Gemeinde Rain
...mit Weitsicht

stadtlandplan

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT BEILAGE 2



HERLEITUNG ÜZ UND GESAMTHÖHE

Öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2026

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Rain
Dorfstrasse 22
6026 Rain
www.rain.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 91925
Bearbeitet durch: Lukas Fischer, Elena Wiss

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 5
1.1. Ziel 5
1.2. Aufbau und Systematik 5
1.3. Überbauungsziffer 6
1.4. Haupt- und Nebenbauten 6
1.5. Quartiereinteilung 7

2. QUARTIERANALYSE 8
2.1. Dorf Nord 8
2.2. Zentrum 11
2.3. Chilehalde 13
2.4. Chänelmatt 16
2.5. Rüti 19
2.6. Dorfstrasse 21
2.7. Niderhölzli 24
2.8. Gääli 28
2.9. Gäälimatt 31
2.10. Wydematt 33
2.11. Im Zöpfli 37
2.12. Sandblatte West 40
2.13. Arbeitsgebiet Grossweid/Sandblatte 43

ABKÜRZUNGEN

DEFH	Doppeleinfamilienhaus
DMFH	Doppelmehrfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan
MFH	Mehrfamilienhaus
REFH	Reiheneinfamilienhaus
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZFH	Zweifamilienhaus
ZP	Zonenplan

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Rain. Auf Basis der Quartieranalyse werden die Entwicklungsstrategie im Siedlungsleitbild sowie die Festsetzung der Nutzungsmasse Überbauungsziffer und Gesamthöhe im Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den gemischten Zonen und den Arbeitszonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands.
Merkmale Quartier:	Beschrieb der Quartiere nach Lage/Topografie, Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Gebäudestruktur, Anzahl Vollgeschosse, Baujahr/Gebäudezustand, Begegnungsorte und Sondernutzungsplanung
Bauziffern und -masse:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke und die Verteilung der Werte pro Quartier: - Überbauungsziffer (ÜZ) getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage: AV-Daten - Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM) - Statistische Auswertung nach Raumeinheit
Entwicklungsstrategie:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nachfolgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013) und Siedlungsleitbild: - «Bewahren» - «Erneuern» - «Weiterentwickeln» - «Umstrukturieren/Neuorientieren» - «Neuentwickeln»
Umsetzung Bauziffern und -masse:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen (siehe auch nachfolgendes Kapitel). In der Tabelle wird zudem mit der Angabe des Typs das Analyseergebnis des am meisten vorkommenden ÜZ-Typ (z. B. b für ÜZ-b) aufgezeigt, an welchem ÜZ-Typ sich die neue Zone am meisten orientiert.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

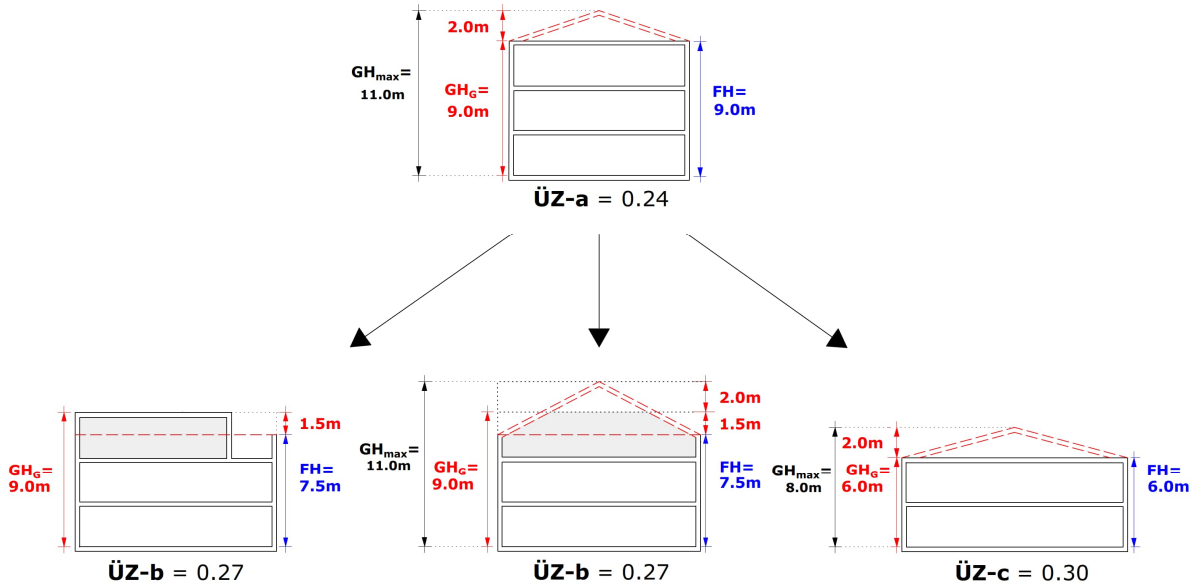
Die Überbauungsziffer (ÜZ) wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.

ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.

ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

Beispiel für die Wohnzone 2b, W2 normal:



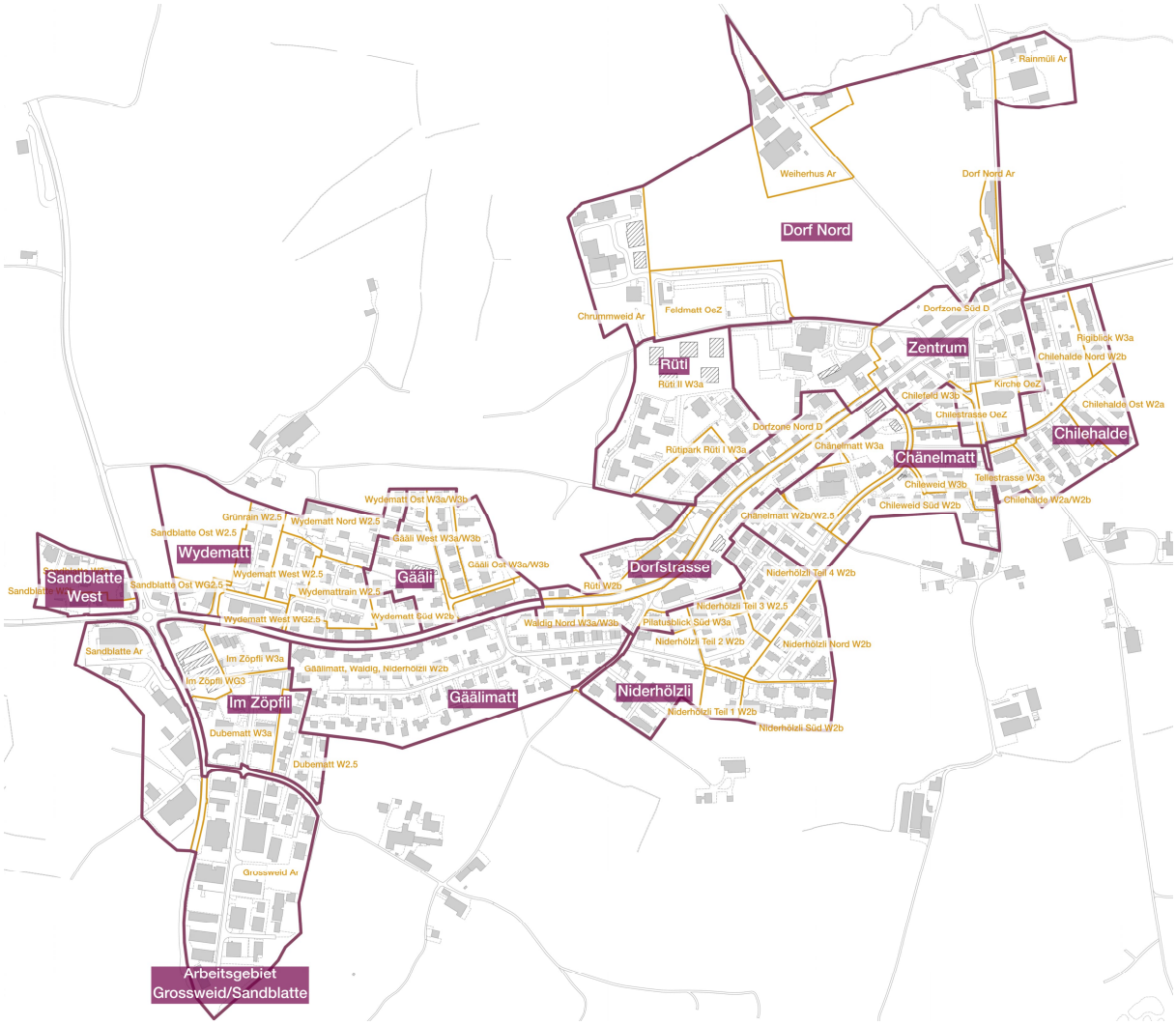
1.4. Haupt- und Nebenbauten

In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile mit einer Höhe < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Diese Unterscheidung der Höhe gilt unabhängig von derer Nutzung. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

Hinweis zur ÜZ-Verteilung im Balkendiagramm: Variieren die einzelnen ÜZ-Werte sehr stark, so werden die höchsten Werte als ÜZ von 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z.B. 0.16 im dazugehörenden Balkendiagramm dem nächstgrösseren Wert zugeteilt wird.

1.5. Quartiereinteilung

Folgender Übersichtplan zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertung beruht:



2. QUARTIERANALYSE

2.1. Dorf Nord

Fotodokumentation



Orthofoto


Dorfrand


Rainmüli

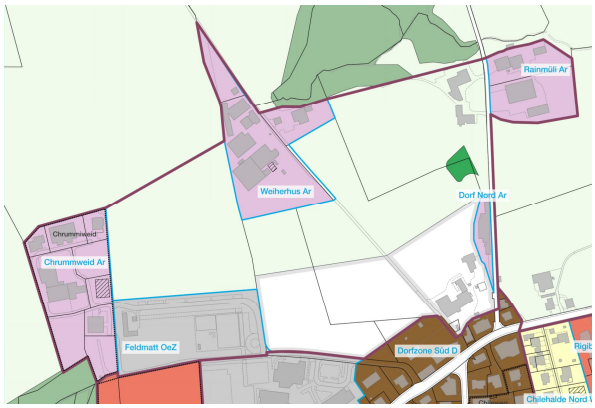

Dorf und Schulanlagen


Ruedermatte, Hellweid, Weierhus

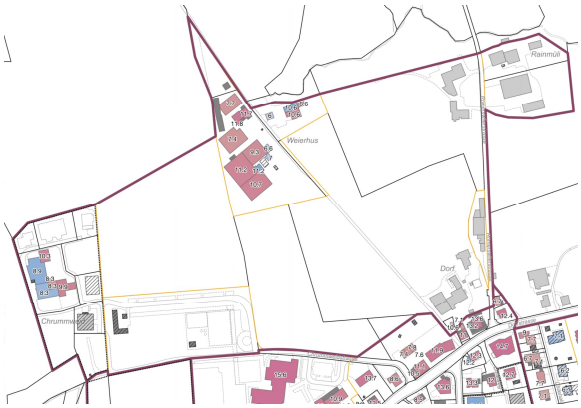
Merkmale Quartier

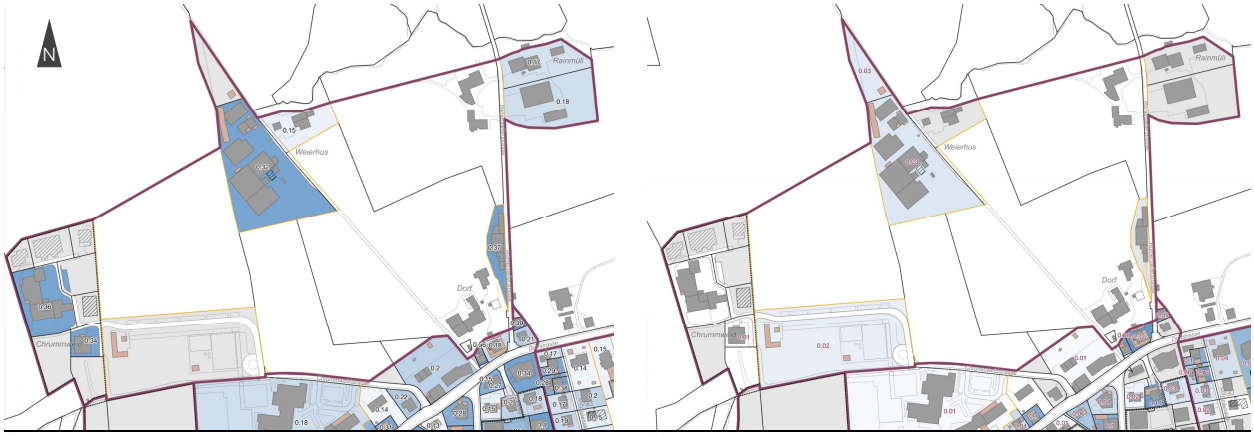
Lage/Topografie:	Ausserhalb Dorfkern, offene und flache Landschaft
Erschliessung:	Wenige Gehminuten bis zum Dorfzentrum
Parkierung:	Öffentliche Parkierungsanlagen beim Sportplatz, diverse Private
Versorgung:	Keine eigene Versorgung, Restaurant und Bäckerei in wenigen Gehminuten
Gebäudestruktur:	Landwirtschaftlich, Gewerbebauten, öffentliche Gebäude, Sportanlagen
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	1900 und Neubauten (2010), Baustellen im Gewerbegebiet Chrummweid/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Sportanlagen
Sondernutzungsplan:	GP Chrummweid

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan

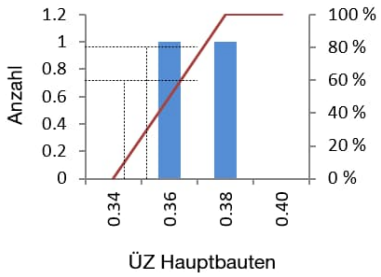

Gebäudehöhen

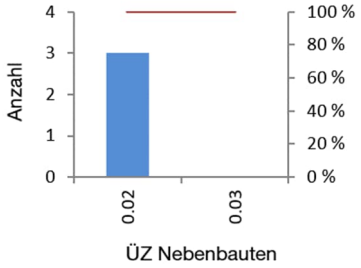


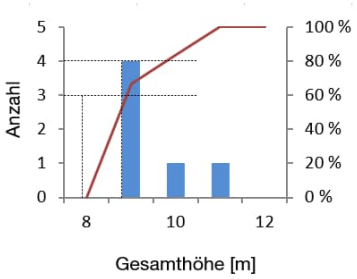
ÜZ-Hauptbauten

ÜZ-Nebenbauten

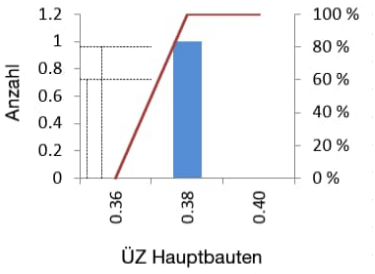
Chrummweid

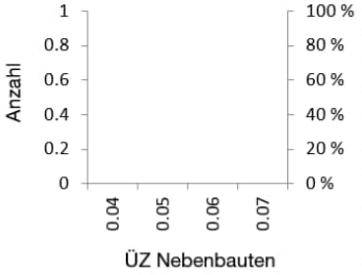


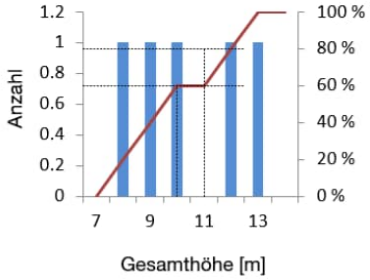




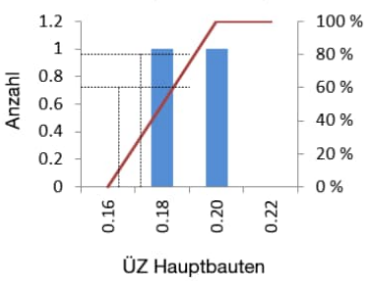
Dorf Nord

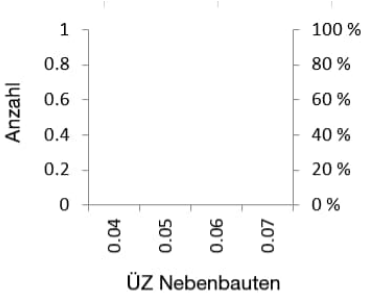


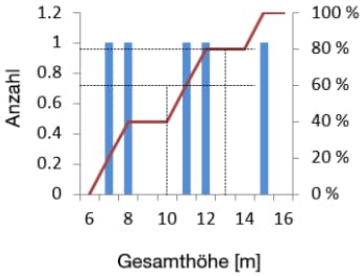




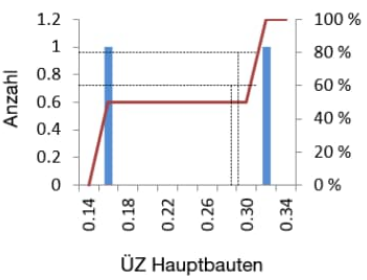
Rainmüli

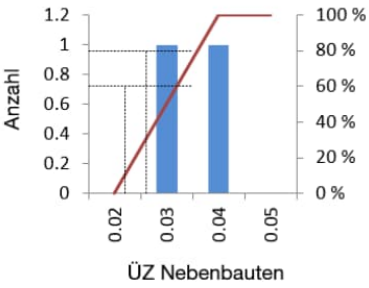


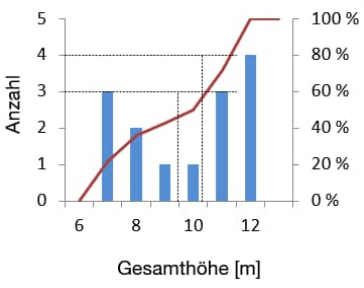




Weiherhus







Entwicklungsstrategie

«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

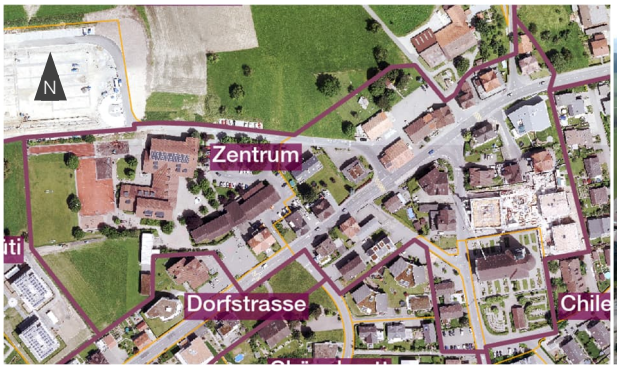
Zone alt	Zone neu	Bezeichnung	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Chrummweid Ar	ArIIIa	normal	0.5	0.5	0.5	--	14.5	--	--
Weiherhus Ar	AIIIa	normal	0.5	0.5	0.5	--	14.5	--	--
Rainmüli Ar	AIIIa	normal	0.5	0.5	0.5	--	14.5	--	--
Dorf Nord Ar	AIIIa	normal	0.5	0.5	0.5	--	14.5	--	--
Feldmatt OeZ	ÖZ	Gemeinderat legt fest							

Weitere Anpassungen

- Aufgrund neuer ÜZ-Definition (Einberechnung Vordächer etc.) allgemeine Erhöhung ÜZ-Werte.
- Der Gestaltungsplan Chrummweid wird aufgehoben.

2.2. Zentrum

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Dorfstrasse, Parz. Nr. 35


Dorfstrasse, Parz. Nr. 37, 39


Dorfstrasse


Chilefeld

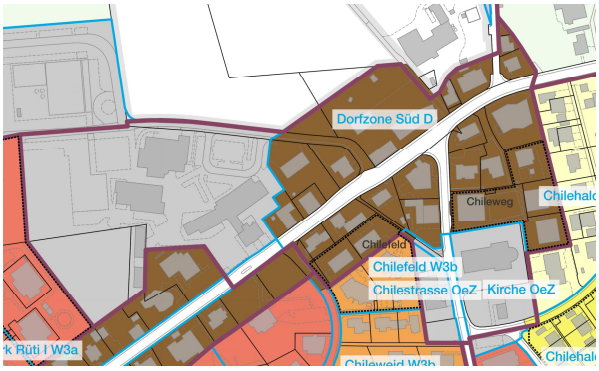

Chileweg, Parz. Nr. 864


Chileweg, Parz. Nr. 50

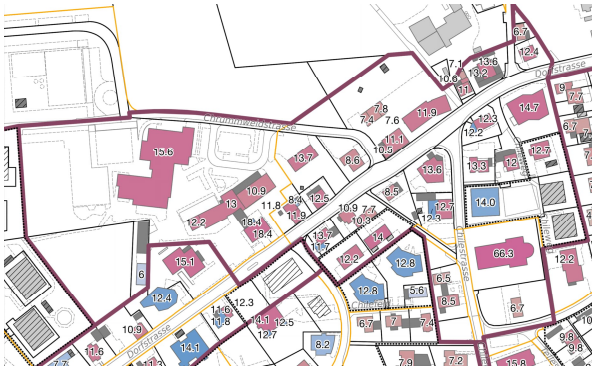
Merkmale Quartier

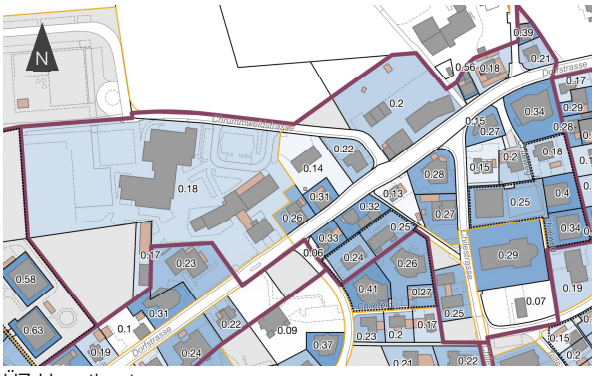
Lage/Topografie:	Dorfzentrum, Schulanlagen und Verwaltung, eben, ansteigend zur Kirche, abflachend in offene Landschaft
Erschliessung:	Direkt an der Hauptstrasse gelegen, Bushaltestelle Rain, Dorf
Parkierung:	Tiefgarage, öffentliche Parkierungsanlage
Versorgung:	Restaurant, Bäckerei, diverse Gewerbe
Gebäudestruktur:	Neue Zentrumsüberbauung, Verwaltungs- und Schulbauten
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Ältere und neuere Gebäude, Zustand gut, vereinzelt Renovationsbedarf
Begegnungsorte:	Entlang der Strasse, Dorfplatz, bei der Kirche und beim Einkauf (Bäckerei)
Sondernutzungsplan	GP Chileweg, GP Chilefeld

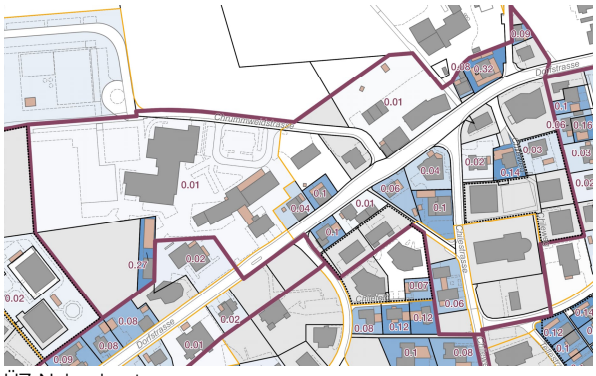
Bauziffern und -masse

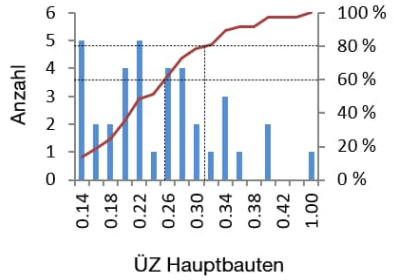


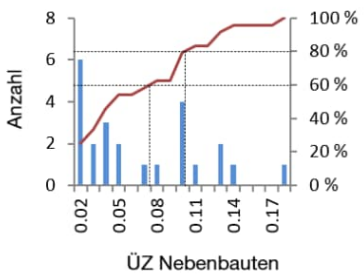
Rechtsgültiger Zonenplan

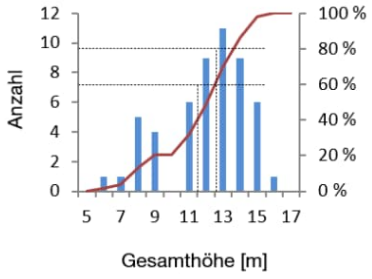

Gebäudehöhen


ÜZ-Hauptbauten


ÜZ-Nebenbauten







Entwicklungsstrategie

«Bewahren»
«Weiterentwickeln» Parzellen im Gebiet Masterplan Dorfkernentwicklung
«Umstrukturieren» Parzelle Nr. 61 von öffentlicher Zone in die Dorfzone A

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
D	DA	Kern	0.27	0.30	0.33	0.03	14.0	16.0	--
OeZ	ÖZ	Gemeinderat legt fest							

Weitere Anpassungen

- Aufhebung GP Chilefeld, da vollständig umgesetzt
- Erhalt GP Chileweg, da nicht vollständig umgesetzt

2.3. Chilehalde

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Tellestrasse

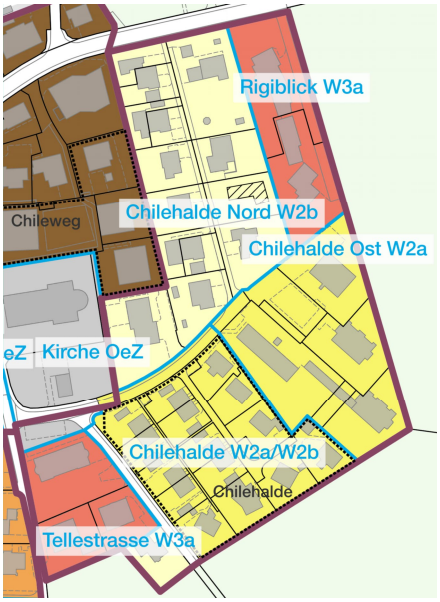

Chilehalde, Parz. Nr. 692


Chilehalde

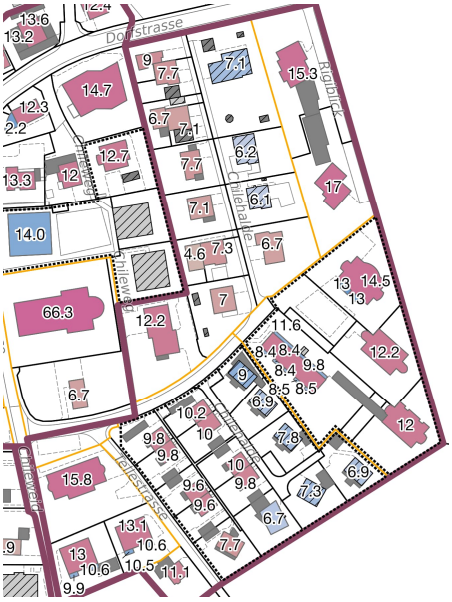
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Rand zum Dorfzentrum, Bauzonengrenze
Erschliessung:	Angrenzend an Hauptstrasse, 5 - 10 Gehminuten zur Bushaltestelle Rain, Dorf, Tempo-30-Zone
Parkierung:	Private Einstellhallen und oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Keine eigene Versorgung, wenige Gehminuten zu Bäckerei und öffentliche Verwaltung, Schulen
Gebäudestruktur:	Mehrfamilienhäuser, grosse Grünflächen
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	1980 und 2000/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, private Spielflächen
Sondernutzungsplan:	GP Chilehalde

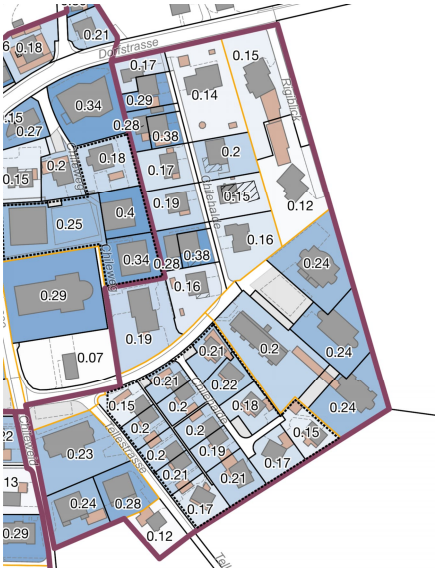
Bauziffern und -masse



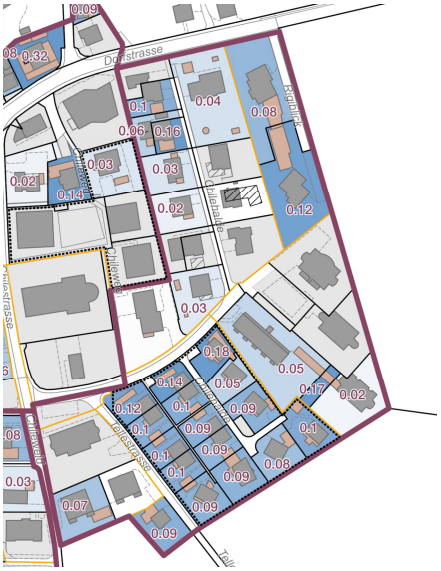
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

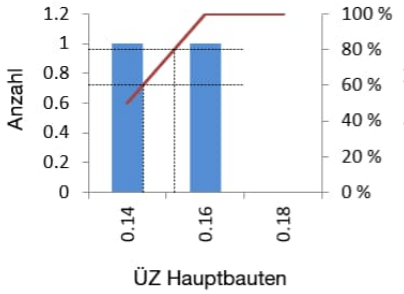


ÜZ-Hauptbauten

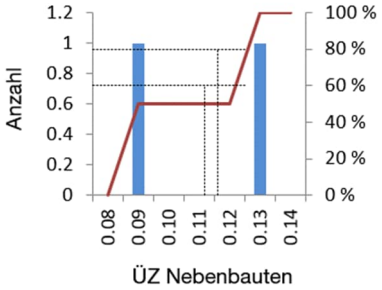


ÜZ-Nebenbauten

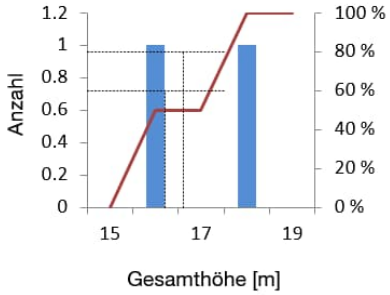
Rigiblick W3a



ÜZ Hauptbauten

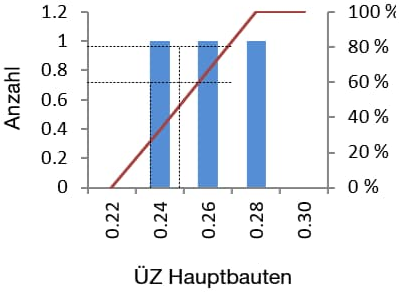


ÜZ Nebenbauten

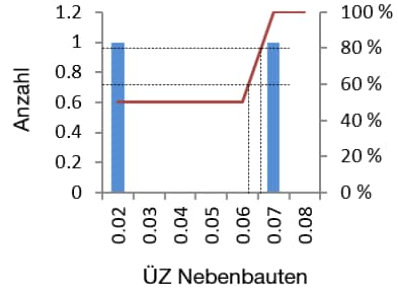


Gesamthöhe [m]

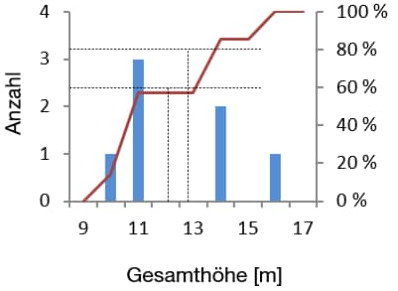
Tellestrasse W3a



ÜZ Hauptbauten

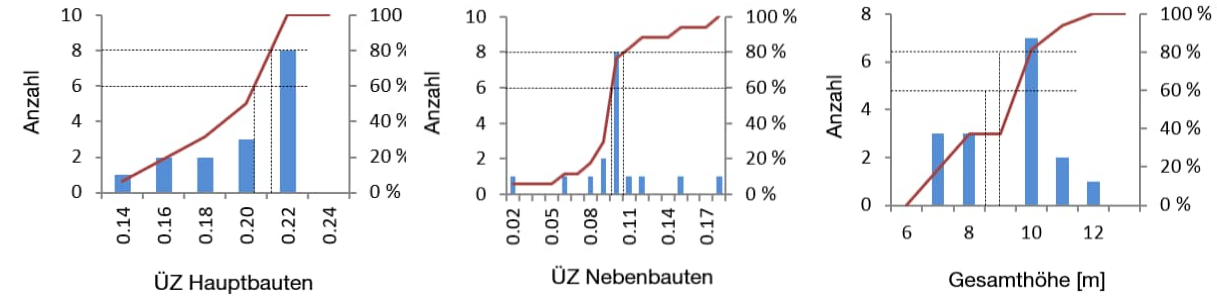


ÜZ Nebenbauten

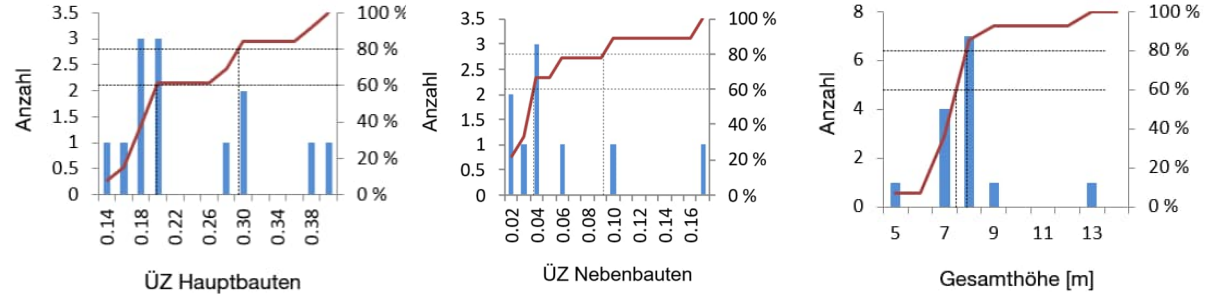


Gesamthöhe [m]

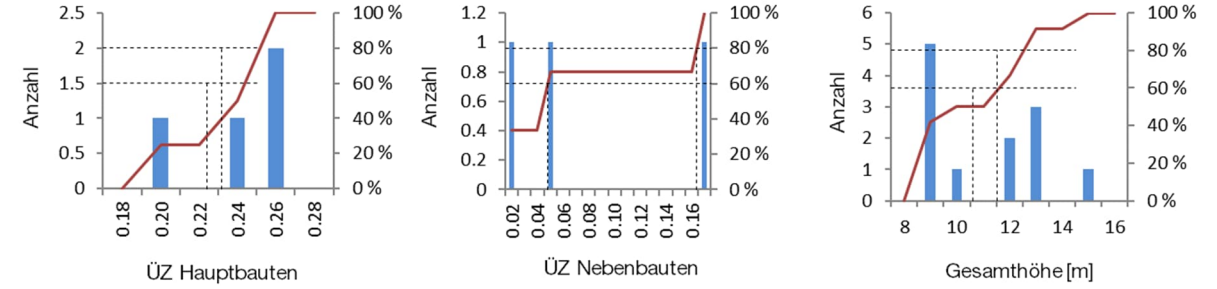
Chilehalde W2a/W2b (Gestaltungsplan Chilehalde)



Chilehalde Nord W2a



Chilehalde Ost W2b



Entwicklungsstrategie

«Weiterentwickeln»: Chilehalde Nord W2b
«Bewahren»: Alle übrigen Gebiete

Umsetzung Bauziffern und -masse:

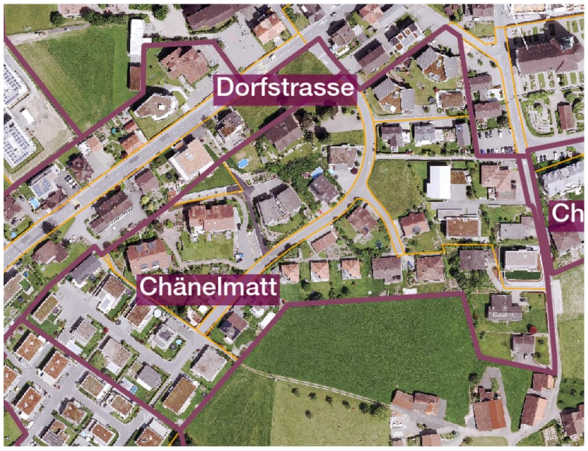
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Chilehalde Nord W2b	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
Rigiblick W3a	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
Chilehalde Ost W2a	W3a W2b	W3 niedrig W2 normal	0.24 0.24	0.27 0.27	0.30 0.30	0.06 0.08	11.0 9.0	13.0 11.0	32.0 25.0
Chilehalde W2a / W2b	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
Tellstrasse W3a	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
OeZ	ÖZ	Gemeinderat legt fest							

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan Chilehalde, da vollständig umgesetzt

2.4. Chänelmatt

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Chilefeld, Parz. Nr. 598


Chilefeld


Chänelmatt


Chänelmatt, Parz. Nr. 777

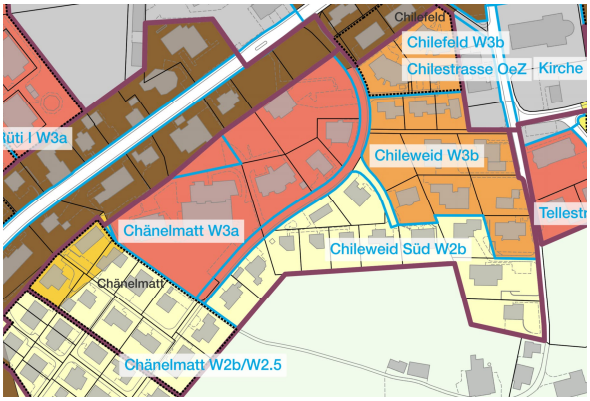

Chänelmatt, Parz. Nr. 771


Chänelmatt, Parz. Nr. 20

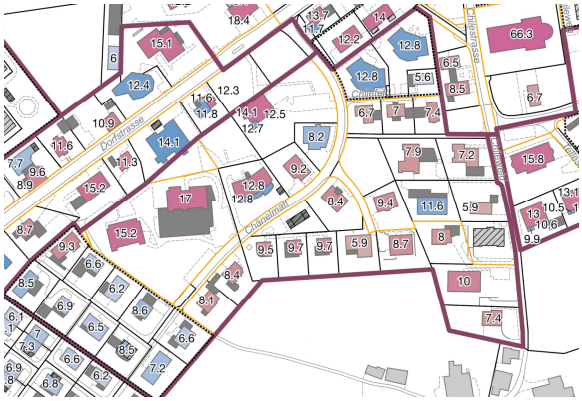
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südwestlich vom Dorfzentrum, grösstenteils flach
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten zur Bushaltestelle Rain, Dorf
Parkierung:	Private Parkierung
Versorgung:	Keine eigene Versorgung, wenige Gehminuten zu Bäckerei und öffentliche Verwaltung, Schulen
Gebäudestruktur:	MFH, einzelne EFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Zwei Bauphasen von 1990 - 1995 und 2012 – 2013/guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Wanderweg
Sondernutzungsplan:	GP Chilefeld, GP Chänelmatt

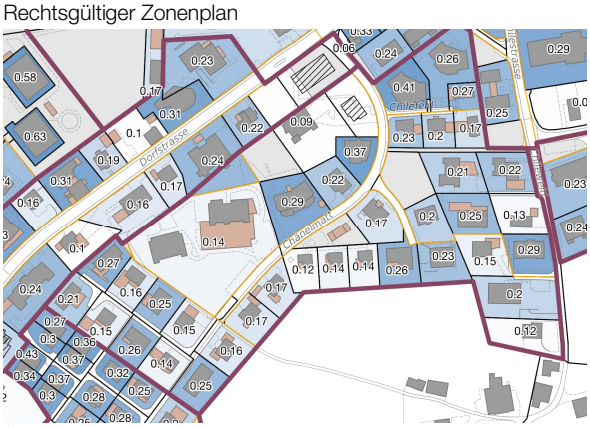
Bauziffern und -masse



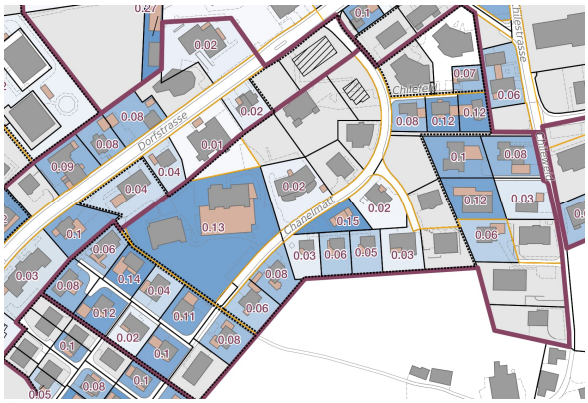
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

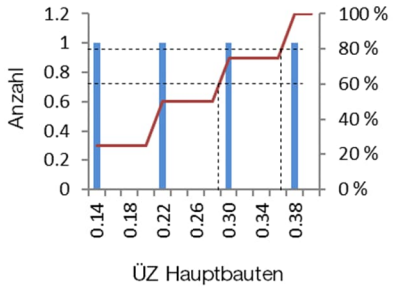


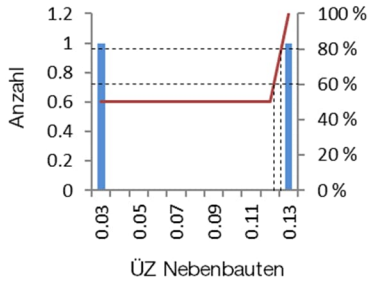
ÜZ-Hauptbauten

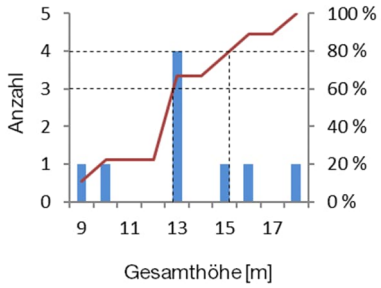


ÜZ-Nebenbauten

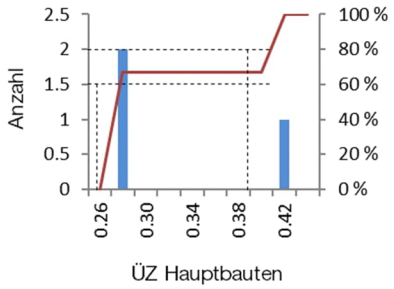
Chänelmatt W3a

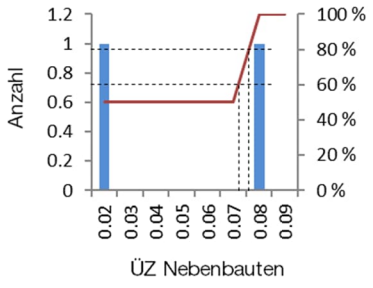


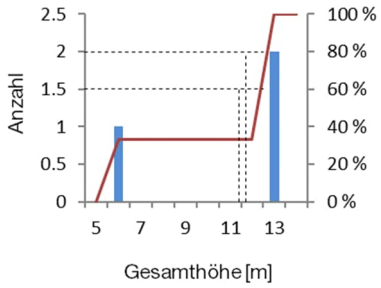




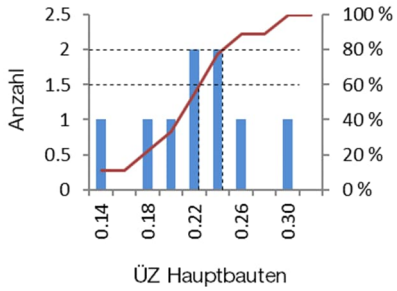
Chilefeld W3b (Gestaltungsplan Chilefeld)

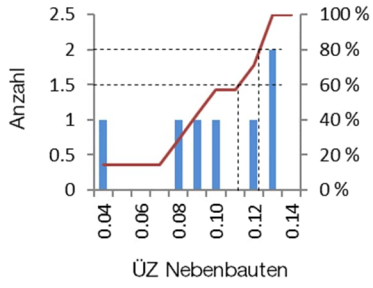


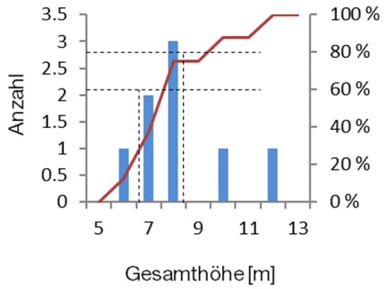




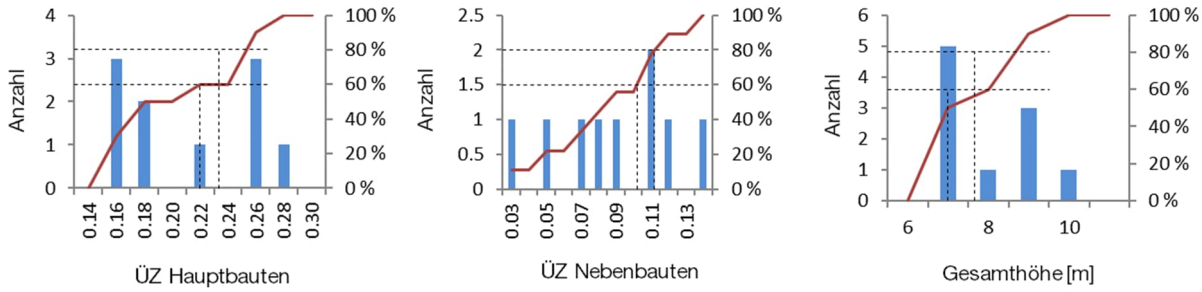
Chileweid W3b



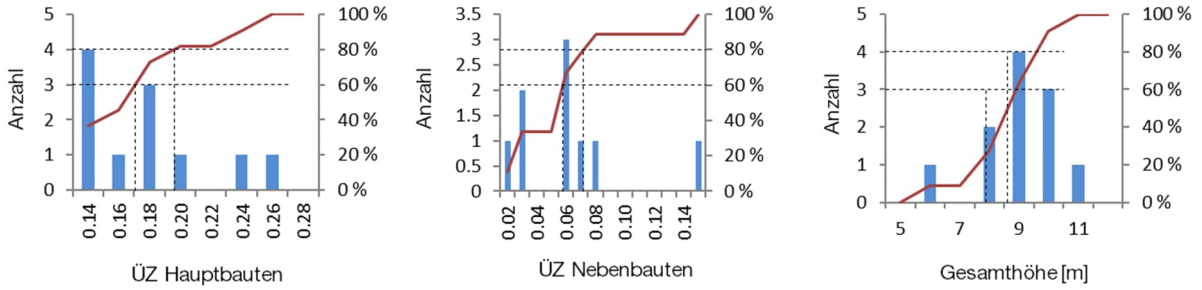




Chänelmatt W2b/W2½ (Gestaltungsplan Chänelmatt)



Chileweid Süd W2b



Entwicklungsstrategie

«Weiterentwickeln» der Parzellen Nrn. 479, 552, 553
«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

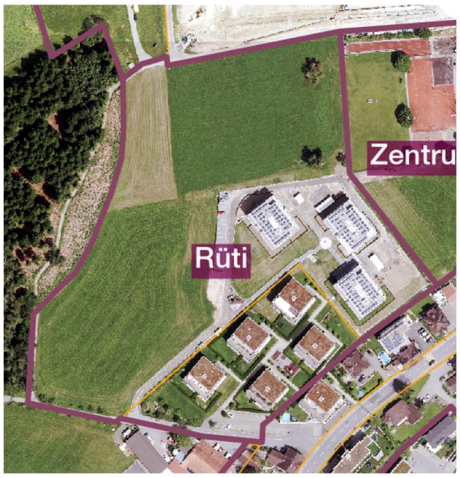
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Chänelmatt W3a	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
Chilefeld W3b	W3c	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	0.06	13.0	15.0	32.0
Chileweid W3b	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	32.0
Chileweid Süd W2b	W2b W3a	W2 normal W3 niedrig	0.24 0.24	0.27 0.27	0.30 0.30	0.08 0.06	9.0 11.0	11.0 13.0	25.0 32.0
Chänelmatt W2b / W2.5	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan Chilefeld, da vollständig umgesetzt
- Aufhebung Gestaltungsplan Chänelmatt, da vollständig umgesetzt

2.5. Rüti

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Rüti, Parz. Nr. 783, 784, 787

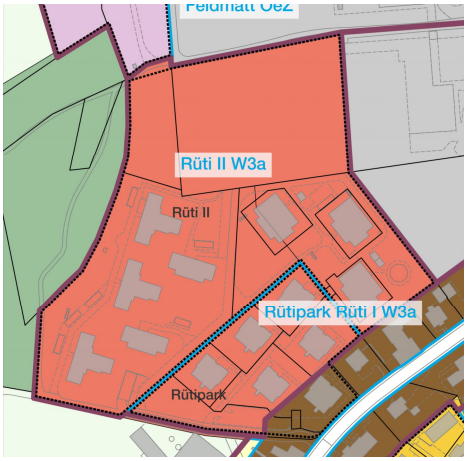

Rüti, Parz. Nr. 787, 134


Neubauten, Parz. Nr. 887

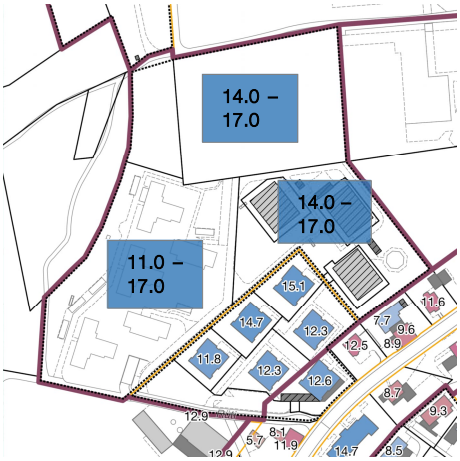
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Nordwestlich vom Dorfkern
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten zur Bushaltestelle Rain, Dorf
Parkierung:	Private Parkierung (Einstellhallen), oberirdische Besucherparkplätze
Versorgung:	Keine eigene Versorgung, ca. 10 Gehminuten zu Bäckerei und öffentliche Verwaltung, Schulen, ca. 15 Gehminuten bis zur Migros
Gebäudestruktur:	MFH
Anzahl Vollgeschosse:	4 - 6
Baujahr/Gebäudezustand:	2013, nach 2015/guter Zustand
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Spielplatz, Grünflächen
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Rütipark, Gestaltungsplan Rüti II

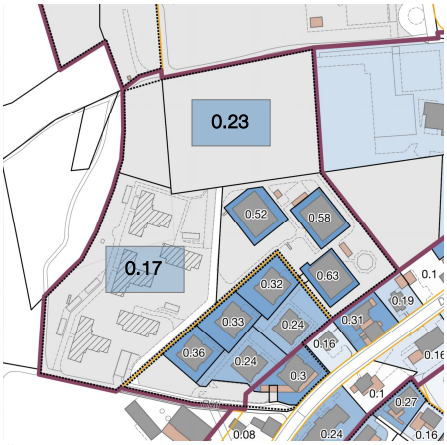
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

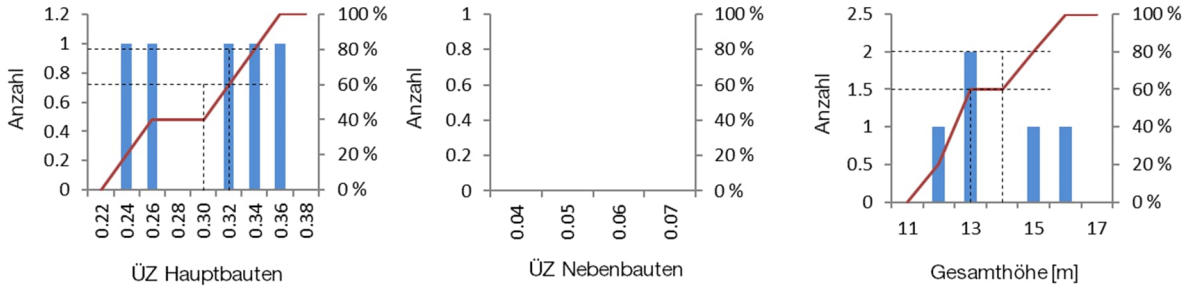


ÜZ-Hauptbauten



ÜZ-Nebenbauten

Rütipark W3a (Gestaltungsplan Rütipark)



Rüti II W3a (Gestaltungsplan Rütipark)
Zum Zeitpunkt der Analyse im Bau, keine Daten vorhanden

Entwicklungsstrategie

«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
W3a	W3E	Erhaltungs-zone W3		Gem. Art. 12		0.06		Gem. Art. 12	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung Gestaltungsplan Rütipark, da vollständig umgesetzt
- Aufhebung Gestaltungsplan Rüti II, da vollständig umgesetzt

2.6. Dorfstrasse

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Dorfstrasse Richtung SW


Dorfstrasse, Parz. Nr. 7


Dorfstrasse, Parz. Nr. 5


Dorfstrasse, Parz. Nr. 390

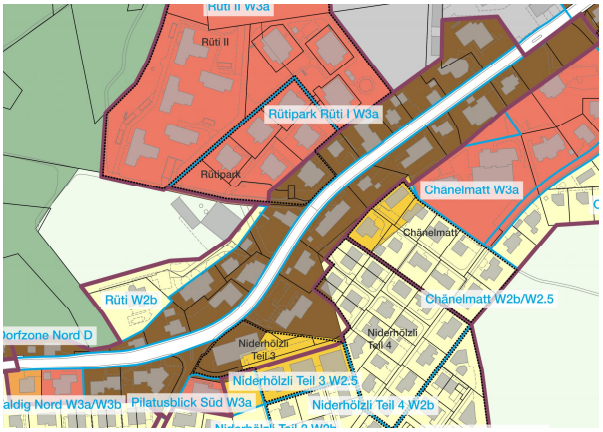

Kreuzung Niderhölzli-Dorfstrasse


Dorfstrasse, Parz. Nr. 15

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Entlang der Hauptstrasse, Zentrum
Erschliessung:	Hauptstrasse, Bushaltestellen Rain, Rüti und Rain, Dorf
Parkierung:	Diverse private ober- und unterirdische Parkierungen, oberirdische Besucher-parkplätze
Versorgung:	5 - 10 Gehminuten bis zur Migros und Bäckerei
Gebäudestruktur:	Modern, MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Einige Gebäude vor 1980, Mehrheit aus 1990er Jahre, wenige nach 2005 / vereinzelt Renovationsbedarf, gut
Begegnungsorte:	Entlang der Strasse, Trottoir
Sondernutzungsplan:	Teile der Gestaltungspläne Rütipark und Niderhölzli Teil 3

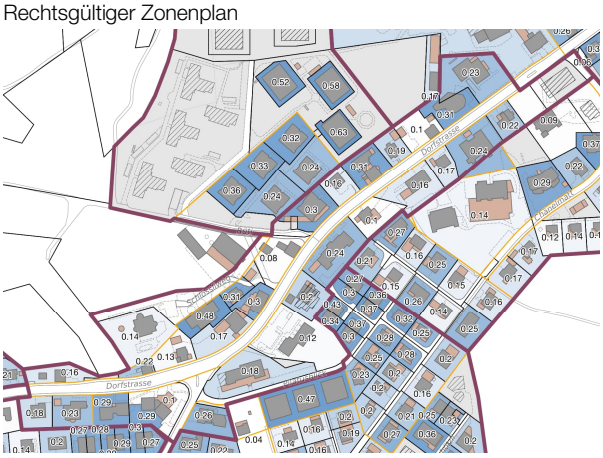
Bauziffern und -masse



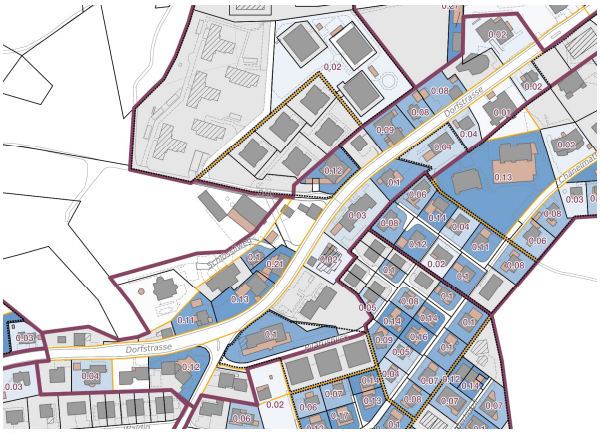
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

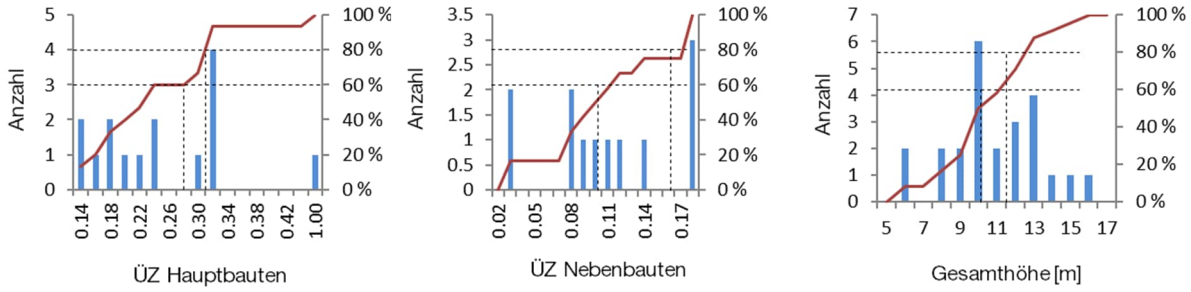


ÜZ-Hauptbauten

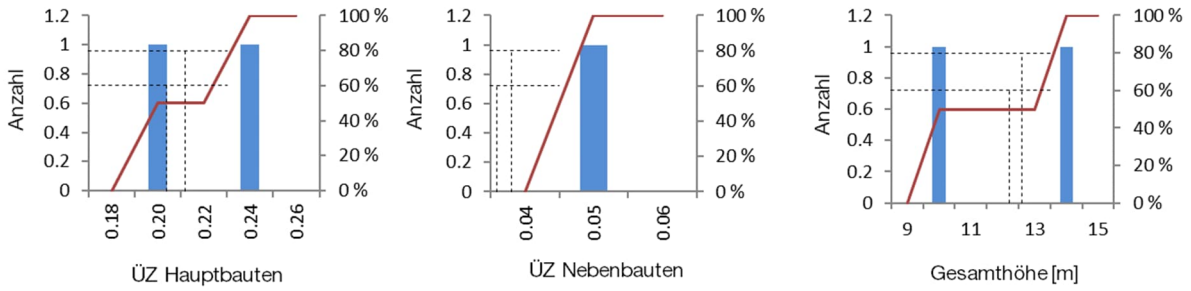


ÜZ-Nebenbauten

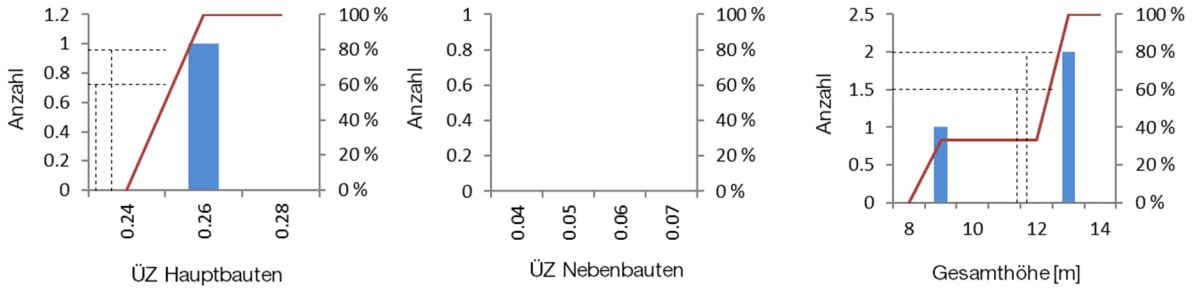
Dorfzone Nord D (Teil Gestaltungsplan Rütipark)



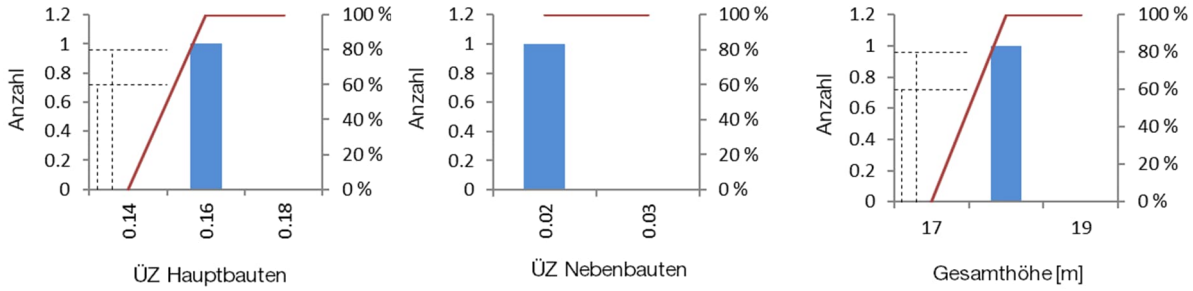
Waldig Nord W3a/W3b



Pilatusblick W3a (Teil Gestaltungsplan Niderhölzli Teil 3)



Rüti W2b



Entwicklungsstrategie

«Weiterentwickeln» der Parzellen Nrn. 401, 402
«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

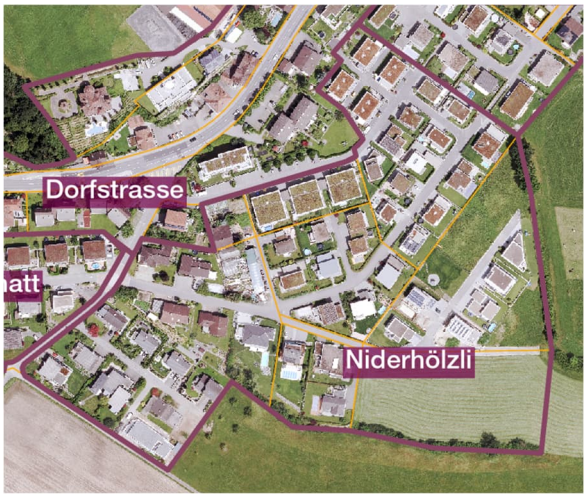
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Dorfzone Nord D	DB	Erweite-rung	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	--
Pilatusblick Süd W3a	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
Waldig Nord W3a/ W3b	W3b W3a	W3 normal W3 niedrig	0.24 0.24	0.27 0.27	0.30 0.30	0.06 0.06	13.0 11.0	15.0 13.0	32.0 32.0
Rüti W2b	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
Niderhölzli Teil 3 W2.5	DB	Erweite-rung	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung des Gestaltungsplans Rütipark, da vollständig umgesetzt
- Aufhebung des Gestaltungsplans Niderhölzli Teil 3, da vollständig umgesetzt

2.7. Niderhölzli

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Pilatusblick, Parz. Nr. 817, 818


Pilatusblick, Parz. Nr. 802, 770


Pilatusblick, Parz. Nr. 809


SO Niderhölzli

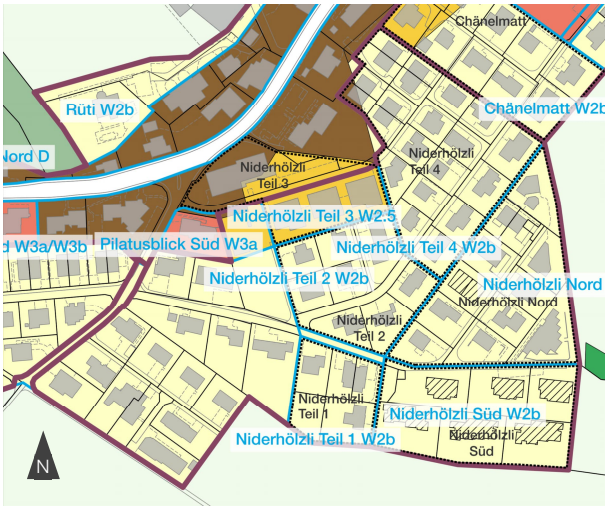

Pilatusblick


Im Fang, Parz. Nr. 459

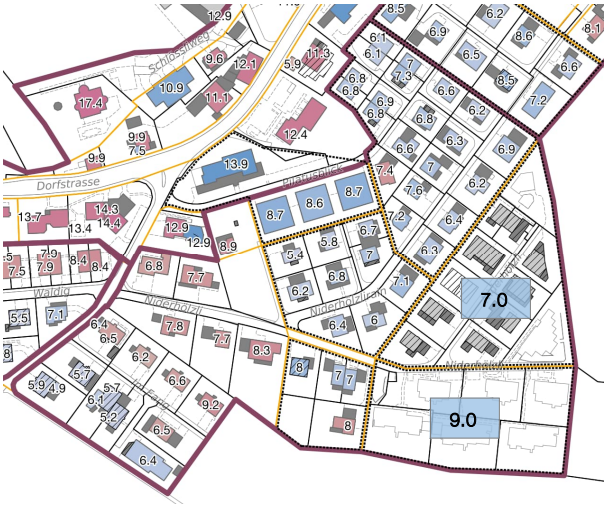
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfzentrum, leicht abschüssig nach Süden (Bauzonengrenze)
Erschliessung:	5 - 10 Gehminuten zur Bushaltestelle Rain, Rüti
Parkierung:	Bedeckte Parkfelder, Garage, oberirdische Parkplätze
Versorgung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten bis zur Migros und Bäckerei
Gebäudestruktur:	MFH, EFH, DEFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	1971-1980, 1987-1994, 2007, nach 2013/gut bis sehr gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Garten, Wanderweg
Sondernutzungsplan:	Gestaltungspläne Niderhölzli Teil 1, Niderhölzli Teil 2, Niderhölzli Teil 3, Niderhölzli Teil 4, Niderhölzli Nord, Niderhölzli Süd

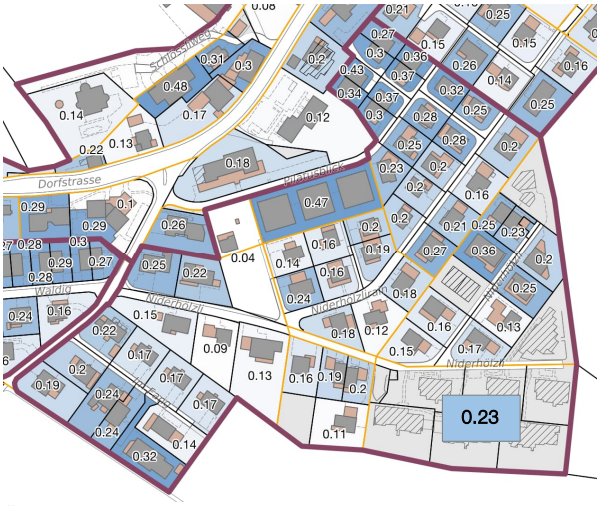
Bauziffern und -masse



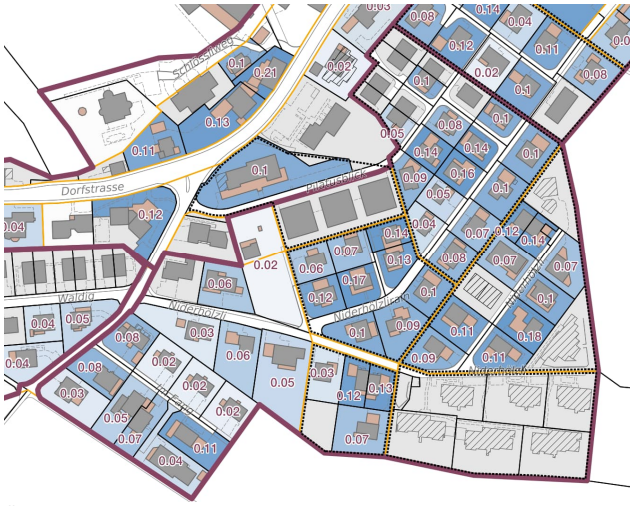
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

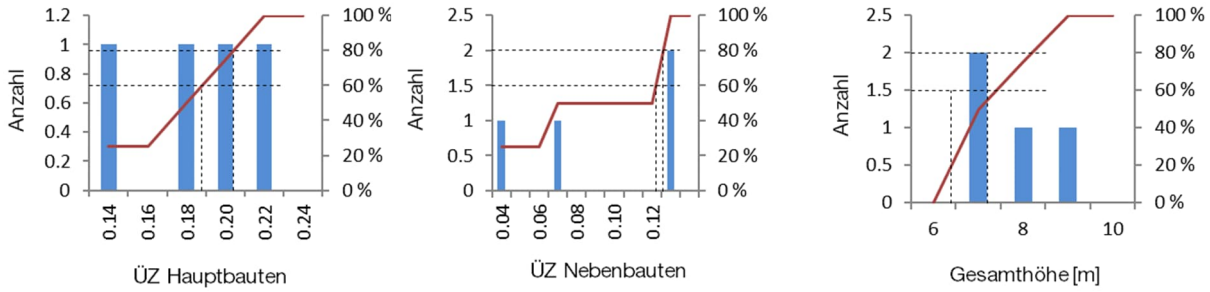


ÜZ-Hauptbauten

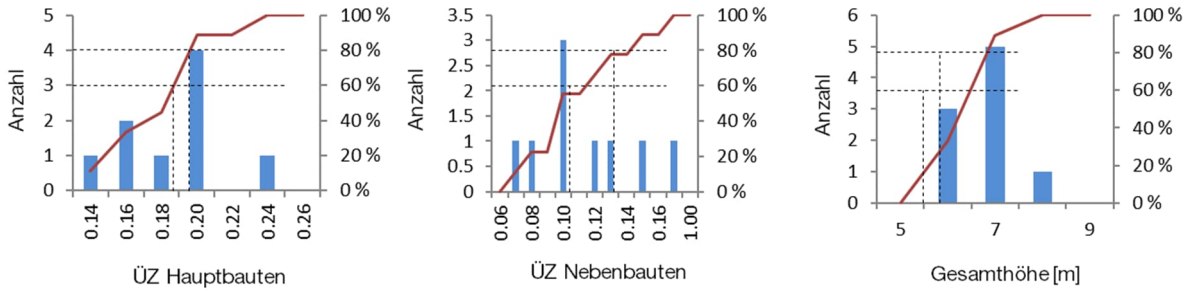


ÜZ-Nebenbauten

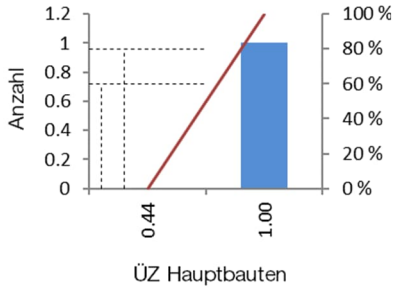
Niderhölzli Teil 1 W2b (Gestaltungsplan Niderhölzli Teil 1)

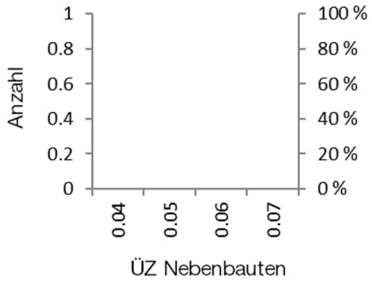


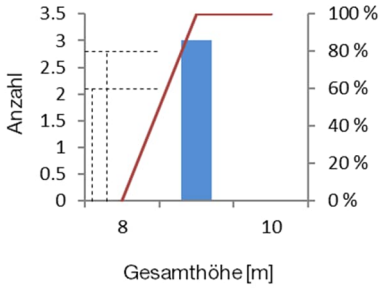
Niderhölzli Teil 2 W2b (Gestaltungsplan Niderhölzli Teil 2)



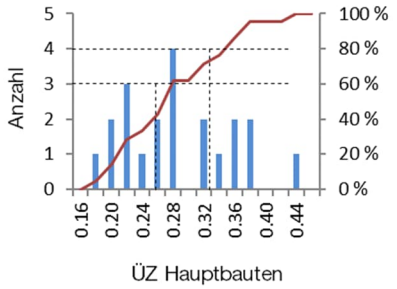
Niderhölzli Teil 3 W2½ (Gestaltungsplan Niderhölzli Teil 3)

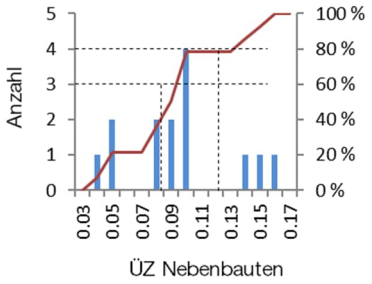


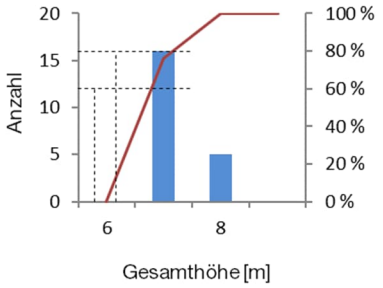




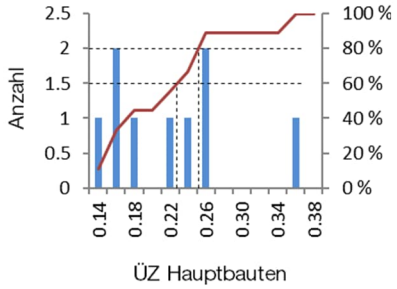
Niderhölzli Teil 4 W2b (Gestaltungsplan Niderhölzli Teil 4)

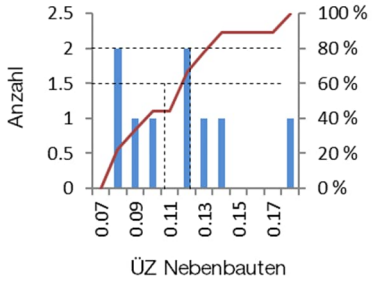






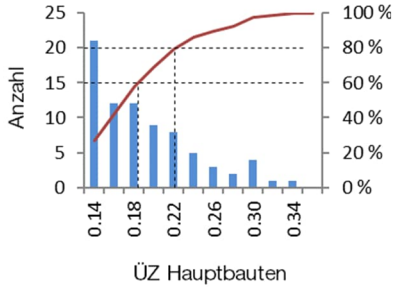
Niderhölzli Süd W2b (Gestaltungsplan Niderhölzli Süd)
Zum Zeitpunkt der Auswertung lagen keine Daten der Gebäude vor (Baubewilligung erteilt, derzeit im Bau)
Niderhölzli Nord W2b (Gestaltungsplan Niderhölzli Nord)

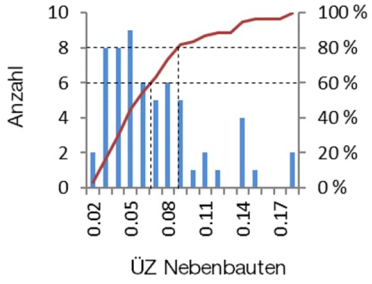


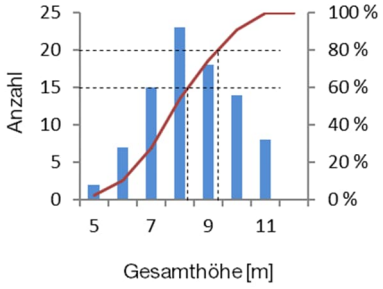


Zum Zeitpunkt der Auswertung lagen keine 3D-Daten der Gebäude vor (Neubauten)

Gäälimatt, Waldig, Niderhölzli W2b







Entwicklungsstrategie

«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Niderhölzli 3 W2½	W2E	Erhaltungs-zone W2	Gem. Art. 12			0.08	Gem. Art. 12		--
Niderhölzli 1, 2 W2b	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
Niderhölzli Süd W2b	W2E	Erhaltungs-zone W2	Gem. Art. 12			0.08	Gem. Art. 12		--
Niderhölzli Nord	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
Niderhölzli 4 W2b	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
	W2E	Erhaltungs-zone W2	Gem. Art. 12			0.08	Gem. Art. 12		--

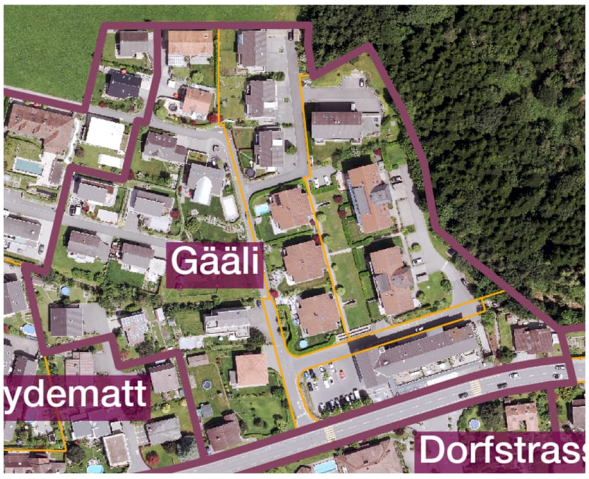
Gäälimatt, Waldig, Niderhölzli W2b	W2a	W2 locker	0.24	0.27	0.30	0.08	8.0	10.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Aufhebung der Gestaltungspläne Niderhölzli Teil 1, Niderhölzli Teil 2, Niderhölzli Teil 3 und Niderhölzli Teil 4, da vollständig umgesetzt
- Aufhebung der Gestaltungspläne Niderhölzli Nord und Süd, da vollständig umgesetzt

2.8. Gääli

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Gääli, Parz. Nr. 510


Gääli, Parz. Nr. 659, 676


Gääli, Parz. Nr. 658


Wolfacher, Parz. Nr. 667


Wolfacher, Parz. Nr. 641

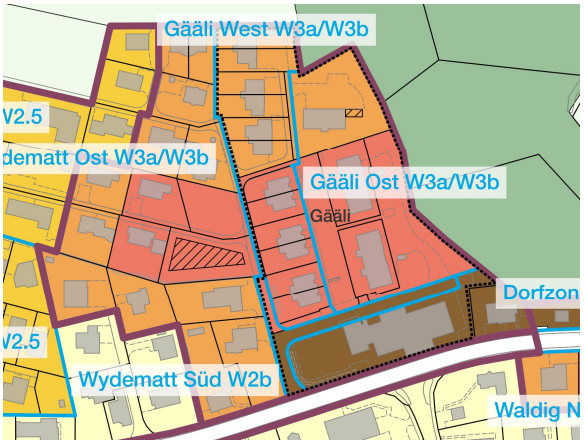


Die Migros an der Dorfstrasse

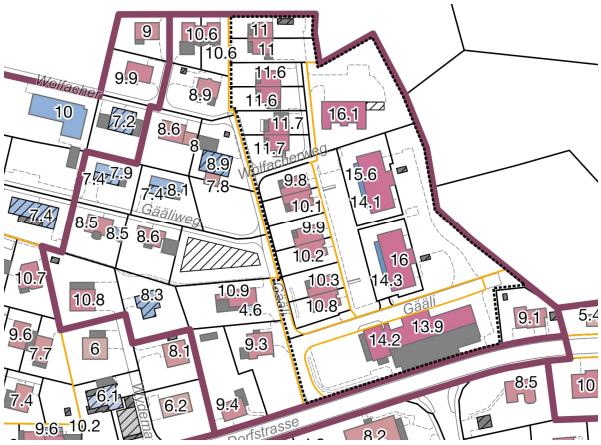
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlich vom Dorfzentrum, am nördlichen Siedlungsrand
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten bis zur Bushaltestelle Rain, Rüti
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen, Einstellhallen, öffentliche Parkierung der Migros
Versorgung:	Supermarkt
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, MFH, Gewerbe
Anzahl Vollgeschosse:	3 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Ein Gebäude vor 1970, 1987, 2000, 2007, 2013/ vereinzelt Renovationsbedarf, gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Trottoir, beim Einkauf
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Gääli

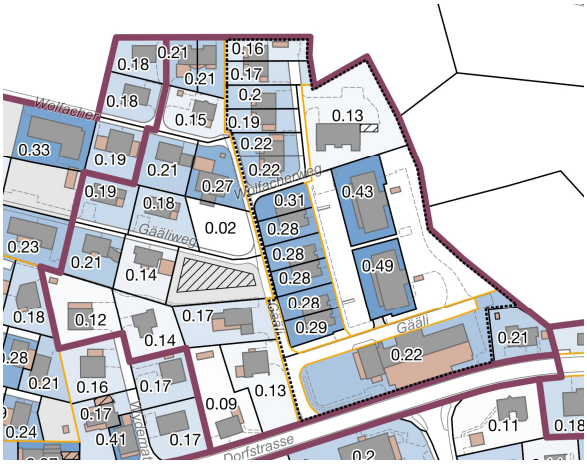
Bauziffern und -masse



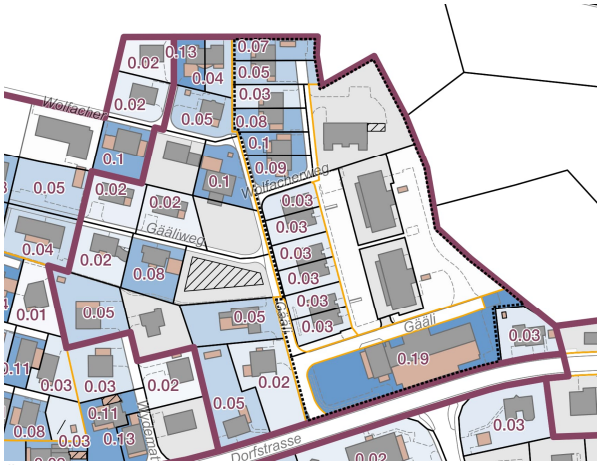
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

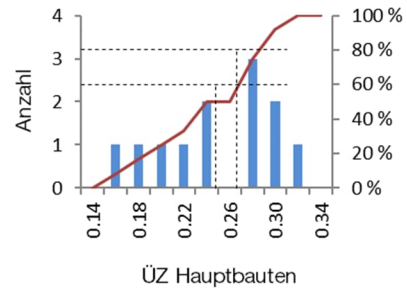


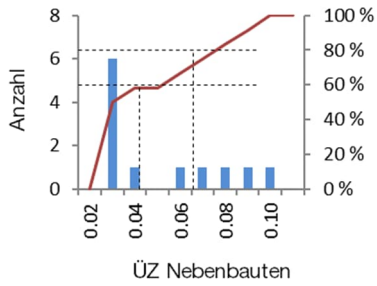
ÜZ-Hauptbauten

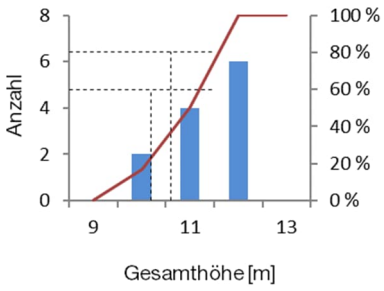


ÜZ-Nebenbauten

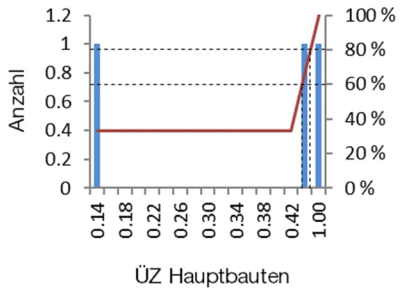
Gääli West W3a/W3b (Gestaltungsplan Gääli)

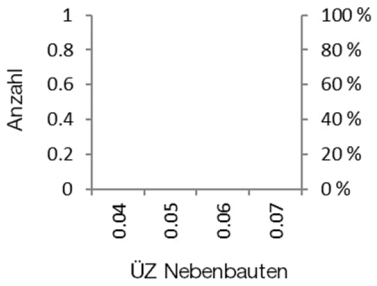


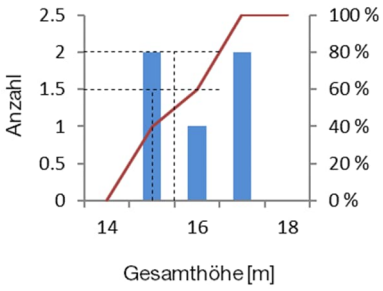




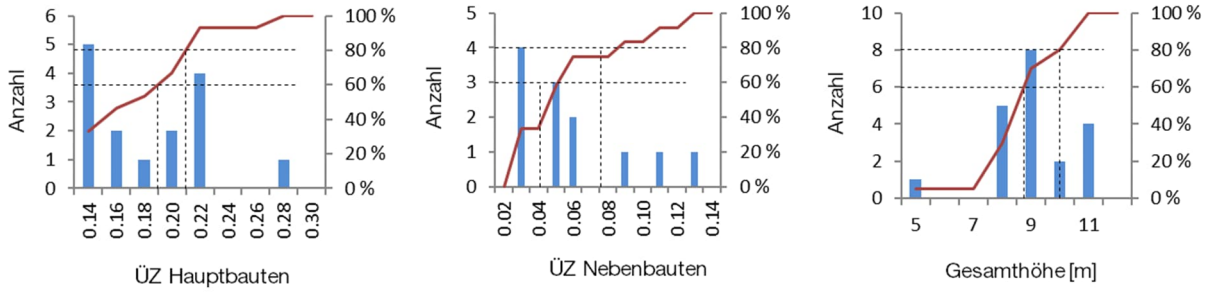
Gääli Ost W3a/W3b (Gestaltungsplan Gääli)







Wydematt Ost W3a/W3b



Entwicklungsstrategie

«Weiterentwickeln» Wydematt Ost
«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

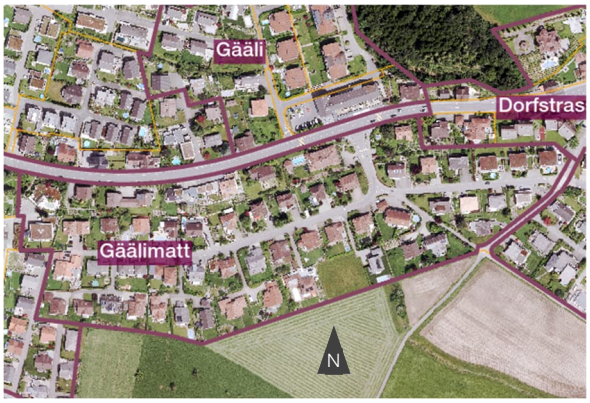
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Gääli Ost W3a/W3b	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
Gääli West	W2c	W2 dicht	0.27	0.30	0.35	0.08	9.0	11.0	32.0
W3a/W3b	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
Wydematt Ost W3a/W3b	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	32.0

Weitere Anpassungen

- Aufhebung des Gestaltungsplan Gääli, da vollständig umgesetzt

2.9. Gäälimatt

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Einfahrt ins Quartier von der Dorfstrasse


Waldig


Gäälimatt


Gäälimatt, Parz. Nr. 532

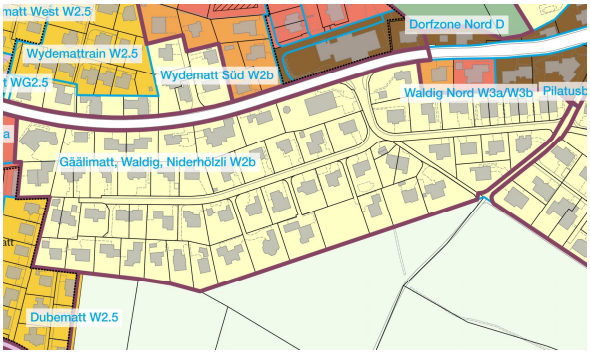

Gäälimatt, Parz. Nr. **610**


Gäälimatt, Parz. Nr. 525, 564

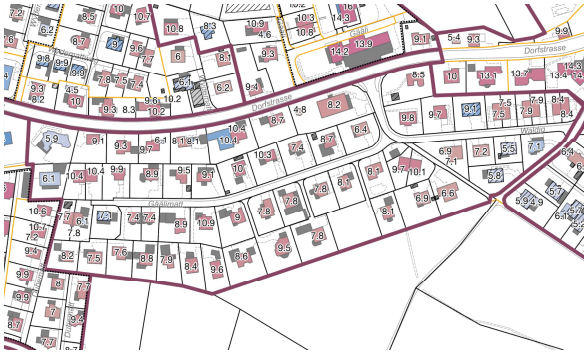
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südlich der Hauptstrasse, zwischen dem Dorfzentrum und Sandblatten
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten bis zur Bushaltestelle Rain, Rüti
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen
Versorgung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten bis zur Migros
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, einzelne MFH
Anzahl Vollgeschosse:	3 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Zwei Gebäude vor 1971, mehrere aus den Jahren 1987 und1994, wenige aus 2000, einige aus 2007, einzelne aus 2013/vereinzelt Renovationsbedarf, gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Trottoir, beim Einkauf
Sondernutzungsplan:	Keine

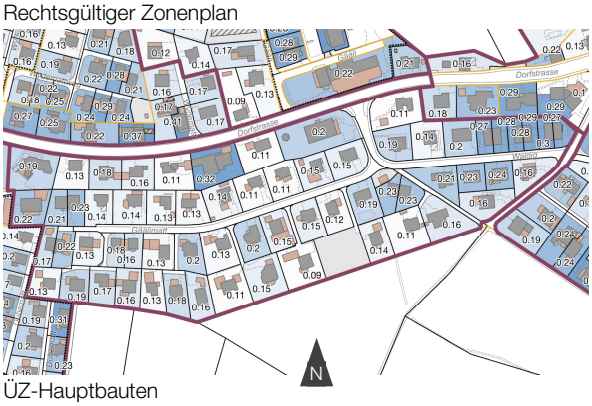
Bauziffern und -masse



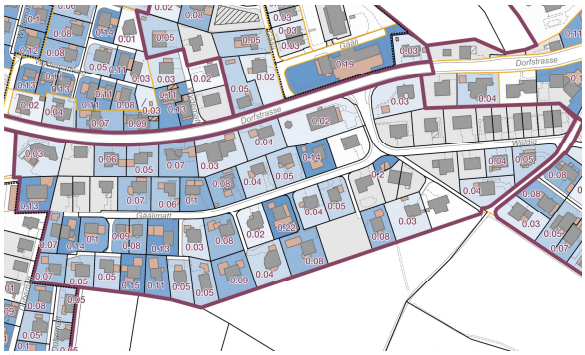
Rechtsgültiger Zonenplan



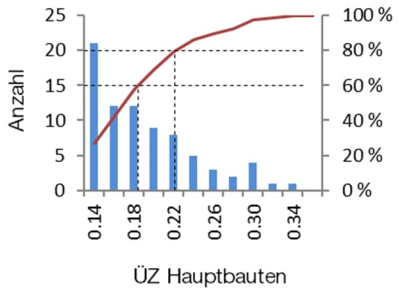
Gebäudehöhen

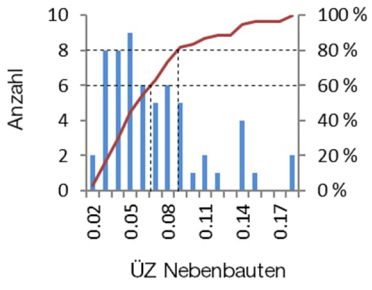


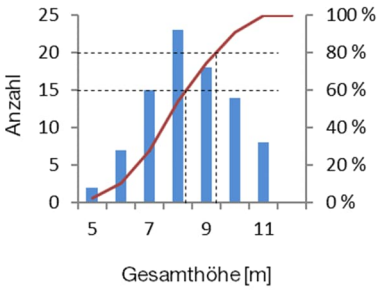
ÜZ-Hauptbauten
Gäälimatt, Waldig, Niderhölzli W2b



ÜZ-Nebenbauten







Entwicklungsstrategie

«Weiterentwickeln» der ersten Häuserreihe an der Dorfstrasse
«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

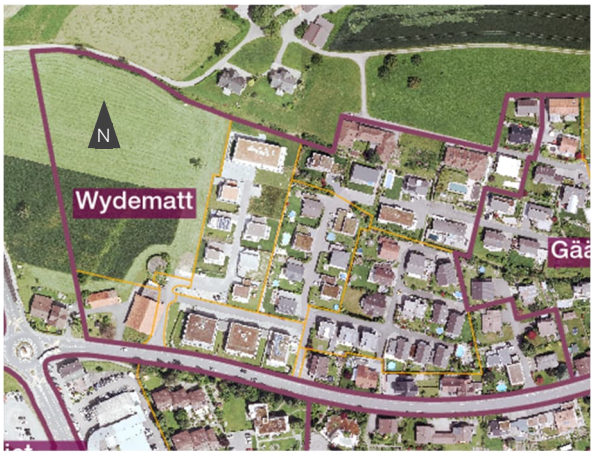
Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
W2b	W2a	W2 locker	0.24	0.27	0.30	0.08	8.0	10.0	25.0
	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	32.0

Weitere Anpassungen

Keine weiteren Anpassungen

2.10. Wydematt

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Gääliweg, Parz. Nr. 654 (links)


Gääliweg, Parz. Nr. 655


Wydemattweg


Wydemattweg, Parz. Nr. 710, 711

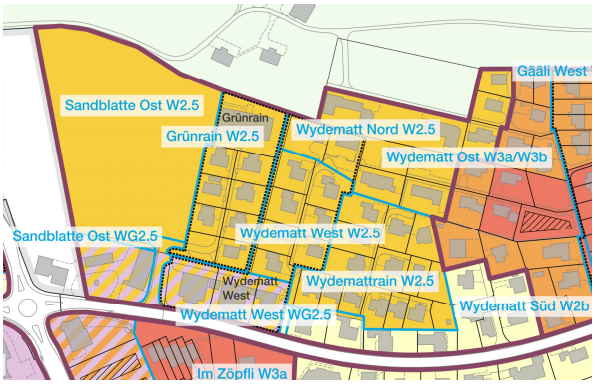

Wydemattrain, Par. Nr. 758


Parz. Nr. 354, 792

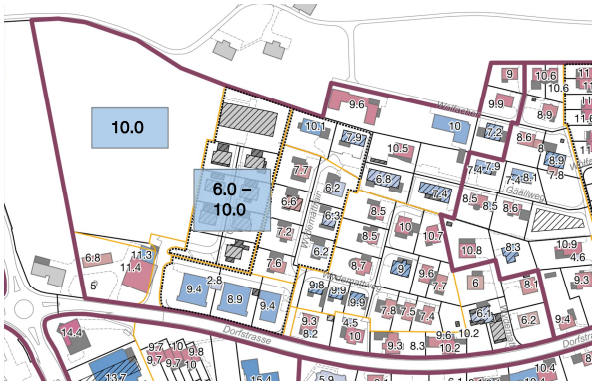
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Westlicher Siedlungsrand, leicht über der Hauptstrasse, flach
Erschliessung:	Ca. 5 - 10 Gehminuten bis zur Bushaltestelle Rain, Sandblatten
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze, Garagen, Tiefgaragen und Besucherparkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier), Ca. 5 - 10 Minuten bis zur Migros
Gebäudestruktur:	EFH, MFH-Quartier
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	3 vor 1971, wenige Bauten aus 1976 und 1982, grösster Teil aus der Baupe-riode 2000 - 2013 und nach 2015/vereinzelt Renovationsbedarf, gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Grünflächen, Spielplatz
Sondernutzungsplan:	Gestaltungspläne Wydematt West und Grünrain

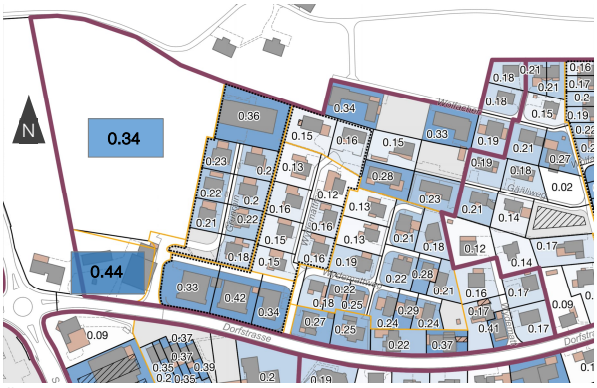
Bauziffern und -masse



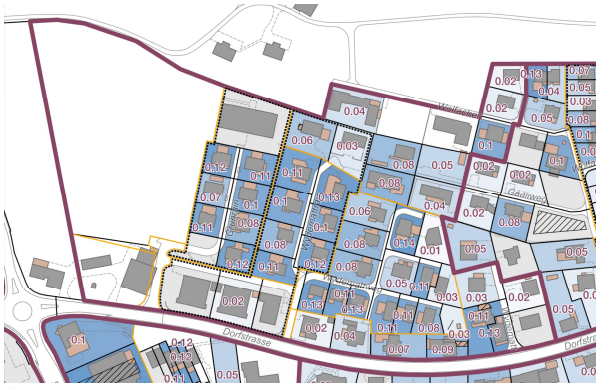
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

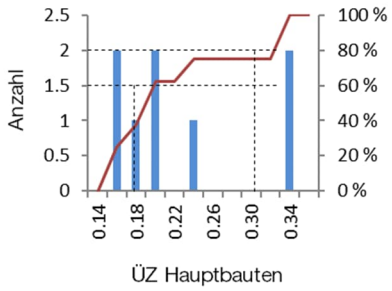


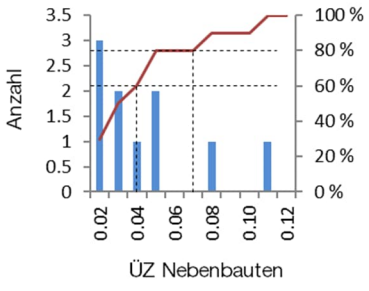
ÜZ-Hauptbauten

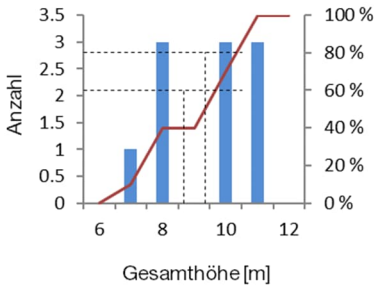


ÜZ-Nebenbauten

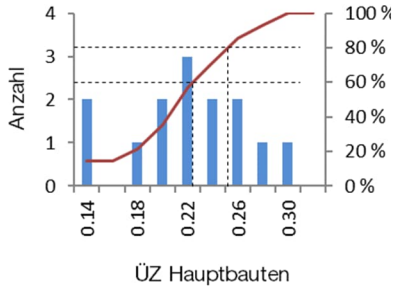
Wydematt Nord W2½

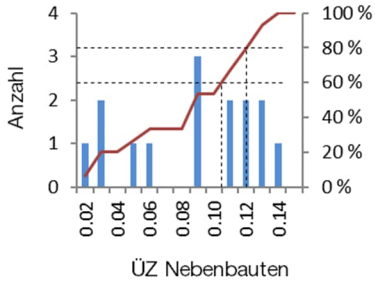


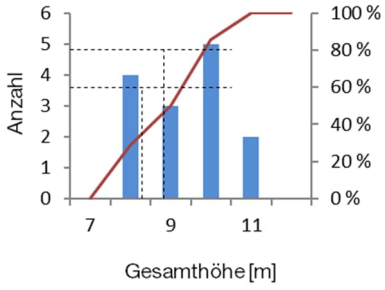




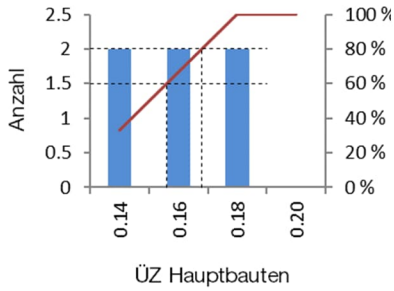
Wydemattrain W2½

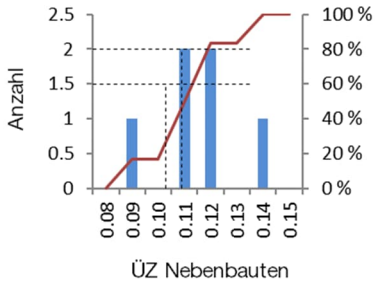


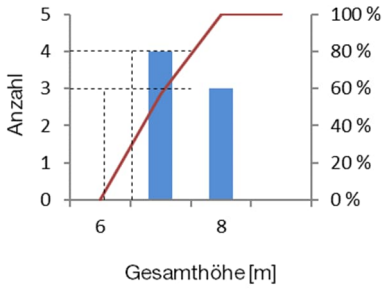




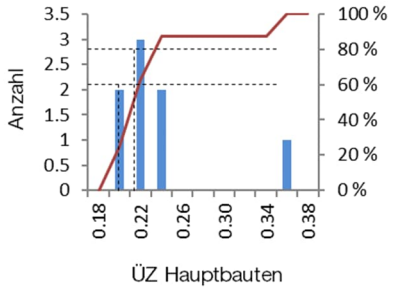
Wydematt West W2½

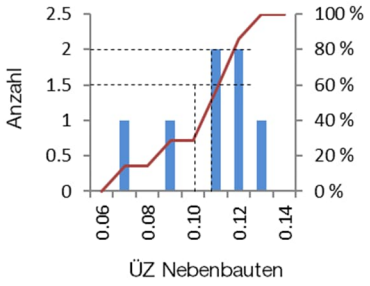






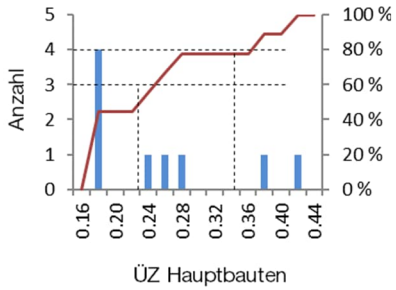
Grünrain W2½

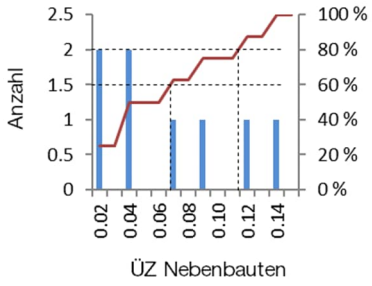


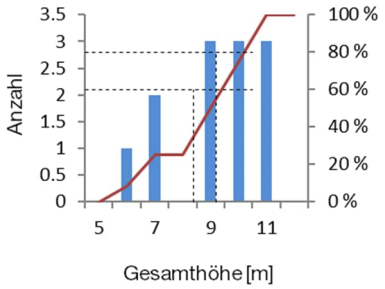


Zum Zeitpunkt der Auswertung lagen keine 3D-Daten der Gebäude vor (Neubauten)

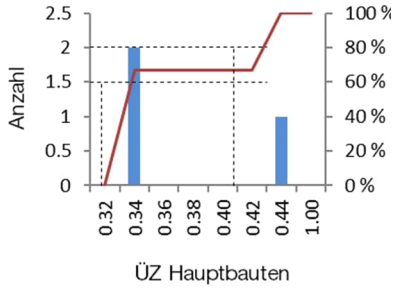
Wydematt Süd W2b

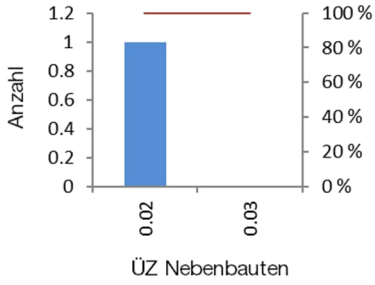


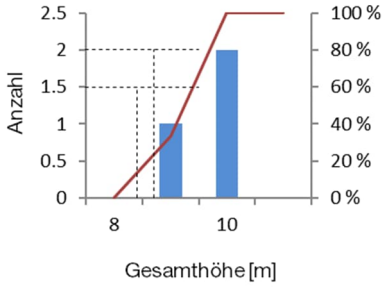




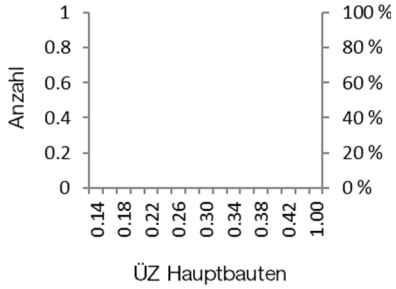
Wydematt West WG2½

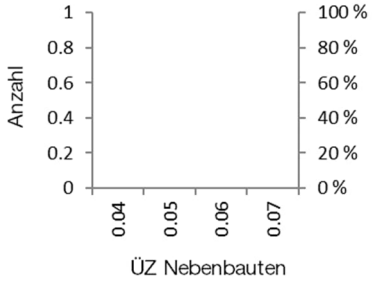


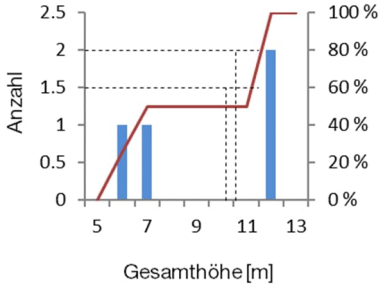




Sandblatte Ost WG2½







Sandblatte Ost W2½
Nicht überbaut

Entwicklungsstrategie

«Weiterentwickeln» im Gebiet Wydematt Süd
«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
div. Gebiete	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W2½	W2c	W2 dicht	0.27	0.30	0.35	0.08	9.0	11.0	32.0
Wydematt	W2c	W2 dicht	0.27	0.30	0.35	0.08	9.0	11.0	32.0
Süd W2b	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	0.06	11.0	13.0	32.0
Wydematt West WG2.5	WA2	Typ 1 Typ 2	0.33 0.06	0.36 0.09	0.39 0.12	0.06	9.0	11.0	--

Weitere Anpassungen

- Aufhebung der Gestaltungspläne Wydematt West und Grünrain, da vollständig umgesetzt
- Anpassung und Erhaltung Gestaltungsplan Grünrain 2. Etappe

2.11. Im Zöpfli

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Im Zöpfli, Parz. Nr. 473


Migrol Tankstelle, Parz. Nr. 462


Dubematt


Dubematt

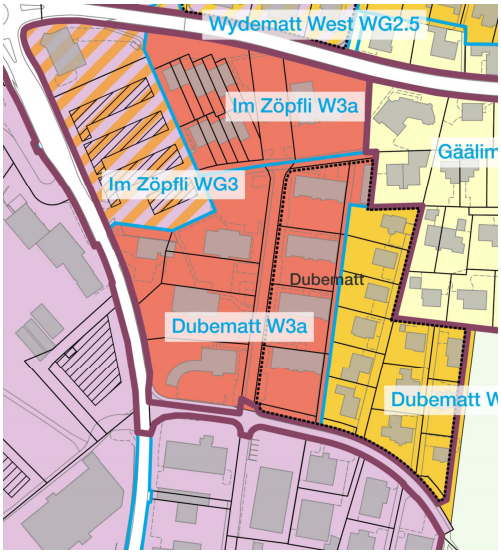

Dubematt


Dubenmatt, Parz. Nr. 619

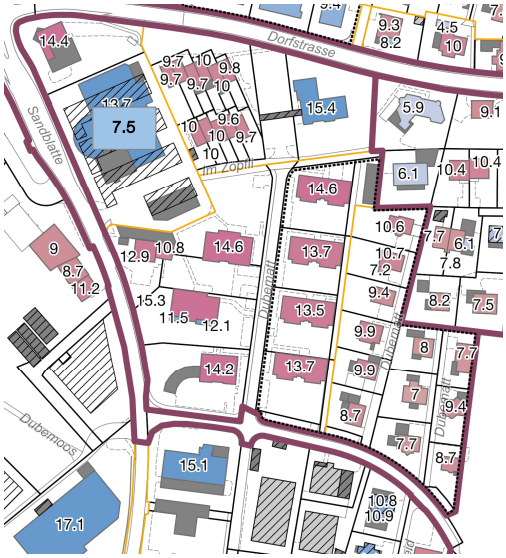
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Südöstlich von Sandblatten, flach
Erschliessung:	Ca. 5 Gehminuten von der Bushaltestelle Rain, Sandblatten
Parkierung:	Garagen, oberirdische und bedeckte Parkplätze
Versorgung:	Keine (Wohnquartier), Ca. 10 Gehminuten bis zur Migros
Gebäudestruktur:	EFH, DEFH, MFH, Gewerbe
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 5
Baujahr/Gebäudezustand:	Ein Gebäude vor 1960 erbaut, wenige aus den Jahren 1976 – 1987 und 1994, die meisten aus 2000 – 2007/gut
Begegnungsorte:	Auf der Strasse, Trottoir, auf Wegen
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Dubematt

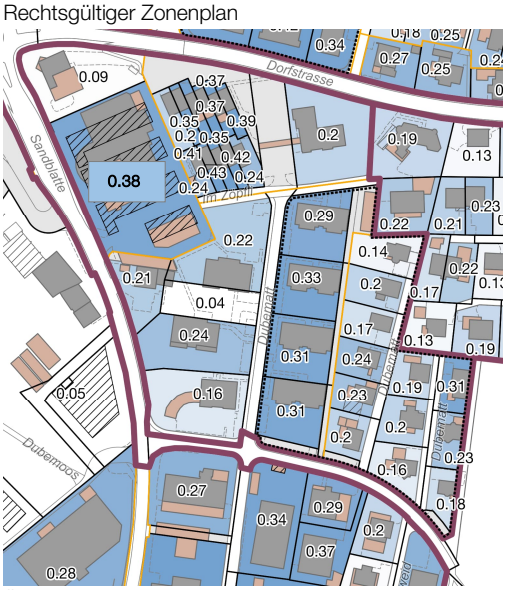
Bauziffern und -masse



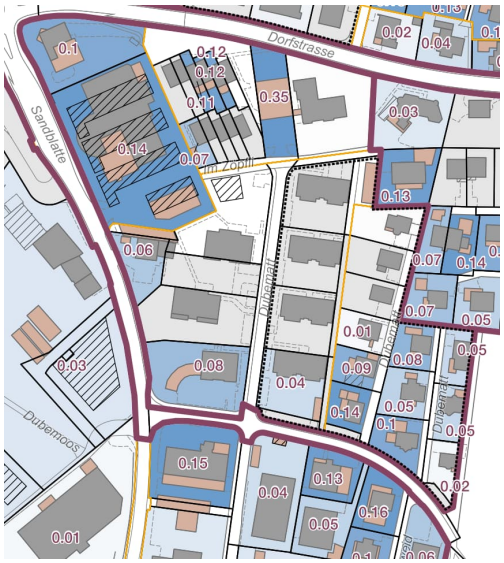
Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

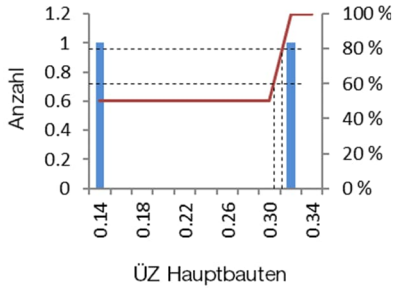


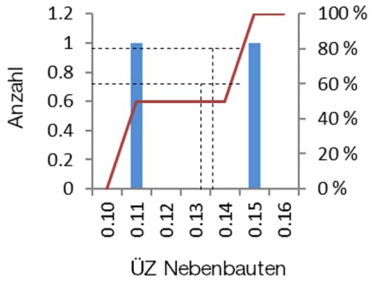
ÜZ-Hauptbauten

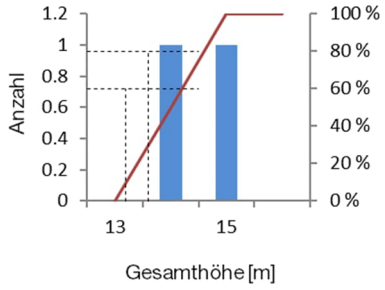


ÜZ-Nebenbauten

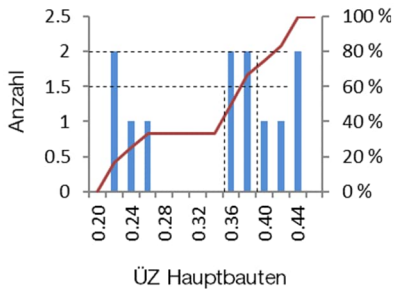
Im Zöpfli WG3

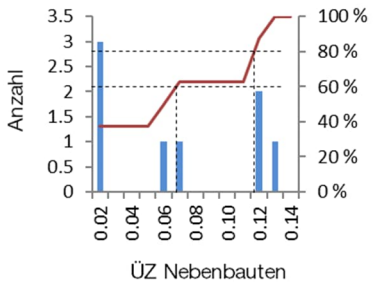


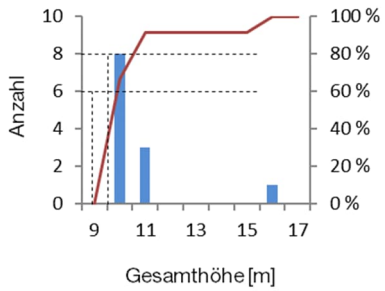




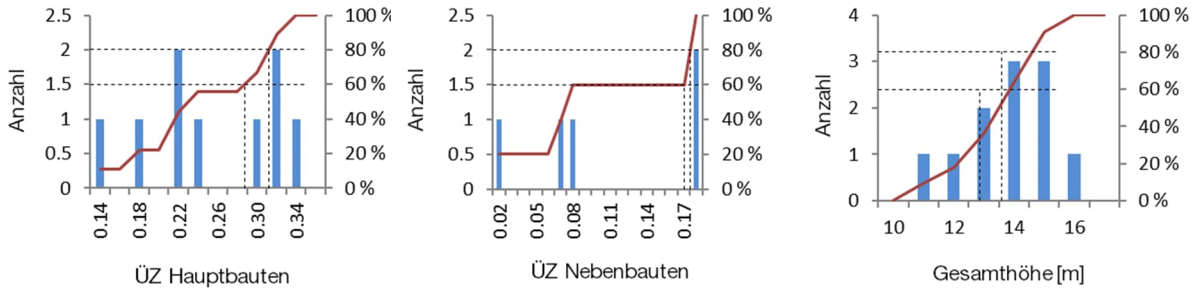
Im Zöpfli W3a



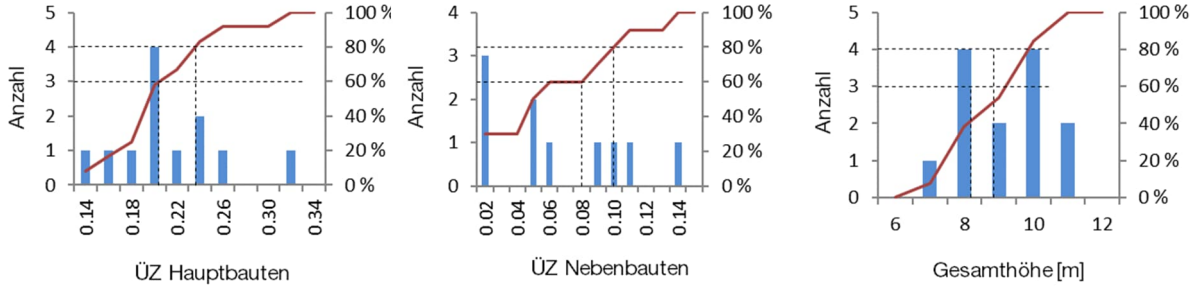




Dubematt W3a (Gestaltungsplan Dubematt)



Dubematt W2½ (Gestaltungsplan Dubematt)



Entwicklungsstrategie

«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Im Zöpfli WG3	WA2	Typ 1 Typ 2	0.33 0.06	0.36 0.09	0.39 0.12	0.06	9.0	11.0	--
	WA3	Typ 1 Typ 2	0.24 0.09	0.27 0.12	0.30 0.15	0.06	13.0	15.0	--
Im Zöpfli W3a	W2E	Erhaltungs-zone W2	Gem. Art. 12			0.08	Gem. Art. 12		--
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
Dubematt W3a	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	32.0
	W3c	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	0.06	13.0	15.0	32.0
Dubematt W2½	W2a	W2 niedrig	0.24	0.27	0.30	0.08	8.0	10.0	25.0
	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0

Weitere Anpassungen

- Aufhebung des Gestaltungsplans Dubematt, da vollständig umgesetzt

2.12. Sandblatte West

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Sanblatte, Parz. Nr. 385, 846, 847

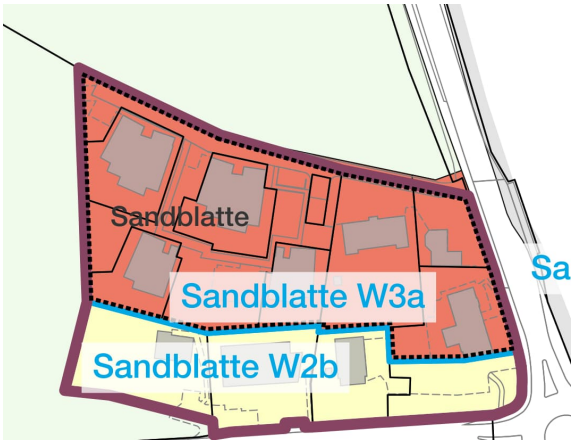

Sanblatte, Parz. Nr. 389


Sanblatte, Parz. Nr. 413

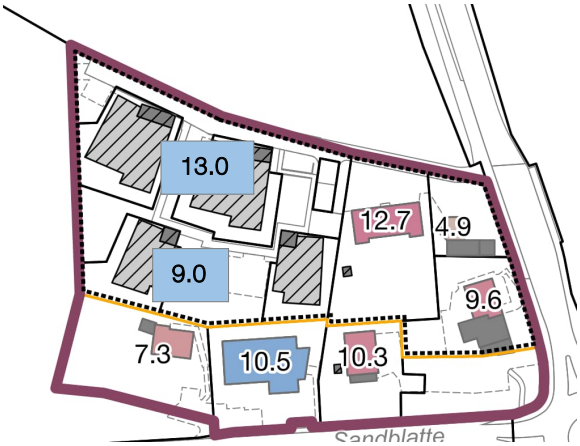
Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Insel am Siedlungsrand, nordwestlich vom Kreisel Sandblatte, etwas über dem Kreisel gelegen
Erschliessung:	Ca. 5 Gehminuten zur Bushaltestelle Rain, Sandblatte
Parkierung:	Einstellhalle, Garagen, oberirdische Besucherparkplätze
Versorgung:	Ca. 10 Gehminuten zur Migros
Gebäudestruktur:	MFH
Anzahl Vollgeschosse:	2 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	Eine Bauperiode vor 1970 und eine nach 2012/vereinzelt Renovationsbedarf, gut bis sehr gut
Begegnungsorte:	Entlang der Hauptstrassen, Trottoir, Spielplatz/Grünflächen
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Sandblatte

Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

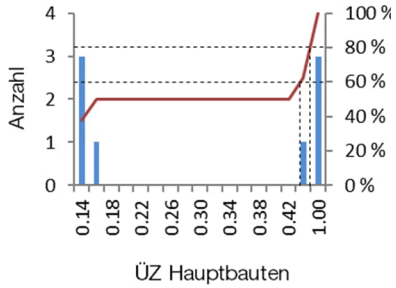


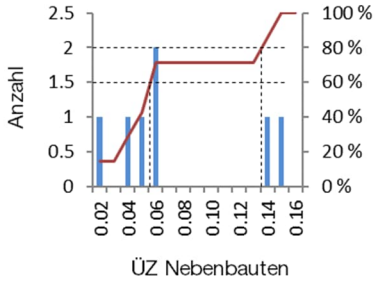
ÜZ-Hauptbauten

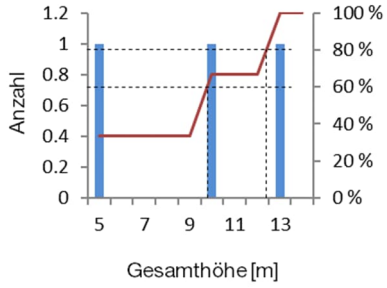


ÜZ-Nebenbauten

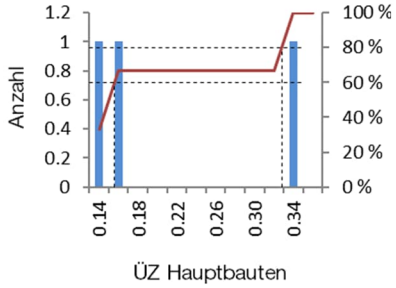
Sandblatte W3a (Gestaltungsplan Sandblatte)

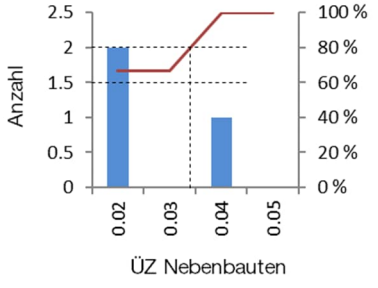


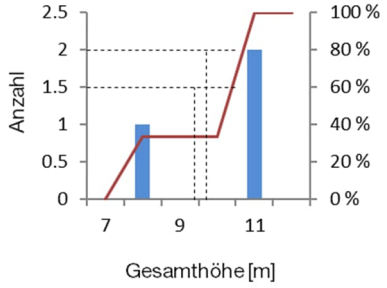




Sandblatte W2b







Entwicklungsstrategie

«Bewahren»
«Umstrukturieren» Parzelle Nr. 323

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
W3a	W3E	Erhaltungs-zone W3	Gem. Art. 12			0.06	Gem. Art. 12		--
W2b	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0	11.0	25.0
W2b Parz. 323	ÖZ	Gemeinderat legt fest							

Weitere Anpassungen

- Gestaltungsplan Sandblatte wird aufgehoben, da für die letzten Bauten die Baugesuche vorliegen.

2.13. Arbeitsgebiet Grossweid/Sandblatte

Fotodokumentation



Orthofoto


Übersicht


Übersicht


Grossweid, Parz. Nr. 703, 726


Grossweid, Parz. Nr. 832

Merkmale Quartier

Lage/Topografie:	Industriequartier am Siedlungsrand, südlich und südwestlich vom Kreisel Sandblatte, eben, vom Siedlungsrand zum Kreisel leicht ansteigend
Erschliessung:	Ca. 5 Gehminuten bis zur Bushaltestelle Rain, Sandblatte
Parkierung:	Oberirdische Parkplätze und Besucherparkplätze
Versorgung:	Ca. 10 - 15 Gehminuten bis zur Migros
Gebäudestruktur:	Gewerbe, Industrie, EFH
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 4
Baujahr/Gebäudezustand:	1982- 1987, 2000- 2007, nach 2012/grössten Teils gut
Begegnungsorte:	Entlang/auf der Strasse, Vorplätze
Sondernutzungsplan:	-

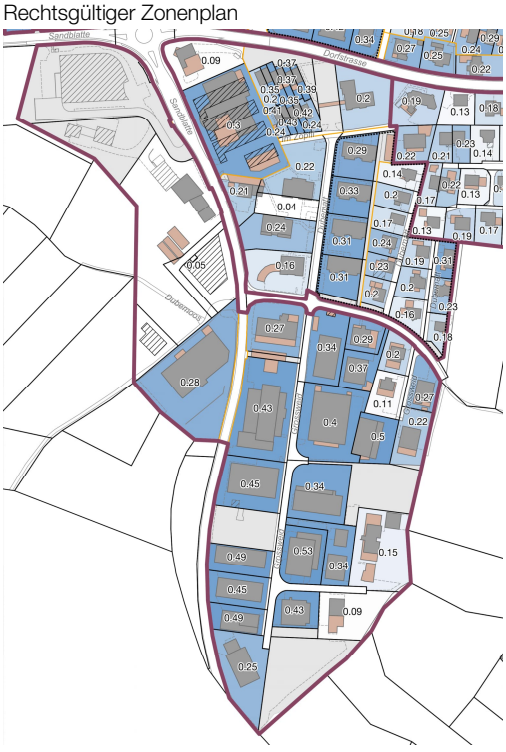
Bauziffern und -masse



Rechtsgültiger Zonenplan



Gebäudehöhen

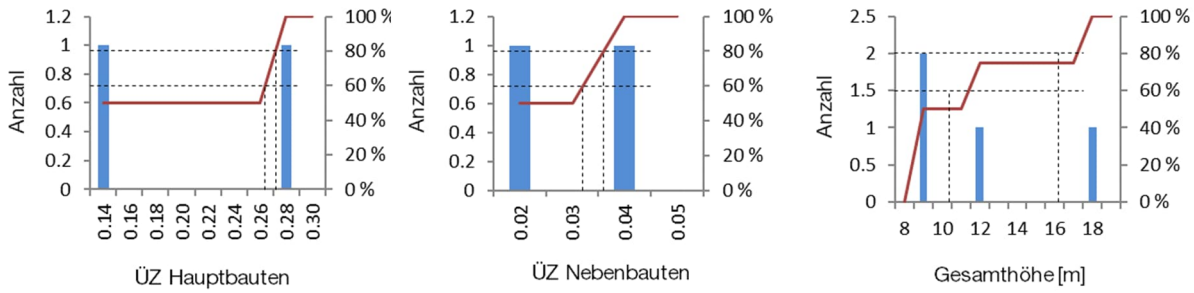


ÜZ-Hauptbauten

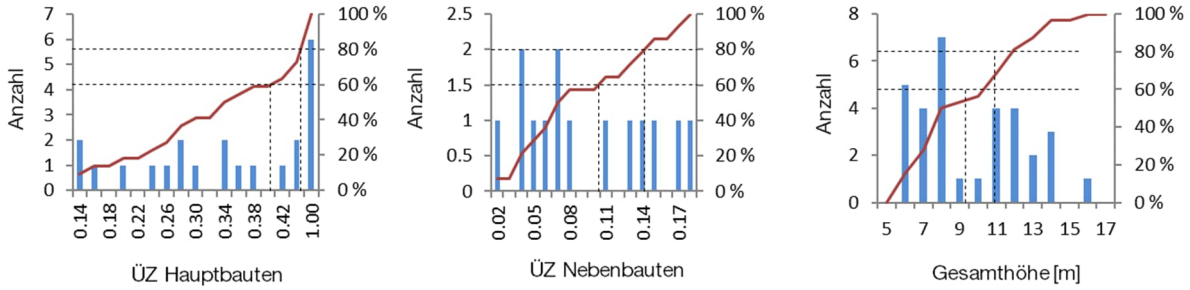


ÜZ-Nebenbauten

Sandblatte Ar



Grossweid Ar



Entwicklungsstrategie

«Bewahren»

Umsetzung Bauziffern und -masse:

Zone alt	Zone neu	Bezeichnung	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	GL [m]
Ar	AIIIb	dicht	--	--	--	--	14.5	--	--

Weitere Anpassungen

Keine weiteren Anpassungen