



Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG	4
2.1	Wiederkehrende Anliegen	4
2.2	Kernzonen	5
2.3	Zentrumszonen	6
2.4	Wohnzonen	9
2.5	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	13
2.6	Erholungszone	14
2.7	Arealüberbauungen	14
2.8	Gestaltungsplanpflichtgebiete	15
2.9	Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung	17
2.10	Preisgünstiger Wohnraum	17
2.11	Fahrzeugabstellplätze	22
2.12	Veloabstellplätze	23
2.13	Diverse Themen	25
2.14	Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie	26
2.15	Mehrwertausgleich	30
3	EINWENDUNGEN ZU DEN PLÄNEN	33
3.1	Zonenplan	33
3.2	Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze	41

Auftraggeber

Gemeinde Rütli ZH

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagefrist

Die Revisionsvorlage der Richtplanung mit Datum vom 17. Dezember 2024 wurde während 60 Tagen vom 17. Januar bis 18. März 2025 öffentlich aufgelegt.

Anzahl Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von 219 Antragstellern 54 verschiedene Einwendungen über E-Mitwirkung sowie brieflich per Post ein. Sämtliche Anliegen wurden fristgerecht eingereicht.

Mit den Einwendungen wird wie folgt umgegangen:

- 13 Einwendungen werden berücksichtigt,
- 6 Einwendungen werden teilweise berücksichtigt,
- 35 Einwendungen werden nicht berücksichtigt,
wovon 15 Einwendungen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen oder einem Widerspruch zu kantonalen Grundlagen nicht berücksichtigt werden können.

Es werden somit gesamthaft lediglich 20 von 54 Einwendungen (37%) inhaltlich abgelehnt und nicht berücksichtigt.

Vorliegender Bericht

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung sämtlicher eingegangenen Einwendungen der öffentlichen Auflage, unabhängig vom Umgang mit dem jeweiligen Anliegen, Auskunft.

2 EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

2.1 Wiederkehrende Anliegen

Belichtung Dachgeschosse

133382, 133383, 136704, 136707

Es seien in sämtlichen Zonen mit Wohnnutzungen, grössere und/oder mehr Dachflächenfenster zu ermöglichen. Durch die besseren Belichtungsmöglichkeiten könne der Ausbau von Dachwohnungen und damit auch eine Verdichtung erreicht werden. Der genaue Umfang müsse vertieft betrachtet und auf das Ortsbild abgestimmt werden.

Betroffen sind gemäss Einwendern folgende Artikel:

- Art. 26 Abs. 2 (rot bezeichnete Gebäude Kernzone Oberfägswil)
- Art. 29 Abs. 3 (Zentrumszonen)
- Art. 33 Abs. 2 (Wohnzonen)
- Art. 39 Abs. 2 (Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung)

Erwägungen

Der Vollständigkeit halber ist auch Art. 7 Abs. 4 (Kernzonen allgemein) zu betrachten. Grundsätzlich kennt die Gemeinde Rütli bei der Dachgestaltung zwei unterschiedliche Grundsätze. In den verschiedenen Kernzonen, wo höhere gestalterische Anforderungen gelten und traditionellerweise die Dachflächen kaum Öffnungen aufweisen, sind lediglich 1 respektive in der Kernzone K III zwei Dachflächenfenster pro 50 m² Dachfläche zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine ruhige und harmonische Dachlandschaft in den Ortskernen erhalten werden kann. Mit dem öffentlich aufgelegenen Vorschlag wurde in diesen Gebieten bereits dem Anliegen Rechnung getragen, Dachgeschosse besser belichten und nutzen zu können. Statt wie bisher 0.5 m² dürfen Dachflächenfenster neu bis zu 0.6 m² Glasfläche aufweisen. Damit sind beispielsweise Fenster von ca. 140 x 66 cm möglich. Eine weitere Lockerung wird in den Kernzonen als nicht mit dem Ortsbild vereinbar erachtet.

In den Zentrumszonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung unterscheidet sich die Regelung deutlich von den Kernzonen. Dies ist durch die weniger hohen gestalterischen Anforderungen begründbar. Grundsätzlich ist in diesen Zonen die Anzahl Dachfenster nicht eingeschränkt. Haben die Fenster jedoch eine Glasfläche von mehr als 0.6 m², werden sie gleich wie Dachaufbauten gewertet und dürfen somit lediglich die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen. Dies bedeutet, dass neben der Hälfte, welche mit Dachaufbauten und grösseren Dachflächenfenstern besetzt ist, die andere Hälfte zusätzliche kleinere und mittlere Fenster von weniger als 0.6 m² beinhalten darf. Auch hier ist bereits eine deutliche Erleichterung gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung vorgesehen. So vergrössern sich die von der Anrechnung befreiten Fenster von 0.5 auf 0.6 m² Glasfläche um 20 % und der Bereich für Dachaufbauten und grössere Dachflächenfenster wird von einem Drittel auf die Hälfte der Fassadenlänge deutlich verlängert. Die Nutzung von

Dach- und Attikageschossen verbessert sich dadurch stark. Die noch geltenden minimalen Einschränkungen erscheinen daher als notwendig und zweckmässig, um eine befriedigende Gesamtwirkung sicherzustellen. Eine befriedigende Anordnung der zulässigen Dachaufbauten und Dachflächenfenster bleibt vorbehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Anrechenbares Untergeschoss

126884, 136817, 136818

Bereits heute bestünden bereits in vielen Untergeschossen diverse Nebenräume wie Bastelräume, Saunen, Nasszellen etc., welche theoretisch nicht zulässig wären. Dies auch ausserhalb von Hanglagen. Im Sinne einer Verdichtung und einer effizienten und zweckmässigen Nutzung der Erdgeschosse seien solche Räume über anrechenbare Untergeschosse generell zuzulassen. Auf die Beschränkung gemäss dem Zusatz ¹⁾ sei in den Art. 32 (Wohnzone) und 38 (Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) entsprechend zu verzichten.

Erwägungen

Der Vollständigkeit halber ist auch Art. 28 (Zentrumszonen) zu betrachten. Die Einführung eines anrechenbaren Untergeschosses in Hanglagen wurde auf Anregungen aus der Bevölkerung in die Revision mit aufgenommen. Da in anrechenbaren Untergeschossen Räume für den dauernden Aufenthalt zulässig sind, müssen diese entsprechend angemessen belichtet werden können. Dies ist in der Ebene, ohne grössere Eingriffe in Form von starken Abgrabungen, nicht möglich. Um sowohl dem Wunsch nach anrechenbaren Untergeschossen als auch einer harmonischen Einordnung in die bestehende Struktur nachzukommen, wird die in der Einwendung bemängelte Einschränkung als zweckmässiger Mittelweg empfunden. Damit kann, dort wo durch eine leichte Hanglage ohnehin das Untergeschoss teilweise freigespielt ist, dieses auch genutzt werden. Auf eine genauere Definition von Hanglagen wurde bewusst verzichtet, damit im individuellen Fall, auch unter Berücksichtigung der baulichen Lösung, die Zulässigkeit beurteilt werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Kernzonen

Geschlossene Bauweise

135429

In Art. 6 sei, wie in sämtlichen anderen Bauzonen auch, in gleicher Art und Weise die geschlossene Bauweise bis zur zulässigen Gebäudelänge in den Kernzonen zuzulassen. Ohne explizite Nennung in der BZO sei dies heute nicht zulässig.

Erwägungen

Die geschlossene Bauweise kommt in den Kernzonen von Rütli an zahlreichen Stellen vor. In den Gebieten Weinberg und Schlossberg

sind hingegen offene Bebauungen deutlich üblicher und äusserst prägend für die vorhandene Struktur und das Ortsbild. Der Ausschluss der geschlossenen Bauweise ist an diesen Orten entsprechend richtig und wichtig. In den übrigen Kernzonen kann hingegen die geschlossene Bauweise aus ortsbaulicher Sicht zugelassen werden. Die Bestimmungen zu den Grundmassen der verschiedenen Kernzonen werden entsprechend ergänzt.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Brennbare Aussenwände
135436

Der rechtskräftige Art. 12 Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden fehle in der BZO-Synopse sowohl in der gültigen als auch der neuen Fassung. Dieser Artikel sei nicht zu unterschlagen und weiterhin in der BZO aufzuführen. Zudem stimme die Nummerierung des darauffolgenden Artikels nicht und sei ebenfalls an die rechtskräftige BZO anzupassen.

Erwägungen

Ein Abgleich mit der rechtskräftigen BZO hat ergeben, dass bei der Übertragung in die Synopse tatsächlich der Art. 12 verloren ging und die Nummerierung des darauffolgenden Artikels falsch ist. Der Fehler wird beglichen und an die rechtskräftige BZO angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.3 Zentrumszonen

Grundmasse Joweid-Areal

Die Grundmasse der Zentrumszone Z5/130 seien wie folgt anzupassen:

- Die Ausnützungsziffer in der Zone Z5/130 sei von 130 % auf 300 % anzuheben.
- Auf eine maximale Gebäudelänge und einen Mehrlängenzuschlag sei zu verzichten und die geschossene Bauweise ohne Beschränkung zuzulassen.
- Es seien maximal 6 Vollgeschosse über das Sockelgeschoss zuzulassen und es sei eine Sockelgeschossregelung einzuführen.

Beim Joweid-Areal handelt es sich um ein historisch gewachsenes Industrieensemble, welches heute gewerblich genutzt wird und ein hohes Entwicklungspotential aufweist. Mit der Arealentwicklung sollen einerseits die vorwiegenden Arbeitsnutzungen gesichert werden, andererseits eine Weiterentwicklung und stärkere Durchmischung mit Dienstleistungen, Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt werden. Potentiale für eine stärkere Öffnung des Areals, insbesondere die funktionale und städtebauliche Anbindung an den Bahnhof und an das Gemeindezentrum von Rüti sollen genutzt

werden. Das Joweid-Areal weist heute bereits eine hohe Dichte auf und hat im Sinne eines Vergleichs mit der geplanten künftigen Nutzungszone eine Ausnützungsziffer von 180 % über das gesamte Areal, bzw. 210 % auf der künftigen Zentrumszone. Gemäss der städtebaulichen Studie im Masterplan ist eine Verdichtung vorgesehen. Mit der ununtersuchten Dichte wurde eine Ausnützungsziffer von 230 % über das gesamte Areal ermittelt, bzw. 300 % für den Bereich der Zentrumszone. Eine höhere Ausnützungsziffer ist entsprechend für eine Weiterentwicklung des Areals im Sinne des Masterplans zwingend notwendig.

Erwägungen

Die Einwender verlangen, dass die Grundmasse der Zentrumzone im Joweid-Areal stärker auf den Masterplan abgestimmt bzw. massgeschneidert werden. Dies ist jedoch nicht Aufgabe der Bau- und Zonenordnung. Mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht sind Abweichungen zur Grundordnung möglich. Im Gestaltungsplanverfahren muss jedoch nachgewiesen werden, dass die angestrebte Dichte des Masterplans tatsächlich in der notwendigen Qualität möglich ist. Regelungen zu Sockelgeschossen sind dabei typische Merkmale, welche in Gestaltungsplänen möglich sind. Mit der Umzonung soll lediglich das Delta zwischen der heutigen Zonierung und dem Masterplan reduziert und der Weg für eine Entwicklung damit initiiert und ermöglicht werden. Damit soll verhindert werden, dass bei einem Gestaltungsplan, welcher weitgehend dem Masterplan entspricht, von einer Sinnesentleerung der Grundordnung gesprochen werden kann.

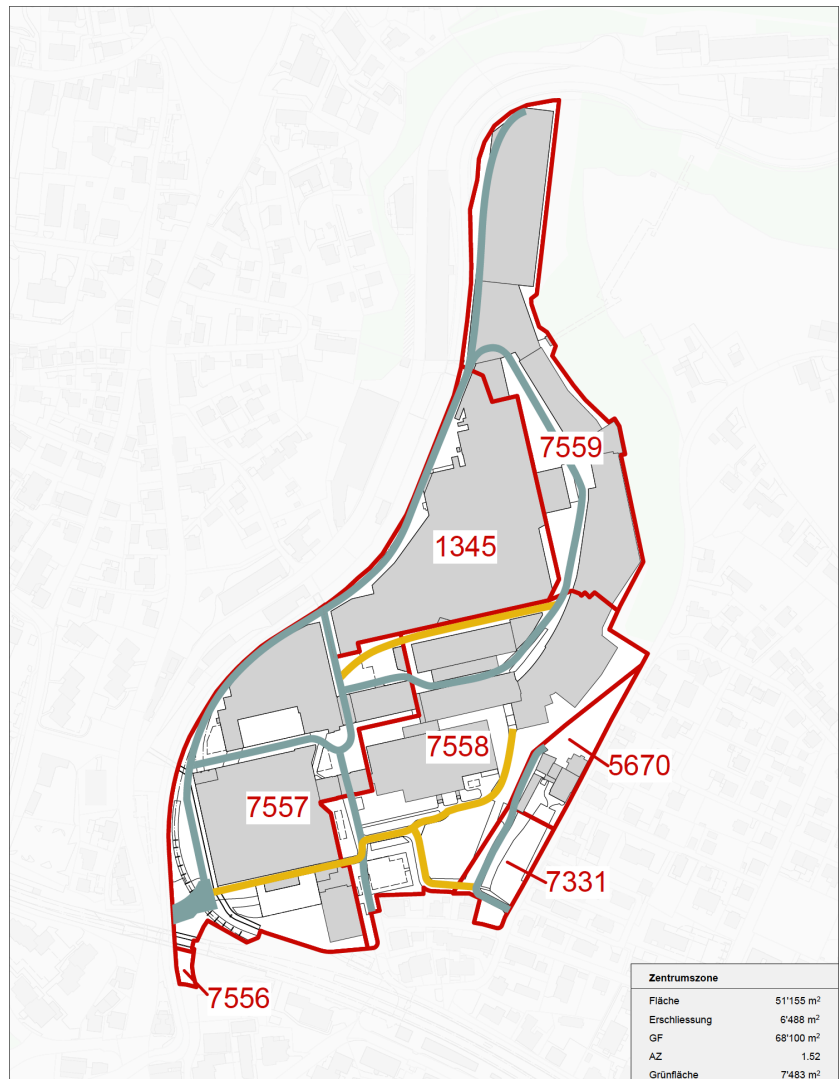
Den Anliegen der Einwender kann jedoch teilweise gutgeheissen werden. So wird eine teilweise Annäherung an den Masterplan als machbar und sinnvoll erachtet. Zumindest die Ausnutzung des heutigen Bestandes soll innerhalb der neuen Zonierung Platz finden. Zusätzlich kann die Geschossigkeit auf 6 Vollgeschosse statt 5 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss angehoben werden. Aufgrund der zulässigen Fassadenhöhen im in Rütli üblichen System kann ein zusätzliches Attikageschoss bei 6 Vollgeschossen nicht zugelassen werden. Dadurch würde die Fassadenhöhe 25 m überschreiten und der Bau dadurch als Hochhaus gelten. Durch den Verzicht auf Dach- und Attikageschosse werden zudem klarere und einfachere Gebäudekuben geschaffen, welche ebenfalls vorteilhaft für die historisch sensible Lage sind.

Für die Bemessung der zweckmässigen Ausnützungsziffer werden die Geschossflächen im Bestand beigezogen. Gemäss Angaben der Grundeigentümerschaft sollen diese innerhalb der künftigen Zentrumszone 68'100 m² betragen. Bei einer Grundstücksfläche von 51'155 m² würde dies eine Ausnützungsziffer von 133 % ergeben. Was mehr oder weniger der vorgesehenen Zentrumszone Z5/130 entsprechen würde.

Die Einwenderin macht dabei jedoch zu Recht darauf aufmerksam, dass aufgrund der Arealgrösse, interne Erschliessungen als Feinerschliessungsflächen betrachtet werden sollten und sich die

anrechenbare Grundstücksfläche entsprechend reduziert. Im Austausch mit der Grundeigentümerschaft wurde entsprechend definiert, dass im Bestand die im nachfolgenden Plan bezeichneten Flächen (blau und gelb) als Erschliessungsfläche in Abzug gebracht werden sollen. Grundsätzlich wird dabei mit einer Wegbreite von 5 m gerechnet.

Unter Einbezug sämtlicher im unterstehenden Plan gekennzeichneten nicht anrechenbarer Flächen (blau und gelb) reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche in der Zentrumszone auf 44'667 m². Im Bestand besteht damit vereinfacht eine Ausnützungsziffer von 152 %.



Die anrechenbare Grundstücksfläche und damit relevante Fläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer reduziert sich dadurch auf 44'667 m². Die Ausnützungsziffer im Bestand beträgt somit 152 %. Es wird entsprechend eine Zentrumszone Z6/150 statt wie bisher eine Zentrumszone Z5/130 vorgesehen.

Da zudem Arealüberbauungen zulässig sind, erhöht sich die Ausnützung, die zulässige Fassadenhöhe sowie die Geschossigkeit

nochmals. Bei Arealüberbauungen ist zudem keine maximale Gebäudelänge vorgegeben.

Eine weitere Annäherung an den Masterplan wird als nicht zweckmässig erachtet. Weitere Abweichungen und Annäherungen an den Masterplan sind zwingend über einen Gestaltungsplan zu erwirken und damit erneut der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.4 Wohnzonen

Höhere Dichte in W2-Zonen
128518, 132865

In den zweigeschossigen Wohnzonen sei prioritär eine leichte Verdichtung anzustreben. Mittels einer Erhöhung der zulässigen Ausnutzung sei ein Anreiz zur Entwicklung der vielfach unterbesetzten Einfamilienhäuser zu schaffen. So könne in den EFH eine weitaus höhere Nutzungsdichte mit beispielsweise jeweils zwei jungen Familien statt einem pensionierten 1–2 Personenhaushalt ermöglicht werden. Die heutigen Vorschriften liessen dies lediglich in beschränkter Masse zu, weshalb häufig ältere Menschen in einem viel zu grossen Haus wohnen. Auf einer typischen Parzelle von 600 m² sei in der Zone W2a/30 lediglich eine Wohnfläche von 180 m² realisierbar. Dies sei zu wenig um beispielsweise eine 4.5- und eine 3.5-Zimmer-Wohnung zu erstellen.

Erwägungen

Auf der genannten typischen Parzelle können, wenn ein maximales Attikageschoss erstellt wird, rund 250 m² Geschossfläche realisiert werden. Diese Zahl ist höher als 30 % (Ausnutzungsziffer) von 600 m² (Grundstücksfläche), da Dach- und Attikageschosse und auch anrechenbare Untergeschosse, wo diese zulässig sind, nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen sind. Es handelt sich somit um eine Art ausnutzungsbefreite Geschossfläche. Zwei mittlere Wohneinheiten können auf dieser Fläche problemlos erstellt werden. Durch die Erhöhung von Ausnutzungsziffern, ohne die Fassadenhöhe und Geschosshöhe anzupassen, wird zudem das Bauen in der Fläche gefördert. Die versiegelte Fläche steigt und der Grünraum wird weniger. Die Erfahrung zeigt zudem, dass Aufzonungen in Einfamilienhausstrukturen tendenziell zu Wohnraumerweiterungen und damit einem höheren Flächenverbrauch pro Person statt zu zusätzlichen Wohneinheiten führen. Der durchgrünte Charakter von zweigeschossigen Quartieren würde damit ohne einen deutlichen Bevölkerungszuwachs beeinträchtigt werden.

Zudem sind gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Gemeinde Rütli verfügt über genügend Kapazität in den übrigen Zonen, um diesen Bedarf abdecken zu können, weshalb eine generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer nicht angebracht ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Wohnzone W1/20

135442

Die Wohnzone W1 verfüge je nach Dachform über eine andere zulässige Ausnützung. Während bei Satteldächern 20 % gelten, seien bei Flachdächern 35 % zulässig. Da gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen sämtliche Zonenbezeichnungen mit der jeweiligen Ausnützungs- respektive Baumassenziffer zu versehen seien, sei dies auch bei der Zonenbezeichnung der W1 korrekt zu unterscheiden.

Erwägungen

Wie korrekt erwähnt, sind die Zonennamen neu mit der jeweiligen Ausnützung im Namen zu versehen. Bei der erwähnten Wohnzone W1 besteht jedoch das Problem, dass die erwähnte Unterscheidung von 20 % bei Satteldächern und 35 % bei Flachdächern nicht räumlich zugeordnet werden kann. In der gesamten W1-Zone können beide Vorschriften angewandt werden. Um dennoch der Darstellungsverordnung nachzukommen, wurde die Ausnützung mit Satteldächern als Basis genommen, was zur Bezeichnung W1/20 führte. Diese pragmatische Lösung wurde in dieser Form vom Kanton in der Vorprüfung nicht bemängelt und ist folglich genehmigungsfähig.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Stockwerkhöhe

136839 (Sammelbrief 44 Unterzeichner)

Auf eine Annahme von 3.3 m statt 3.0 m pro Stockwerk und der daraus resultierenden höheren Fassadenhöhe sei zu verzichten. Durch die höheren Gebäude nehme der Schattenwurf zu.

Erwägungen

Die Erhöhung der angenommenen Geschosshöhe und die daraus resultierende Fassadenhöhe orientiert sich an der Definition des Attikageschosses im PBG. Darin wird für ein Attikageschoss ein Fassadenhöhenzuschlag von 3.3 m gewährt. Im alten PBG wurde ebenfalls von einer Geschosshöhe von 3.3 m ausgegangen. Zudem kann durch die Erhöhung um 30 cm pro Geschoss eine zeitgemässere Raumhöhe und damit auch bessere Wohnqualität erreicht werden. Dank der höheren Fassadenhöhe wird den Architekten ferner ein grösserer Projektierungsspielraum gewährt. Ein Abrücken von dieser neuen Annahme wird nicht als zweckmässig erachtet. Die zusätzliche Höhe und der daraus resultierende mögliche Schattenwurf ist marginal und zumutbar sowie ortsbaulich verträglich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Attikageschoss

136841 (Sammelbrief 44 Unterzeichner)

Auf die neue Definition der Attikageschosse sei zu verzichten. Gemäss der neuen Definition entspräche ein Attikageschoss beinahe einem darunterliegenden Vollgeschoss, was zu deutlich mehr Schatten führen würde.

Erwägungen

Der angesprochene Schattenwurf ist marginal und kaum spürbar.

Das Attikageschoss wird neu im kantonalen Bau- und Planungsgesetz geregelt. Wie stark dieses von der Fassade zurückzusetzen ist, wird im kantonalen Gesetz abschliessend geregelt und kann von der Gemeinde nicht verändert werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Umfang von «Dachaufbauten» stärker einzuschränken oder zu ermöglichen. Ohne eine diesbezügliche Regelung gilt das übergeordnete Recht, womit auf der Hälfte der massgeblichen Fassadenlänge Dachaufbauten zulässig sind. Bisher war dies lediglich auf einem Drittel möglich. Die Gemeinde Rüti sieht hierbei keinen Bedarf ausserhalb der Kernzonen eine Abweichung zum kantonalen Gesetz zu formulieren.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fassadenhöhenzuschlag Brüstung

136842 (Sammelbrief 44 Unterzeichner)

Auf einen Fassadenhöhenzuschlag für Brüstungen in Attikageschossen, welche nicht zurückversetzt werden, sei zu verzichten. Die zusätzliche Höhe führe zu mehr Schatten.

Erwägungen

Gemäss § 278 Abs. 2 PBG ist bei Flachdachbauten neu die Fassadenhöhe bis zur Oberkante von Brüstungen bzw. Geländern zu messen, sofern sie nicht um mindestens einen Meter gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Mit dem von den Einwendern erwähnten Fassadenhöhenzuschlag soll diese neue Messweise gegenüber der bisherigen Messweise kompensiert werden. Es handelt sich damit nicht um eine «Verschlechterung» gegenüber heute, sondern um den Erhalt des Status Quo. Müssten zudem die Geländer um einen Meter zurückversetzt werden, bliebe bei einem maximal ausgebauten Attikageschoss lediglich eine 65 cm breite «Terrasse» übrig. Sowohl aus Nutzungssicht als auch aus gestalterischen Gründen ist es unerwünscht, dass Brüstungen und Geländer einen Meter von der Fassade zurückversetzt werden und damit sehr unruhige Formen erzeugen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Grosser Grundabstand 1

135448

Der bisherige Begriff zur Definition der für die Messung des grossen Grundabstands massgebenden Gebäudeseite (Gebäuelängsseite) habe sich bewährt. Die Änderung zum Begriff Hauptfassade schaffe grosse Unklarheiten, da er im Baurecht so nicht existiere und somit

auch nicht definiert ist. Um künftige Rechtsstreitigkeiten zu verhindern, sei weiterhin der Begriff «Gebäudelängsseite» zu verwenden.

Erwägungen

Der Begriff «Hauptfassade» ist rechtlich tatsächlich nicht definiert und hätte eigentlich «Hauptwohnseite» lauten sollen. Auch dieser Begriff ist baurechtlich nicht definiert, verdeutlicht jedoch klarer, welche Gebäudeseite gemeint ist. Da kein zwingender Handlungsbedarf besteht den bisherigen Begriff «Gebäudelängsseite» zu ersetzen, kann daran festgehalten werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Grosser Grundabstand 2

136843 (Sammelbrief. 44 Unterzeichner)

Der grosse Grundabstand sei weiterhin zwingend in Richtung Süden einzuhalten. Die Option, diesen auch in Richtung Westen anzulegen, führe zu einer unerwünschten Verdichtung.

Erwägungen

Um bei der Projektierung eine grössere Flexibilität zu ermöglichen, soll der grosse Grundabstand künftig in Richtung Westen oder Süden eingehalten werden können. Da je nach Gebäudeform und Grundstücksanordnung die am stärksten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite auch stark westorientiert sein kann, ist die Präzisierung nicht zwingend notwendig. Die bisherige Formulierung lässt bereits einen gewissen Spielraum zu, welcher als genügend betrachtet werden kann. Auf die Ergänzung in Richtung Westen kann entsprechend verzichtet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.5 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Erdgeschossnutzung 135449

In den von der Gewerbezone G5 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4/80 umgezonten Gebieten bestehe gemäss Entwurf der BZO eine Einschränkung zur Nutzung des Erdgeschosses. So dürfe das Erdgeschoss gemäss BZO-Entwurf lediglich für gewerbliche Nutzungen und Erschliessungsflächen genutzt werden. Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen sei durch «Parkierungen» zu ergänzen.

Erwägungen

Der Mindestgewerbeanteil in Erdgeschossen soll sicherstellen, dass die bisherigen gewerblichen Nutzungen in ihrem aktuellen Umfang bestehen bleiben können. Dies vor dem Hintergrund, dass es sowohl der Gemeinde Rüti als auch dem Kanton wichtig ist, gewerbliche und industrielle Betriebe erhalten zu können. Eine reine Umzonung, ohne der Sicherung des Gewerbes, würde möglicherweise vom Kanton gar nicht erst genehmigt. Würde das Erdgeschoss somit für weitere Nutzungen geöffnet werden, könnte der Gewerbeanteil nicht mehr sichergestellt werden. Unter Umständen könnten weite Teile oder im Extremfall sogar das gesamte Erdgeschoss für Parkieranlagen genutzt werden. Dem eigentlichen Ziel, die bestehenden Betriebe weiterhin zu ermöglichen oder neue anzusiedeln, könnte damit nicht mehr entsprochen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Mindestgewerbeanteil 133006

Auf einen Mindestgewerbeanteil im umgezonten Gebiet Tannenbergl/Gubel sei zu verzichten. Eine Erschliessung für gewerbliche Nutzungen sei aus topografischen Gründen schwierig. Neben den technischen Problemen stelle sich jedoch auch grundsätzlich die Frage, wie sinnvoll eine WG4/80-Zone mit Mindestgewerbeanteil an dieser Lage sei. Die gute Erreichbarkeit und Präsenz für die Öffentlichkeit sei nicht gegeben.

Erwägungen

Mit der Umzonung wird eine Gewerbezone aufgehoben. Da sowohl der Gemeinde Rüti als auch dem Kanton ein Erhalt von Gewerbeflächen wichtig ist, soll der geforderte Mindestgewerbeanteil für die notwendige Kompensation sorgen. Mit dem Erdgeschoss sind zudem jene Flächen dem Gewerbe vorbehalten, welche ohnehin prioritär genutzt worden wären und welche aufgrund der genannten topografischen Situation die geringste Attraktivität für Wohnnutzungen aufweisen. Die Erschliessung wäre zudem auch bei einer reinen Wohnnutzung nicht gesichert und muss noch geplant werden. Ob eine Umzonung ohne Mindestgewerbeanteil genehmigungsfähig wäre, ist zudem unwahrscheinlich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.6 Erholungszone

Einschränkung Bebauung 129534

In der Erholungszone Ec (Spiel- und Sportanlagen) sei die Bebaubarkeit einzuschränken. Es sei eine Gebäudehöhe von max. 4 m sowie eine Überbauungsziffer von 7 % einzuführen. Ohne diese Einschränkung können in der Zone Ec beliebig Sporthallen, Bowlingcenter, Tennis- und Squashhallen, Kletterhallen etc. gebaut werden, sodass die Erholungszone mehr einem Gewerbegebiet gleichen würde.

Erwägungen

Der Zone Ec ist unter anderem der Sportplatz Schützenwiese zugewiesen. Die weiteren Flächen der Zone Ec sind so kleinteilig, dass eine Überbauung, wie vom Einwender befürchtet, bereits aus technischer Sicht höchst unwahrscheinlich ist. Für die Erholungszone sind heute keine Grundmasse angegeben. Es gelten somit die kantonalen Werte, welche einen hohen Spielraum ermöglichen. Für eine flexible Nutzung und um den sich ändernden Bedürfnisse der Öffentlichkeit gerecht werden zu können, ist ein gewisser Spielraum notwendig. Da die entsprechenden Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind, ist eine Bebauung, je nach Umfang, nur durch die Zustimmung der Gemeindeversammlung respektive einer Urnenabstimmung möglich. Das Gemeindeparkkonzept (GESAK) zeigt zudem bereits transparent die Entwicklungsstrategie der betroffenen Flächen auf. Eine grossflächige Überstellung mit Hallen ist dabei nicht vorgesehen. Eine Einschränkung der Höhe auf 4.0 m, wie vom Einwender verlangt, würde den Zielen des GESAK widersprechen und den Handlungsspielraum zu stark einschränken. So könnte beispielsweise eine allfällige Sporthalle nicht realisiert werden. Nach Überprüfung der aktuell angedachten Vorhaben erscheint es jedoch als möglich, für die Erholungszone Ec eine Überbauungsziffer von 9 % einzuführen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.7 Arealüberbauungen

Zulässigkeit 136840 (Sammelbrief 44 Unterzeichner)

Im Quartier Seefeld/Unterwies seien Arealüberbauungen nicht mehr zuzulassen. Im Quartier Bergacher gebe es bereits heute solche Gebiete. Mit der Aufzonung zu W4/80 seien 6 Geschosse zulässig, was den verträglichen Rahmen übersteige. Die heute bereits zulässigen 4 Geschosse ohne Arealüberbauung seien genug.

Erwägungen

Ein Ausschluss von Arealüberbauungen, wie in der Einwendung beschrieben, besteht im Quartier Bergacher nicht. Arealüberbauungen sind je nach Zone und Arealgrösse generell zulässig. Es kann keine Unterscheidung erfolgen, wo diese Zonen innerhalb der Gemeinde liegen. In Rütli sind Arealüberbauungen in allen Zonen mit Wohnnutzungen, ausser der Kernzone K III und der Wohnzone W1/20, zulässig. Die notwendige Arealgrösse wird nach Zonen differenziert und

beträgt zwischen 2'000 und 4'000 m². In Zonen mit höherer Ausnützung gelten hierbei jeweils die grösseren Mindestmasse. Mit dem § 71 PBG müssen Arealüberbauungen zudem hohe Anforderungen erfüllen. Unter anderem muss die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung besonders gut sein. Damit ist sichergestellt, dass harte, schlecht gestaltete Übergänge zu niedrigeren Bauzonen in der Umgebung abgefedert werden. Üblicherweise sollte dies durch eine Höhenstaffelung möglich sein.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gebäuelänge

135450

Weshalb die Gebäuelänge bei Arealüberbauung künftig nur noch 10 m mehr als in der Grundordnung betragen dürfe, statt wie bisher unbegrenzt zu sein, sei unverständlich. Den erhöhten Anforderungen, auch an die ortsbauliche Eingliederung, sei mit § 71 PBG bereits genügend Rechnung getragen. Eine willkürliche Festlegung bei 10 m nehme eine individuelle fachliche Abklärung vorweg und trage den verschiedenen Rahmenbedingungen in den unterschiedlichen Zonen keinerlei Rechnung. An der bisherigen Regelung sei entsprechend festzuhalten.

Erwägungen

Mit der Reduktion auf maximal 10 m mehr gegenüber der Grundordnung sollten sich Arealüberbauungen in ihrer Massstäblichkeit besser ins Ortsbild integrieren. Wie korrekt erläutert, ist eine gute ortsbauliche Eingliederung jedoch ohnehin eine Anforderung gemäss § 71 PBG. Es kann entsprechend tatsächlich genügen, im Vollzug die ortsbauliche Setzung und Einordnung stärker zu gewichten, statt eine starre maximale Länge vorzugeben. An der bisher gültigen Regelung wird entsprechend festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.8 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Nutzungsichte

128644, 128743

Für die Gestaltungsplanpflichtgebiete Sunnengarten und Bergacher sei eine minimale Nutzungsichte von 150 Pers./ha zu fordern. Damit sei auf diesen wichtigen Landreserven ein haushälterischer Umgang mit dem Gut Boden sicherzustellen.

Erwägungen

Obwohl in den Richtplanungen von Kanton und Region sowie auch sonst häufig von Nutzungsdichten die Rede ist und diese auch häufig eine wichtigere Richtgrösse als die bauliche Dichte darstellen, haben Gemeinden keine Möglichkeit, eine bestimmte Nutzungsichte zu fordern. Es können lediglich spezifische Nutzungen ausgeschlossen werden, die allenfalls einen Einfluss auf die Nutzungsichte haben

können. Weiter liegen die beiden Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss regionalem Richtplan in Gebieten mit geringer Dichte (50-100 Pers./ha). Die Forderung von 150 Pers./ha geht also weit über die Vorgaben der Region hinaus und ist entsprechend nicht kompatibel. Bei einer entsprechend guten Gestaltung und Konzeption ist jedoch auch ohne spezifische Vorgabe eine Dichte im gemäss Einwender gewünschten Rahmen denkbar.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Mobilitätskonzept

128885, 132864

Für die Gestaltungsplanpflicht Joweid sei ein Mobilitätskonzept zu fordern, welches den Bedarf für Autoabstellplätze auf 20 % des Grenzbedarfs reduziere. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr mache das Joweid-Areal optimal für eine autofreie Siedlung. Dies helfe nicht nur dabei, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, sondern führe durch das Wegfallen von teuren Tiefgaragen zu günstigerem Wohnraum.

Erwägungen

Das Joweid-Areal liegt in der ÖV-Gütekategorie A. Die Berechnung der zulässigen Anzahl Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden hat sich entsprechend an den höchsten Reduktionsfaktoren zu orientieren. Eine weitergehende Reduktion kann mit einem Mobilitätskonzept erwirkt werden. Diese neu geschaffene Möglichkeit ist jedoch freiwillig. Es ist entsprechend nicht möglich, in der BZO vorzuschreiben, dass gebietsweise tiefere Werte zwingend zur Anwendung kommen müssen. Hierfür fehlt eine Regelungskompetenz im PBG.

Für Gestaltungspläne, insbesondere bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wie beim Joweid-Areal, wird durch den Kanton jeweils eine Autoabstellplatzanzahl im unteren Bereich der zulässigen Bandbreite verlangt. Dies kann so in der Gestaltungsplanpflicht auch verankert werden. Die Anforderungen werden dahingehend ergänzt, dass sich die Anzahl Abstellplätze am minimalen massgeblichen Bedarf (40 %) zu orientieren hat und eine weitere Reduktion über ein Mobilitätskonzept zudem zu prüfen sei.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Durchwegung Joweid-Areal

Gemäss Art. 51 nBZO gelten für das Joweid-Areal spezifische Anforderungen an die GP-Pflicht, mit dem Ziel, eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung zu erreichen. Eine dieser Anforderungen betrifft die Zugänglichkeit des Bahnhofs sowie die öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr. Aufgrund der engen Raumverhältnisse ist eine nur für den Fuss- und Veloverkehr designierte Infrastruktur nicht möglich. Insbesondere auch für den Weg entlang der Jona ist der vorhandene Raum rar. Die Anforderung soll

deshalb so ergänzt werden, dass die Wegführungen in Koexistenz mit den weiteren Verkehrsteilnehmern, insbesondere der Anlieferung für Gewerbebetriebe möglich ist. Multifunktionale Verkehrsflächen sollen entstehen können.

Erwägungen

Das Anliegen wird gestützt und entspricht den Zielen, welche mit dem Masterplan Joweid verfolgt wurden. In den Anforderungen wird der Begriff «Koexistenz-Prinzip» aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.9 Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

Geltungsbereich

131375

Die neuen Sonderbauvorschriften seien nicht bloss auf spezifische Gebiete zu begrenzen, sondern sollen generell in allen Bauzonen gelten. Alternativ seien klare Kriterien zu definieren, nach welchen Parametern die Gebiete ausgewählt werden.

Erwägungen

Sonderbauvorschriften sind gemäss § 79 PBG für bestimmte geeignete Gebiete festzulegen und können nicht das gesamte Siedlungsgebiet umfassen. Die gemachte Auswahl der Gebiete verlief nach klaren und im Bericht dargelegten Grundsätzen. Die Sonderbauvorschriften sollen in Gebieten gelten, wo eine Entwicklung aufgrund der bisherigen Eigentümer- und Wohnungsstruktur sowie dem Alter der Bausubstanz absehbar ist. Zusätzlich wurden Gebiete ausgeschlossen, wo eine Auf- oder Umzonung vorgesehen wurde. Eine zusätzliche, zu grosse, kumulierte Verdichtung wird so verhindert. Die Auswahl wird weiterhin als richtig angesehen, weshalb diese unverändert beibehalten wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.10 Preisgünstiger Wohnraum

Das Anliegen von preisgünstigem Wohnraum wurde von verschiedenen Einwendern mehrfach an unterschiedlichen Orten innerhalb der BZO eingebracht. Es wurden dabei verschiedene Vorschläge gemacht, wie damit umzugehen sei. Ob sämtliche, teils diversen Vorschläge umzusetzen seien oder es sich dabei um alternative Vorschläge handelt, wird aus den Einwendungen nicht ersichtlich. Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, werden alle Einwendungen zur Thematik preisgünstiger Wohnraum gesammelt behandelt.

Allgemeine Begründung

Abgeleitet aus 128642

Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum sei allgemein bekannt und es sei unbestritten, dass Abhilfe zu leisten sei. Von der Not seien nicht nur Familien mit tiefem Einkommen betroffen, sondern auch junge Familien des Mittelstandes. Es sei unverständlich, dass das Wort «preisgünstig» nicht einmal in der BZO vorkomme, obwohl der erläuternde Bericht explizit auf den § 49b PBG (preisgünstiger Wohnraum) hinweise. Dass die Möglichkeiten, welche dieser Artikel biete, nicht genutzt werden, richte sich gegen Familien mit tiefen Einkommen, junge Mittelstandsfamilien und ältere Menschen, die gerne ihr zu gross gewordenes Wohneigentum gegen eine bezahlbare Mietwohnung tauschen möchten, gleichermassen. Es werde dabei angemerkt, dass bei der Nachbefragung zum abgelehnten Gestaltungsplan Bandwies Süd rund 47 % der Befragten sich für subventionierten Wohnraum aussprachen. Es seien mit der vorliegenden Teilrevision zwingend Massnahmen zu ergreifen. Diverse Gemeinden mit ähnlicher Struktur und Grösse hätten dies in ihrer BZO bereits umgesetzt. Als Beispiele seien hierbei Dübendorf, Stäfa, Küsnacht, Wädenswil, Richterswil und Wallisellen zu nennen. Weiter sei der Gemeinderat auch an seine Stellungnahme im Bericht zu den Einwendungen des räumlichen Entwicklungskonzeptes erinnert, worin es hiess, dass Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der nachgelagerten Revision der Bau- und Zonenordnung zu prüfen seien. Weder im erläuternden Bericht noch im Entwurf der BZO sei eine solche Prüfung ersichtlich.

Generelle Pflicht

136705, 136708

In sämtlichen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung seien minimal 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sei keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum festzuschreiben.

Erwägungen

Die Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum stützt sich auf den § 49b PBG, welcher regelt, dass bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum gefordert werden kann. Für eine generelle Forderung in sämtlichen Wohnzonen, unabhängig von etwaigen Auf- oder Umzonungen, besteht keine Rechtsgrundlage. Die Einwendung ist somit nicht genehmigungsfähig und kann entsprechend nicht berücksichtigt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ergänzungsplan
128642

Es sei ein Ergänzungsplan preisgünstiger Wohnraum einzuführen, welcher regle, welcher Anteil der in dieser Revision durchgeführten Aufzonungen als preisgünstiger Wohnraum auszuführen sei.

Erwägungen

Ein solcher Ergänzungsplan ist gestützt auf § 46b PBG möglich und wurde so beispielsweise auch bereits in der Gemeinde Stäfa entwickelt (Genehmigung noch ausstehend). Der Ergänzungsplan hält hierbei fest, wie hoch der Anteil preisgünstiger Wohnungen infolge der durch die Aufzonung geschaffenen Möglichkeiten zu sein hat. In einem zugehörigen BZO-Artikel werden die Einzelheiten zum Umfang sowie der genauen Anwendung festgelegt. In Stäfa sollen nach einheitlichen Kriterien in ausgewählten Mehrfamilienhausgebieten mindestens 50 % des Aufzonungsanteils als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden. Da der Artikel noch nicht in Kraft ist, bestehen auch keine Erfahrungen zur Wirkung. Auch in anderen Gemeinden bestehen keine Erfahrungen zur Wirkung in der Praxis. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Regelung lediglich zur Anwendung kommt, wenn die Grundeigentümerschaften von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen. Aufgrund der Kleinteiligkeit von Parzellen, müssen unter Umständen lediglich Bruchteile oder eine sehr geringe Anzahl an preisgünstigen Wohnungen erstellt werden. Kostengünstigere Ausbaustandards oder sonstige Optimierungen für einzelne Wohnungen sind hierbei nicht rentabel und würden voraussichtlich nicht vorgenommen. Eine Subventionierung der preisgünstigen Wohnungen durch die übrigen Wohnungen wäre dabei nicht auszuschliessen.

Der kleinteilige Ansatz erscheint wenig zielführend. Die Gemeinde Rüti verfolgt deshalb die Strategie, durch gezielte Projekte und Kooperationen mit Genossenschaften dutzende preisgünstige Wohnungen auf einmal zu schaffen. Ein Beispiel dafür ist das aktuelle Projekt drei Eichen, welches in Kombination mit einem neuen 3-fach-Kindergarten auch 26 preisgünstige Wohnungen schafft. Die Gemeinde erachtet dies als grösseren Hebel, um auf mehr bezahlbaren Wohnraum hinzuarbeiten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ausnützungsbonus
128904, 128905

In den Wohnzonen W3/60 und W4/80 sowie den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG3/60 und WG4/80 sei ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten zu gewähren, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werde. Dadurch sei auch ausserhalb von Arealüberbauungen ein Anreiz zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu schaffen.

Erwägungen

Ein Bonussystem, wie dies von den Einwendern vorgeschlagen wird, kann ausserhalb von Sonderbauvorschriften nicht geschaffen werden

(siehe Erwägungen zur Variante Sonderbauvorschriften). Der § 49b PBG sieht lediglich vor, dass bei Mehrausnutzungen, welche über Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne erzielt wurden, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum verlangt werden kann. Es besteht somit keine Regelungskompetenz für die Gemeinde, eine solche generelle Vorschrift zu erlassen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Arealüberbauung

133387, 128886, 133388

Bei Arealüberbauungen sei ein minimaler Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu fordern. Dies solle insbesondere bei Arealüberbauungen mit höherer Ausnützungsziffer und über 3'000 m² Arealfläche gelten. Die Ausnützung solle dabei um nominal 20 % erhöht werden, wenn mindestens 40 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche dem preisgünstigen Wohnraum diene. Gemäss einem anderen Vorschlag habe sogar 50 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche dem preisgünstigen Wohnraum zu dienen, um von der Mehrausnutzung einer Arealüberbauung zu profitieren. Ein Beispiel einer ähnlichen Regelung finde sich in Richterswil.

Erwägungen

Aufgrund der aktuellen Praxis des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) können keine Anforderungen mehr zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Früher war es Usanz, dass verschiedene Mehrleistungen, wie z.B. umweltschonende Energiesysteme, ökologische Umgebungsgestaltung oder die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, mit einem Ausnützungsbonus gefördert werden sollten. Das ARE vertritt die Meinung, dass § 71 PBG hierfür keinen Spielraum bietet. § 71 PBG formuliere abschliessend die erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung. Weitergehende Bestimmungen sind gemäss ARE nicht mehr genehmigungsfähig. Die erwähnte Regelung in Richterswil wurde vor der Praxisänderung des ARE festgelegt und kann deshalb nicht als Beispiel herangezogen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Anforderungen Gestaltungsplanpflichtgebiete

128749, 128880, 128884, 133390

In sämtlichen Gestaltungsplanpflichtgebieten, aber mindestens im Gebiet Joweid, sei ein Anteil von mindestens 40 % preisgünstigem Wohnraum zu fordern. In den Gebieten Sunnengarten und Bergacher sei gemäss einem der Einwender ein Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten zu gewähren, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden.

Erwägungen

Gemäss § 49b PBG kann bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, welche durch Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne entstehen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. Somit können an Gestaltungspläne grundsätzlich Anforderungen bezüglich preisgünstigen Wohnraums gestellt werden, sofern eine Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise resultiert. Solche Forderungen könnten in den allgemeinen Anforderungen an Gestaltungspläne festgehalten werden.

Da die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum als eine Mehrleistung gilt, könnte ein angemessener Betrag vom planerischen Mehrwert gemäss Mehrwertausgleich abgezogen werden. Ein Teil des Mehrwerts würde damit automatisch gebunden und stünde nicht mehr für andere raumplanerische Massnahmen zur Verfügung. Die Kumulation von Anforderungen kann eine solch hohe Komplexität erreichen oder sonstiges Hemmnis bilden, dass eine Entwicklung unterbunden wird. In den Gebieten Sunnengarten und Joweid bestehen mit den Schutzziele des ISOS bereits heute sehr hohe Anforderungen, sodass eine Überregulierung die angestrebten Entwicklungen behindern könnte.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Sonderbauvorschriften

129184, 134971, 133393

Als Gegenleistung zu den Erleichterungen der Sonderbauvorschriften, sei ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu fordern. Dies könne einen Anteil des zusätzlich gewonnenen Wohnraums oder den gesamten zusätzlichen Wohnraum umfassen. Es könne auch ein Ausnutzungsbonus von 10 Prozentpunkten gewährt werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten würden.

Erwägungen

Im BZO-Entwurf sind Sonderbauvorschriften für die nachhaltige Siedlungserneuerung enthalten. Mit diesen «Kann-Vorschriften» soll die Weiterentwicklung von Siedlungen aus dem Bestand gefördert werden. Dadurch kann graue Energie erhalten und fallweise auch bezahlbarer Wohnraum indirekt begünstigt werden. Meist ist eine neue preisgünstige Wohnung teurer als die bestehenden Wohnungen.

Für die gezielte Förderung von preisgünstigem Wohnraum auch bei Neubauten müssten zusätzliche Sonderbauvorschriften in der BZO etabliert werden. Diese können nicht mit den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 51a–c BZO-Entwurf kombiniert werden, weil diese unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen. Da beide Sonderbauvorschriften auf ähnliche Gebiete abzielen, ist eine Kombination respektive Differenzierung wenig zielführend. Mit den bereits vorgesehenen SBV zur nachhaltigen Siedlungserneuerung werden zudem weitere wichtige und drängende Probleme angesprochen, welche beim

preisgünstigen Wohnraum aussenvor blieben. Eine Änderung oder Ergänzung der Sonderbauvorschriften ist deshalb nicht möglich bzw. sinnvoll.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.11 Fahrzeugabstellplätze

Grenzbedarf
134613, 136727

Die Regelung betreffend Fahrzeugabstellplätze habe sich bewährt und sei im Grundsatz beizubehalten. Die Änderungen seien abzulehnen, da sie hauseigentümerunfreundlich seien, dem liberalen Gedankengut widersprechen und in das private Eigentum eingreifen.

Erwägungen

Der bisherige Grenzbedarf der Fahrzeugabstellplätze wird punktuell nicht mehr als zeitgemäss erachtet und soll deshalb an die Wegleitung des Kantons Zürich sowie die aktuelle VSS-Norm angeglichen werden. Dies führt nebst einer Präzisierung in der Unterscheidung verschiedener Nutzungen auch zu einigen wenigen Anpassungen im Grenzbedarf. Die relevanteste Änderung betrifft die Besucherparkplätze bei Wohnnutzungen, die neu lediglich 10 % des Grenzbedarfs für Wohnen betragen müssen. Dies entspricht exakt den Normen und übergeordneten Wegleitungen und erscheint auch für Rüti angemessen zu sein. Mit den weiteren punktuellen Anpassungen in den ergänzenden Bestimmungen zur Tabelle, werden zudem heute auch in anderen Gemeinden übliche und bewährte Vorgaben, wie das mathematische Runden von Bruchteilen von Parkplätzen oder ein häuslicher Umgang mit dem Boden durch Doppelnutzung von Abstellplätzen, eingeführt. Mit den Änderungen wird das bewährte System nicht grundsätzlich hinterfragt, sondern lediglich wo sinnvoll und nötig präzisiert oder geringfügig angepasst. Von einem übermässigen Eingriff in das private Eigentum kann keinesfalls die Rede sein.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Besondere Gründe
129303, 132850

Die besonderen Gründe gemäss Art. 55b Abs. 1 können zur Aushebung des Grenzbedarfs führen. Die Regelung sei entsprechend zu streichen oder es sei zu konkretisieren, was unter «besonderen Gründen» gemeint ist.

Erwägungen

Die Vorschrift entspricht der bisherigen Regelung und weist lediglich einige redaktionelle Änderungen auf. In der bisherigen Praxis sind dabei keine Probleme entstanden. Unter besonderen Gründen, welche grundsätzlich eine Erhöhung des massgeblichen Bedarfs zulassen könnten, werden beispielsweise Handwerksbetriebe mit einer grossen Anzahl an Aussendienstfahrzeugen verstanden oder auch

Händler von Fahrzeugen. Abstellplätze für nicht notwendige Fahrzeuge wie beispielsweise Wohnmobile zählen hier nicht dazu. Für das bessere Verständnis werden Beispiele für besondere Gründe im erläuternden Bericht aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Autoarme/autofrei Nutzung

136728, 134617

Beispiele zeigten, dass eine starke Reduktion oder der vollständige Verzicht auf Autoabstellplätze dazu führe, dass die Fahrzeuge an anderen Orten im Quartier parkiert werden. Der Artikel sei sehr ideologisch geprägt. Auch beim Umstieg auf Elektromobilität und anderen Antriebsformen seien Abstellplätze notwendig. Der Artikel sei entsprechen ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Beim Artikel handelt es sich um eine «Kann-Bestimmung», welche durch Mehrleistungen und den Nachweis über ein Mobilitätskonzept eine Reduktion des massgeblichen Bedarfs zulässt. Kein Eigentümer ist gezwungen, diese Möglichkeit zu nutzen. Inwiefern die Schaffung einer solchen immer häufiger geforderten und in vielen Gemeinden bereits implementierten Möglichkeit ideologischer Natur sein soll, ist nicht ersichtlich. Mit dem bereits genannten geforderten Mobilitätskonzept und dessen Sicherung durch Verträge und Einträge im Grundbuch wird zudem sichergestellt, dass die befürchteten Ausweichparkierer im Quartier nicht anfallen. Mittels im Mobilitätskonzept definiertem periodischem Controlling wird zudem die Wirksamkeit der Massnahmen überprüft und allfällige Missachtungen werden festgestellt. Dem Gemeinderat wird sodann auch die explizit die Möglichkeit eingeräumt, bei wiederholten Abweichungen entsprechende Ersatzabgaben zu fordern.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.12 Veloabstellplätze

Anwendungszeitpunkt

129539, 132860

Die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen werde im Grundsatz zwar unterstützt. Ein ausgeklügeltes Konzept bringe jedoch nichts, wenn es nicht umgesetzt werde. Es sei unklar, ob und wie der Artikel bei Umbauten angewendet werden müsse. Der Artikel sei entsprechend so zu ergänzen, dass klar werde, wann dieser Anwendung finde. Zudem sei nicht bloss die Anzahl Abstellplätze das Problem, sondern auch deren Ausgestaltung. Wenn die verwendete Infrastruktur die Kabel oder Bremsscheiben beschädige, würde diese auch nicht genutzt.

Erwägungen

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG können bestehende Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Darunter sind auch Bauten zu verstehen, welche die neuen höheren Anforderungen an Veloabstellplätze nicht erfüllen. Obwohl im Paragrafen auch von Erweiterungen die Rede ist, spricht man in der Praxis üblicherweise von geringfügigen Anpassungen. Grössere Erweiterungen, welche schon fast einem Neubau gleichkommen, sind üblicherweise gleich wie ein Neubauprojekt zu behandeln. Gemäss § 357, Abs. 4 PBG kann die Gemeinde jedoch verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand vorgenommen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und den Umständen entsprechend zumutbar ist. Demzufolge sind Ergänzungen in der BZO nicht notwendig.

Anforderungen an die Ausgestaltung der Abstellplätze können überdies gemäss dem Kanton nicht gestellt werden. § 244 PBG regle dies abschliessend. Der Kanton verweist hierbei auch auf das Merkblatt «Veloparkierungen für Wohnbauten», welches in der Bewilligungspraxis beizuziehen sei.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Mindestanzahl

136729, 134619, 135452

Die Realisation von Veloabstellplätzen bei Bestandes- und auch Neubauten führe zu Mehrkosten. Insbesondere bei Bestandesbauten seien diese kaum realisierbar oder mit entsprechend hohen Mehrkosten verbunden. Die bisherige Regelung habe sich hingegen bewährt und solle entsprechend beibehalten werden. Die bisherige Regelung erfülle die gesetzten Ziele im Übrigen bereits. Mit der bis ins Detail regulierten Vorschrift werde der Bauprozess lediglich unnötig verkompliziert. Eine Regelung der Grundsätze und der entsprechende Verweis auf die VSS-Norm genüge. Dies ermögliche in der Praxis den notwendigen Spielraum.

Erwägungen

Bei Bestandesbauten sind Veloabstellplätze lediglich nachzurüsten, wenn grössere Anpassungen vorgenommen werden. Gemäss § 357 sind Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen zulässig, wenn kein überwiegendes öffentliches oder nachbarliches Interesse entgegenstehen. Die Gemeinde kann Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand verlangen, wenn dies im öffentlichen Interesse steht und den Umständen entsprechend zumutbar ist.

Die bei grösseren baulichen Veränderungen der Bestandesbauten entstehenden Mehrkosten für die Nachrüstung der Veloparkierung erscheinen zumutbar und problemlos umsetzbar zu sein.

Die bewährte bisherige Regelung ist nicht mehr genehmigungsfähig. Gemäss Kanton ist ein dynamischer Verweis auf eine externe

Grundlage wie die aktuelle VSS-Norm nicht zulässig. Die Veloabstellplatzzahl ist entsprechend direkt in der BZO zu regeln. Die Anzahl der Abstellplätze orientiert sich hierbei weitgehend an der kantonalen Wegleitung.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.13 Diverse Themen

Nachträgliche Verdichtung
130713

Es sei ein Artikel zu ergänzen, welcher regle, dass Neubauten so zu gestalten und platzieren seien, dass eine nachträgliche Verdichtung bis zum zulässigen Mass möglich sei.

Erwägungen

Es gibt diverse Gemeinden, welche bereits eine Regelung wie vom Einwender beschrieben kennen. Darin wird meist eine minimale Ausnutzung von 80 % des zulässigen Nutzungsmasses respektive der Nachweis verlangt, dass durch die gewählte Anordnung eine spätere Verdichtung möglich ist. In der heutigen Marktlage, welche in der Praxis bereits jetzt in den meisten Fällen für eine vollständige Ausnutzung der Grundstücke sorgt, erscheint eine solche Regelung nicht notwendig. Einzig in EFH-Quartieren kommt es üblicherweise vor, dass je nach Grundeigentümerschaft und deren Interessen die Parzellen unternutzt werden. Eine starke Verdichtung soll an diesen Lagen, unter anderem auch durch die meist weniger gute Anbindung an den ÖV, nicht zusätzlich forciert werden. Das Erbringen eines Nachweises für eine spätere Verdichtung wird zudem als zu komplex erachtet. Soll dies seriös gemacht werden, ist ein eigentliches Projekt auszuarbeiten, welches nicht umgesetzt wird. Dies wird als unverhältnismässig erachtet, weshalb auf eine Regelung verzichtet wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kinderwagenabstellplätze
135451

Die Vorschrift zu Kinderwagenabstellplätzen und fahrzeugähnlichen Geräten sei analog zu den Bestimmungen zu Spiel- und Ruheflächen so zu konkretisieren, dass dies lediglich für Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen gelte. Es mache nur Sinn dies dort zu verlangen, wo dies auch effektiv gebraucht werde.

Erwägungen

Da die Abstellflächen, welche mit den Vorschriften verlangt werden, nicht bloss Kinderwagen dienen sollen, sondern auch für andere fahrzeugähnliche Geräte, handelt es sich dabei nicht um ein Anliegen alleinig für Familien. Unter fahrzeugähnliche Geräte verstehen sich auch Fortbewegungsmittel wie Trottinets und Skateboards. Auch E-Scooter, welche häufig auch von Erwachsenen benutzt werden, können auf einer solchen Abstellfläche Platz finden. Es ist deshalb

angebracht, entsprechende Abstellplätze auch bei Mehrfamilienhäusern ohne Familienwohnungen zu verlangen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.14 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Grünflächenziffer

136726, 134623
184 Standardbriefe HEV

Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in allen Zonen zu verzichten. Das am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene revidierte kantonale Bau- und Planungsgesetz enthalte mit dem neuen § 238a bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung. Das Einführen weiterer Bestimmungen, welche vom übergeordneten Gesetzgeber nicht zwingend verlangt werden, führe zu einem empfindlichen Eingriff in die verfassungsmässigen Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Zudem widerspreche die Grünflächenziffer dem raumplanerischen Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und verhindere zusätzlichen Wohnraum. Sollte wider Erwarten nicht auf die Einwendung eingegangen werden, seien Ausführungsbestimmungen zur Anrechenbarkeit von Flächen und Anforderungen an den Bodenaufbau etc. zu erstellen.

Erwägungen

Die Grünflächenziffer ist ein neuer Begriff gemäss IVHB und ersetzt den bisherigen Begriff der Freiflächenziffer. Mit der Grünflächenziffer können Gemeinden den Anteil der unversiegelten Flächen eines Grundstückes bestimmen und so einen Beitrag zur Minderung der Klimaveränderung und zur Reduktion von Hitze Sommernächten beitragen.

Die neuen gesetzlichen Anforderungen in § 238a PBG, die seit dem 1.12.2024 in Kraft sind, stellen verschiedene neue Anforderungen, welche tatsächlich in eine ähnliche Richtung wie die Grünflächenziffer gehen. Allerdings sind die Anforderungen offen formuliert, was im Vollzug, bis zur Schaffung einer gängigen Praxis, zu gewissen Unsicherheiten führt. So verlangt der § 238a Abs. 1 PBG, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in «angemessenem Umfang» ökologisch zu begrünen sind. Weiter ist gemäss Abs. 2 auch die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten.

Da eine Direktanwendung des PBG zum Thema Begrünung möglich ist, kann dem Anliegen, keine präzisierenden Bestimmungen zu diesem Thema aufzunehmen, entsprochen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Baumpflanzung

136730, 132401, 134625
184 Standardbriefe HEV

Auf die Einführung einer Baumpflanzpflicht sei zu verzichten. Das am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene revidierte kantonale Bau- und Planungsgesetz enthalte mit dem neuen § 76 neue Regelungen zum Baumschutz, welche die Gemeinde übernehmen könne. In Kombination mit dem Baumschutz führe dies jedoch zu einem solch grossen Risiko für Eigentümer, dass die bisherige Eigeninitiative untergraben werde. Künftig würden so wohl nicht mehr, sondern weniger Bäume gepflanzt.

Erwägungen

Der erwähnte § 76 PBG bezieht sich lediglich auf den Baumschutz und enthält eine Kann-Formulierung. Er kann damit nicht direkt angewendet werden, sondern ermöglicht es der Gemeinde, eine entsprechende Regelung in der Bau- und Zonenordnung aufzunehmen. Eine Direktanwendung findet hingegen der § 238a Abs. 3. Demnach sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Ergänzend bestehen auch schwammig formulierte Anforderungen an den Wurzelraum und die Versickerungsfähigkeit. Mit dem vorgesehenen Artikel sollten diese offen formulierten Bestimmungen des Kantons konkretisiert und Planungssicherheit geschaffen werden.

Da eine Direktanwendung des PBG zum Thema Baumpflanzung möglich ist, kann dem Anliegen, keine präzisierenden Bestimmungen zu diesem Thema aufzunehmen, entsprochen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Umgebungsgestaltung

136811, 134626
184 Standardbriefe HEV

Auf die Einführung neuer Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sei zu verzichten. Das am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene revidierte kantonale Bau- und Planungsgesetz enthalte mit dem neuen § 238a bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung. Das Einführen weiterer Bestimmungen, welche vom übergeordneten Gesetzgeber nicht zwingend verlangt werden, führe zu einem empfindlichen Eingriff in die verfassungsmässigen Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer.

Erwägungen

Wie von den Einwendern beschrieben, sind im § 238a PBG bereits umfangreiche Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung enthalten. Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang und ökologisch wertvoll herzurichten und die Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Die Formulierung lässt in der Praxis einen grossen Interpretationsspielraum, welcher durch den neuen Artikel hätte konkretisiert werden sollen.

Da eine Direktanwendung des PBG zum Thema Umgebungsgestaltung möglich ist, kann dem Anliegen, keine präzisierenden Bestimmungen zu diesem Thema aufzunehmen, entsprochen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Vorgärten
132401

Die neuen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten seien unnötig und überflüssig. Die Vorschrift bringe klimatisch keinerlei Vorteile und der Aufwand stehe in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Nutzen. Auf die Vorschrift sei entsprechend zu verzichten.

Erwägungen

Die angemessene Begrünung der Vorgärten wird in § 238a PBG explizit eingefordert und ist ohnehin zu erfüllen. Mit dem Artikel hätte das übergeordnete Gesetz präzisiert werden sollen. Da es sich beim Vorgartenbereich um einen im öffentlichen Raum stark in Erscheinung tretenden Teil des Gebäudeumschwungs handelt, erschien eine separate Regelung angemessen. Den verschiedenen Ansprüchen, die auf den Vorgarten einwirken, hätte so Rechnung getragen werden sollen.

Da eine Direktanwendung des PBG zum Thema Vorgärten möglich ist, kann das Anliegen, keine Präzisierenden Bestimmungen zu diesem Thema aufzunehmen, entsprochen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Gestaltung Parkieranlagen
136813, 132401, 134629
184 Standardbriefe HEV

Auf die Einführung neuer Vorgaben zur Gestaltung von Parkieranlagen sei zu verzichten. Das am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene revidierte kantonale Bau- und Planungsgesetz enthalte mit dem neuen § 238a bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung. Das Einführen weiterer Bestimmungen, welche vom übergeordneten Gesetzgeber nicht zwingend verlangt werden, führe zu einem empfindlichen Eingriff in die verfassungsmässigen Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Insbesondere Abs. 2 zur Pflanzung von einem Baum pro fünf Abstellplätze sei nicht nachvollziehbar. In Rüti gebe es genügend Bäume, der Effekt von einzelnen zusätzlichen Bäumen sei dabei vernachlässigbar.

Erwägungen

Die Entsiegelung der Parkplätze kann über § 238a Abs. 2 PBG (Versiegelung möglichst gering) direkt angewendet werden. Die Begrünung von Parkplätzen kann aber über diese Vorschrift nicht verlangt werden. Weniger versiegelte Flächen begünstigen die Versickerung von Oberflächenwasser und können das Risiko von Überschwemmungen

bei Starkregen reduzieren. Eine zusätzliche Begrünung hat zusätzlich einen starken positiven Effekt auf das Lokalklima.

Die Neupflanzung eines Baums pro 5 Parkplätze konnte bisher mit § 238 Abs. 3 alt PBG verlangt werden. Neu ermöglicht § 76a PBG der Gemeinde, entsprechende Bestimmungen in der BZO aufzunehmen. Gerade auf grösseren Parkplätzen können im Sommer sehr hohe Temperaturen entstehen. Mit der Pflanzung von einem Baum pro 5 Parkfelder wird ein angemessenes Mass an natürlicher Beschattung ermöglicht. Die zusätzlich kühlende Wirkung von Bäumen über die Verdunstung von Wasser ist dabei unbestritten. Das Lokalklima auf Parkplätzen profitiert dadurch stark.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dachbegrünung

136814, 132401, 134631
184 Standardbriefe HEV

Auf die Einführung neuer Vorgaben zur Dachbegrünung sei zu verzichten. Das am 1. Dezember 2024 in Kraft getretene revidierte kantonale Bau- und Planungsgesetz enthalte mit dem § 76a neue Regelungen zu Dachbegrünungen, welche die Gemeinde übernehmen könne. Es werde als übertrieben und empfindlicher Eingriff in die verfassungsmässigen Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer erachtet, wenn, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, alle nicht als begehbbare Terrassen genutzten Bereiche eines Flachdachs, auch Flachdächer von Tiefgarageneinfahrten, zu begrünen seien. Zudem sei der Effekt solcher Begrünung im Sommer durch ihr schnelles Austrocknen vernachlässigbar.

Erwägungen

Der § 76a PBG ermöglicht der Gemeinde, Bestimmungen zur Qualität der Flachdachbegrünung zu erlassen. Eine direkte Anwendung des Paragraphen ist nicht möglich. Es handelt sich um eine Kann-Formulierung, welche der Gemeinde ermöglicht, entsprechende Vorschriften in der BZO aufzunehmen. Ohne eine Regelung in der BZO kann keine Begrünung, geschweige denn eine bestimmte Qualität der Begrünung eingefordert werden. Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern kennt die Gemeinde Rüti bereits heute im Art. 59 BZO. Inwiefern mit der neuen, etwas detaillierteren Regelung die Rechte von Eigentümerschaften dadurch empfindlich berührt werden, ist deshalb unklar. Da es sich lediglich um eine Präzisierung handelt, welche nicht zwingend notwendig ist, kann darauf verzichtet werden. Der Vollständigkeit halber werden in der bisherigen Formulierung jedoch noch Klein- und Anbauten aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Empfindliche Siedlungsränder
132401

Die Bestimmung zu den empfindlichen Siedlungsrändern sei unnötig. Es sei auf solche Bestimmungen, welche kein vernünftiges Verhältnis zwischen Nutzen und Aufwand aufweisen, zu verzichten.

Erwägungen

Rütli ist gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK ZH) als «urbane Wohnlandschaft» bezeichnet. In diesem Handlungsraum sind gemäss kantonalem Richtplan u.a. «Klare Siedlungsränder zu erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft zu gestalten». Richtlinien aller Stufen sind behördenverbindlich, weshalb eine entsprechende Vorschrift in die BZO aufgenommen wurde.

Die Vorschrift stellt sicher, dass an den empfindlichen Siedlungsrändern ein harmonischer Übergang der Bauzone in die offene Landschaft erfolgt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen
132401

Der Artikel sei zu offen formuliert. Es werde nicht klar, was unnötige Lichtemissionen, welche zu vermeiden sind, seien. Die Bestimmung sei entsprechend zu konkretisieren oder vollständig zu streichen.

Erwägungen

In der laufenden Revision des kantonalen Richtplanes wird Folgendes festgehalten: «Übermässige Lichtemissionen stellen eine Umweltbelastung dar. In Siedlungen sind unnötige Lichtemissionen zu vermeiden, um insbesondere auch die angrenzenden Landschaftsräume nicht zu beeinträchtigen.» Dementsprechend drängt sich eine Regelung in der BZO auf. Ein Verweis auf Normen oder Wegleitungen, welche die unnötigen Lichtemissionen beschreiben, ist gemäss Aussagen des ARE nicht zulässig.

Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf die Normen verwiesen, in welchen die unnötigen Lichtemissionen beschrieben werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.15 Mehrwertausgleich

Reduktion Mehrwertabgabe
136816

Die Teilrevision soll genutzt werden, um den Mehrwertabgabebesatz sowie die Freifläche anzupassen. Dieser sei von heute 25 auf 20 % zu reduzieren sowie die Freifläche von 1'200 auf 2'000 m² zu erhöhen. Damit könne unbürokratisch und unkompliziert zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Typische Einfamilienhausbesitzer wären somit von der bürokratischen Mehrwertabgabe befreit.

Erhöhung Mehrwertabgabe
132849, 128626

Der Mehrwertabgabebesatz sei auf 30 respektive 40 % zu erhöhen. In praktisch allen Zürcher Gemeinden ähnlicher Grösse und Struktur sei

die Mehrwertabgabe höher und betrage teils, wie in den Gemeinden Pfäffikon, Gossau und Wetzikon, 40 %. Angesichts der erforderlichen Investitionen für die Infrastruktur (z.B. Breitenhofstrasse) sei eine solche Erhöhung sinnvoll respektive vertretbar.

Erwägungen

Die aktuelle Regelung wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 festgesetzt und am 20. Juli 2022 durch die Baudirektion genehmigt. Inwiefern sich die Rahmenbedingungen derart verändert hätten, um nach rund drei Jahren bereits eine Anpassung am Mehrwertabgabesatz und/oder der Freifläche vorzunehmen, wird nicht ersichtlich. Vorschriften sollen verlässlich und berechenbar sein, weshalb ein häufiges oder verfrühtes Ändern solcher Bestimmungen, ohne veränderte Rahmenbedingungen die Rechtssicherheit in unzulässiger Weise in Frage stellen würde. An den rechtsgültigen Festlegungen wird darum festgehalten.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Mehrwertprognose Joweid

Im Sinne der Transparenz erbittet die Grundeigentümerschaft darum, folgende Angaben zur Ermittlung der Mehrwertprognose bekannt zu geben:

- Wie wurden die Mehrwerte als Differenz der Verkehrswerte mit und ohne Planungsmassnahmen konkret prognostiziert?
- Wie wurden die höchstmögliche Ausnutzung gemäss BZO und Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen sowie die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG i.S.v. § 7 Abs. MAV in casu bewertet?
- Welche Einflussfaktoren i.S.v. § 9 Abs. 2 MAV wurden berücksichtigt?
- Das kantonale Landpreismodell basiert auf einer hedonischen Methode, bei der individuelle Anpassungen durch die zuständige Behördenvertreter gemacht werden können. Welche konkreten, individuellen Anpassungen wurden für die betroffenen Grundstücke vorgenommen, mit welchen Auswirkungen auf die Mehrwertprognoseberechnung? Insbesondere: Welche Vergleichswerte (aus Transaktionen und/oder anderen Gemeinden) wurden herangezogen?
- Wie erklären sich die grossen Mehrwertsteigerungsdifferenzen bei Kat. Nr. 7557 und Kat. Nr. 7558? Liegt dies an unterschiedlichen Marktpreisannahmen oder Bebaubarkeiten? Wurden mutmassliche künftige Preisentwicklungen, Erschliessungskosten oder Nutzungsbeschränkungen einbezogen?
- Gibt es eine detaillierte Berechnungsgrundlage, die offen gelegt werden kann?

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Mehrwertprognose für die Grundstücke nicht zielführend sei, sondern der Mehrwert im Rahmen des Gestaltungsplans, welcher aufgrund der Pflicht ohnehin

gemacht werden müsse, in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln sei. Faktoren wie der Wohnanteil, die Nutzung bestehender Bauten sowie denkmalpflegerische Auflagen hätten zudem einen grossen Einfluss auf den Mehrwert. Die Mehrwertprognose sei deshalb zum heutigen Zeitpunkt nicht aussagekräftig.

Erwägungen

Die Mehrwertprognose wird mit dem kantonalen eMWA-Tool erstellt. Der Gemeinde ist es nicht möglich, die Datengrundlagen oder genauen Berechnungsmethoden einzusehen oder entsprechend weiterzugeben. Im Tool können jedoch verschiedene Faktoren eingesehen und bei Bedarf begründet abgeändert werden. Nebst der Nutzungs- und Dichteziffer beinhaltet dies auch Nutzungsanteile. Dabei wird grundsätzlich vom maximal zulässigen Wohnanteil ausgegangen. Dieser beläuft sich in der Zentrumszone Z5/130 auf 70 %. Weiter bestehen 17 Eigenschaften, welche die Lage, das Image und Faktoren wie die Erschliessung, Aussicht, Besonnung, Bebaubarkeit etc. umschreiben. Die vom Tool erstellte Auswahl wurde kontrolliert und für korrekt befunden. Die unterschiedlichen Verkehrswerte ohne Planungsmassnahme dürften sodann auch auf die «ungünstige» Bebaubarkeit des kleinen Teilstücks der Parzelle Kat. Nr. 7558 zurückzuführen sein. Der weitaus grössere Unterschied im Verkehrswert mit Planungsmassnahme ist wiederum auf die unterschiedliche künftige Zonierung zurückzuführen.

Eine individuelle Schätzung des Mehrwertes gestützt auf § 14 MAV kann erst nach Festsetzung der entsprechenden Planungsmassnahme verlangt werden. Der gänzliche Verzicht auf eine Mehrwertprognose mit Verweis auf einen späteren städtebaulichen Vertrag ist nicht möglich. Die Gemeinde stützt jedoch die Ansicht der Grundeigentümerschaft, dass der Mehrwert auf dem Joweid-Areal im Rahmen des Gestaltungsplans in einem städtebaulichen Vertrag abzugelten ist. Mehrleistungen können so auch materiell abgegolten und angerechnet werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3 EINWENDUNGEN ZU DEN PLÄNEN

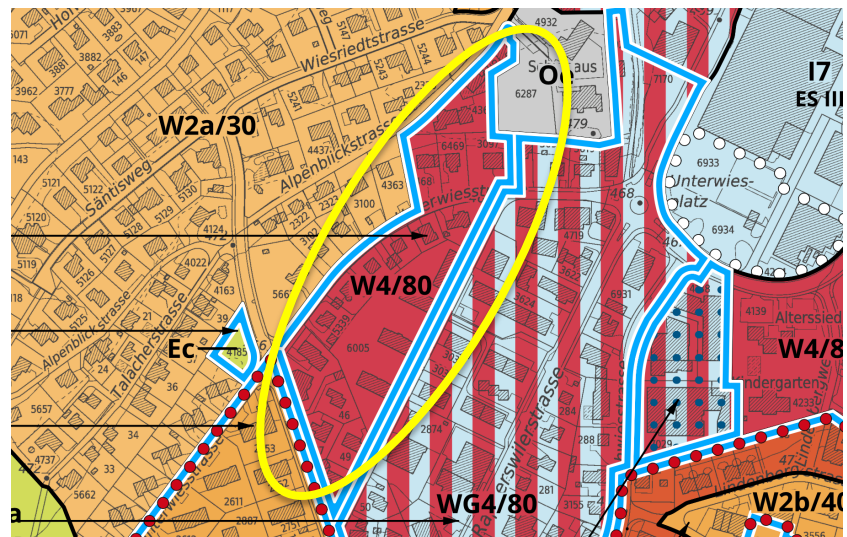
3.1 Zonenplan

Aufzoning Unterwiesstrasse

136835 (Sammelbrief 12 Unterzeichner),
136838 (Sammelbrief 44 Unterzeichner)

Auf die Aufzonungen in den Gebieten Unterwiesstrasse, Alpenblickstrasse und Seefeldstrasse sei zu verzichten. Die Aufzoning in die Wohnzone W4/80 ermögliche viel zu hohe Gebäude gegenüber den heutigen Zonen W2a/30 und W3/60. Dies sei ein massiver Eingriff in das Siedlungsbild und für die Anwohner nicht tragbar. Insbesondere die geografische Lage der Grundstücke in der W2a/30 sei nicht berücksichtigt worden. Die heutigen Zonierungen seien zwingend beizubehalten.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Das Anliegen der Anwohner ist grundsätzlich nachvollziehbar. Da es sich bei der geplanten Umzonung nicht um einen Entwicklungsschwerpunkt handelt und die Flächen sich in der dritten, vierten oder fünften Bautiefe der Rapperswilerstrasse befinden, kann in der aktuellen Teilrevision der Nutzungsplanung an der bisherigen Zonierung festgehalten werden.

Beschluss

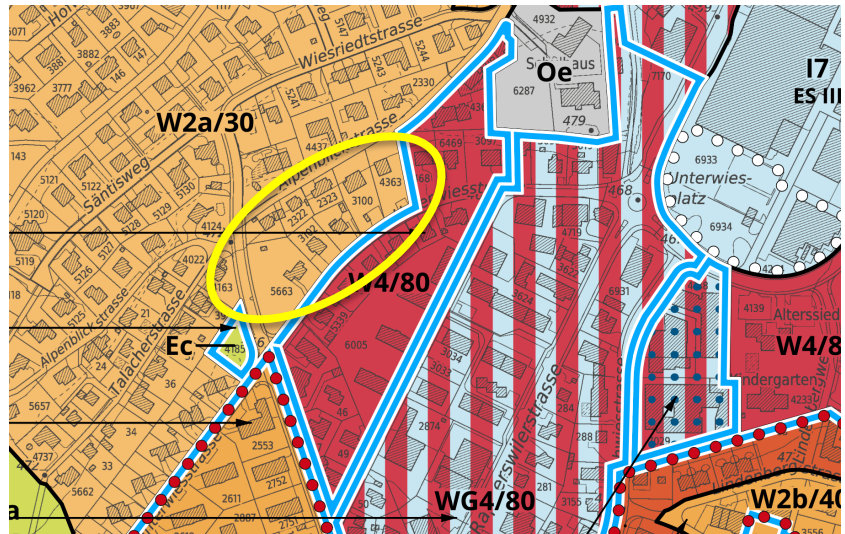
Die Einwendung wird berücksichtigt.

Übergangzone Alpenblick

130169

Das Gebiet zwischen Unterwiesstrasse und Alpenblickstrasse, nordöstlich der Seefeldstrasse bis Kat. Nr. 4363, sei prädestiniert für eine Übergangzone W3/60 hin zur neu aufgezonten W4/80. Ohne eine solche Aufzoning würde eine Wohnzone W2a/30 direkt an eine W4/80-Zone grenzen. Die gewählte Abgrenzung erscheine im Übrigen willkürlich, was wiederum das Rechtsgleichheitsgebot verletze. Der abrupte Übergang sei entsprechend durch eine Aufzoning des genannten Gebietes abzuschwächen oder alternativ sei auf die Aufzoning der W4/80 zu verzichten.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Durch den Verzicht auf die Aufzoning der W4/80 gemäss der vorherigen Einwendung erübrigt sich das Anliegen. Eine Übergangszone ist so nicht mehr notwendig.

Beschluss

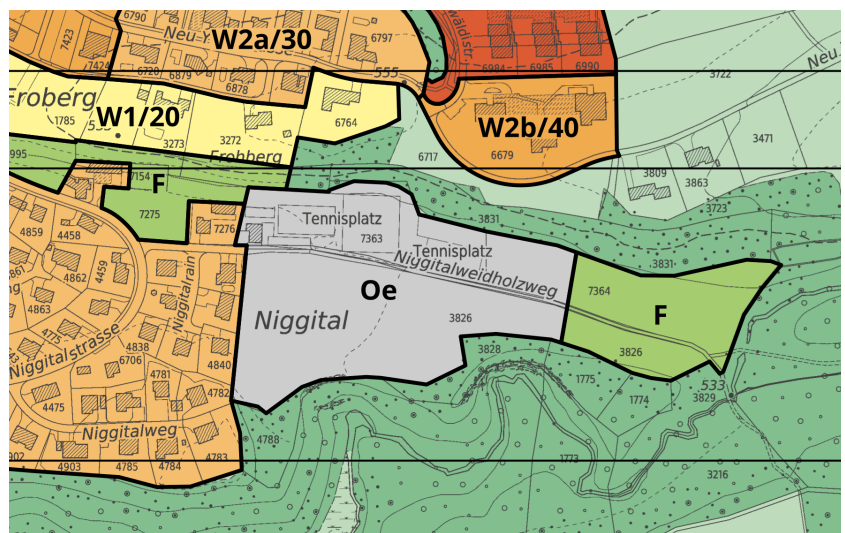
Die Einwendung wird berücksichtigt.

Auszonung Niggital

131377, 127994, 134988, 134991,
 130659, 135606, 133623, 131389

Im am 1. Juni 2022 durch den Gemeinderat beschlossenen räumlichen Entwicklungskonzept werde mit dem Entwicklungsschwerpunkt 20 das Zielbild für das Niggital skizziert. Aufgrund über 80 Rückmeldungen aus der Bevölkerung welche verlangten, dass das Gebiet in die Freihaltezone oder Landwirtschaftszone umzuzonen sei, sei die Sicherung der bestehenden Freiräume als Ziel festgelegt worden. Bereits acht Jahre zuvor verlangten 540 Personen, dass das Niggital frei bleibe. Mit der vorliegenden Revision werde der Wille der Bevölkerung einmal mehr missachtet. Das Niggital sei entsprechend jetzt und den eigenen Zielen entsprechend, mit der aktuellen Teilrevision dauerhaft der Bauzone zu entziehen.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Gemäss aktueller Revision des kantonalen Richtplanes können künftig Flächen von bestehenden Bauzonen innerhalb einer Gemeinde verschoben werden, wenn eine insgesamt bessere Lösung im Sinne der Zielsetzungen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden kann.

Obwohl das Niggital nicht mehr für eine Schulraumerweiterung benötigt wird, wird sehr bewusst auf eine Um- bzw. Auszonung der Flächen verzichtet. Das vorhandene kantonale Siedlungsgebiet sowie die vorhandenen Bauzonen sollen als Pfand gegenüber dem Kanton für eine Einzonung an geeigneter besserer Lage dienen. Angestrebt wird das Gewerbegebiet Waldau bis ins Gebiet Hofacher, zum Autobahnanschluss zu erweitern. Diese Absichten sind bereits im REK 2022 stipuliert und werden weiterverfolgt. Solange die entsprechenden Grundlagen für diesen Abtausch jedoch noch nicht vorhanden sind, soll das Niggital nicht Ausgezont werden.

Beschluss

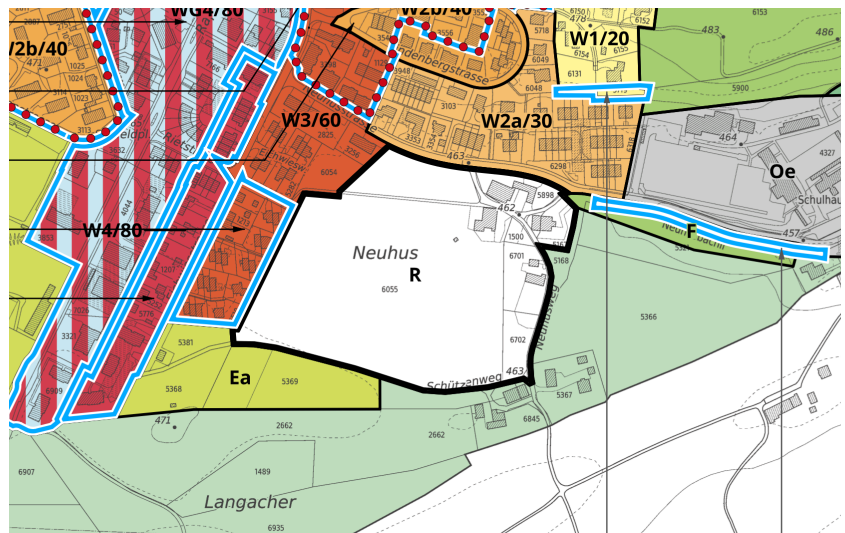
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Auszonung Neuhus

130658

Die Verdichtung solle im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Die Reservezone Neuhus sei entsprechend in die Freihaltezone umzuzonen.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Das Gebiet dient der Gemeinde als strategische Reserve. Wie bereits im räumlichen Entwicklungskonzept umschrieben, ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Entwicklung des Gebiets Neuhus künftigen Generationen überlassen werden soll. Der Grundsatz, dass die wohnbauliche Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet Platz finden muss, wird unterstützt. Da es sich beim Gebiet Neuhus jedoch um eine Reservezone handelt, welche im Übrigen keine Bauzone ist, wird auch kein Bedarf gesehen, am aktuellen Status etwas zu ändern. Mit der aktuell vorliegenden Revision wird sodann auch mittelfristig eine Überbauung weder angestrebt noch ermöglicht. Ob dort langfristig

eine bauliche Entwicklung stattfinden soll, das Gebiet bei übergeordneten Planungsträgern als Pfand für andere Anliegen eingesetzt wird oder auch gänzlich ohne Gegenleistung dauerhaft der Landwirtschaft zugeführt wird, bleibt damit offen. Dies sollen künftige Generationen anhand der dann relevanten Rahmenbedingungen entscheiden können.

Beschluss

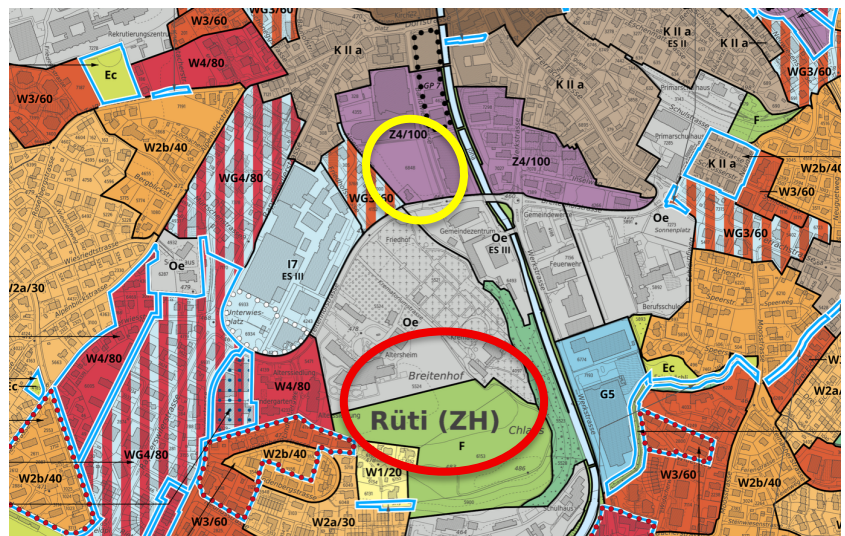
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bandwies Süd 127995

Rüti sei längst kein Dorf mehr, sondern eine Stadt im Werden. Die Ansprüche an den öffentlichen Raum seien entsprechend zu akzeptieren. Eine Renditeliegenschaft auf der Bandwies Süd wirke somit bestimmt nicht positiv auf die Allgemeinheit. Es brauche einen zentralen öffentlichen Raum, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdichtung. Ob die Bandwies Süd als Stadtpark oder anderweitig öffentlich genutzt werde, sei dahingestellt. Das Areal sei jedoch der Spekulation zu entziehen und in die Zone für öffentliche Bauten Oe umzuzonen.

Ausschnitt Zonenplan

Gelb = Bandwies Süd
Rot = Chlaus



Erwägungen

Die Bandwies befindet sich aktuell in einem grösseren Umbruch. Mit den beiden Gestaltungsplänen Bandwies Nord (Migros) und Bandwies Süd (Gemeindeparzelle) sowie dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Bandwiesstrasse, wird das Zentrum stark aufgewertet. Die Anliegen aus der Bevölkerung, welche im Rahmen der Nachbefragung erörtert wurden, fliessen sodann auch in die Entwicklung und Abstimmung der drei Projekte ein. Der Strassenraum wird von Fassade zu Fassade stark aufgewertet, verkehrsberuhigt und wird eine künftig weitaus höhere Aufenthaltsqualität bieten als heute. Verschiedene kleinere und auch mittlere platzartige Situationen werden das Zentrum weiter aufwerten. Eine Umzonung der Gemeindeparzelle würde alle drei Projekte massiv in Frage stellen und die grosse Chance zur Aufwertung der Bandwies verhindern oder einschränken. Die Gemeindebehörden von Rüti sind davon überzeugt, dass die

aktuellen Projekte einen grossen Mehrwert für die Bevölkerung bieten und deshalb zwingend weiterzuverfolgen sind. Der gewünschte grössere öffentliche Freiraum ist zudem im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) mit dem «Stadtpark Chlaus» bereits angedeutet. Diese zentrale Landschaftskammer soll längerfristig zu einem parkähnlichen Freiraum weiterentwickelt werden.

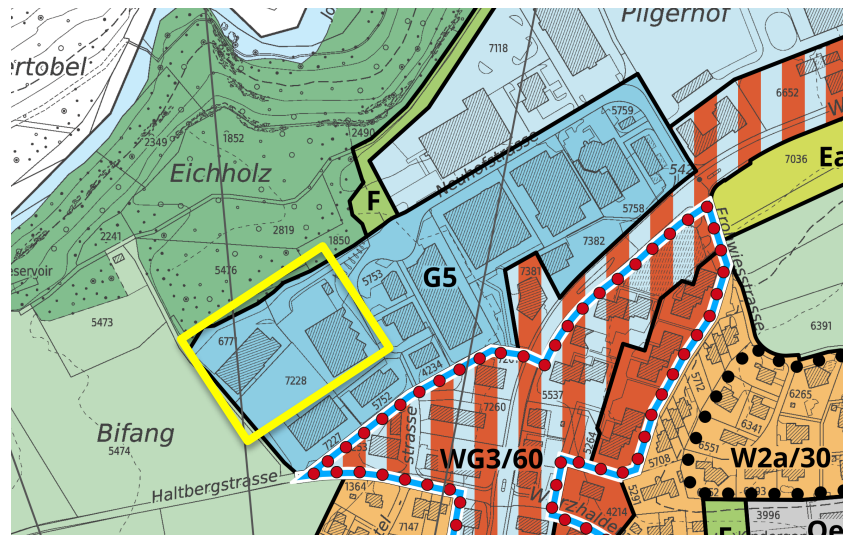
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Umzonung Neuhoferstrasse 134108

Die beiden Parzellen Kat. Nrn. 6771 und 7228 an der Neuhoferstrasse 12 und 14 seien von der Gewerbezone G5 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 umzuzonen. Das Gebiet um die beiden Parzellen wird schon heute wohnbaulich genutzt. Zudem grenze das Gebiet bereits an die WG3/60, was den Eindruck weiter unterstreiche.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Beim Gewerbegebiet an der Neuhoferstrasse handelt es sich gemäss regionalem Richtplan Oberland um ein überkommunales Arbeitsplatzgebiet (ohne Karteneintrag). Eine Umnutzung widerspricht damit den übergeordneten Vorgaben und Zielen. Auch dem Kanton ist der Erhalt von gewerblichen und industriellen Flächen ein wichtiges Anliegen. Zudem handelt es sich nicht um eine mit den restlichen WG3/60-Zonen zusammenhängende Fläche. Sowohl eine kleinteilige Zonierung als auch eine grossflächigere Umzonung widerspricht den übergeordneten Zielen.

Beschluss

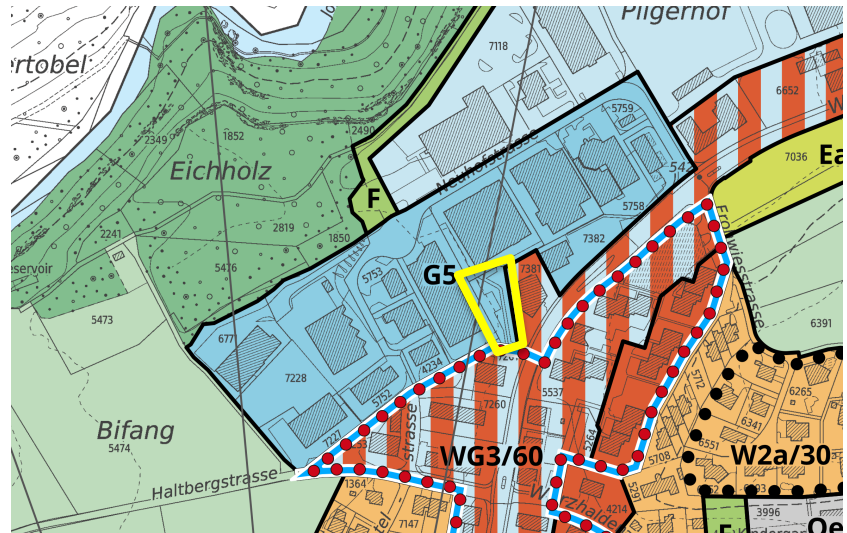
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Umzonung Walderstrasse 136831

Die Parzelle Kat. Nr. 7380 sei von der Gewerbezone G5 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 umzuzonen. Das Grundstück weist eine sehr ungünstige Dreiecksform für gewerbliche

Nutzungen auf. Trotz jahrelanger und intensiver Bemühungen können für das ursprünglich geplante und bewilligte Gewerbegebäude keine Nutzer/Mieter gefunden werden. Die Parzelle soll deshalb mit der bereits bestehenden WG3/60-Parzelle im gleichen Eigentum zusammengelegt werden, um ein kleines Mehrfamilienhaus zu ermöglichen. Das Strassenbild am nordöstlichen Ortseingang von Rütli könne damit deutlich aufgewertet werden.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Beim Gewerbegebiet an der Neuhofstrasse handelt es sich gemäss regionalem Richtplan Oberland um ein überkommunales Arbeitsplatzgebiet (ohne Karteneintrag). Eine Umnutzung widerspricht damit den übergeordneten Vorgaben und Zielen. Auch dem Kanton ist der Erhalt von gewerblichen und industriellen Flächen ein wichtiges Anliegen. Zudem liegt die Fläche lärmexponiert an der Walderstrasse und eignet sich für eine Wohnnutzung nur bedingt.

Beschluss

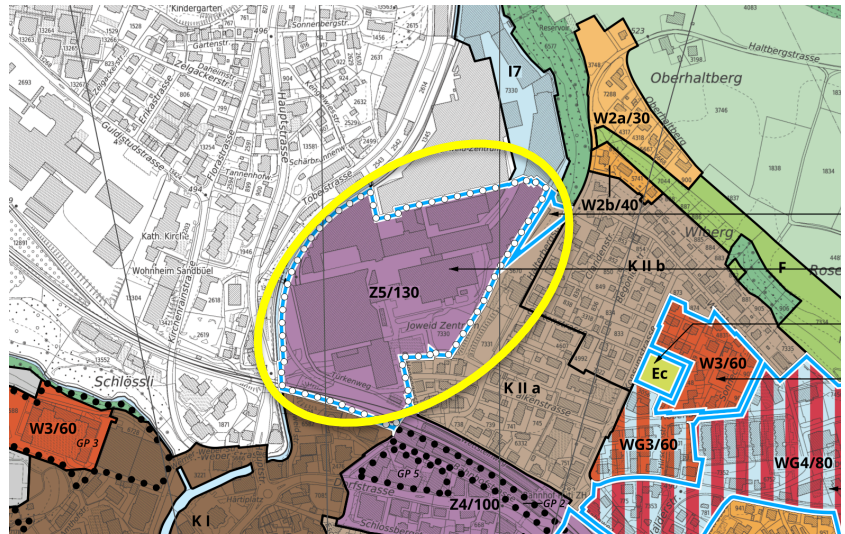
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Umzonung Joweid

135636, 134951

Auf die geplanten Umzonungen im Joweid-Areal von der Industriezone I7 in die Zentrumszone Z5/130 und Kernzone K II a sei zu verzichten. Dies führe zu einer weiteren Abwanderung von Gewerbebetrieben in andere Gemeinden mangels geeigneter Räumlichkeiten. Im Sinne des Energiestadt Gold-Labels sollte es der Gemeinde wichtig sein, die Arbeitswege kurz zu halten. Werden die Absichten des Masterplans tatsächlich umgesetzt, werde die Infrastruktur in Rütli zudem kollabieren. Es sei zudem ein «Ghetto» zu befürchten, würde das Joweid-Areal für Wohnnutzungen geöffnet. Es mangle an wichtigen Grünflächen, um Kinder in diesem Gebiet aufwachsen zu lassen. Zudem sei das gesamte Areal stark von Schwermetallen belastet und der Industrielärm und Lastwagenverkehr lasse sich nicht mit Wohnnutzungen vereinbaren.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Das Joweid-Areal blickt auf eine jahrelange und sorgfältige Entwicklungsplanung zurück, welche mit Vertretern des Kantons, der Region und der Gemeinde abgesprochen und koordiniert wurde. Insgesamt wird es künftig nicht weniger, sondern sogar mehr Arbeitsplätze geben. Eine gewisse Verschiebung der Art der Arbeitsplätze dürfte jedoch stattfinden. Die Lage unmittelbar beim Bahnhof mit seinen S-Bahn- und Busverbindungen eignet sich in hohem Masse für eine teilweise gemischte Arealnutzung mit Wohnen und Arbeitsplätzen. Die Anzahl Parkplätze ist entsprechend der hervorragenden ÖV-Erschliessung auf ein Minimum zu beschränken, weshalb keine Verkehrsschwemme zu erwarten ist.

Die Vorteile der ortsbaulichen Entwicklung überwiegen mögliche negative Aspekte bei Weitem. Durch die Gestaltungsplanpflicht wird zudem sichergestellt, dass die Entwicklung eine hohe Qualität aufweist. Da der Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen ist, erhält diese zudem nochmals die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen.

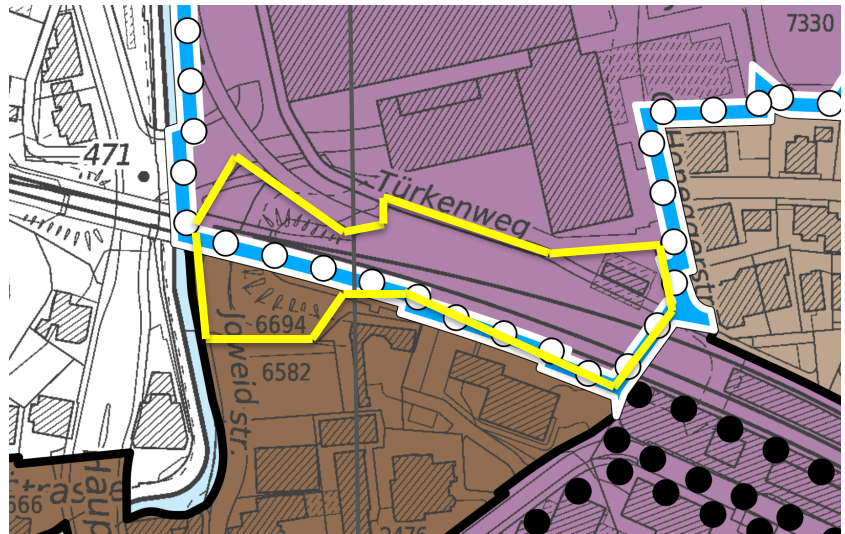
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Umzonung SBB
136701

Auf die Umzonung von Teilflächen des Grundstückes Kat. Nr. 6694 von der Industriezone I7 in die Zentrumszone Z5/130 sei zu verzichten. Es handle sich dabei um Anlagen der SBB-Infrastruktur, welche dem Eisenbahngesetz (Art. 18 EBG) und nicht der Bau- und Zonenordnung unterstellt seien. Auf eine Erhebung einer Mehrwertabgabe sei entsprechend zu verzichten. Sollte dennoch eine Angleichung im Zonenplan notwendig sein, so sei die Fläche analog zum restlichen Grundstück der Kernzone K I zuzuteilen.

Ausschnitt Zonenplan



Erwägungen

Die vorgesehene Zonierung ist auf die bisherige Zonierung zurückzuführen. Die Aussage, dass für Infrastrukturflächen, welche gar nicht ausgenutzt werden können, kein Mehrwert entsteht, unterstützt die Gemeinde. Da die Zonierung ohnehin keine Auswirkungen hat, wird kein Grund für eine Anpassung gemäss Einwander gesehen. Um jedoch einen Gestaltungsplan auf dem Joweid-Areal zu vereinfachen, wird die SBB-Parzelle aus dem Gestaltungsplanpflichtgebiet entlassen.

Beschluss

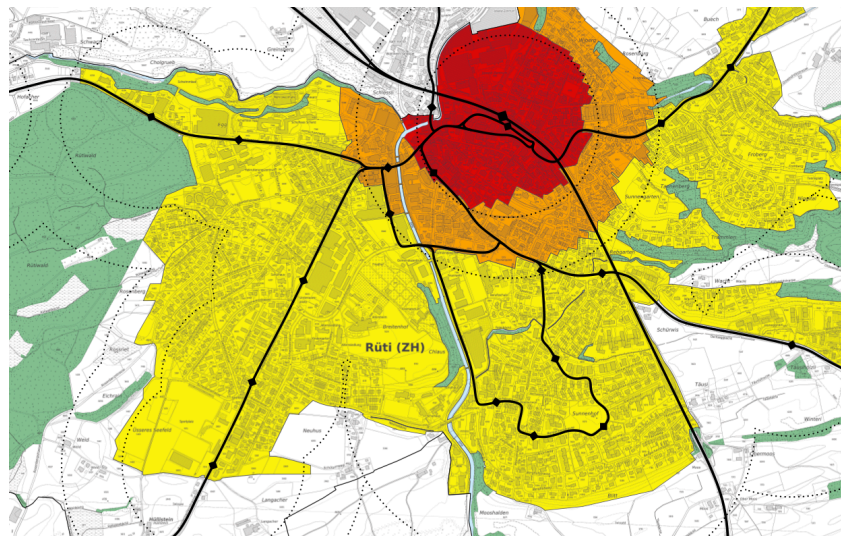
Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.2 Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze

Umklassierung zu Güteklasse B
128908

Das gesamte Siedlungsgebiet südwestlich der Bahnlinie Rapperswil – Wetzikon sowie das Weierquartier seien der Güteklasse B zuzuordnen. Diese Gebiete seien für den immer beliebteren Langsamverkehr besonders geeignet. Es sei flach, es bestehe flächendeckend Tempo 30 und für den Weg ins Zentrum seien keine Hauptverkehrsachsen zu überqueren. Zudem fördere Rüti den Langsamverkehr bereits mit verschiedenen Massnahmen. Es sei damit lediglich konsequent, dies auch in den Güteklassen wiederzugeben.

Ausschnitt Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze



Erwägungen

Der Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze orientiert sich an den kantonalen ÖV-Güteklassen. Diese werden anhand des vorhandenen Taktes an einer Haltestelle erstellt und regelmässig aktualisiert. Dabei werden je nachdem, ob es sich bei der Haltestelle um einen Bahnhof oder eine Bushaltestelle handelt, unterschiedliche Radien um die Haltestelle gezogen. Die anhand des berechneten Taktes erhaltene ÖV-Güteklasse gilt bei Bushaltestellen in einem Radius von 300 m und bei Bahnhöfen von 500 m. Im nächstgrösseren Radius von 500 m respektive 750 m gilt anschliessend die nächsttiefere Güteklasse. Die Topografie und die effektive Wegführung werden vom Kanton bei dieser Darstellung somit nicht berücksichtigt. Eine Abweichung davon wäre mit einem hohen Aufwand verbunden. Die starke Aufklassierung von grossen Teilen des Rütner-Siedlungsgebiets entspricht zudem nicht der Realität der tatsächlichen Erschliessung. Auch wenn die genannten Gebiete nicht sonderlich steil sind und ein angemessenes Angebot des öffentlichen Verkehrs besteht, entspricht dies keineswegs einer Güteklasse B. Die Qualität oder Eignung der Veloinfrastruktur hat zudem ebenfalls keinen Einfluss auf die bestimmten Güteklassen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.