

ENTWICKLUNG GEBIET WINDBÜEL

SCHLUSSBERICHT ZU BEBAUUNGSKONZEPTEN VOR EINZONUNG



14. Oktober 2020



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag: Entwicklung Gebiet Windbüel in Ruswil

Auftraggeberin: Johann Moritz Stirnimann
Dorf 37
6018 Buttisholz

vertreten durch:
Markus Felder-Forster
Aeschfeldstrasse 2
6017 Ruswil

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG
Brünigstrasse 25
6005 Luzern

vertreten durch:
Daniel Stalder (PL)
Leandra Krummenacher



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage und Ziele	4
2.	Planungsprozess	6
3.	Rahmenbedingungen.....	8
4.	Fachberichte.....	14
5.	Bebauungskonzepte.....	15
6.	Fazit.....	22
7.	Regeln für die Entwicklung.....	23
8.	Anhang.....	26
9.	Beilagen.....	31

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Ausgangslage

Die Gemeinde Ruswil beabsichtigt im Rahmen der Revision der Ortsplanung eine Einzonung vorzunehmen und gleichzeitig das Gebiet Halde im Ortsteil Werthenstein kompensatorisch auszuzone.

Das dem Grundeigentümer gehörende Gebiet «Windbüel» liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Ruswil südlich der Hellbühlerstrasse am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets. Es umfasst einen Teil (ca. 2 ha) der Parzelle Nr. 1270, welche gemäss geltendem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt ist. Eigentümer dieser Parzelle ist Stirnimann Johann Moritz.

Gemäss dem vom Gemeinderat Ruswil am 3. April 2019 genehmigten Siedlungsleitbild eignet sich ein rund 2.1 ha umfassender Teil der Parzelle Nr. 1270 zur Einzonung in eine Zone für Wohnnutzungen mit hoher Wohnqualität.

In einem ersten Schritt erfolgt die Einzonung eines Teilgebiets von ca. 9'400 m². Bei ausgewiesenem Bedarf kann sodann das restliche Grundstück in einem erneuten Nutzungsverfahren eingezont werden. Die Teileinzonung ist keine Präjudiz zugunsten des restlichen Grundstücks Nr. 1270 gegenüber anderen potenziellen Einzonungsgebieten.

Der kantonale Richtplan schreibt vor, dass ab einer Einzonungsfläche von 1 ha ein Bauungskonzept vorliegen muss.

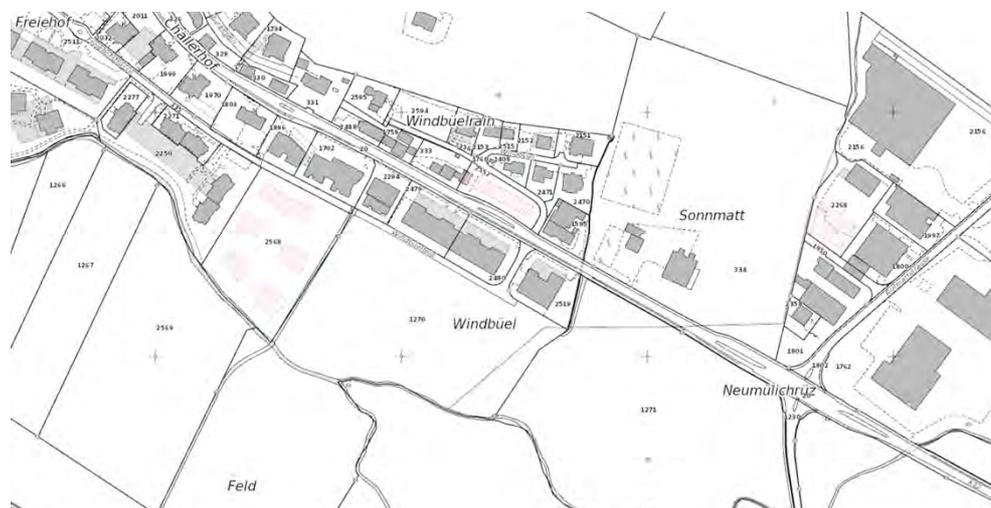


Abb. Grundbuchplan mit bestehenden und projektierten Bauten (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)



Planungsvereinbarung

Vertragliche Grundlage zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde für die Entwicklung des Einzonungsgebietes ist die Planungsvereinbarung vom 8. April 2020. Darin ist der Prozess bis zur möglichen Bebauung geregelt.

Zielsetzungen

Im Rahmen der Studie waren die Rahmenbedingungen für die Einzonung und die weitere Entwicklung zu klären.

In Bebauungsstudien in Varianten war aufzuzeigen, mit welchen Lösungen bezüglich Typologien, Bauformen, Erschliessungen, Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten und Umweltthemen wie Überschwemmungsgefahren, ökologische Aufwertungsmassnahmen, Lärmeinwirkungen u.a. umgegangen wird.

In Fachberichten war nachzuweisen, wie mit den vorhandenen Fruchtfolgefächern umzugehen ist, und dass die Geruchsimmissionen von nahen Landwirtschaftsbetrieben keine wechselseitigen Wirkungen auf künftige Wohnnutzungen entfalten können.



2. PLANUNGSPROZESS

Planer

Beteiligt an der Entwicklung der Bebauungsstudien und der dazugehörigen Fachberichte waren folgende Personen:

- Daniel Stalder, Bebauungsstudien / ZEITRAUM Planungen AG
- Leandra Kruppenacher, Bebauungsstudien / ZEITRAUM Planungen AG
- Markus Vogt, Gutachten Fruchtfolgeflächen / Vogt Planer
- Benedikt Troxler, Bericht Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen / Kanton Luzern, Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung, Landwirtschaft

Begleitgremium

Die Projektentwicklung wurde als begleitetes Workshop-Verfahren durchgeführt und durch folgende Personen begleitet:

- Rolf Marti, Gemeinderat, Vorsteher Ressort Bau/Infrastruktur
- Rolf Beglinger, Präsident Ortsplanungskommission
- Michael Duss, Leiter Bau und Infrastruktur
- Andi Scheitlin, Architekt / Fachgruppe Ortsbild
- Hansjörg Egli, Architekt / Fachgruppe Ortsbild
- David Stettler, Ortsplaner Ruswil (ecoptima AG)

Prozess

Startveranstaltung

Am 14. Mai 2020 fand in Ruswil eine Startveranstaltung und Orientierung zur Aufgabe beim Ausschuss der Ortsplanungskommission Ruswil statt.

1. Workshop

Am 30. Juni 2020 fand in Ruswil ein 1. Workshop mit der Fachinstanz für architektonische und städtebauliche Fragen statt. Es wurden eine Ortsanalyse und die umweltrechtlichen Rahmenbedingungen vorgestellt, Problempunkte, Bauungs- und Einzonungsstrategien aufgezeigt und erste Annahmen für eine Bebauung mit einer verträglichen Dichte überprüft.

➤ Präsentation vom 30.06.2020



2. Workshop

Am 14. Juli 2020 fand in Ruswil ein 2. Workshop mit der Fachinstanz für architektonische und städtebauliche Fragen statt. Die Ergebnisse des ersten Workshops wurden weiterentwickelt zu Bebauungsstudien mit Grundrisstypologien, Erschliessungslösungen und Freiräumen.

Konkret wurden drei vertiefte Bebauungsvarianten vorgestellt (1: Punkt und Längsbau, 2: Gekröpfte Längsbauten, 3: Cluster) und Spielregeln und Vorgaben für die weitere Entwicklung diskutiert.

➤ Präsentation vom 14.07.2020

Schlussbericht

Im vorliegenden Schlussbericht werden die Rahmenbedingungen, die Ergebnisse der Bebauungsstudien und Empfehlungen zur Weiterentwicklung zusammengefasst dargestellt.

Verabschiedung

Der Schlussbericht wurde am 14. September 2020 von der Ortsplanungskommission und am 14. Oktober 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

Etappierung

Die mögliche Einzonungsfläche verlangt eine Etappierung der Bebauung. Das Gesamtgebiet misst rund 21'170 m².

Davon können im Rahmen der kompensatorischen Einzonung 9'400 m² einzozont werden; eine geringe Abweichung der Einzonungsfläche ist möglich. Die Lage der Einzonungsfläche war mit den Bebauungsstudien zu bestimmen.

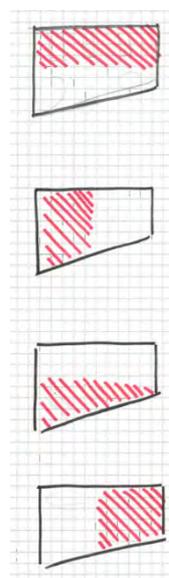


Abb. Mögliche Anordnungen von Einzonungsflächen von ca. 9'400 m²

Zeithorizont

Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet das Gebiet bei einer Einzonung ab 2029 zu überbauen. Der Beginn der Überbauung kann im Falle von weitestgehend ausgeschöpften Nutzungsreserven der übrigen Bauzonen in Ruswil frühestens 2 Jahre auf 2027 vorverschoben werden. Über eine allfällige Vorverschiebung entscheidet der Gemeinderat.

Gestaltungsplanpflicht

Das Einzonungsgebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Der Gestaltungsplan soll zum Zeitpunkt der Projektkonkretisierung ca. ab 2025 erarbeitet werden.



Erschliessung

Die Strasse Windbüelfeld liegt auf der Parzelle GB Nr. 1270. Die Erschliessung über diese private Strasse ist gesichert.

Für die Notfallerschliessung und Services (Zügeltransporte, Anlieferungen) muss jedes Haus erreichbar sein. Die Befestigung der Zufahrt (Breite der Kofferrung, Bodendruckwerte) muss mit der Feuerwehr abgesprochen werden.

Parkierung

Es ist eine gemeinsame unterirdische Parkierungsanlage vorzusehen. Die Parkierung im Einzonungsgebiet sollte, abhängig vom Erschliessungskonzept, bei einer zweiten Einzonungsetappe erweiterbar sein.

Die Erschliessung der Einstellhalle über die bestehende zweispurige Einstellhallenrampe auf der Parzelle Nr. 2568 soll geprüft werden.

Bauliche Dichte

Als Zieldichte wird in Abstimmung eine Überbauungsziffer ÜZ von ca. 0.25 über das ganze Planungsgebiet angestrebt.

Die bauliche Dichte kann pro Etappe geringfügig voneinander abweichen, solange die maximale Gesamtdichte nicht überschritten ist.

Nutzungen

Die Nutzung hat eine angemessene bauliche Dichte zu erreichen, mit Mehrfamilienhäusern. Es ist eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität mit einer Vielfalt an Wohntypologien anzustreben.

Die Gemeinde wünscht für die konkrete Projektierung ein Mitspracherecht für ein ausgeglichenes Wohnungsangebot mit Wohneigentum und Mietwohnungen.

Spätestens mit dem Gestaltungsplan der Gemeinde ist ein Konzept und ein Wohnungsspiegel mit den entsprechenden Wohnungsgrössen und den Ausbaustandards vorzulegen.

Bebauung und Freiräume

Neben der Grünzone und dem Bielbach sind im Konzept diversifizierte Spiel- und Freiflächen aufzuzeigen.



Abb. Aufnahme Planungsgebiet

Siedlungsrand und Bachläufe



Abb. Offene und eingedolte Bachläufe (Quelle: Geoportal). Festlegung Gewässerräume (Quelle: ecoptima)

Der Gestaltung des Siedlungsrandes und damit der Übergang zur Landwirtschaftszone sind zu berücksichtigen. Die Lage einer Bachöffnung des heute eingedolten Bachlaufs innerhalb des Planungsperimeters ist in das Bebauungskonzept zu integrieren und mit der ersten Bauetappe in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur zu realisieren.

Die Bachöffnung und der Fussweg sind auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu erstellen.

Der Gewässerraum entlang des Bielbachs soll mit einer Grünzone gesichert werden. Die Grünzone ist nicht Bestandteil der zu kompensierenden Einzonungsfläche.

Die Gewässerräume werden mit der Ortsplanungsrevision festgelegt.

Durchwegung

Entlang des Bielbachs ist die Anlegung eines öffentlichen Fusswegs vorzusehen inkl. Etap-pierung des Wegenetzes. Die Durchwegung mit weiteren öffentlich begehbaren Fusswegen ist aufzuzeigen.

Bepflanzung

Aufgrund der klimatischen Veränderung werden der sommerliche Wärmeschutz und ein gu-tes Mikroklima immer wichtiger. Grosskronige Bäume unterstützen ein gutes Mikroklima. Zu diesem Zweck werden innerhalb der Siedlung grosse Bäume verlangt.

Sind die Bereiche für grosse Bäume unterbaut, ist eine Erdüberdeckung der Konstruktion von mind. 1 bis 1.50 m vorzusehen, oder es sind Pflanzgruben vorzusehen.

Es ist als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Freiraumkonzept auszuarbeiten.

Naturgefahren

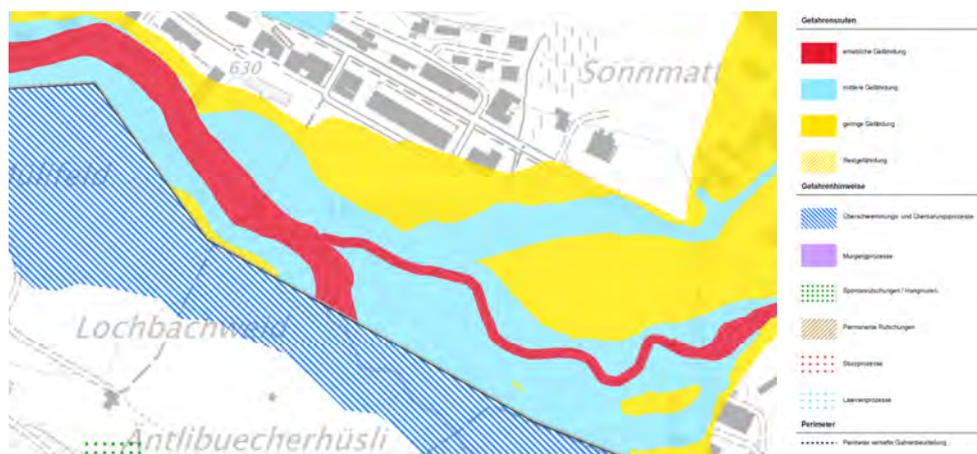


Abb. Gefahrenhinweiskarte (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)



Abb. links: Festlegung Gewässerraum als Grünzone, rote Gefahrenzone mit Bauverbot (Quelle: ecoptima)
Abb. rechts, blau schraffiert: Überschwemmungsbereich vom 2. Juli 2020 (Quelle: Vogt Planer)

Das Planungsgebiet ist Naturgefahren durch Überschwemmung ausgesetzt. Am 2. Juli 2020 wurde der südwestliche Bereich des Einzugsgebietes zusammen mit der angrenzenden neuen Bebauung auf der Parzelle Nr. 2568 überschwemmt. Dieses Ereignis machte die Gefahrensituation unmittelbar erfahrbar.

In der roten Zone gemäss Plan gilt ein Bauverbot, d.h. nicht nur der Gewässerraum, sondern auch die rote Zone sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Mit dem Gestaltungsplan ist ein Gefahrgutachten mit sicheren baulichen Typologien resp. einem Massnahmenkatalog zu Verhinderung von Überschwemmungsschäden vorzulegen.

Lärmeinwirkungen

Für Einzugsgebiet gelten die strengeren Planungswerte PW gemäss Lärmschutzverordnung.

Für die Bauten an der Hellbühlerstrasse sind die Immissionsgrenzwerte IGW gemäss Angaben des Kantons überschritten. Diese Bauten haben eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber den dahinterliegenden Gebieten.

Es ist spätestens mit einem Gestaltungsplan zu überprüfen welches die Einwirkungen auf die Bauten im Gebiet Windbüel sind.



Abb. Lärmkaster IST-Situation (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)

Energie

Die Überbauung hat sodann erhöhten Anforderungen an den Energie-Standard zu genügen.

Die Erfüllung derselben wird im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen sein. Weitergehende Abklärungen sind nicht Bestandteil der Konzeptphase.



Mehrwertabgabe

Die Grundeigentümerschaft nimmt zur Kenntnis, dass im Falle der Einzonung seines Grundstücks eine Mehrwertabgabe gemäss § 105 ff PBG geschuldet sein wird.

Ein Teil des Mehrwerts wird gemäss den Absichten der Gemeinde bereits zum Zeitpunkt der Einzonung gegenüber dem Auszonungsgebiet Halde geschuldet. Die Vorauszahlung wird in einem separaten Vertrag geregelt.



4. FACHBERICHTE

Bodenkundliches Gutachten

Es war in einem bodenkundlichen Gutachten der beanspruchten landwirtschaftlichen Böden aufzuzeigen, welche Eignung die Böden als Fruchtfolgefleichen haben.

Das Planungsgebiet ist demnach als Fruchtfolgefleiche einzustufen.

In einem Konzept wird die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleichen (FFF) aufzuzeigen sein.

➤ Gutachten Fruchtfolgefleichen, vom 09.07.2020

Nachweis der FAT-Abstände

Es war der Nachweis der Einhaltung Geruchsabstände zu Landwirtschaftsbetrieben mit Tierhaltung gemäss FAT-Bericht Nr. 476 (1995) zu erbringen.

Das Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung, Landwirtschaft des Kantons Luzern hat die entsprechenden Berechnungen durchgeführt.

Für das Einzonungsgebiet bestehen demnach keine Einwirkungen der bestehenden Höfe Neumüli und Sonnmatt.

- Begleitbrief Mindestabstände, vom 01.07.2020
- Berechnung Mindestabstände Neumüli, vom 01.07.2020
- Berechnung Mindestabstände Sonnmatt, vom 01.07.2020
- Situationsplan mit Hüllkurven, vom 01.07.2020

5. BEBAUUNGSKONZEPTE

Grundsätze

Für alle Bebauungsvarianten gelten die folgenden Grundsätze:

Einzonungsfläche

Die Einhaltung der max. Einzonungsfläche von rund 9'400 m² ist in allen 3 Bebauungskonzepten möglich. Die Entwicklung erfolgt von West nach Ost, es wird an die letzte Bebauung im Gebiet angeknüpft.

Erschliessung

Die Erschliessung Einstellhalle kann an 2 Standorten ab Windbüelfeld erfolgen, der Innenbereich des Quartiers ist verkehrsfrei, Anlieferung und Notfallzufahrten zu allen Häusern sind allerdings möglich. Besucher-Parkplätze liegen entlang der Strasse und teilweise in der Einstellhalle.

Bach und Gewässerraum

Der eingedolte Bach wird mit der ersten Etappe freigelegt, der Gewässerraum und Überschwemmungsbereiche (rote Zonen) werden nicht über- oder unterbaut und sie werden mit einer naturnahen Gestaltung versehen. Entlang der Gewässer werden Fusswege vorgesehen. Weiter Fusswege durchqueren in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung das Quartier.

Variante 1

Entwurf

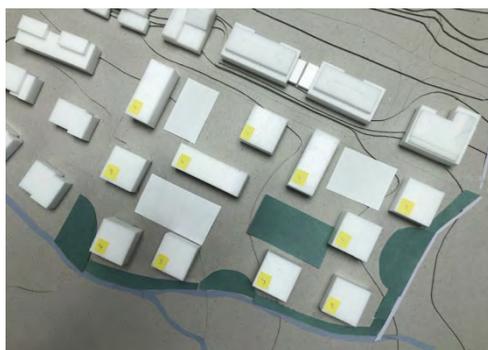


Abb. Modell und Situationsplan, 1.1 vom 14.07.2020

Die Variante 1 sieht gemischte Längs- und Punktbauten mit 3 bis 4 Geschossen vor. Die Setzung der Bauten lässt in einer zweiten Einzonungsetappe ein nahtloses Anknüpfen an die gewählte Typologie zu. Die Grundrisstypologien lassen ein flexibles Raumangebot von kleineren Wohnungen bis Familienwohnungen zu.

Die Freiräume werden differenziert: 1 bis 2 Quartierplätze an der Strasse, Binnenräume als Wiesen, nach Alter differenziertes Angebot an Spielplätzen, ggf. Sitzplätze in den Erdgeschossen, private Nutzgärten.

Die bauliche Dichte ÜZ beträgt max. 0.25. Insgesamt resultieren über das ganze Planungsgebiet rund 130 Wohneinheiten (Nutzfläche NF sia 416 ca. 100 m² / Einheit) resp. eine Geschossfläche GF sia 416 von rund 17'400 m². Für die erste Einzonungsetappe sind ca. 72 Wohnungen und eine Geschossfläche von 9'600 m² möglich.

Die Bauten stehen allerdings zu nahe an den Bächen. Eine differenzierte Volumengestaltung der Punktbauten ist zu prüfen. Eine Senkrechtparkierung an der Strasse ist nicht zulässig.

Überarbeitung



Abb. Situationsplan, 1.2 vom 14.10..2020

Die Bauten entlang des Baches sind zurückverschoben und in der Volumengestaltung differenziert. Durch die Verkleinerung der Volumen kommt man auf eine bauliche Dichte von 0.23. Neu resultieren über das gesamte Planungsgebiet rund 125 Wohneinheiten (Nutzfläche NF sia 416 ca. 100 m² / Einheit) resp. eine Geschossfläche GF sia 416 von rund 16'400 m². Für die erste Einzonungsetappe sind ca. 65 Wohnungen und eine Geschossfläche von 8'700 m² möglich.

Die Besucherparkplätze sind nun Quer zur Strasse und durch Bäume beschattet. Zusätzlich sind grössere Bäume auf der Parzelle die Schatten spenden ohne die Durchblicke zu stark zu beeinträchtigen.

Variante 2

Entwurf



Abb. Modell und Situationsplan, Variante 2.1 vom 14.07.2020

Die Variante 2 sieht gegen den Bach hin abgestufte und abgekröpfte Längsbauten mit 4 bis 2 Geschossen vor. Durch die Abkröpfung und die Aufreihung von Nord nach Süd entstehen von der Strasse bis zum Bach gute Durchblicke und eine allseitige Besonnung und Ausblicke für alle Wohnungen. Den rückwärtigen Wohnungen in den oberen Geschossen der bestehenden Wohn- und Gewerbebauten wird der Durchblick nicht verwehrt.

Die Freiräume werden differenziert: 1 bis 2 Quartierplätze an der Strasse, Binnenräume als Wiesen, nach Alter differenziertes Angebot an Spielplätzen, ggf. Sitzplätze in den Erdgeschossen, private Nutzgärten.

Die bauliche Dichte $\dot{U}Z$ beträgt max. 0.27. Insgesamt resultieren über das ganze Planungsgebiet rund 114 Wohneinheiten (Nutzfläche NF sia 416 ca. 100 m² / Einheit) resp. eine Geschossfläche GF sia 416 von rund 11'400 m². Für die erste Einzonungsetappe sind ca. 57 Wohnungen und eine Geschossfläche von 7'600 m² möglich.

Die Setzung der Bauten verlangt in einer zweiten Einzonungsetappe das Fortführen dieser Figur. Dem Einzelbau im Osten des Areals fehlt die Anbindung an die übergeordnete Figur. Die Setzung hat wohl einen hohen Wiedererkennungswert und damit eine klare Adressbildung, wird aber aufgrund der «Grossform» im Dorf Ruswil kontrovers diskutiert.

Überarbeitung



Abb. Situationsplan, 2.2 vom 14.10.2020

Die Form der abgekröpften Längsbauten wurde so angepasst, dass die 1. Einzonung die gleiche Fläche und Form aufweist wie bei Variante 1 & 3. Durch das Näherrücken der Bauten kann in einer 2. Phase der Einzonung die ÜZ etwas erhöht werden und der Einzelbau im Osten des Areals wird als Teil der gesamten Überbauung gelesen.

Die bauliche Dichte ÜZ beträgt nun 0.25. Insgesamt resultieren über das ganze Planungsgebiet rund 112 Wohneinheiten (Nutzfläche NF sia 416 ca. 100 m² / Einheit) resp. eine Geschossfläche GF sia 416 von rund 15'000 m². Für die erste Einzonungsetappe sind ca. 53 Wohnungen und eine Geschossfläche von 7'000 m² möglich.

Die Ausblicke der Wohnungen sind immer noch gut möglich. Durch die unterschiedlichen Abstände der Kopfbauten zur Strasse hin wird der Strassenraum differenziert und es können verschiedene Zonen geschaffen werden.

Aus Gründen die in der Entwurfstufe bereits genannt wurden, wird die Variante der abgekröpften Längsbauten aktuell nicht als bestmögliche Lösung gesehen.

Variante 3

Entwurf



Abb. Modell und Situationsplan, Variante 3.1 vom 14.07.2020

Die Variante 3 sieht drei Gebäudeinseln oder «Cluster» mit 4, zum Teil 3 Geschossen vor. Die Gebäudegruppen sind um jeweils einen Quartierplatz als Begegnungsort gruppiert und eingebettet in einen durchfliessenden Raum mit Wiesen, Wegen, Spielflächen und -plätzen.

Die Freiräume werden differenziert: 1 bis 2 Quartierplätze an der Strasse, Binnenräume als Wiesen, nach Alter differenziertes Angebot an Spielplätzen, ggf. Sitzplätze in den Erdgeschoss, private Nutzgärten.

Die bauliche Dichte $\ddot{U}Z$ beträgt max. 0.14 bis 0.18. Insgesamt resultieren über das ganze Planungsgebiet rund 82 Wohneinheiten (Nutzfläche NF via 416 ca. 100 m^2 / Einheit) resp. eine Geschossfläche GF via 416 von rund $11'00 \text{ m}^2$. Für die erste Einzonungsetappe sind ca. 47 Wohnungen und eine Geschossfläche von $6'200 \text{ m}^2$ möglich.

Die geringe bauliche Dichte mag den Anforderungen für den Ort nicht zu entsprechen. Die zufällige Ausdehnung der Gebäudegruppen wird kritisch hinterfragt.

Gestaltung Strassenraum

Zugunsten einer guten Adressbildung und eines «aufgewerteten» Quartiers insgesamt ist die Aufwertung des Strassenraums zu überlegen.

An der Einfahrt zum Dorfteil markieren 2 Bäume als Portal die Einfahrt.

Mit einem einheitlichen Baumtyp als Allee oder in Zwischenbereichen entlang der Strasse Windbüelfeld kann eine zusammenhängende Gestaltung des Strassenraums erreicht werden. Diese hochstämmigen Bäume werden mit einer Wuchshöhe von mind. 5 m gepflanzt.

Eine einheitliche, dezente Beleuchtung schafft eine einladende Stimmung, gewährt die Sicherheit und spart Strom.

Offene Parkplätze werden längs angeordnet, Bäume beschatten diese.

Das Fusswegnetz, welches den Dorfteil durchwegt, schliesst immer wieder an die Strasse an.



Abb. Luftaufnahme Quartierschliessung (Quelle: google.earth)

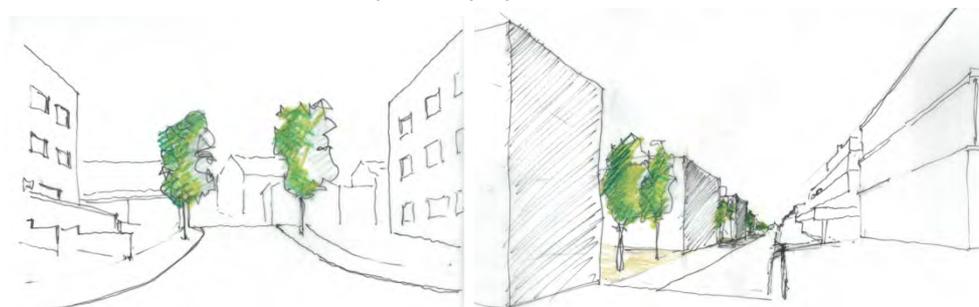


Abb. Portalbepflanzung bei Einfahrt, Bepflanzung der Quartierstrasse mit Baumgruppen oder als Allee



6. FAZIT

- Die Bebauungsstudien klären in grundsätzlicher Art und Weise die bauliche Dichte, die Erschliessung, Wohntypologien, Lage und Klassifizierung von Freiräumen und die Einhaltung von umweltrechtlichen Rahmenbedingungen und Auflagen.
- Aufgrund des langen Planungshorizonts von 7 bis 9 Jahren werden die Typologien im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zu überprüfen und weiter zu entwickeln sein.
- Für die weitere Entwicklung formuliert die Gemeinde Spielregeln, welche teilweise in der Zonenordnung festgesetzt werden.



7. REGELN FÜR DIE ENTWICKLUNG

Als Resultat der Workshops werden für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes die unten aufgeführten Regeln definiert. Die nachfolgenden Regeln haben begleitenden Charakter. Im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens und des Gestaltungsplans kann nur in planerisch begründeten Fällen von diesen Regeln abgewichen werden:

Einzonung in Etappen

1. Jede Etappe muss in sich bezüglich der Siedlungsqualität, der Erschliessung und Parkierung, dem Angebot an Freiräumen und Spielflächen die Anforderungen gemäss Zonenordnung und Baugesetzgebung erfüllen. Die bauliche Dichte kann pro Etappe geringfügig voneinander abweichen, solange die maximale Gesamtdichte nicht überschritten ist.
2. Die Entwicklung erfolgt anschliessend an die bestehende Siedlung auf der Parzelle Nr. 2568 von Westen nach Osten.
3. Frühste Überbauung ist ab 2029. Über eine allfällige Vorverschiebung auf 2027 wegen ausgeschöpften Nutzungsreserven der übrigen Bauzonen in Ruswil, entscheidet der Gemeinderat.
4. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, das Gebiet bei einer Einzonung zu überbauen

Fachplanungen

5. Für die Sicherung der Fruchtfolgeflächen muss in einem ersten Schritt für die kantonale Vorprüfung ein Kompensationskonzept ausgearbeitet werden. Bis zur öffentlichen Auflage ist ein Kompensationsprojekt gemäss kantonalen Vorgaben auszuarbeiten.
6. Es muss ein Konzept für den Umgang mit Naturgefahren / Massnahmen gegen Überschwemmung vorliegen.
7. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind insbesondere auch folgende Nachweise zu erbringen:
 - Energie- und Nachhaltigkeitskonzept
Die Überbauung hat sodann erhöhten Anforderungen an den Energie-Standard zu genügen (Der Gemeinde Ruswil wurde das «Label Energiestadt» verliehen).
 - Lärmmachweis am Projekt.



Verfahren

8. Der Gemeinderat kann ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mind. 3 teilnehmenden Büros oder ein begleitetes Qualitätsverfahren über das gesamte Planungsgebiet verlangen.
9. Das (Sieger-) Projekt ist für die erste Einzonungsetappe anschliessend in einem Gestaltungsplan festzusetzen.

Nutzungen

10. Nutzungen sind mit dem Bau- und Zonenreglement abzustimmen: es sind Wohnnutzungen oder nicht störende Arbeitsnutzungen zulässig und mit dem Gemeinderat abzustimmen.
11. Es ist eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität mit einer Vielfalt an Wohntypologien und mit einem Mix an Eigentums- und Mietwohnungen anzustreben. Ein Konzept und ein Wohnungsspiegel mit den entsprechenden Wohnungsgrössen und den Ausbaustandards ist spätestens mit dem Gestaltungsplan der Gemeinde vorzulegen.
12. In der Nähe eines Quartierplatzes sind in Abstimmung mit der Gemeinde öffentliche Nutzungen von mind. 200 m² HNF sia 416 (Kindergarten, Tagesstätte) und den entsprechenden Aussenflächen vorzusehen.

Baumasse und Gestaltungsvorgaben

13. Als bauliche Dichte wird ein ÜZ von max. 0.25 bei einer Gesamthöhe von 14 m über das ganze Planungsgebiet festgelegt.
14. Die Bauten sind in der baulichen Höhe unterschiedlich zu gestalten.
15. Aufgrund der Hochwasserthematik sind Wohnnutzungen mit Hochparterre oder geringfügige Terrainanpassungen zu prüfen.

Erschliessung

16. Die Hupterschliessung erfolgt über die Strasse Windbüelfeld ab der Kantonsstrasse.
17. Die notwendigen Parkfelder sind in Einstellhallen anzuordnen. Insgesamt sind 1 bis max. 2 Zufahrten zur Einstellhalle zulässig. Die Anbindung an die bestehende Zufahrt auf der Parzelle Nr. 2568 ist für die westliche Etappe zu prüfen.



18. Parkfelder für Besucher sind am Rand der Siedlung anzuordnen und zu beschatten. An Strassen sind nur Längsparkfelder zulässig. Besucher-Parkplätze sind in Teilen in den Einstellhallen anzuordnen.
19. Das Planungsgebiet ist mit einem Netz von Fusswegverbindungen zu durchweg:
 - Fussweg entlang der Gewässerräume
 - Erhalt der bestehenden Fusswegverbindung von der Strasse Windbüelfeld zum Bielbach (Parzellen 1270 und 2568)
 - 1 weitere nord-südverlaufende Fusswegverbindung von der Strasse Windbüelfeld zum Bielbach
 - Internes, sekundäres Fusswegnetz mit mindestens 1 ost-westverlaufenden Verbindung.
20. Die Fusswege entlang des Bielbachs und des zu öffnenden Baches an der östlichen Parzellengrenze sind gleichzeitig mit der Bachöffnung zu realisieren.

Freiräume

21. Der eingedolte Bach ist mit der ersten Einzonungsetappe zu öffnen und auf der Parzelle Nr. 1270 in den Heiterbach / Deckehonigbach zu führen. In der Zonenbestimmung wird entlang des Baches eine Heckenbepflanzung als Siedlungsabschluss festgelegt.
22. Für Freiräume ist für jede Einzonungsetappe eine hohe Diversität vorzusehen:
 - Ein gemeinschaftlicher, beschatteter Platz (Quartiertreffpunkt)
 - Nach Altersklassen abgestufte und ausgestattete Spielplätze in Abstimmung mit §158 PBG und kommunalen Vorgaben
 - Naturnah gestaltete Heckenlandschaft an den Bächen
 - Prüfen von Nutzgärten und privaten Vorgärten von Wohnungen
 - Gestaltete Grünräume zwischen den Bauten
 - Bepflanzung mit einzelnen, grosswüchsigen Bäumen, dadurch teilweise Überdeckung über Einstellhallen von mind. 1.00 bis 1.50 m oder Gestaltung von Pflanzgruben.
23. Es muss ein Freiraumkonzept ausgearbeitet werden, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan dient.

Sozialraum

24. Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit wie eine alltagsgerechte Nutzung, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, flexible Nutzungsformen, gute Orientierung und Beleuchtung, gut auffindbare Wegverbindungen, gute Zugänglichkeit der Anlage und Behindertengängigkeit sind zu erfüllen.



8. ANHANG

- Bebauungsstudie Variante 1.2
- Bebauungsstudie Variante 2.2
- Bebauungsstudie Variante 3.2
- Schemaplan Fussverbindungen



Gesamte Einzonung:

Perimeter:	21'100 m ²
Perimeter (ohne Grünzone):	18'400 m ²
Fussabdruck Gebäude:	4'549 m ²
ÜZ:	0.22
ÜZ (ohne Grünzone):	0.25

GF:	16'381 m ²
NF (75% der GF):	12'285 m ²
HNF (60% der GF):	9'829 m ²

ca. 123 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	138 PP
Besucher PP (20%):	28 PP

PP Gesamt: 166 PP

1. Einzonung:

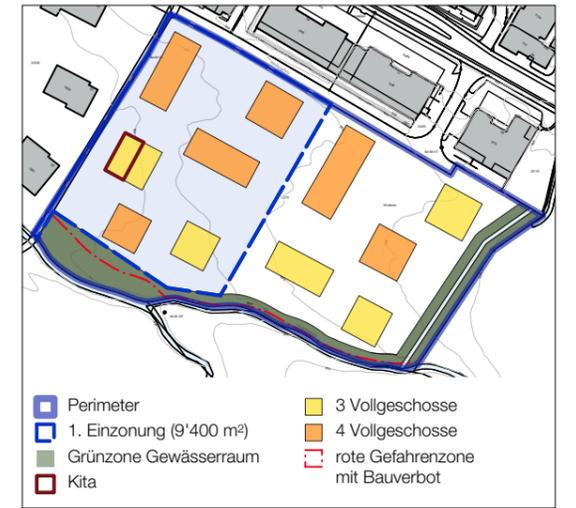
Perimeter (ohne Grünzone):	9'800 m ²
Fussabdruck Gebäude:	2'360 m ²
ÜZ:	0.24

GF:	8'758 m ²
NF (75% der GF):	6'569 m ²
HNF (60% der GF):	5'255 m ²

ca. 65 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	73 PP
Besucher PP (20%):	15 PP

PP Gesamt: 88 PP



2. Einzonung:

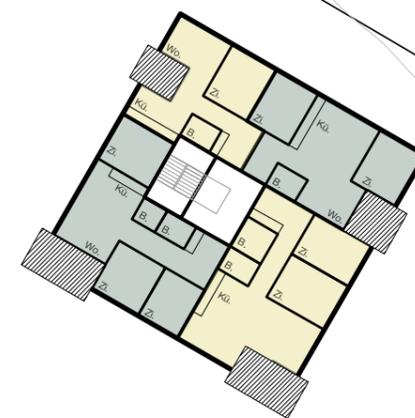
Perimeter (ohne Grünzone):	8'600 m ²
Fussabdruck Gebäude:	2'189 m ²
ÜZ:	0.25

GF:	7'623 m ²
NF (75% der GF):	5'717 m ²
HNF (60% der GF):	4'574 m ²

ca. 58 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	65 PP
Besucher PP (20%):	13 PP

PP Gesamt: 78 PP



Grundrissnachweis 1:500



Situation 1:1000



Situation 1:1000

Gesamte Einzonung:

Perimeter:	21'100 m ²
Perimeter (ohne Grünzone):	18'400 m ²
Fussabdruck Gebäude:	4'871 m ²
ÜZ:	0.23
ÜZ (ohne Grünzone):	0.26

GF:	14'951 m ²
NF (75% der GF):	11'213 m ²
HNF (60% der GF):	8'971 m ²

ca. 112 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	125 PP
Besucher PP (20%):	25 PP

PP Gesamt: 150 PP

1. Einzonung:

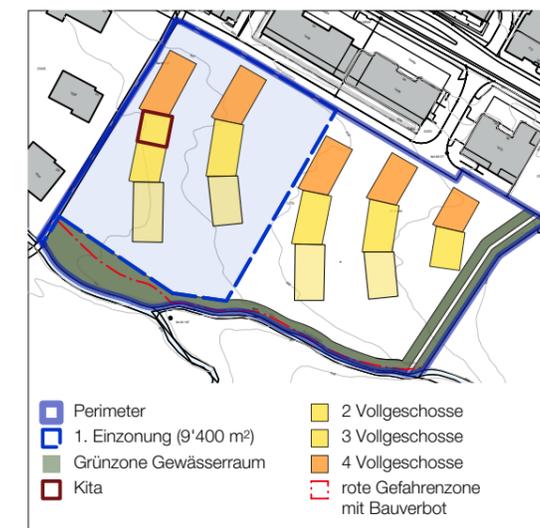
Perimeter (ohne Grünzone):	9'800 m ²
Fussabdruck Gebäude:	2'324 m ²
ÜZ:	0.24

GF:	7'037 m ²
NF (75% der GF):	5'278 m ²
HNF (60% der GF):	4'222 m ²

ca. 53 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	59 PP
Besucher PP (20%):	12 PP

PP Gesamt: 71 PP



2. Einzonung:

Perimeter (ohne Grünzone):	8'600 m ²
Fussabdruck Gebäude:	2'547 m ²
ÜZ:	0.29

GF:	7'914 m ²
NF (75% der GF):	5'936 m ²
HNF (60% der GF):	4'748 m ²

ca. 59 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	66 PP
Besucher PP (20%):	13 PP

PP Gesamt: 79 PP



Grundrissnachweis 1:500



Referenz: Karamuk Kuo, Studienauftrag
 Höchsterstrasse, St. Gallen



N
 Situation 1:1000

Gesamte Einzonung:

Perimeter:	21'100 m ²
Perimeter (ohne Grünzone):	18'400 m ²
Fussabdruck Gebäude:	3'380 m ²
ÜZ:	0.16
ÜZ (ohne Grünzone):	0.18

GF:	11'864 m ²
NF (75% der GF):	8'898 m ²
HNF (60% der GF):	7'118 m ²

ca. 89 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	100 PP
Besucher PP (20%):	20 PP

PP Gesamt: 120 PP

1. Einzonung:

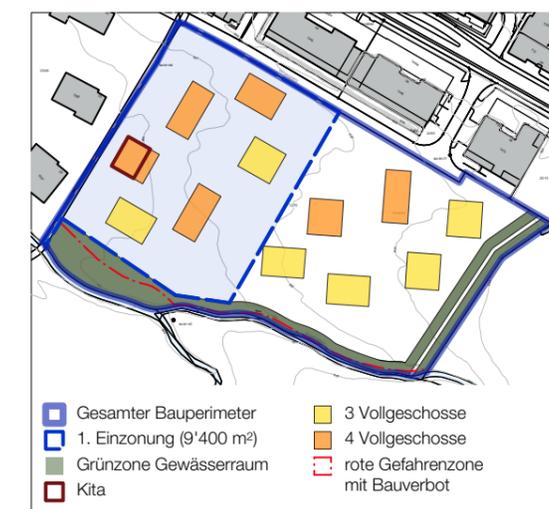
Perimeter (ohne Grünzone):	9'800 m ²
Fussabdruck Gebäude:	1'704 m ²
ÜZ:	0.17

GF:	6'264 m ²
NF (75% der GF):	4'698 m ²
HNF (60% der GF):	3'758 m ²

ca. 47 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	52 PP
Besucher PP (20%):	10 PP

PP Gesamt: 62 PP



2. Einzonung:

Perimeter (ohne Grünzone):	8'600 m ²
Fussabdruck Gebäude:	1'676 m ²
ÜZ:	0.19

GF:	5'600 m ²
NF (75% der GF):	4'200 m ²
HNF (60% der GF):	3'360 m ²

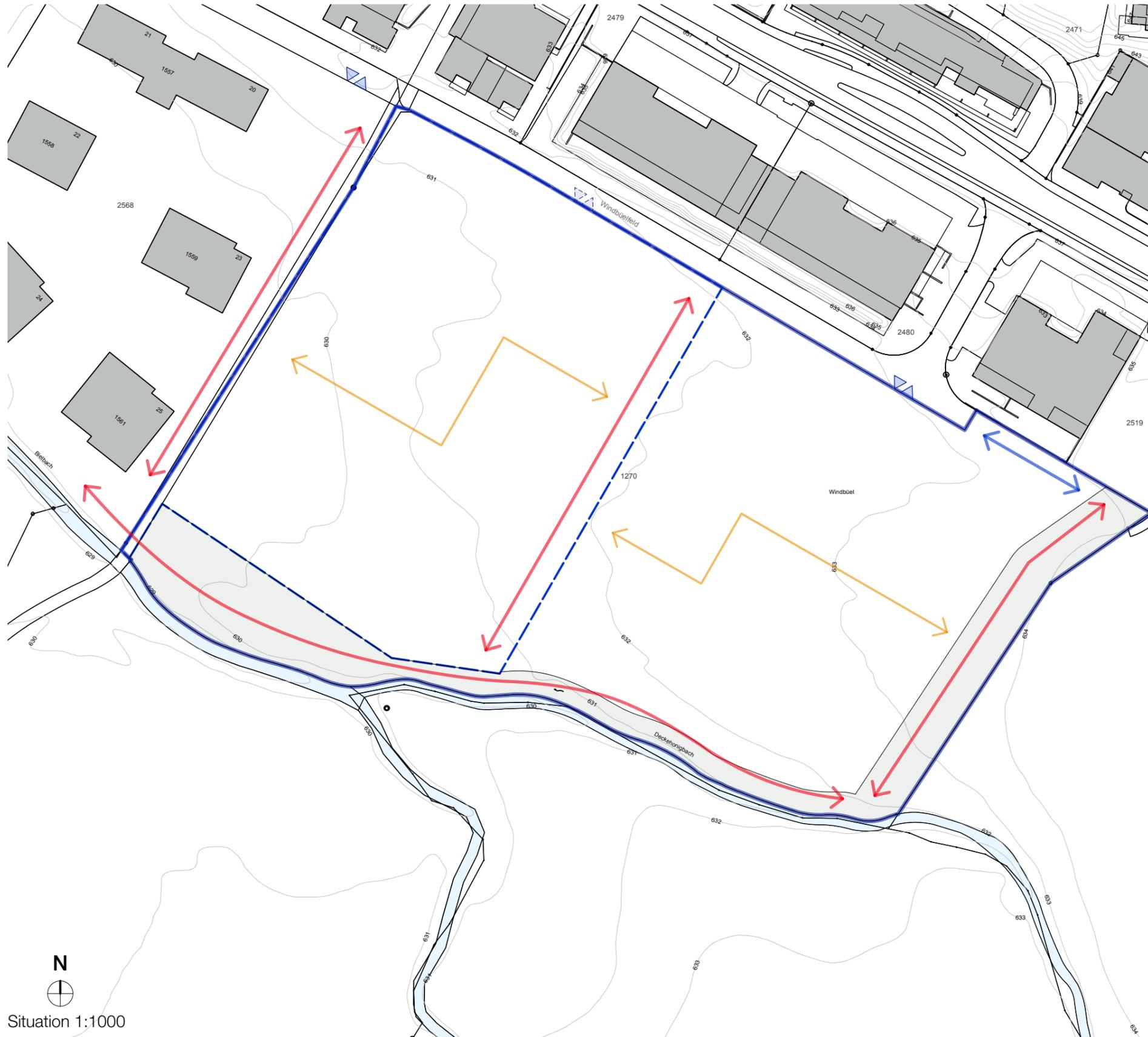
ca. 42 Wohnungen à 100 m²

PP (1.4 PP / 100 m ² HNF):	48 PP
Besucher PP (20%):	10 PP

PP Gesamt: 58 PP



Grundrissnachweis 1:500



Das Planungsgebiet ist mit einem Netz von Fusswegverbindungen zu durchwegen:

- Fortsetzung Strasse Windbüelfeld
- Fussweg entlang der Gewässerräume
- Erhalt der bestehenden Fusswegverbindung von der Strasse Windbüelfeld zum Bielbach (Parzelle 1270 und 2568)
- 1 weitere nord-südverlaufende Fusswegverbindung von der Strasse Windbüelfeld zum Bielbach
- Internes, sekundäres Fusswegnetz mit mindestens 1 ost-westverlaufenden Verbindung.





9. BEILAGEN

- Gutachten Fruchtfolgeflächen, vom 09.07.2020
- Berechnung Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, mit Beilagen, vom 01.07.2020
- Präsentationen, vom 30.06.2020 und 14.07.2020