätze beschränken. Im Gegenzug muss beim Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden.

Neue Zone vorgesehen

Im bestehenden Bauzonenplan ist das «Isleren»-Areal der Mehrfamilienhauszone 3 zugeordnet. Es darf also dreigeschossig gebaut werden. Nun soll eine neue Mehrfamilienhauszone 5 ausgeschieden werden; erlaubt sind fünf Vollgeschosse. Die Firsthöhe wird auf 17 Meter begrenzt. Die Ausnutzung beträgt 1.0. Das ist in der teilrevidierten Bau- und Nutzungs-

ordnung so festgehalten. Neu ist auch der Abschnitt «Hohe Häuser» zulässig.

Neue Erschliessungsvariante

Für die Erschliessung präsentierte Gabriele Horvath vom Büro Suisseplan am Informationsanlass für die Bevölkerung vorgestern eine ganz neue Lösung. Ursprünglich war vorgesehen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen von der Islerenstrasse aus zu gestalten. So hätte es mindestens drei steile Rampen für die Ein- und Ausfahrten gegeben. Neu wird die Islerenstrasse im Gestaltungsplan einbezogen mit der Idee, diese ab dem Alpenweg unterirdisch zu führen. In einem Tunnel. Mit Abzweigungen zu den Tiefgaragen. Die bisherige Islerenstrasse würde oberirdisch beruhigt.

So bestechend die Idee ist – sie hat einen Haken: Über die Islerenstrasse werden auch die bestehenden Mehrfamilienhäuser gegenüber dem nun zu bebauenden Grundstück erschlossen. Diese Einwohnerinnen und Einwohner müssen weiterhin zu ihren oberirdischen Parkplätzen zufahren können. Wie Gemeinderat Sascha Käppli und Planungskommissionsmitglied Lieni Füglistaller sagten, finden diesbezüglich bereits Gespräche mit den Grundstücksinhabern statt. Die Besitzer scheinen dem neuen Verkehrsregime nicht abgeneigt zu sein.

Anliegen und Ideen einbringen

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens kann sich die Bevölkerung bis 20. November zum Gestaltungsplan und zur Teilrevision der Bau- und

Nutzungsordnung äussern. Sie kann Wünsche und Ideen einbringen. Der Gemeinderat wird diese in die Planung einfließen lassen oder auch nicht. Anschliessend gehen die Pläne zum Kanton zur Vorprüfung. Voraussichtlich im März nächsten Jahres erfolgt die öffentliche Auflage. Ziel ist, die teilrevidierte BNO dem Souverän an der nächsten Sommer-«Gmeind» zu unterbreiten.

Umfangreiche Dokumente

Zu den umfangreichen Dokumenten, die öffentlich aufliegen, gehören unter anderem auch ein kommunaler Teilplan Verkehr Isleren, das Konzept Hohe Häuser, der Schlussbericht des Studienauftrags und die Stellungnahme des Regionalplanungsverbands. Dieser steht dem Vorhaben positiv gegenüber.