

Teilrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Gemeindeversammlung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Veränderte Grundlagen	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
2.1	Eidgenössische Grundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	10
2.3	Regionale Grundlagen	15
2.4	Lokalklima	20
2.5	Kommunale Grundlagen	21
2.6	Weitere Grundlagen	22
<b>3</b>	<b>ANALYSE ORTSENTWICKLUNG</b>	<b>24</b>
3.1	Historische Entwicklung	24
3.2	Bevölkerungsentwicklung	25
3.3	Altersstruktur	26
3.4	Beschäftigtenentwicklung	27
3.5	Bauzonenentwicklung	28
3.6	Ausbaugrad	29
3.7	Verdichtung	31
<b>4</b>	<b>RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT «REK 2022»</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>34</b>
5.1	IMB	34
5.2	Fassadenhöhen und Geschossigkeit	39
5.3	Zonenordnung	42
5.4	Kernzonen	42
5.5	Zentrumszonen	44
5.6	Wohnzonen	48
5.7	Erholungszonen	49
5.8	Arealüberbauungen	49
5.9	Gestaltungsplanpflichtgebiete	50
5.10	Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung	51
5.11	Weitere Bestimmungen	59
5.12	Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie	62
<b>6</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>64</b>
6.1	Aufzonungen	64
6.2	Umzonungen	66
6.3	Überlagernde Inhalte	70
6.4	Weitere technische Anpassungen	71
<b>7</b>	<b>ERGÄNZUNGSPLÄNE</b>	<b>72</b>
7.1	Kernzonenpläne	72
7.2	Waldabstandslinien	75
7.3	Gewässerabstandslinien	75
7.4	Reduktionsgebiete Autoabstellplätze	76
7.5	Begrünung	77
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>78</b>
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	78

8.2	Orts- und Landschaftsbild	79
8.3	Abstimmung auf das ISOS	80
8.4	Umweltschutz	90
8.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	93
8.6	Kantonaler Mehrwertausgleich	95
8.7	Kommunaler Mehrwertausgleich	96
8.8	Fazit	98
<b>9</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>100</b>
9.1	Übersicht	100
9.2	Anträge Dritter	100
9.3	Kantonale Vorprüfung	101
9.4	Öffentliche Auflage	102
9.5	Anhörung	102
<b>10</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>103</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>104</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Rütli ZH

**Bearbeitung**

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

**Titelbild**

Luftaufnahme über Klosterhof/Bandwies

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungsplanungen periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse angepasst werden (Art. 15 und 21 RPG). Der rechtskräftige Nutzungsplan respektive die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti wurde letztmals im Jahr 2015 umfassender betrachtet und revidiert.

Insgesamt haben sich die geltenden Regelungen gut bewährt, an verschiedenen Stellen besteht allerdings Anpassungsbedarf. Insbesondere haben seither auch übergeordnete Rahmenbedingungen geändert.

### IVHB

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich 29 der 30 Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre BZO bis am 1. März 2025 an die neuen Begrifflichkeiten anzupassen.

### Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Rüti verfügt seit 2013 über ein räumliches Entwicklungskonzept (REK). Obwohl ein REK grundsätzlich einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren hat, wurden bereits viele Massnahmen und Projekte durch die Gemeinde und private Trägerschaften umgesetzt. Zudem wurde der regionale Richtplan Oberland in der Zwischenzeit umfassend revidiert. Aus diesem Anlass wurde im Jahr 2022 das REK von 2013 grundlegend überarbeitet respektive ergänzt. Das REK koordiniert als behördenanweisendes Instrument die Sachthemen Siedlung, Verkehr und Landschaft und zielt auf eine zukunftsweisende, nachhaltige Entwicklung des ganzen Gemeindegebiets ab.

Wo möglich, sollen die Strategien und Stossrichtungen aus dem REK nun in die Nutzungsplanung überführt und damit grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

### Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenpläne
- Anpassung Ergänzungspläne
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

## Stellenwert des vorliegenden Berichts

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um die Reserven zu mobilisieren.

## 1.2 Veränderte Grundlagen

### Neue Rechtsgrundlagen

Seit 2015 haben zahlreiche Rechtsgrundlagen geändert, die in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen oder können:

- Gemäss der neuen Darstellungsverordnung für Nutzungspläne ist der Zonenplan neu zu zeichnen und weitere Planfestlegungen sind entsprechend anzupassen (in Kraft seit 1. August 2016).
- Gemäss § 49b PBG kann bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden (in Kraft seit 1. November 2019).
- In der neuen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) sind die Zugangsnormen, die Verkehrssicherheitsverordnung und die Strassenabstandsverordnung zusammengeführt und aktualisiert. Sie soll zudem den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen besser gerecht werden (in Kraft seit 1. Juni 2020).
- Gestützt auf § 78a PBG können die Gemeinden im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen ein erhöhter Anteil an erneuerbaren Energien nachzuweisen ist (in Kraft seit 1. November 2021).
- Gemäss dem neuen Zürcher Energiegesetz sind Heizanlagen nur mit fossilen Energieträgern bei Neubauten nicht mehr erlaubt und bei bestehenden Bauten sind Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch umweltfreundliche Heizlösungen zu ersetzen (in Kraft seit 1. September 2022).
- Der neue kantonale Richtplan vom 6. Februar 2023 und der am 29. Juni 2022 festgesetzte regionale Richtplan Oberland geben Anlass zur Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung.

### Kommunale Vorgaben

Auf kommunaler Ebene sind weitere Vorgaben wegleitend:

- Im Jahr 2018 hat der Gemeinderat die langfristige Vision «Rüti leben, Rüti gestalten» entwickelt. Die Strategien und Massnahmen gehen über kurzfristige Legislaturziele hinaus.
- Das umfassend revidierte räumliche Entwicklungskonzept (REK) von 2022 zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung auf.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Eidgenössische Grundlagen

#### ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder  
der Schweiz

Der Bund ist gemäss der Bundesverfassung (Art. 78) dafür zuständig, sein Kulturerbe zu schonen und zu erhalten. Auf Basis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 NHG) ist der Bundesrat beauftragt, nach Anhörung der Kantone drei Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Dazu gehört auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Das ISOS umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landkarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbildes ins ISOS soll sichergestellt werden, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Die Aktualisierung des Inventars erfolgt laufend. Das Inventar umfasst aktuell 1274 Ortsbilder, welche in der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) aufgeführt sind.

#### Rechtsverbindlichkeit

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selbst. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) unmittelbar anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Das ISOS ist ebenfalls unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 NHG). Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben, namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung, besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung der Nutzungsplanung mit einzubeziehen.

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinde tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. C des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Aus kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Bedeutung für Grundeigentümer

Das ISOS hat auf Private in der Regel keine direkte Rechtswirkung, vorausgesetzt die Gemeinde hat dem ISOS in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Es muss davon ausgegangen werden, dass Bauten, welche sich an die geltenden Zonenvorschriften halten, damit dem ISOS entsprechen. Weicht die Grundeigentümerschaft hingegen anhand eines Gestaltungsplans von der Regelbauweise ab, sind die ISOS-Anliegen im Gestaltungsplanverfahren neu zu beurteilen.

Differenzierung ISOS und KOBİ

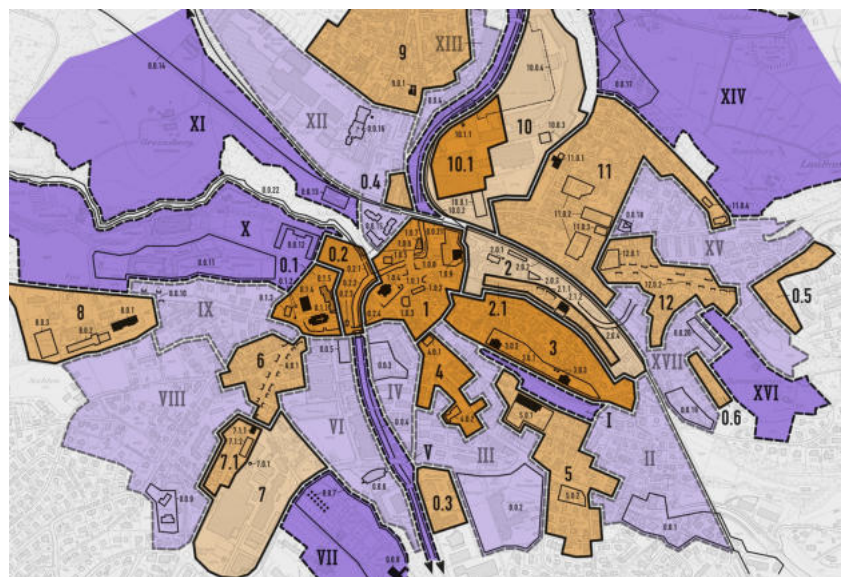
Das kantonale Inventar der schützenswerten Ortsbilder (KOBİ) umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlung wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. C PBG). Das KOBİ ist klar vom ISOS zu differenzieren, das vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht erfasst.

ISOS in der Gemeinde Rüti

Der erweiterte Ortskern von Rüti inklusive Untertann ist im ISOS als Inventarblatt 5654 als verstädtertes Dorf enthalten. Es wird als regionales Dienstleistungszentrum an der Jona mit mittelalterlicher Klosterkirche und ehemaliger Maschinenfabrik umschrieben, die als bedeutende Zeitzeugen noch heute das Ortsbild prägen. Bemerkenswerte Fabrikantenvillen und grosse Wohnquartiere vom Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts ergänzen das Ortsbild. Es werden gewisse Lagequalitäten, bemerkenswerte räumliche Qualitäten, vor allem im Ortskern sowie hohe architekturhistorische Qualitäten festgestellt.

Plan zum ISOS Rüti

Gebiete und Baugruppen  
 Erhaltungsziel A ■  
 B ■  
 C ■  
 Umgebungszonen/-richtungen  
 Erhaltungsziel a ■  
 b ■



Quelle: ISOS Blatt 5654, BAK, eingefärbt

Erhaltungsziele ISOS	Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist «A» für Gebiete und Baugruppen respektive «a» für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen.
Erhaltungsziel A	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A ist in der Substanz zu erhalten. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.
Erhaltungsziel B	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B ist in der Struktur zu erhalten. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
Erhaltungsziel C	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel C ist in seinem Charakter zu erhalten. Es ist ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren. Die für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
Erhaltungsziel a	Eine Umgebungszone oder -richtung mit Erhaltungsziel a ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.
Erhaltungsziel b	Eine Umgebungszone oder -richtung mit Erhaltungsziel b ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.

## IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, die von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

In Rüti handelt es sich bei der Haltbergstrasse zwischen der Weinbergstrasse und Oberhaltberg sowie dem Flurweg von Pilgersteg nach Ober Fägswil um historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz. Darüber hinaus weisen einige Abschnitte von regionaler und lokaler Bedeutung Substanz auf. Kanton und Gemeinde haben bei ihren Planungen diese Verkehrswege zu berücksichtigen.

<b>Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung</b>	Historischer Verlauf
Historischer Verlauf mit Substanz	
<b>Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung</b>	Historischer Verlauf mit Substanz
Historischer Verlauf mit viel Substanz	
<b>Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung</b>	Historischer Verlauf
Historischer Verlauf mit Substanz	
Historischer Verlauf mit viel Substanz	
<b>Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung</b>	Historischer Verlauf
Historischer Verlauf mit Substanz	
Historischer Verlauf mit viel Substanz	



Quelle: GIS ZH

## BLN

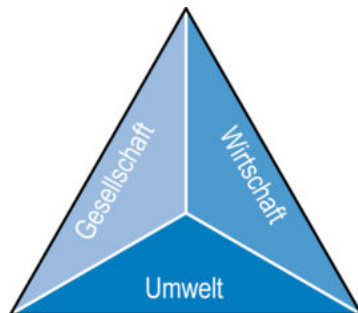
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Die Gemeinde Rüti befindet sich in keinem BLN-Gebiet. Die nächstgelegenen BLN-Gebiete sind die Drumlinlandschaft Zürcher Oberland zwischen Dürnten und Wetzikon, das Gebiet rund um den Lützelsee und das Ützikerriet sowie der obere Teil des Obersees.

## ROK-ZH

kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Quelle: ROK-ZH

## 2.2 Kantonale Grundlagen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstruktur ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Rüti ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Auf die Handlungsräume «Stadtlandschaften» und die «urbanen Wohnlandschaften» sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Rüti bedeutet dies, hauptsächlich auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan setzt folgende Ziele für das Gesamtverkehrssystem im Kanton Zürich:

- Ressourcen schonen
- Öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken
- Kurze Wege und Siedlungsqualität fördern
- Regionale Gesamtverkehrskonzepte erarbeiten

Die nachfolgende Grafik zeigt die relevanten Richtplanfestlegungen.



Ausschnitt kantonale Richtplankarte mit  
eingezeichneter Gemeindegrenze

Festlegungen in Rütli

Der kantonale Richtplan enthält folgende für Rütli relevanten Festlegungen. Diese sind im kommunalen Richtplan als übergeordnete Festlegungen enthalten:

- Öffentlicher Verkehr: Ausbau der Linie Rütli – Jona auf Doppelspur (langfristig, Trasseesicherung)
- Öffentlicher Verkehr: Ausbau der Linie Rütli – Tann-Dürnten auf Doppelspur (langfristig, Trasseesicherung)

## Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Beschwerden nicht stattfinden. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Gemäss Anhang 1 der Verordnung wird die Kleinsiedlung Untermoos der kantonalen Weilerzone zugewiesen. Anpassungen am Zonenplan und an der Bau- und Zonenordnung sind somit erst wieder möglich, wenn die Verordnung in Kraft tritt.

## KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

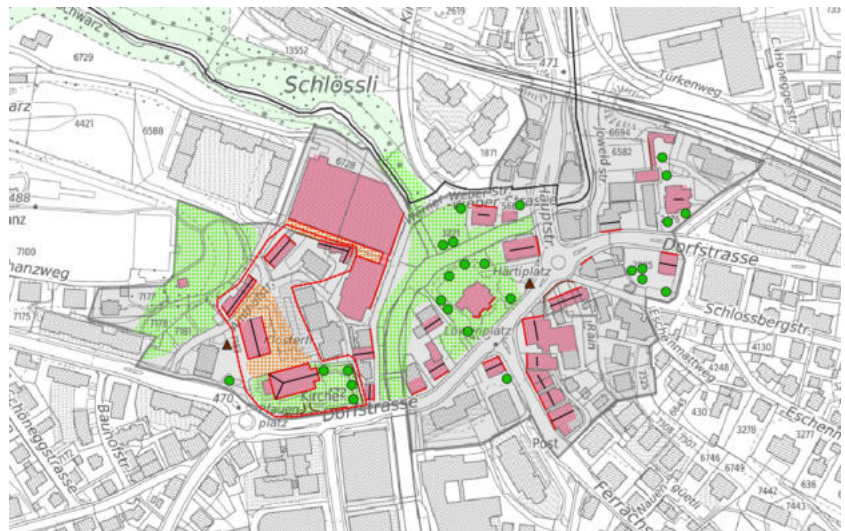
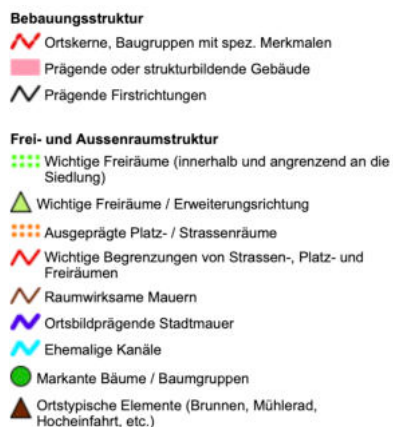
Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

### Zielsetzung

Die charakteristische Bebauungsstruktur mit den ortstypischen ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen soll erhalten und sinngemäss weitergeführt werden. Konkret können folgende Zielsetzungen zusammengefasst werden:

- Bezeichnete «wichtige Freiräume» sind von Hauptgebäuden und störenden baulichen Massnahmen freizuhalten.
- Der bezeichnete Freiraum im Gebiet «Schanz» ist unverbaut zu erhalten.
- Grünbereiche entlang der Jona und Schwarz mit Bäumen und teilweise Gehölzbestockung sind zu erhalten.
- Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich an bestehender Bausubstanz zu orientieren.
- Der Erhaltung der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
- Veränderungen von Strassen- und Platzräumen inkl. Vorplätze und Vorgärten haben sich an der herkömmlichen Gestaltung zu orientieren.
- Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.



Quelle: GIS-ZH

## Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

Objekte in Rüti

In Rüti sind zahlreiche Objekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Einige dieser Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

Einstufung

- Kantonale Bedeutung
- Regionale Bedeutung
- Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton

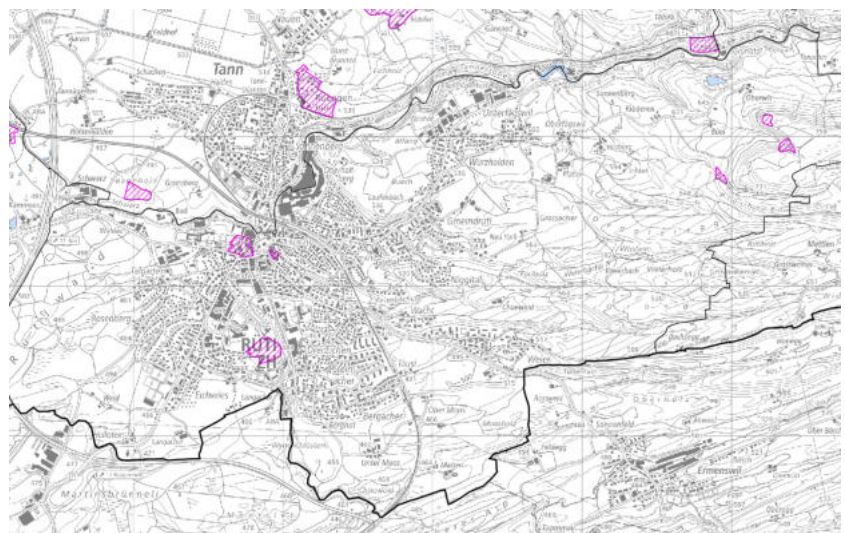
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- P Personaldienstbarkeit privatrechtlich



Quelle: GIS-ZH

## Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind vereinzelte archäologische Zonen vorhanden.



Quelle: GIS-ZH

## KILO

Kantonales Inventar der  
Landschaftsschutzobjekte

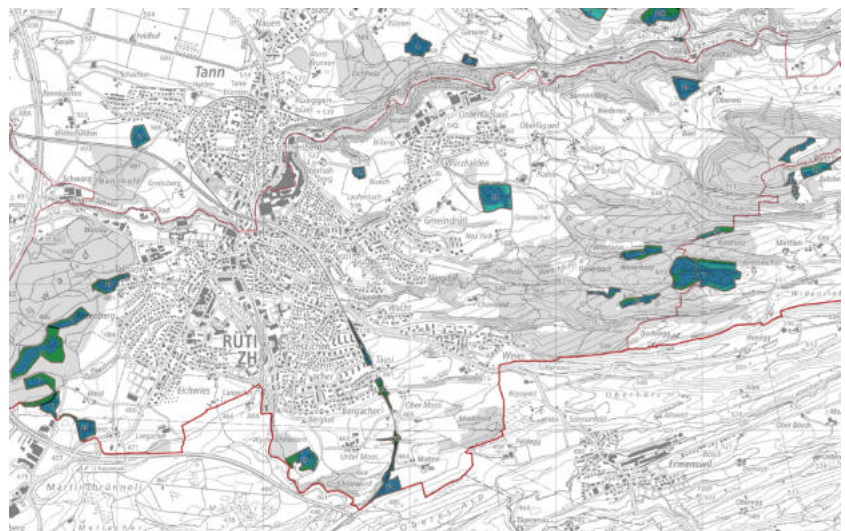
Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte definiert einzigartige, noch unversehrte, landschaftlich prägnante und wahrnehmbare Objekte. Das Inventar ist behördenverbindlich und verfügt über Inventarblätter mit objektspezifischen Schutzzielen. In der Gemeinde Rütli bestehen folgende Inventarobjekte:

- 1090: Schichtrippenlandschaft Rütli-Batzberg-Laupen-Hittenberg
- 1503: Tanner Tobel mit Hohlauf
- 1526: Wasserfall der Schwarz und Flusslauf bis Schlössli

## Schutzanordnungen Natur und Landschaft

Auf dem Gemeindegebiet bestehen mehrere schützenswerte Objekte von überkommunaler Bedeutung. Die Verordnung zum Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Rütli aus dem Jahr 1990 bezeichnet diese parzellenscharf. Es handelt sich um Feucht- und Trockenstandorte sowie einen Tümpel in der Kiesgrube Buech. Gemäss der Schutzverordnung stehen folgende Objekte unter Naturschutz:

- Nr. 1: Grossweiherried
- Nr. 2: Waldried Gründ-Ost
- Nr. 3: Waldried Gründ-West
- Nr. 4: Waldried Deggleregg
- Nr. 5: Waldried östlich Deggleregg
- Nr. 6: Weidried
- Nr. 7: Waldwiese westlich Weid
- Nr. 8: Turbenried im Rütliwald
- Nr. 9: Waldried westlich Rosenberg
- Nr. 10: Riedwiese beim Talgarten
- Nr. 11: Gemeindrüti-Ried/Moosried
- Nr. 12: Ried südlich Matten
- Nr. 13: Riedwiese Hüllistein
- Nr. 14: Kiesgrube Buech
- Nr. 15: Trockenstandort Tunnelstrasse
- Nr. 16: Trockenstandort Matten
- Nr. 17: Trockenstandort Reckholderboden/Ried Moosweid
- Nr. 18: Ried Batzberg



Quelle: GIS-ZH

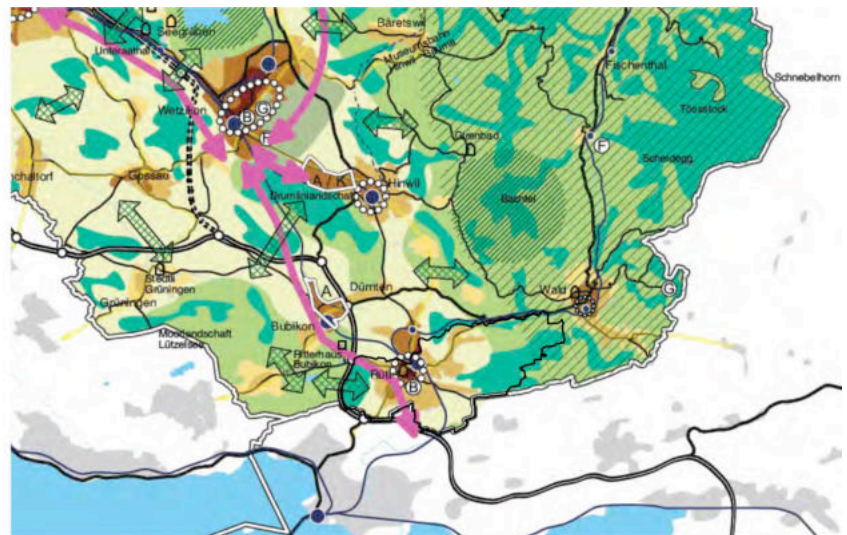
## 2.3 Regionale Grundlagen

### Regio-ROK

Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Region Zürcher Oberland (RZO) basierend auf dem Leitbild von 2010 ein regionales Raumordnungskonzept (RegioROK) erarbeitet. Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr als Zielbild für das Jahr 2030.

Das Zielbild 2030 legt im Bereich Siedlung den Fokus auf eine Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur mit Rüti als eines der Regionalzentren. Die Regionalzentren übernehmen die Rolle als Arbeitsplatz-, Bildungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandorte für die Region. In untergeordnetem Mass soll in Rüti an gut erschlossenen Lagen eine hohe Dichte angestrebt werden.

- Landschaft**
- Wald
  - Gewässer
  - Siedlungsorientierte Freiräume
  - Landschaftsorientierte Freiräume
  - Landschaftsräume
- Siedlung**
- Hohe Dichte
  - Mittlere Dichte
  - Geringe Dichte
  - Sehr geringe Dichte
  - Regionalzentrum
  - Subzentrum
- Nutzungsschwerpunkte**
- K Konsum
  - A Arbeit
  - G Gesundheit
  - B Bildung
  - F Freizeit










- Verkehr**
- S-Bahn Netz
  - Haltestelle S-Bahn, Takt ≤ 15 min
  - Haltestelle S-Bahn, Takt 16-30 min
  - ↔ ÖV Erschliessung Zentren
  - Hochleistungsstrasse (HLS)
  - HLS Tunnelstrecke
  - Kantonsstrasse (HVS / VS)

Quelle: Regio-ROK






## Regionaler Richtplan

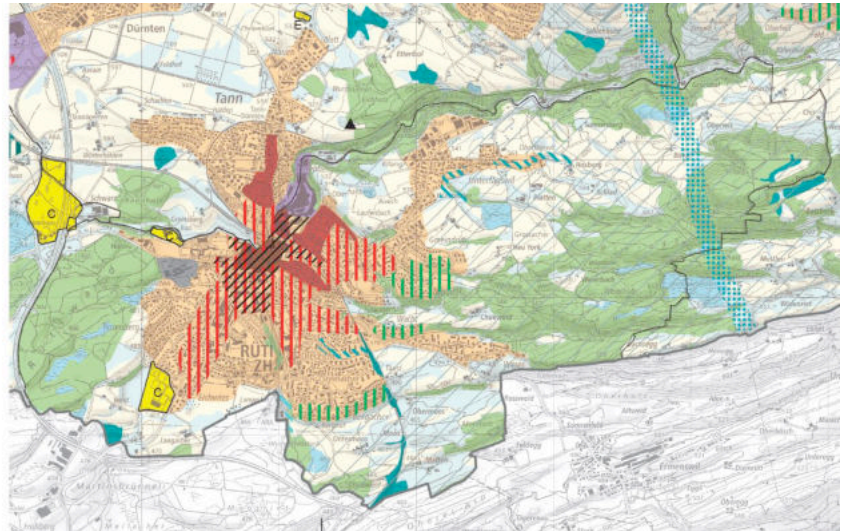
In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Oberland (Fassung Festsetzung vom 18. November 2021) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

### Siedlung






-  Zentrumsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten
-  Hohe bauliche Dichte
-  Niedrige bauliche Dichte

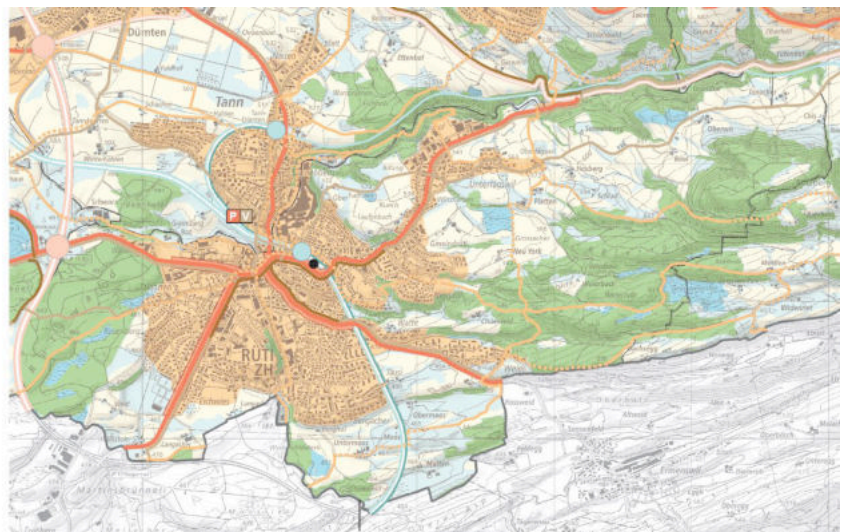
### Landschaft

-  Erholungsgebiet
-  Naturschutzgebiet (in Gewässern)
-  Gewässerrevitalisierung
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsförderungsgebiet









### Verkehr




-  Verbindungsstrasse
-  Umgestaltung Strassenraum
-  Radweg (bestehend)
-  Radweg (geplant)
-  Fuss-/Wanderweg
-  Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag
-  Wichtige Bushaltestelle

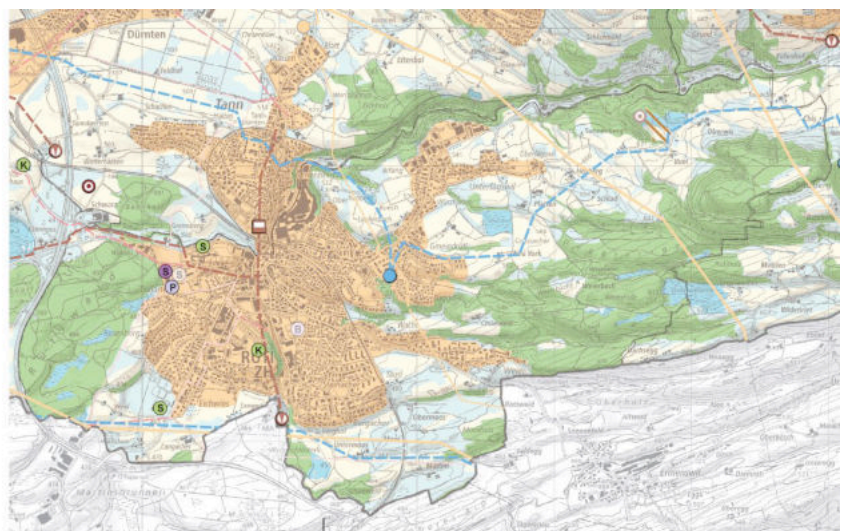


### Versorgung, Entsorgung

-  Reservoir
-  Wassertransportleitung
-  Materialgewinnungsgebiet
-  Erdgastransportleitung < 5 bar
-  Abwasserreinigungsanlage
-  Schmutz- oder Mischwasserleitung

### Öffentliche Bauten und Anlagen

-  Gesundheit (bestehend)
-  Gesundheit (geplant)
-  Sport



## Festlegungen in Rüti

Für Rüti sind die folgenden expliziten Festlegungen des regionalen Richtplans Oberland in Karte und Text bedeutsam, weil die zugehörigen Massnahmen durch die Gemeinde umgesetzt werden müssen:

### Siedlung

Zentrumsgebiet

- [5] Rüti (Stärkung des regionalen Zentrums als Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungszentrum)

Schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung

- [10] Rüti (Dorfkern)

Erhalt der Siedlungsstruktur

- [12] Weinberg, Schlossberg (Erhalt der Quartierstruktur, der schützenswerten Gebäude und ihrer Umgebung)

Arbeitsplatzgebiet von reg. Bedeutung

- [A6] Rüti / Dürnten Joweid (industriell-gewerbliche Nutzung, Dienstleistung, Kultur)

Arbeitsplatzgebiete von überkommunaler Bedeutung

- [a7] Waldau (gewerbliche Nutzung)
- [a8] Pilgerhof (gewerbliche Nutzung)

Gebiet für öffentliche Bauten/Anlagen

- [3] Schanz (Gesundheit)

Gebiet mit hoher baulicher Dichte

- [H6] Rüti / Dürnten Dorf

Gebiet mit niedriger baulicher Dichte

- [N20] Frohberg - Neu York
- [N21] Wacht
- [N22] Berghof - Täusi

Kulturobjekte

- [15] Krematorium
- [16] Reformierte Kirche

### Landschaft

Erholungsgebiete

- [C6] Sportanlage Schützenwiese (bestehend)
- [C7] Schwimmbad Rüti, Freibad Schanz (bestehend)

Naturschutzgebiete von reg. Bedeutung

- Ried südlich Matten
- Riedwiese Hüllistein
- Trockenstandort Tunnelstrasse
- Trockenstandort Matten
- Ried Batzberg

Landschaftsförderungsgebiete

- Wald-Rüti, im Westteil Moore vernetzen, im Ostteil Trockenstandorte fördern

Gewässerrevitalisierungen

- [K5] Jona, ARA Gruebensteg
- [G16] Dachseggbächli Ost, Schürwis - Drei Eichen
- [G17] Gubelbächli West und Mitte, Ober Fägswil - Brüggliholzli
- [G18] Laufenbach, Brüggliholzli

### Verkehr

Umgestaltung Strassenraum

- [16] Dorfstrasse (Typ A)  
Ferrach-, Spital-, Rapperswiler-, Hauptstrasse (Typ B)

Raumsicherung Bustrasse

- [B6] Tann – Rüti-Rüti Bahnhof, Zufahrten zum Bushof Rüti, Beseitigung Schwachstellen / Busbevorzugung

Wichtige Haltestellen

- [H4] Bahnhof Rüti, multimodale Verkehrsdrehscheibe, Umstieg von S-Bahn auf diverse Buslinien, Raumsicherung für zusätzliche Buslinien

Historische Verkehrswege	<ul style="list-style-type: none"><li>• Jakobsweg / Pilgerweg</li></ul>
Veloverkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rapperswilerstrasse, Pfauenplatz - Abzweigung Mürtschenstrasse, Ausbau mehrerer Abschnitte, Sanierung punktueller Schwachstellen</li><li>• Ferrachstrasse, Löwenplatz - Abzweigung Neuguetweg, Ausbau einzelner Abschnitte</li><li>• Dorfstrasse, Löwenplatz - Abzweigung Niggitalstrasse, Ausbau mehrerer Abschnitte</li></ul>
Freizeitrouten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rüti - Rütiwald - Kämmoos - Bubikon - Blatten - Herschmettlen - Ottikon - Gossau</li></ul>
Veloparkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>• [V11] Bahnhof Rüti, 360 Stück</li></ul>
<b>Versorgung, Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen</b> Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"><li>• [R9] Reservoir Laufenbach</li><li>• [W4] Wassertransportleitung Wald - Rüti - Tann - Dürnten - Bubikon - Tafleten</li><li>• [W6] Wassertransportleitung (Goldingen SG) - Rüti - (Stäfa)</li></ul>
Materialgewinnung von reg. Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"><li>• [10] Goldbach, 2 ha, 0.4 Mio. m<sup>2</sup></li></ul>
Gastransportleitungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rüti – Weid (bestehend)</li><li>• Rüti – Schwarz – Ritterhaus – Bahnhof Bubikon (bestehend)</li></ul>
Siedlungsentwässerung	<ul style="list-style-type: none"><li>• ARA Rüti, für Rüti, Tann (Dürnten), Grundtalschwarz (Bubikon)</li><li>• Pumpwerk Schwimmbad</li><li>• Schmutz- / Mischwasserleitung Bhf. Tann – Rüti</li><li>• Schmutz- / Mischwasserleitung Grundtal – Kämmoos – Schwarz - Grubensteg</li></ul>
Öffentliche Bauten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rüti, Berufsschule</li><li>• [G14] Zentrum für Radiotherapie</li><li>• [G15] Rettungsdienst Regio 144</li><li>• [S9] Krematorium</li><li>• [S10] Reithalle</li><li>• [S11] Turnhalle Schwarz</li><li>• Rüti, Rekrutierungszentrum</li></ul>

## Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

Verschiedene Inhalte des alten regionalen Richtplans bestehen unverändert weiter und waren schon bisher umgesetzt. Primär sind die neuen und geplanten Festlegungen einzuarbeiten.

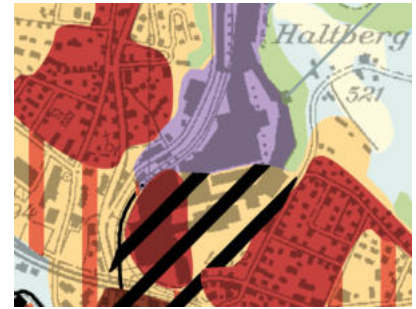
Hängiger Änderungsantrag

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss (2023-38) vom 14. März 2023 sowie die Raumplanungs- und Baukommission an ihrer Sitzung vom 13. November 2023 mehrere Änderungsanträge an die Region formuliert. Die Anträge sollen in die laufende Revision des regionalen Richtplans einfließen. Die Vorlage wird nach aktuellem Zeitplan im November 2025 der Delegiertenversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden. Nachfolgend sind die beantragten Änderungen dargestellt.

Reduktion Arbeitsplatzgebiet und Erweiterung Zentrumsgebiet

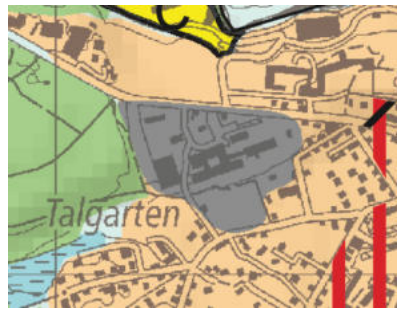


Richtplankarte bestehend

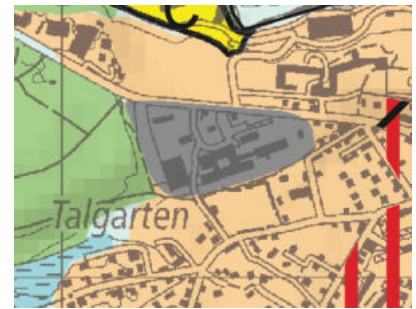


Richtplankarte beantragt

Reduktion Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

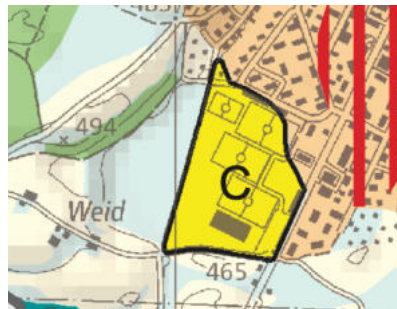


Richtplankarte bestehend

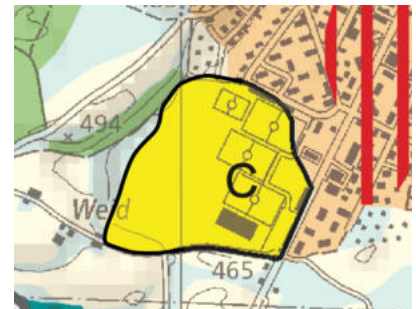


Richtplankarte beantragt

Erweiterung Erholungsgebiet C



Richtplankarte bestehend



Richtplankarte beantragt

Richtplantext

Damit die Sportanlage Schützenwiese gemäss dem vorgesehenen Masterplan weiterentwickelt werden kann, wurde nachfolgende Änderungen am Richtplantext beantragt.

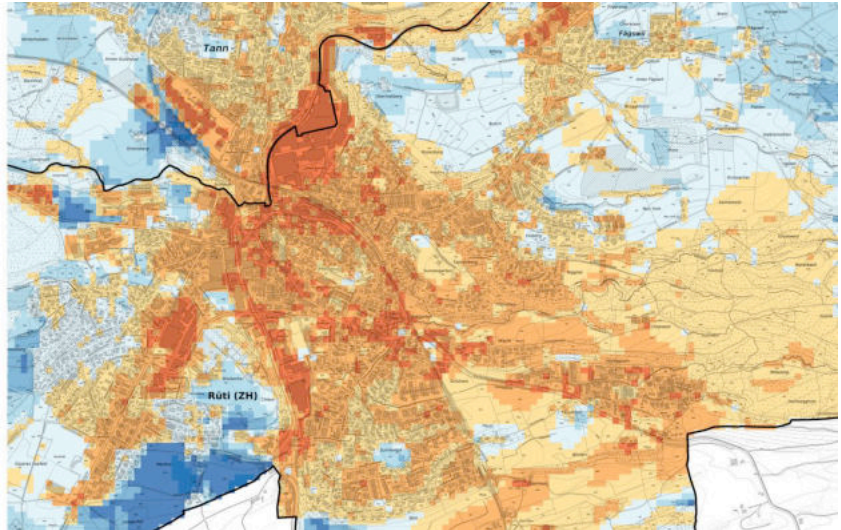
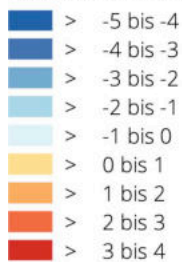
Nr.	Gemeinde	Anlage	Koordinationshinweis
C6	Rüti	Sportanlage Schützenwiese ( <del>Fussballplätze, Reithalle</del> )	Bestehend / <del>Erneuerung</del> und Erweiterung nach einem Gesamtkonzept

## 2.4 Lokalklima

### Ausgangslage

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Rütli wie folgt:

Wärmeineffekt [°C] um 4 Uhr



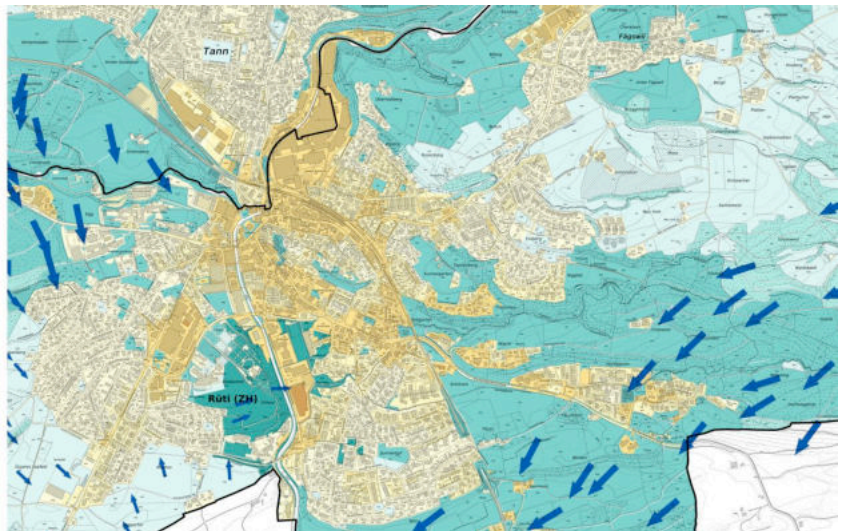
Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr



Hauptströmrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen



Die Planhinweiskarte zeigt die nächtliche Überwärmung als Abweichung vom Temperaturmittelwert. Als Annahme wird die mittlere Lufttemperatur um 4 Uhr innerhalb des Kantonsgebiets bei 16.3 °C festgelegt. Weite Teile der Wohngebiete in Hanglagen weisen kaum oder lediglich eine schwache Überwärmung auf. Im alten Kern und in industriell geprägten Quartieren ist eine deutliche Überwärmung erkennbar.

Die diversen unbebauten Hangkanten und Tobel, welche teilweise ins Siedlungsgebiet vordringen, haben eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung.

### Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision

Durch Aufzonungen wird eine dichtere Bebauung des Siedlungsgebiets gefördert, wodurch sich in diesen Bereichen die Wärmebelastung erhöhen könnte. Aufgrund des tiefen Ausbaugrades lassen sich auch ohne planerische Massnahmen viele Grundstücke teilweise stark verdichten. Der Verlust von Grünflächen und mächtigen Bäumen ist ohne flankierende Massnahmen unweigerlich damit verbunden.

Um eine steigende Überwärmung im Siedlungsraum bestmöglich zu reduzieren, sind diverse Massnahmen zu prüfen. Folgende möglichen neuen Vorgaben in der Bauordnung zur Verbesserung des Ortsklimas wurden untersucht:

- Einführung der Grünflächenziffer
- Erweiterung der Pflicht zur Flachdachbegrünung
- Ergänzende Anforderungen an Gestaltungsplanpflichten
- Vorschriften zum Baumschutz
- Vorschriften zur Bepflanzung
- Vorschriften zur naturnahen Umgebungsgestaltung und zu den Vorgärten
- Vorschriften zu den empfindlichen Siedlungsändern

Neu wurde zudem mit den Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weniger Parkplätze zu realisieren. Dies im Sinne der Luftreinhaltung und damit des Klimaschutzes.

## 2.5 Kommunale Grundlagen

### Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Rüti verfügt über eine kommunale Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz (SVO Rüti 2018). Darin werden über 75 Objekte bezeichnet und deren Schutzziele umschrieben. Die Schutzverordnung unterscheidet folgende Objekttypen:

- Feucht- und Nassstandorte
- Trockenstandorte
- Geologische und geomorphologische Objekte
- Hecken-, Feld- und Bachgehölze
- Einzelbäume und Baumgruppen

### Heimatschutz

Die Gemeinde Rüti verfügt über ein kommunales Inventar der schützenswerten Bauten von 2001. Neben einer Vielzahl von Bauten innerhalb der Kernzonen und im ISOS-Bereich sind auch in Aussenquartieren ganze Gebäudereihen und Einzelbauten im Inventar enthalten.

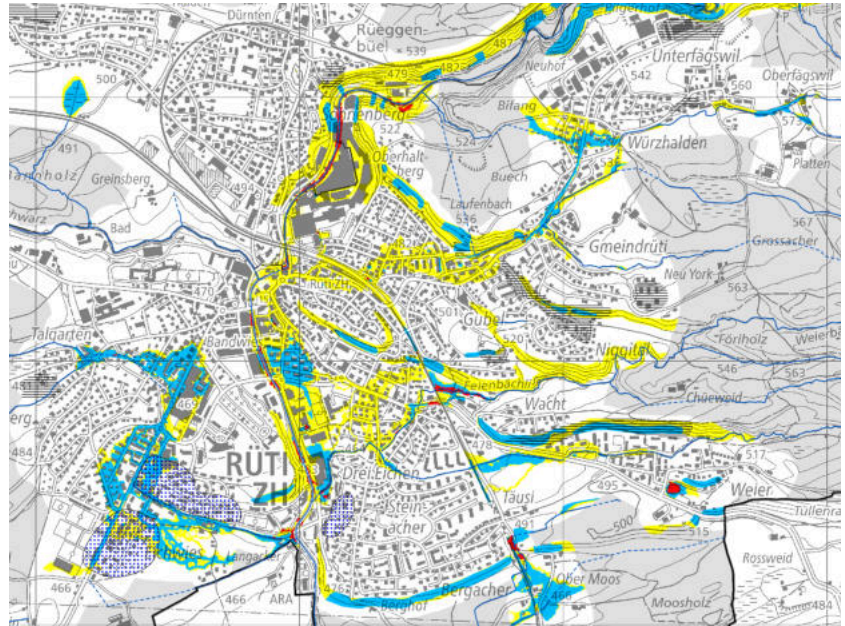
## 2.6 Weitere Grundlagen

### Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

Erhebliche Gefährdung (rot)  
Mittlere Gefährdung (blau)  
Geringe Gefährdung (gelb)



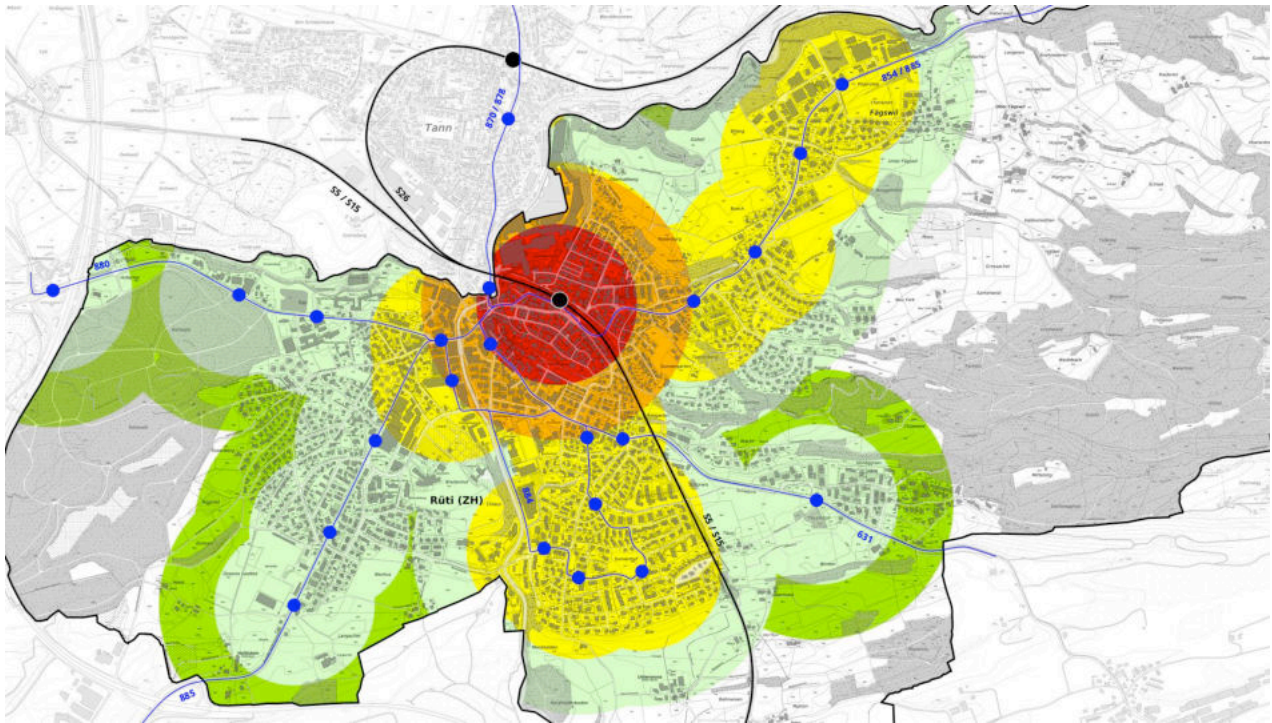
Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

## Gewässerraum

Die 2011 revidierte Gewässerschutzgesetzgebung verpflichtet Kanton und Gemeinden, für all ihre Gewässer den sogenannten Gewässerraum festzulegen. Dieser gewährleistet die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Nutzung als Naherholungsgebiete. In Rüti wurden die Gewässerräume noch nicht festgelegt. Die entsprechende Vorlage befindet sich aktuell in Arbeit.

## ÖV-Güteklassen

Rüti verfügt mit der S5 und S15 über einen Viertelstundentakt nach Zürich respektive Rapperswil. Mit der S26 ist zudem via Wald und Turbenthal eine halbstündliche Verbindung nach Winterthur vorhanden. Vom Bahnhof Rüti aus verkehren diverse Buslinien, die sowohl die Feinverteilung innerhalb der Gemeinde übernehmen als auch Verbindungen in die Region ermöglichen. Das Gebiet rund um den Bahnhof Rüti verfügt damit über die Güteklasse A, was einer sehr guten Erschliessung entspricht. Je nach Takt auf den Busachsen verfügen die umliegenden Gebiete über die Güteklasse C oder D.



## ÖV-Güteklassen

■ ÖV-Güteklasse A  
■ ÖV-Güteklasse B  
■ ÖV-Güteklasse C

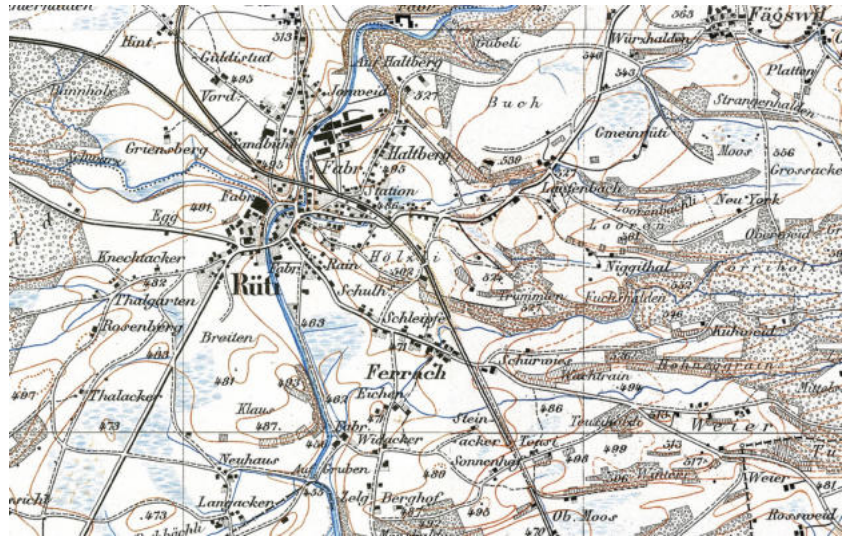
■ ÖV-Güteklasse D  
■ ÖV-Güteklasse E  
■ ÖV-Güteklasse F

## 3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

### 3.1 Historische Entwicklung

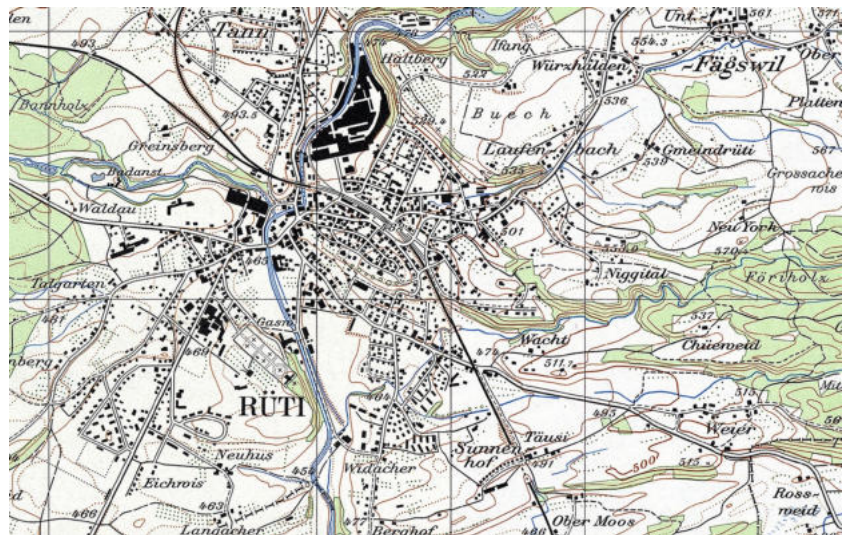
Siegfriedkarte 1880

Rütli ist bereits 1880 an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Das Siedlungsgebiet ist geprägt von kleinen kompakten Gebäudegruppen in Ferrach und Fägswil sowie lockeren, industriell geprägten Strukturen zwischen Kloster und Joweid-Areal. Die gut sichtbaren Einfallsachsen bestehen in ihrer Form auch heute noch beinahe unverändert. Auffallend sind auch die beinahe vollständig verschwundenen Feuchtgebiete südlich von Rütli.



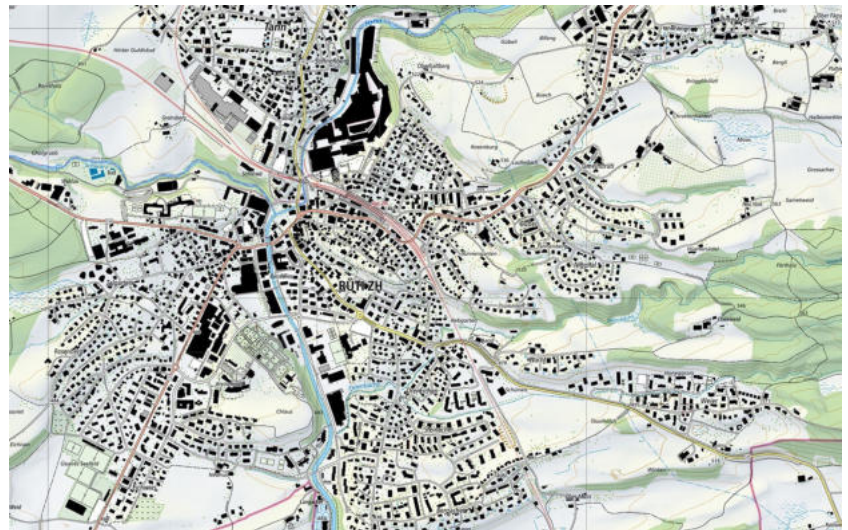
Alte Landeskarte 1956-65

Grössere Arbeiterquartiere entstehen rund um das Joweid-Areal und am Schlossberg. Auch südlich von Ferrach und entlang der Rapperswilerstrasse entstehen neue Quartiere. Nebst dem ausgebauten Joweid-Areal finden auch weitere grossvolumige Bauten Einzug ins Siedlungsbild. Auffallend sind die vielen Obstbäume, welche das Umland und die diversen Lücken im Siedlungskörper säumen.



Landeskarte 2023

Die Lücken in der Bebauung werden mehrheitlich geschlossen. Am Rand des Siedlungsgebiets entstehen in alle Himmelsrichtungen neue Quartiere. Mit dem Niggital und dem Industriegebiet Pilgerhof werden auch die Lücken zu Fägswil geschlossen.



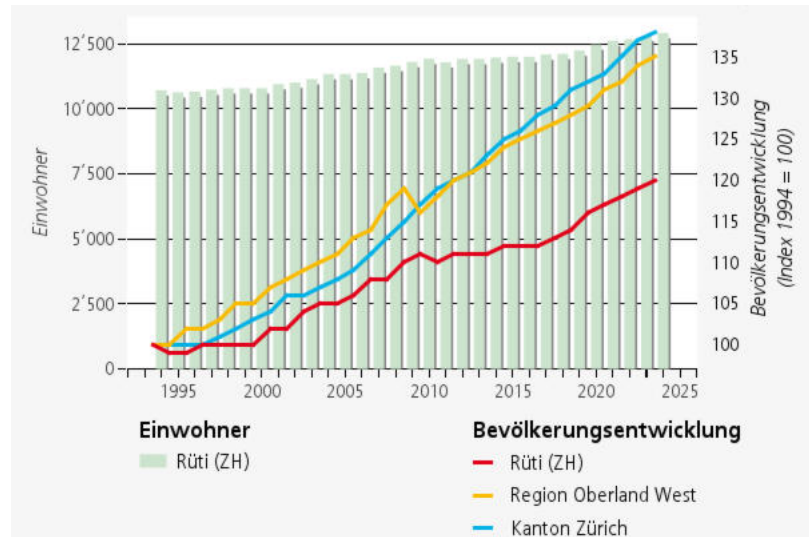
## 3.2 Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum von 1994 bis 2024 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Rüti von 10'723 auf 12'925 Personen zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs dieser letzten 30 Jahre beträgt rund 73 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 0.7 %.

Bevölkerungsentwicklung 1994 – 2024



Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

### Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland West und zum Kanton Zürich weist Rüti in den letzten Jahrzehnten ein deutlich unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Aufgrund einiger grösserer Bauprojekte hatte das Wachstum in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

### Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan ist auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 14'500 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

### Folgerungen

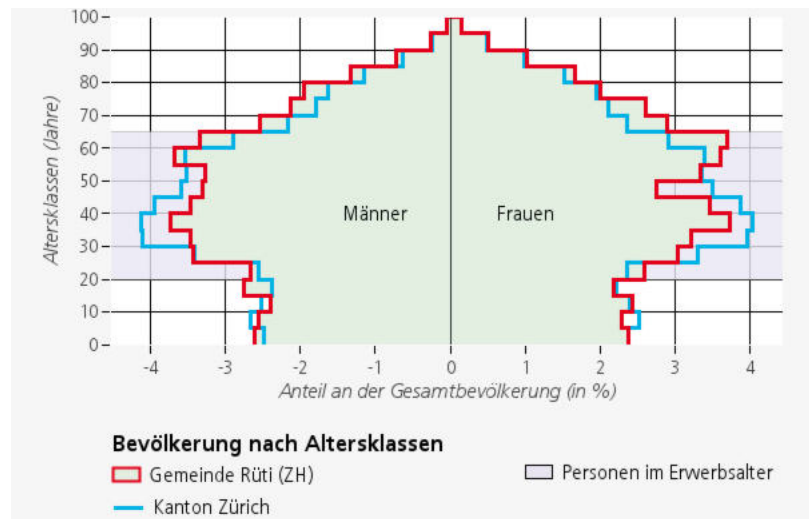
Die bevorzugte Lage mit einer guten Anbindung an Zürich und regional bedeutende Städte wie Uster, Wetzikon und Rapperswil-Jona sowie hervorragende Naherholungsmöglichkeiten machen die Gemeinde Rüti zu einer attraktiven Wohngemeinde im Zürcher Oberland. Dies dürfte auch bei einer weiteren Bautätigkeit so bleiben, insbesondere wenn es gelingt, die Siedlungserneuerung voranzutreiben.

### 3.3 Altersstruktur

#### Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Rüti zeigt eine auffällige Unterdotierung der 30–50-jährigen Personen beider Geschlechter. Der Unterbau der jungen erwerbstätigen Generation ist relativ dünn. Demgegenüber ist der Anteil der 60–65-jährigen Personen sowie der Seniorinnen und Senioren überdurchschnittlich hoch. Es besteht eine Tendenz zur Überalterung.

Altersstruktur 2024



Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

#### Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich mit dem Kanton Zürich weist die Altersstruktur in Rüti einen überhohen Anteil der über 50-jährigen und im Gegensatz dazu einen klar unterdurchschnittlichen Anteil der 30–50-jährigen Personen auf.

#### Folgerungen

Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wird der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, überdurchschnittlich ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund doppelt so vielen Personen zu rechnen, die älter als 70 Jahre sind. Demgegenüber bleibt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Generation an der Gesamtbevölkerung weitgehend konstant. Die Zahl der schulpflichtigen Kinder nimmt jedoch aufgrund des Bevölkerungszuwachses kontinuierlich zu.

Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden. Die Altersstrategie 2030 der Gemeinde Rüti macht dazu weitere Hinweise.

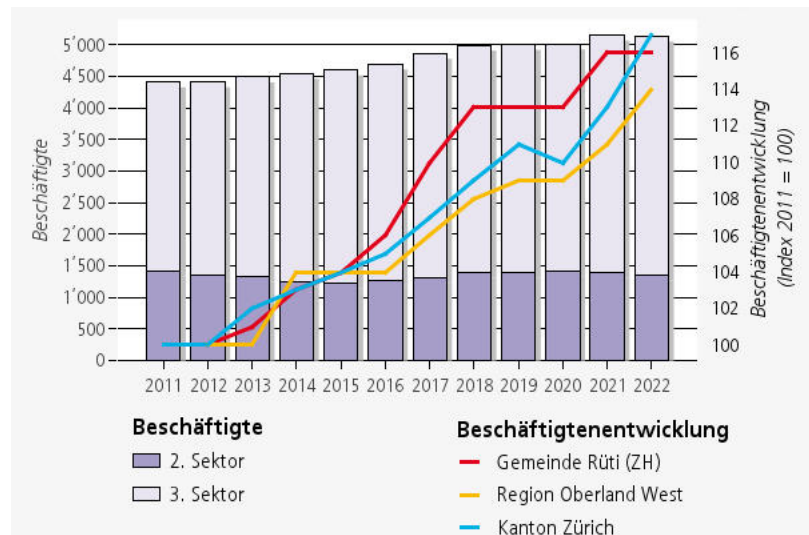
Für die stetig wachsende Anzahl an Jugendlichen und schulpflichtigen Kindern muss die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Nebst dem notwendigen Schulraum ist auch das Freizeitangebot auszubauen. Das Kinder- und Jugendförderungskonzept gibt dazu weiteren Aufschluss.

### 3.4 Beschäftigtenentwicklung

#### Zuwachs Beschäftigte

Im Zeitraum 2011–2022 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Rüti insgesamt leicht erhöht. Insbesondere von 2016 bis 2018 ist ein starker Zuwachs erkennbar. Im Jahr 2022 gab es 5'196 Beschäftigte, die sich auf 854 Arbeitsstätten verteilen.

Beschäftigtenentwicklung 2011–2022



Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

#### Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland (Index 113) weist Rüti ein überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum (Index 115.5) auf. Über den gesamten Kanton Zürich ist das Beschäftigtenwachstum mit einem Index von 116.5 nochmals leicht höher als in Rüti.

#### Beschäftigtenkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan und die Gestaltungspläne sind auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 6'100 Beschäftigten ausgerichtet. Zusätzliche Arbeitsplätze finden insbesondere im Gebiet Hofacher und auf den beiden Arealen Joweid und Embru Platz. Je nach Intensität der inneren Verdichtung in den Mischgebieten kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

#### Folgerungen

Im Jahr 2011 betrug das Verhältnis 2.61 Einwohnende pro Beschäftigten (11'802:4'524), 2022 waren es 2.44 Einwohnende (12'684:5'196). Die Zahl der Beschäftigten hat somit proportional stärker zugenommen als die Bevölkerungszahl. Dieser Trend sollte mit möglichst guten Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze unterstützt werden.

### 3.5 Bauzonenentwicklung

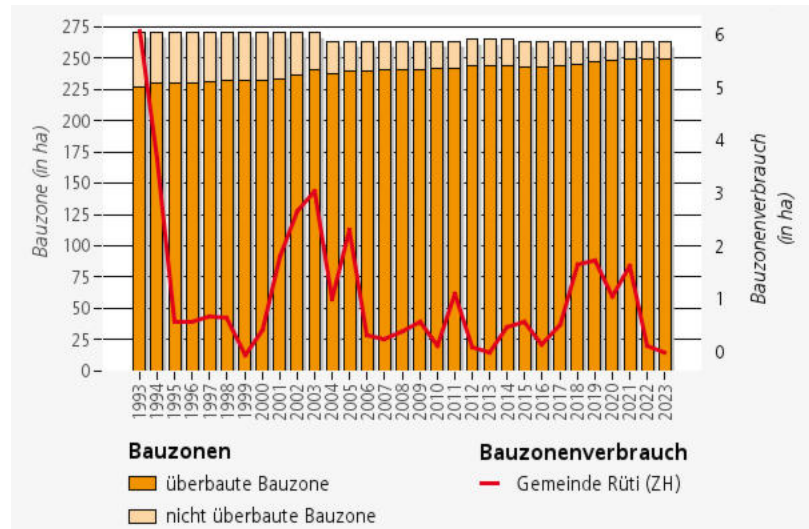
#### Bauzonenverbrauch

249.8

240.9

Bauzonenentwicklung 1993 – 2023

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2008–2023) praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2023 bei 263.2 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Rütli 8.9 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.6 ha.



Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

#### Bauzonenreserven

Hinweis: Der Stand von 2007 und 2022 ist nicht ohne Weiteres vergleichbar. Die Unterschiede in den Bauzonenreserven sind teils auf die Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2015 zurückzuführen.

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2023) sind für Rütli 13.3 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

	Stand 2008	Stand 2023	Ø pro Jahr
<b>Wohnzonen</b>	11.2ha	6.8 ha *	0.27 ha
<b>Mischzonen</b>	2.4 ha	0.8 ha	0.14 ha
<b>Arbeitszonen</b>	3.8 ha	1.9 ha **	0.24 ha
<b>Zonen für öffentliche Bauten</b>	5.5 ha	3.8 ha	0.0 ha

\* Rund 3.3 ha der Reserven in den Wohnzonen befinden sich in den Gebieten Bergacher und Sunnengarten, die seit Jahrzehnten als Bauland gehortet werden. Es ist auch weiterhin keine Entwicklung erkennbar. Das Gebiet Sunnengarten mit einer Fläche von 2.2 ha gilt überdies nicht als baureif. Werden diese Gebiete nicht berücksichtigt, verfügt Rütli lediglich über 3.5 ha unüberbaute Wohnzonen.

\*\* Die Reserven in den Arbeitszonen werden von den jeweiligen Grundeigentümern für künftige Betriebserweiterungen oder Betriebsanpassungen gehalten und stehen deshalb nicht für andere Betriebe zur Verfügung. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Rütli über praktisch keine Arbeitszonenreserven verfügt.

Zudem verfügt die Gemeinde über rund 6 ha Reservezonen.

#### Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

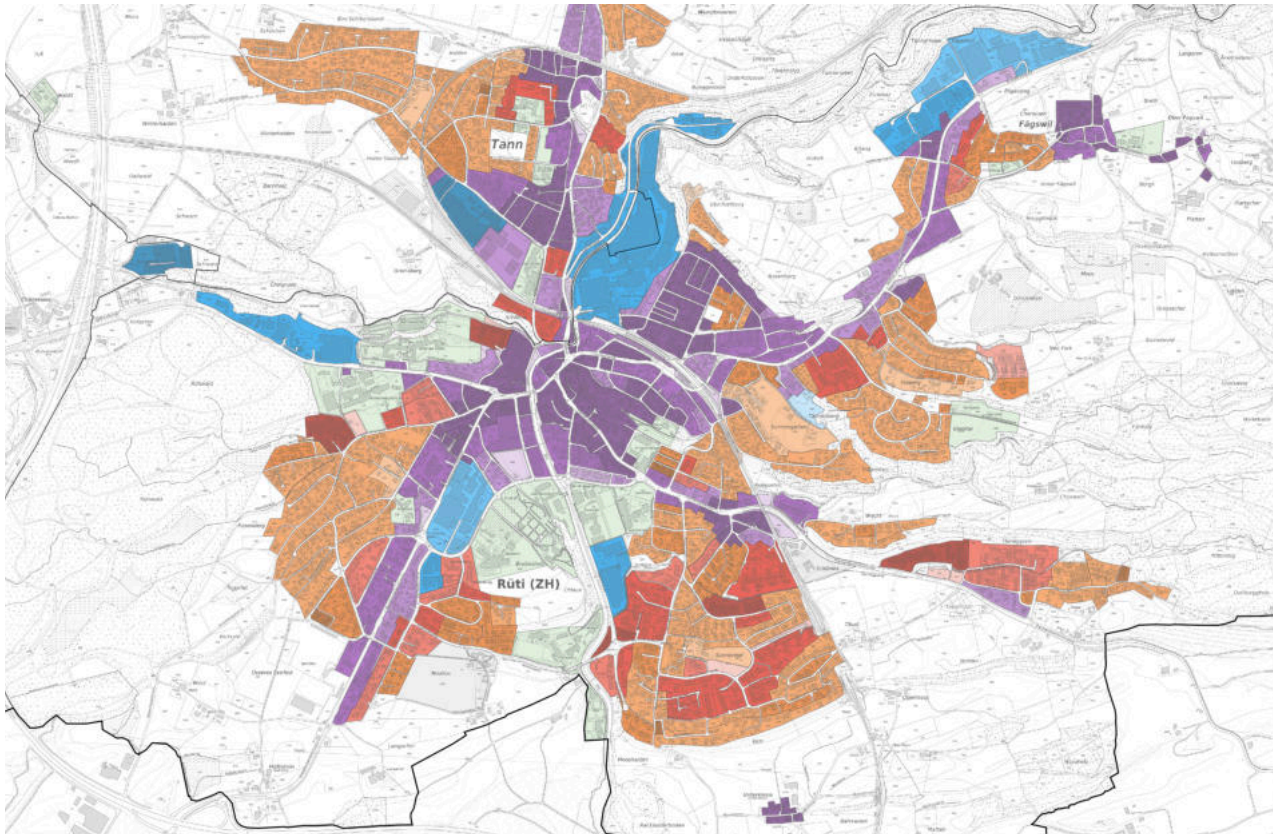
#### Folgerungen

Für grössere Einzonungen von Wohnzonen besteht somit kein Spielraum. Demgegenüber besteht Bedarf für die Schaffung neuer Misch- und Arbeitsplatzgebiete.

### 3.6 Ausbaugrad

#### Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller überbauten Bauzonen in Rüti aktuell bei 64.1 %. Im Jahr 2000 lag er noch bei 63.7 %. Da im Jahr 2020 das Berechnungsmodell verändert wurde, sind die Zahlen jedoch nicht direkt miteinander vergleichbar. Es wird jedoch deutlich, dass grosse Teile der Bauzonen unternutzt sind und viele innere Reserven existieren.



Ausbaugrad in Prozent



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

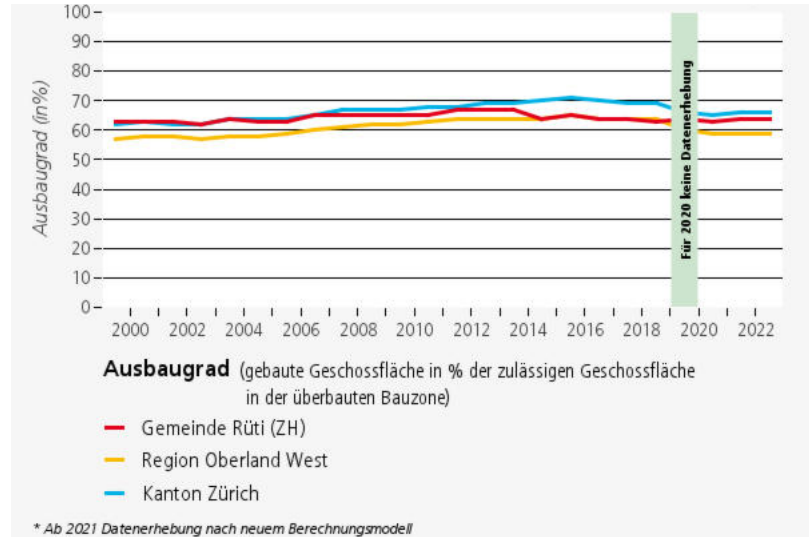
Ausbaugrad in %  
 Datengrundlage: ARE, Stand 2023

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
<b>Rüti</b>	58.8 %	72.9 %	61.8 %	64.1 %
<b>Region</b>	57.2 %	72.8 %	47.1 %	59.4 %
<b>Kanton</b>	62.3 %	79.3 %	55.9 %	66.2 %

## Ausbaugrad im Vergleich

Der aktuelle Ausbaugrad in Rüti ist insgesamt beinahe identisch mit dem durchschnittlichen Ausbaugrad in der Region Oberland West. Im Vergleich zum Kanton Zürich ist der Ausbaugrad der Gemeinde Rüti in den Wohn- und Mischzonen allerdings leicht unter dem Schnitt. In den Arbeitszonen hingegen weist Rüti einen überdurchschnittlich hohen Ausbaugrad auf. Der vom Kanton angestrebte Ausbaugrad von mindestens 80 % wird in allen Zonentypen klar verfehlt.

Ausbaugrad 2000 – 2023



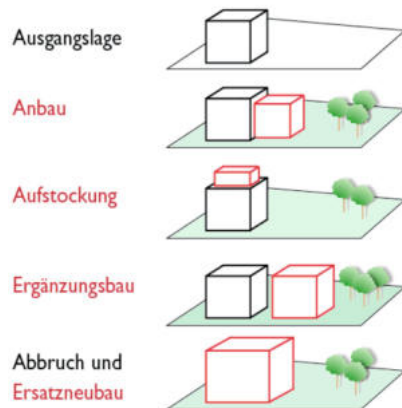
Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

## Folgerungen

Der Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen ist relativ tief und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind entsprechend hoch. Die Arbeitszonen weisen einen vergleichsweise hohen Ausbaugrad auf, wobei dennoch Potenzial zur partiellen Nachverdichtung besteht.

### 3.7 Verdichtung

#### Definition Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebiets Nutzungsreserven aktiviert werden können, die zu mehr Personen auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Bevölkerungszunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbauten)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonen verbunden mit einer höheren Ausnützung
- Umzonung bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnützung zulassen (Arealüberbauungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften)

Insbesondere in bereits überbauten Gebieten entsteht durch eine Aufzoning noch keine Innenentwicklung. Dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzoning verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Innenverdichtung beeinflussen sind:

- Altersstruktur der Bewohnerschaft
- Ausbaugrad
- Gebäudealter / Zustand der Bausubstanz
- Lageklasse / Landwert: Je höher der Landwert, desto attraktiver sind die Grundstücke für Investoren
- Eigentumsstruktur

## 4 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT «REK 2022»

### REK 2013

Die Gemeinde Rüti hat bereits im Jahr 2013 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) ausgearbeitet. Obwohl dieses langfristig ausgerichtet war, wurden seither bereits zahlreiche der darin aufgeführten Massnahmen durch die Gemeinde oder private Trägerschaften umgesetzt. Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschieden, das REK zu aktualisieren und im Hinblick auf die absehbaren künftigen Aufgaben weiterzuentwickeln.

### Bestandteile REK 2022

Das überarbeitete räumliche Entwicklungskonzept «REK 2022» besteht aus einem Plan 1:5000 und dem Text. Es koordiniert die Ziele und Ansprüche in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. In zehn Strategien werden die Entwicklungsabsichten dargestellt und Ziele formuliert.

Die Strategien werden ergänzt durch 20 Entwicklungsschwerpunkte (ESP), die Gebiete umfassen, in denen starke Strukturveränderungen zu erwarten oder erwünscht sind oder eine besondere Betrachtung aufgrund der Ausgangslage notwendig ist. Die ESP sind mit einem Zielbild der Wunschbilanz für 2035 umschrieben sowie mit Massnahmen zur Erreichung des Zieles versehen.

### Strategien

Das räumliche Entwicklungskonzept enthält Strategien zu folgenden zehn Themen:

- Zentrum
- Siedlungsentwicklung
- Bauliche Dichte
- Freiraumentwicklung
- Landschaftsentwicklung
- Siedlungsgebiet
- Entwicklungsachsen / Strassenraum
- Fuss- und Wanderwegnetz
- Velowegnetz
- ÖV-Erschliessung

### Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Die Entwicklungsschwerpunkte werden in zwei Kategorien unterteilt. Die ESP mit blauer Signatur befassen sich mit dem öffentlichen Raum und sind teilweise auch linear im Sinne eines Strassenzuges angeordnet. Die ESP mit roter Signatur hingegen sind arealbezogen und umfassen meist lediglich private Grundstücke. Folgende 20 Entwicklungsschwerpunkte werden im REK genauer umschrieben:

1. Umnutzung / Entwicklung Joweid Areal
2. Entwicklung SBB Areal
3. Werner-Weber-Strasse
4. Klosterhof
5. Zentrum Bandwies
6. Erholungsraum Jona
7. Teilumnutzung OeBA Cluster
8. Ausbau Alterszentrum Breitenhof
9. Teilumnutzung Gewerbe Werkstrasse
10. Stadtpark Chlaus
11. Teilumnutzung Gewerbe Eichwies
12. Boulevard Rapperswilerstrasse
13. Erweiterung Sportstätte Schützenwiese
14. Erweiterung Gewerbegebiet Hofacher
15. Teilumnutzung Spital-Areal
16. Reservezone Neuhaus
17. Entwicklung Sonnenhof
18. Aufhebung Siedlungsgebiet Schürwis
19. Entwicklung Sunnengarten
20. Klärung Nutzung Niggital



## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von den besonderen Instituten und den weiteren Bestimmungen sowie den Schlussbestimmungen. Neu besteht ein Kapitel mit Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie.

### Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Die wichtigsten Änderungen der BZO werden nachfolgend erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Artikel in der Bau- und Zonenordnung behandelt. Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel behandelt. Dasselbe gilt für weitere Themen, welche neu in der BZO enthalten sind.

### Nummerierung Artikel

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Herstellung der Genehmigungsexemplare angepasst.

### 5.1 IVHB

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Bau-recht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

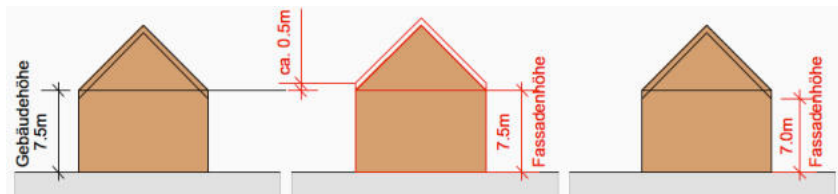
## Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Unter Dachkonstruktion wird dabei die Tragkonstruktion verstanden ohne allenfalls aufgebraachte Isolation und ohne Dachhaut.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und Dachhaut (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

### Beispiel Schrägdach

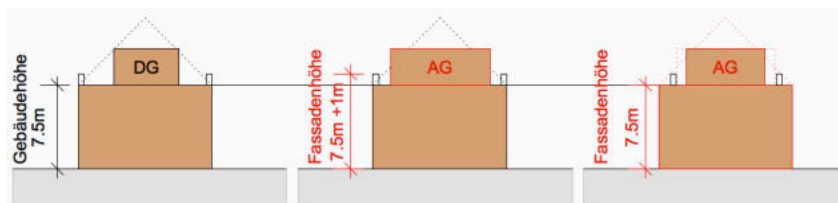


### Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

### Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (mind. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



## Gesamthöhe

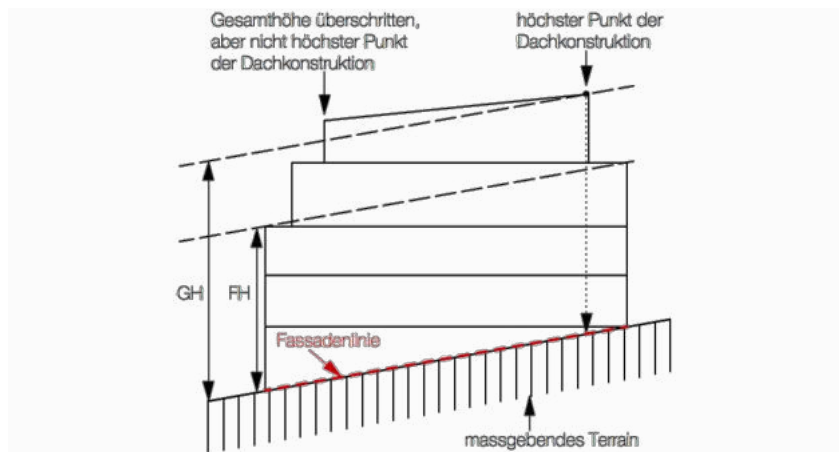
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14,5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



**Fassadenhöhe**  
 (giebelseitige Messweise)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

<sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

<sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der bisherigen Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

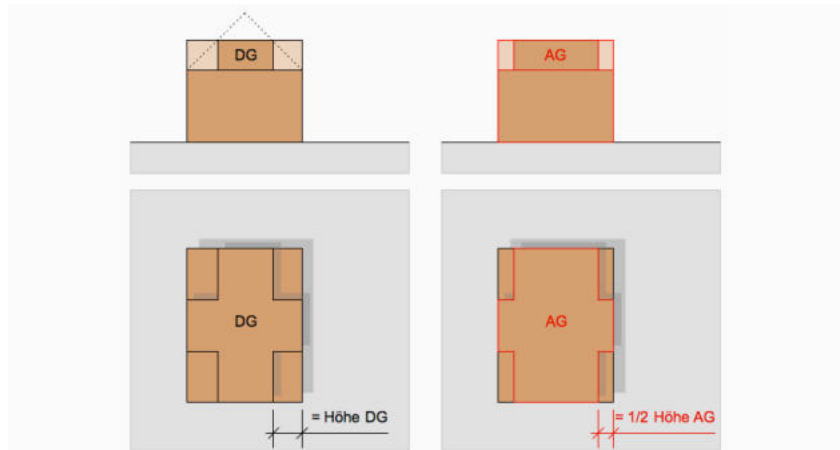
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

## Attikageschoss

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch  $\frac{1}{2}$  der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses).

Ausdehnung Attikageschoss  
links: bisher, rechts: neu



## Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf  $\frac{1}{3}$  festgehalten.

## Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253 b. PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt.

## Anrechenbare Grundstücksfläche

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist

für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

## Baummassenziffer

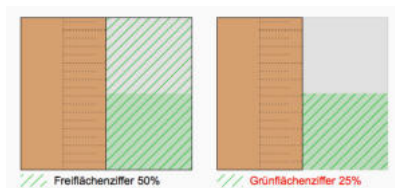
Gemäss bisheriger Regelung der Baummassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baummassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonalter Ebene neu auch für die Baummassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baummassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

## Grünflächenziffer



Der bisherige Begriff «Freiflächenziffer» wird im Planungs- und Baugesetz (PBG) durch «Grünflächenziffer» ersetzt. Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer gekieste oder versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt sind und nicht als Abstellfläche dienen.

Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen), kann eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen auch ökologisch wertvolle Steingärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden.

Die Gemeinde Rütli verzichtet auf die Einführung einer Grünflächenziffer.

## Weitere Begriffsanpassungen

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

Bisher	Neu
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen «besonderen Gebäude» – nur Nebennutzflächen aufweisen (Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten).

## 5.2 Fassadenhöhen und Geschossigkeit

### Bestehende Fassadenhöhen

Im Rahmen der Revision wurde festgestellt, dass die Fassadenhöhen der verschiedenen Zonen keinem konsequent einheitlichen System folgen. Meist wird jedoch pro Vollgeschoss eine Fassadenhöhe von 3.0 m angenommen. Dazu kommt je nach Zone ein Bonus von 0.5 bis 1.5 m, um beispielsweise ein Hochparterre erstellen zu können. In der Zentrumszone sowie den WG-Zonen wird zusätzlich von einem überhohen Erdgeschoss ausgegangen.

### Gesetzliche Grundlage

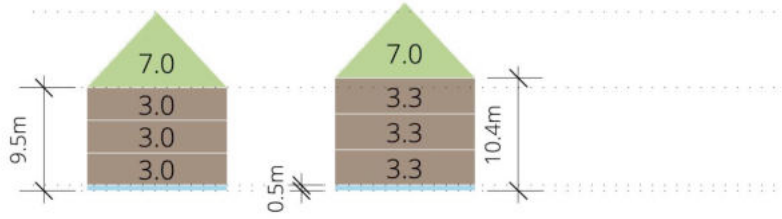
§ 279 PBG (Stand 2017)

Im Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 2017 des Kantons Zürich wird die Berechnung der Höhe wie folgt angegeben:

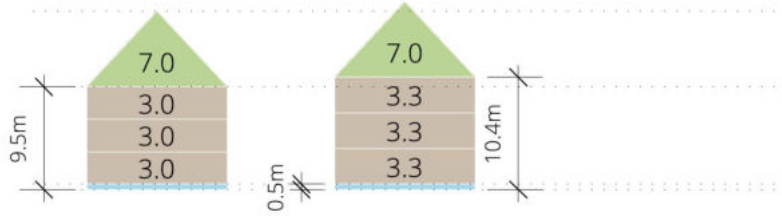
*<sup>1</sup> Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.*

Mit der Anpassung an die Begrifflichkeiten der IVHB ist der § 279 PBG wie auch der Begriff «Gebäudehöhe» entfallen. Die Berechnungsgrundlage erscheint der Gemeinde Rüti jedoch auch heute noch als zweckmässig. Auch aus wohngygienischen Gründen und um künftigen Projekten einen zeitgemässen Wohnungsstandard zu vereinfachen, sollen die Fassadenhöhen sämtlicher Zonen an eine Vollgeschosshöhe von 3.3 m angepasst werden. An der zusätzlichen Höhe, welche sich aus den überhöhten Erdgeschossen oder dem Bonus für die Erhebung des Erdgeschosses ergibt, wird festgehalten. Es ergeben sich dadurch folgende Fassadenhöhen:

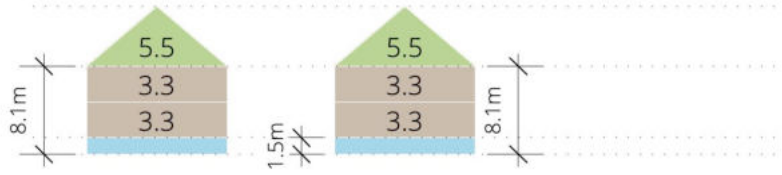
**Kernzone K I**  
 + 0.9 m



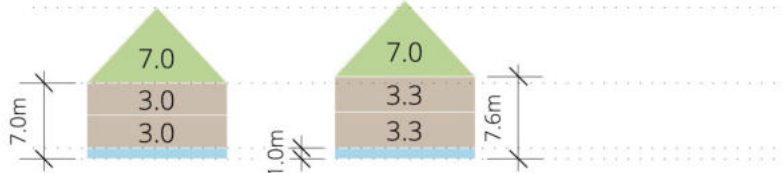
**Kernzone K II a**  
 + 0.9 m



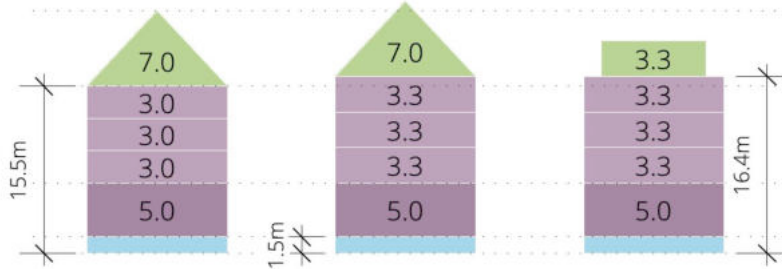
**Kernzone K II b**  
 + 0.0 m



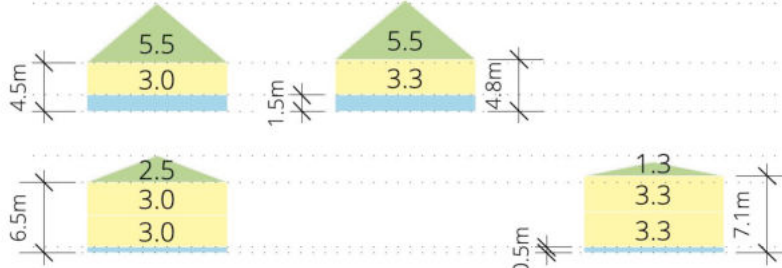
**Kernzone K III**  
 + 0.6 m



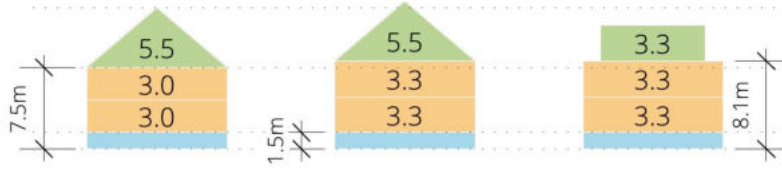
**Zentrumszone Z4/100**  
 + 0.9 m



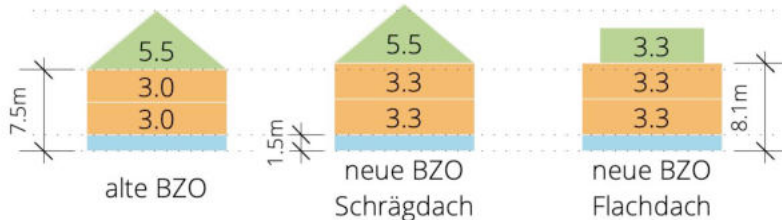
**Wohnzone W1/20**  
 + 0.3 m / + 0.6 m



**Wohnzone W2a/30**  
 + 0.6 m



**Wohnzone W2b/40**  
 + 0.6 m

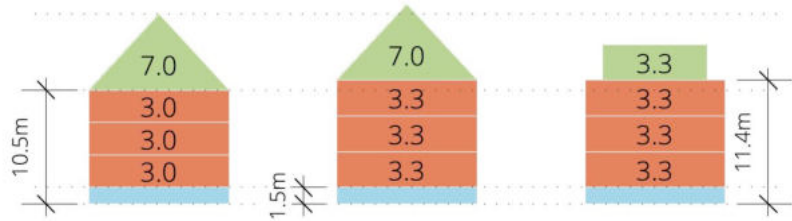


alte BZO

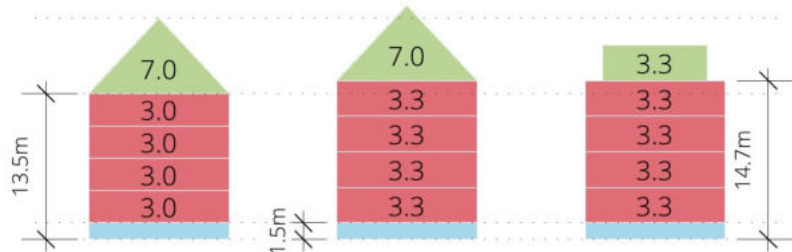
neue BZO  
 Schrägdach

neue BZO  
 Flachdach

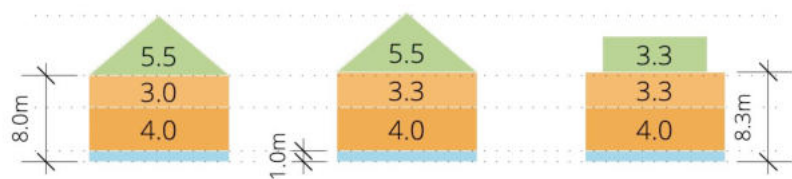
**Wohnzone W3/60**  
 + 0.9 m



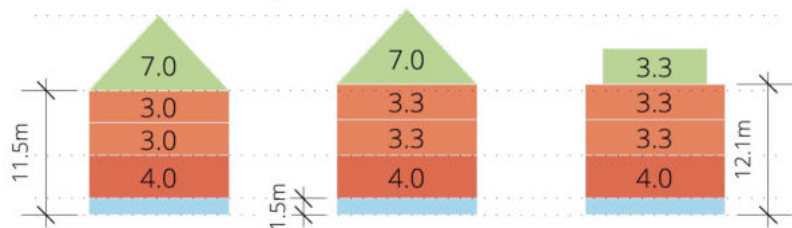
**Wohnzone W4/80**  
 + 1.2 m



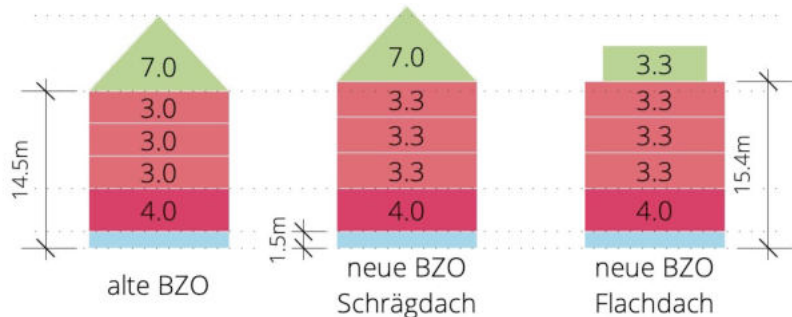
**Wohnzone mit Gewerbe-  
 erleichterung WG2/40**  
 + 0.3 m



**Wohnzone mit Gewerbe-  
 erleichterung WG3/60**  
 + 0.6 m



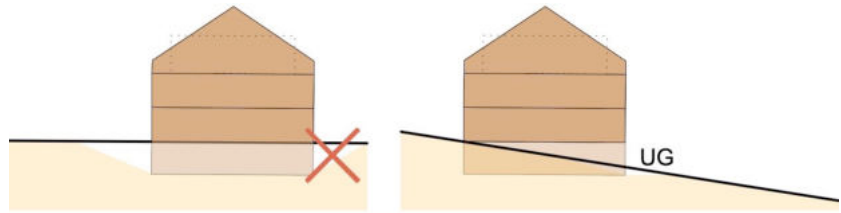
**Wohnzone mit Gewerbe-  
 erleichterung WG4/80**  
 + 0.9 m



**Anrechenbares Untergeschoss**  
 Art. 16, 20, 24, 28, 32 und 38

Neu sind in allen Bauzonen anrechenbare Untergeschosse zulässig. Als anrechenbar gilt ein Untergeschoss, wenn es Wohn- und Arbeitsräume oder andere Räume für den ständigen Aufenthalt von Personen enthält. Abgrabungen zur Freilegung der Untergeschosse sind nur in untergeordnetem Mass zulässig, um Terrainanpassungen an die Umgebung oder das Strassenniveau vornehmen zu können. Es darf maximal bis zu einem Meter auf der halben Gebäudeumfang abgegraben werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die anrechenbaren Untergeschosse nicht in flachgeneigtem Terrain abgegraben werden, sondern aufgrund der Hangneigung natürlich anfallen müssen oder lediglich untergeordnete Nebenräume wie Bastelräume, Toiletten etc. beinhalten. Wohnnutzungen sind nicht generell vorgesehen und dürften nur im Einzelfall möglich sein.

Die Freilegung von Untergeschossen in der Ebene ist somit nicht gemeint und würde den Anforderungen der allgemeinen Abgrabungsvorschriften widersprechen.



### 5.3 Zonenordnung

#### Zoneneinteilung Art. 1

Aufgrund der Anforderungen der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) müssen sämtliche Zonenbezeichnungen mit der Ausnützungs- respektive der Baumassenziffer ergänzt werden.

Beispielsweise:

- 3-geschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer von 60 %  
W3 > W3/60
- Gewerbezone mit Baumassenziffer von 5.0  
G > G5

#### Zentrumszone

Die Gebiete in den Zentrumszonen werden neu gemäss ihrer Lage und den Nutzungsansprüchen in zwei verschiedene Zentrumszonen unterschieden. Zur klaren Unterscheidung der beiden Zentrumszonen werden diese im gleichen System wie die restlichen Bauzonen bezeichnet. Folgende beiden Zonen bestehen neu:

- 4-geschossige Zentrumszone Z4/100
- 6-geschossige Zentrumszone Z6/150

Die Zone Z4/100 entspricht der bisherigen Zentrumszone.

### 5.4 Kernzonen

#### Gestaltung Art. 4 Abs. 4

Nach der bundesrechtlichen Regelung gelten Solaranlagen auf Dächern, unter Einhaltung der Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 32a RPV, als genügend angepasst und sind zu bewilligen, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Eine generelle stärkere Einschränkung wie dies bisher der Fall war, ist nicht zulässig. Es wird entsprechend lediglich auf das übergeordnete Recht verwiesen. Im Ortsbildperimeter (KOBI) sowie in den ISOS A-Gebieten sind die Schutzziele weiterhin im Einzelfall zu beurteilen.

#### Dachgestaltung Art. 7

Im Absatz 1 wird klargestellt, dass für Solaranlagen von den sonst üblichen Tonziegeln zur Dacheindeckung abgewichen werden kann. Damit wird Bezug auf Indachanlagen genommen, bei welchen, im Gegensatz zu aufgeständerten Solaranlagen, das Dach gar nicht mit Ziegeln eingedeckt werden kann.

## Dachaufbauten

Mit der Anpassung an die Begrifflichkeiten der IVHB sind gemäss neuer PBG-Definition auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge Dachaufbauten zulässig. Die Gemeinde kann anderslautende Bestimmungen erlassen. In den Kernzonen soll diese Möglichkeit genutzt werden. An der bisherigen Regelung des Drittels der betreffenden Fassadenlänge soll festgehalten werden. Dies muss neu explizit in der BZO erwähnt sein.

## Umgebung

Art. 10 Abs. 5

Bezüglich Abstände, Sichtweiten etc. sind für Mauern und geschlossenen Einfriedungen die Vorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung massgeblich. Für die Gestaltung von Mauern und Einfriedungen in Kernzonen werden Vorgaben gemacht. In Rütli haben kleine Sockelmauern und Einfriedungen eine lange Tradition und gehören vielerorts, insbesondere im Kern, zum Ortsbild. Den Eigenheiten von ortstypischen Sockelmauern und Einfriedungen ist entsprechend Rechnung zu tragen und sie sind auf ortsübliche Weise auszugestalten. Ortsübliche Einfriedungen weisen eine rund 0.3 bis 0.5 m hohe Sockelmauer mit offenem Staketengeländer auf. Um die Biodiversität im Siedlungsraum zu fördern, sollen Mauern wenn möglich zusätzlich einen ökologischen Mehrwert bieten. Dies kann beispielsweise durch die Ausführung als Trockensteinmauer geschehen.



Abs. 9

Tiefgaragen treten oftmals sehr dominierend in Erscheinung und können ein Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Die Vorschriften werden entsprechend so ergänzt, dass Tiefgaragenrampen sorgfältig in die Umgebung einzuordnen sind. Wo dies verhältnismässig ist, soll die Zufahrt in das Gebäude oder in einen Anbau intergriert werden. Dies entspricht den Empfehlungen des kantonalen Ortsbildschutzes.

## Neubauten Grundmasse

Art. 16

Die fixe maximale Gebäudelänge von 45 m und Gebäudebreite von 16 m in der Kernzone K I wird aufgehoben. Die Gebäudelänge wird als tendenziell zu hoch betrachtet. Diese wird zwar teilweise durch grossmassstäbliche Industriebauten erreicht, die generelle Struktur ist jedoch feinteiliger. Mit der neuen Festlegung, welche die Gebäudelänge und -breite auf das ortsübliche Mass beschränkt, kann besser auf die örtlichen Verhältnisse eingegangen werden. Dafür sind lediglich die Verhältnisse in der direkten Umgebung ausschlaggebend. In Abstimmung auf das Ortsbild können so sowohl kleinere als auch grössere Gebäudemasse als passend beurteilt werden. Die qualitativen Anforderungen erhalten dadurch mehr Gewicht, was im Sinne des Ortsbildes ist.

### **Geschlossene Überbauung**

Art. 16, Art. 19 und Art. 24

Die geschlossene Überbauung ist nur zulässig, wenn dies in der BZO explizit erlaubt wird. Dies war bisher nicht der Fall. Die geschlossene Bauweise kommt in der Gemeinde Rüti jedoch an zahlreichen Stellen bereits heute im gebauten Bestand vor. Im Sinne des Ortsbildes wird dies deshalb künftig erlaubt. Ausgeschlossen von der Möglichkeit zur geschlossenen Bauweise sind dabei weiterhin die Kernzonen in den Gebieten Weinberg und Schlossberg. In diesen Quartieren ist die offene Bauweise ein ortsbildprägendes Element, welches durch den Ausschluss der geschlossenen Bauweise weiterhin gewahrt wird.

### **Erleichterung für besonders gute Projekte**

Art. 27

Bereits bisher war es möglich, bei besonders guten Projekten Abweichungen von den Kernzonenvorschriften zu bewilligen. Für die Beurteilung der Projekte ist und war ein Fachgutachten einzuholen. Die bisherige Formulierung «besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten» erscheint aus heutiger Sicht zu eng gefasst und entspricht bei strenger Auslegung des Artikels nicht dem eigentlichen Ziel. Um Planungssicherheit zu schaffen, wird neu von «besonders guten Projekten» gesprochen. Somit sind Abweichungen auch bei besonders guter Gestaltung von Neubauten auf unüberbauten Parzellen und anderweitigen Projekten möglich.

## **5.5 Zentrumszonen**

### **Neue Zentrumszone Z6/150**

Neu wird zwischen der Zentrumszone Z4/100 und der Z6/150 unterschieden. Die Z4/100 entspricht der bestehenden Zentrumszone Z. Die Zusätze «4/100» in der Zonenbezeichnung sind auf die Anpassung an die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen zurückzuführen und haben keinerlei Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten der Zone.

Vier Gebiete in Zentrumszonen

In Rüti kann, inklusive den in der vorliegenden Revision vorgenommenen Zonenplanänderungen (siehe Kap. 6.2), zwischen folgenden vier Gebieten in den Zentrumszonen unterschieden werden:

- Zentrum Bandwies
- Werkstrasse/Inselweg
- Joweid Areal
- Bahnhof/Dorfstrasse

Um die passende Zentrumszone für die jeweiligen Gebiete zu wählen, wurden die Gebiete in ihrer Charakteristik untersucht sowie teilweise die ortsbildverträgliche Höhe geklärt. Die vier Gebiete werden anschliessend kurz umschrieben.

#### Zentrum Bandwies



Das Zentrum Bandwies beidseitig der Bandwiesstrasse ist bereits heute das kommerzielle Zentrum von Rüti. Beidseits der Bandwiesstrasse reihen sich verschiedene Einkaufseinrichtungen aneinander. Seit vielen Jahren bemüht sich die Gemeinde bereits, die Bandwies attraktiver zu gestalten. Ein Vorbote dieser Bemühungen ist der rechtskräftige Gestaltungsplan «Bandwies», der im nordöstlichen Teil der Bandwiesstrasse bereits zu Neubauten geführt hat. Mit den beiden Gestaltungsplänen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» sowie dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Bandwiesstrasse soll das gesamte Gebiet weiter stark aufgewertet werden. Die Erdgeschosse sollen einladender und offener wirken, ein Platz und verschiedene Nischen zum Verweilen werden entstehen und in den Obergeschossen sollen vermehrt Wohnungen Einzug halten. Im Sinne eines attraktiven urbanen Zentrums zeigen die Richtprojekte zu den beiden geplanten Gestaltungsplänen bereits gut auf, dass eine höhere Dichte ortsbildverträglich wäre. Da sämtliche Entwicklungspotenziale ohnehin bereits durch die bestehenden und geplanten Gestaltungspläne definiert werden, scheint eine Aufzonung nicht zweckmässig zu sein.

#### Werkstrasse/Inselweg



An die Bandwies angrenzend, auf der anderen Seite der Jona, liegt entlang der Werkstrasse und des Inselwegs ein weiteres Gebiet in der Zentrumszone. Die vorherrschende Struktur und der Nutzungsmix haben jedoch einen deutlich anderen Charakter. Das Gebiet kommt heute charakteristisch einem üblichen Wohngebiet nahe. Gewerbliche Nutzungen sind nur in untergeordnetem Mass vorhanden. Um eine mögliche Aufzonung im Kontext sichtbar zu machen, wurden unter anderem die nachfolgenden 3D-Bilder erstellt. Die Gegenüberstellung der Geschossigkeit von verschiedenen starken Aufzonungen zeigt deutlich, dass eine Aufzonung den Rahmen der Ortsbildverträglichkeit sprengen würde. Das Gebiet soll entsprechend nicht über das heute bereits zulässige Mass verdichtet werden.



Bestand

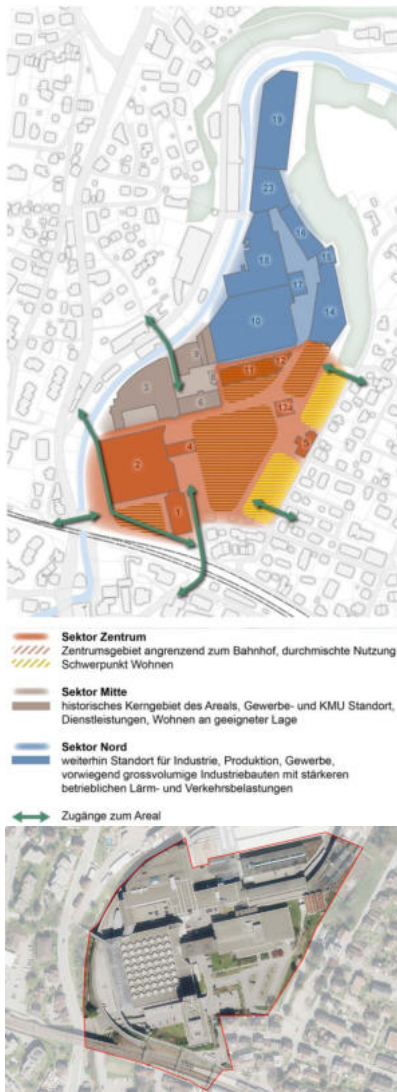


4 Vollgeschosse (Z4/100)



5 Vollgeschosse (Z5/130)

## Joweid Areal



Über das gesamte Joweid-Areal wurde 2021 in Zusammenarbeit mit den beiden Standortgemeinden Dürnten und Rüti sowie der Grundeigentümerin des Joweid-Areals ein Masterplan entwickelt. Der Masterplan zeigt die angestrebte Ausrichtung des Areals detailliert auf. Das Areal wird dabei in die drei Sektoren Zentrum, Mitte und Nord unterteilt. In den Sektoren Zentrum und Mitte ist eine durchmischte Nutzung, in unterschiedlicher Intensität auch mit Wohnen, vorgesehen. Folgende übergeordneten Ziele stellt sich der Masterplan konkret selbst:

- Langfristige, attraktive und wirtschaftliche Nutzung, die dem zentralen Standort und dem einzigartigen Areal entspricht
- Gut abgestimmte Nutzungsdurchmischung von Industrie, Gewerbe, neuen Arbeitswelten, Zentrumsnutzungen und Wohnen, differenziert nach unterschiedlichen Arealsektoren
- Städtebauliche Gesamtstrategie, die das historisch gewachsene Ensemble und die Potenziale für Neu- und Umbauten optimal einbezieht
- Optimale Einbettung in die beiden Standortgemeinden Rüti und Dürnten und stärkere Öffnung des Areals
- Optimale zentrumsgerechte Erschliessung und integrale Verkehrslösung mit Stärkung der Anbindung an den Bahnhof
- Gewährleistung Hochwasserschutz und Abstimmung mit Gewässerraum der Jona

Aufgrund der bereits sehr hohen baulichen Dichte auf dem Areal und der notwendigen Auseinandersetzung mit diversen qualitativen Themen wird ein Gestaltungsplan zur Entwicklung des Areals unumgänglich sein. Damit sich dieser jedoch auf eine solide Grundlage stützen kann, ist eine Umzonung des bahnhofsnahen Teils des Masterplans in die Zentrumszone vorgesehen. Die bereits sehr hohe Dichte sowie der Standort direkt am Bahnhof Rüti lassen eine höhere Grundnutzung zu.

Es ist zu beachten, dass sich das regionale Arbeitsplatzgebiet Joweid teilweise mit der geplanten Umzonung überschneidet. Der Planungsgruppe Zürcher Oberland wurde entsprechend bereits ein Antrag zur Bereinigung des Konfliktes gestellt. Solange der hängige Antrag nicht im regionalen Richtplan umgesetzt ist, kann die Zonenplananpassung nicht vorgenommen werden.

## Bahnhof/Dorfstrasse



Das Gebiet rund um den Bahnhof wäre aufgrund seiner hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr prädestiniert für eine höhere bauliche Dichte. Die direkte Umgebung, welche durch zahlreiche historische Bauten und Quartierstrukturen geprägt ist, wiegt jedoch schwerer. Die nachstehenden 3D-Bilder zeigen exemplarisch, dass eine generelle Aufzoning, insbesondere in der Hanglage entlang der Dorfstrasse, nicht zielführend ist. Ortsbildverträgliche Nachverdichtungen und Erneuerungen mit höheren Dichten sollen über Gestaltungsplanverfahren weiterhin möglich sein und werden, im Idealfall in Kombination mit einem Konkurrenzverfahren,



## 5.6 Wohnzonen

### Untergeschosse

Art. 34, Art. 40

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Regelung zur maximalen Breite von Abgrabungen für Einfahrten und dergleichen zu Verwirrung führt. Da es die ursprüngliche Absicht der Regelung war, die Abgrabungen in ihrem gesamten Umfang möglichst gering zu halten, wird spezifiziert, dass sich die Grösse auf zusammenhängende Bauten bezieht. Werden somit zwei Gebäudeteile aneinandergebaut, kann nicht zweimal die maximale Breite geltend gemacht werden. Weiter wird die maximal zulässige Breite von 7.0 auf 6.0 m reduziert. Die Breite ist bewusst so gewählt, damit eine zweispurige Ein- und Ausfahrt weiterhin möglich ist.

### Nutzweise

Art. 42

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss grundsätzlich ein minimaler Flächenanteil Wohnzwecken dienen. Ein minimaler Gewerbeanteil wird nicht verlangt.

Die beiden Gebiete Eichwies und Tannenbergl/Gubel werden neu einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen. Bisher lagen diese Flächen in der Gewerbezone. Aufgrund der zentralen Lage wird eine Verdichtung an diesen Orten angestrebt. Da die Gemeinde Rüti das vorhandene Gewerbe nicht vertreiben, sondern dieses langfristig erhalten will, wird ein für diese Gebiete spezifischer Gewerbeanteil festgelegt. Die Gebiete werden dazu im Zonenplan speziell mit «Mindestgewerbeanteil» bezeichnet. Da sich die gewerbliche Nutzung bereits heute auf die Erdgeschosse beschränkt, im Obergeschoss befinden sich meist Betriebswohnungen, wird vorgeschrieben, dass in den Erdgeschossen lediglich gewerbliche Nutzungen sowie Erschliessungsflächen zulässig sind.

Es gilt wie bisher die Empfindlichkeitsstufe III. Ein Vergleich mit der nicht abschliessenden Liste der Fachstelle Lärmschutz des Kantons zeigt, dass die vorhandenen Betriebe wie eine Autospenglerei oder ein Sanitärbetrieb als mässig störend gelten und damit weiterhin zulässig sind.

Gebiet Eichwies



Gebiet Tannenberg/Gubel



**Überbauungsziffer**  
Art. 46

## 5.7 Erholungszonen

Die Erholungszone Ec/9 umfasst die beiden Spielplätze Feienbächli und Konsumstrasse sowie die Sportanlage Schützenwiese. Eine grossflächige Überbauung der Areale ist weder vorgesehen noch erwünscht. Um diese Absicht auch langfristig zu sichern, wird in Abstimmung mit dem Masterplan Schützenwiese für die Erholungszone Ec/9 eine Überbauungsziffer von 9 % eingeführt. Dies ermöglicht eine Entwicklung wie im Masterplan vorgesehen, ohne einen übermässigen Spielraum zu gewähren. Sonstige Grundmasse werden keine eingeführt. Es gelten weiterhin die kantonalrechtlichen Grundmasse.

**Zulässigkeit**  
Art. 48

## 5.8 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen werden im Sinne der inneren Verdichtung auch für die neue Zentrumszone Z6/150 zugelassen. Zusätzlich werden die Zonenbezeichnungen gemäss Darstellungsverordnung angepasst.

**Besondere Vorschriften**  
Art. 49

Bei den Vorschriften zu den Arealüberbauungen werden ebenfalls die Zonenbezeichnungen gemäss Darstellungsverordnung angepasst und die neue Zentrumszone Z6/150 eingeführt. Zudem wird im Sinne eines zeitgemässen Wohnungsstandards der Fassadenhöhenzuschlag pro zusätzliches Vollgeschoss auf 3.3 m erhöht.

## 5.9 Gestaltungsplanpflichtgebiete

### Öffentliches Interesse

Am Gebiet Joweid besteht ein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG.

§ 48 Abs. 3 PBG

*Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissions-schutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.*

Begründung § 48 Abs. 3 PBG

Das Gebiet Joweid umfasst den südlichen Teil des historisch gewachsenen Industriearials «Joweid Zentrum». Der südlich gelegene, bahnhofsnahe Teil des Joweid-Areals wird in die Zentrumszone Z6/150 umgezont. Damit soll die Voraussetzung für die teilweise Umnutzung, weitere Verdichtung und Öffnung des Areals an besonders gut erschlossener Lage gemäss dem «Masterplan Joweid» ermöglicht werden.

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung und der besonders zentralen Lage. Weiter besteht ein öffentliches Interesse am Ortsbild im Zusammenhang mit der historischen Bausubstanz und den umliegenden Quartieren des ISOS. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Besonders gute Gestaltung und Einordnung der Bauten im Sinne des Ortsbildes an dieser zentralen und historisch bedeutenden Lage.
- Gesamtheitliche Umstrukturierung des Gebiets nach einem Gesamtkonzept hin zu einem hochwertigen und in der Nutzung differenzierten Mischgebiet, wie es im «Masterplan Joweid» vorgesehen ist.
- Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Durchwegung.

Für das Gebiet Joweid wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Ein Gestaltungsplan kann im Grundsatz durch die privaten Grundeigentümerschaften erstellt werden. Sollten diese das nicht wollen oder können, besteht für die Gemeinde die Pflicht, den Gestaltungsplan aufzustellen.

### Gestaltungsplanpflicht Joweid

Art. 51 lit. e)

An das Gestaltungsplanpflichtgebiet werden dieselben allgemeinen Anforderungen gemäss Art. 50 BZO gestellt wie bei sämtlichen anderen bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebieten.

Spezifische Anforderungen

Es werden folgende gebietsspezifischen Anforderungen gestellt:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen, die eine gute Integration in das Ortsbild gewährleistet.
- Die Zugänglichkeit des Bahnhofs sowie eine öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sind nach dem Koexistenz-Prinzip sicherzustellen.

- Die Parkierung ist ortsbildverträglich zu organisieren. Um Flächen für aufenthaltsfreundliche Aussenräume und die Bebauung freizuspielen, ist die Parkierung möglichst unterirdisch anzuordnen.
- Die Anzahl an Parkfeldern orientiert sich am minimalen massgeblichen Bedarf. Es ist zudem zu prüfen, ob die Anzahl Parkfelder mittels Mobilitätskonzept weiter reduziert werden kann.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende und für die Öffentlichkeit zugängliche Freiräume unter Berücksichtigung eines guten Lokalklimas zu schaffen.
- Es ist eine gute Wohnqualität hinsichtlich des Lärms (Gewerbebetriebe, Neuanlagen, Strassenlärm) sicherzustellen. Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist eine Voraussetzung hierfür.

## 5.10 Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

### Allgemeines

Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und können auch die Voraussetzungen für bestimmte Nutzungsarten schaffen. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Sie können alternativ zu den Zonenvorschriften der Regel- und der Arealüberbauung beansprucht werden.

### Aspekte der nachhaltigen Siedlungserneuerung

Das Hauptziel der Sonderbauvorschriften (SBV) ist eine nachhaltige Siedlungserneuerung, die auf einer Weiterentwicklung des Gebäudebestandes basiert. Wenn heutzutage Gebäude saniert werden, sollten sie auch in Bezug auf den Wärmebedarf erneuert werden. Das Ziel der energetischen Sanierung des älteren Gebäudebestandes wird aber in einen grösseren ortsbaulichen Kontext gestellt. Erst durch das Zusammenwirken mehrerer Aspekte kann eine nachhaltige Siedlungserneuerung entstehen:

- Die SBV sollen auf die Strukturhaltung und -verbesserung ausgerichtet sein. Der Quartiercharakter muss angemessen berücksichtigt werden.
- Die SBV sollen eine bauliche Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten ermöglichen. Eine Verdichtung, die nur zu einer Vergrösserung bestehender Wohneinheiten führt, wird nicht angestrebt.
- Die SBV zielen darauf ab, die graue Energie nicht zu vernichten. Ein Abbruch von Altbauten mit nachfolgenden Neubauten steht nicht im Fokus.
- Die SBV sollen zum Energiesparen beitragen. Im Vordergrund steht die Sanierung der Gebäudehülle als Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich.

- Die SBV sollen zur Aufwertung des Aussenraumes beitragen. Auch soll vermieden werden, dass mit der baulichen Verdichtung ansprechende Aussenräume verloren gehen.
- Die SBV sollen dank einer Parkplatzanzahl am unteren Rand des massgeblichen Bedarfes einen Beitrag zu einer nachhaltigen Mobilität leisten.
- Die SBV sollen wirtschaftlich anwendbar sein. Es muss ein genügender Anreiz zum Weiterbauen am Bestand geschaffen werden.

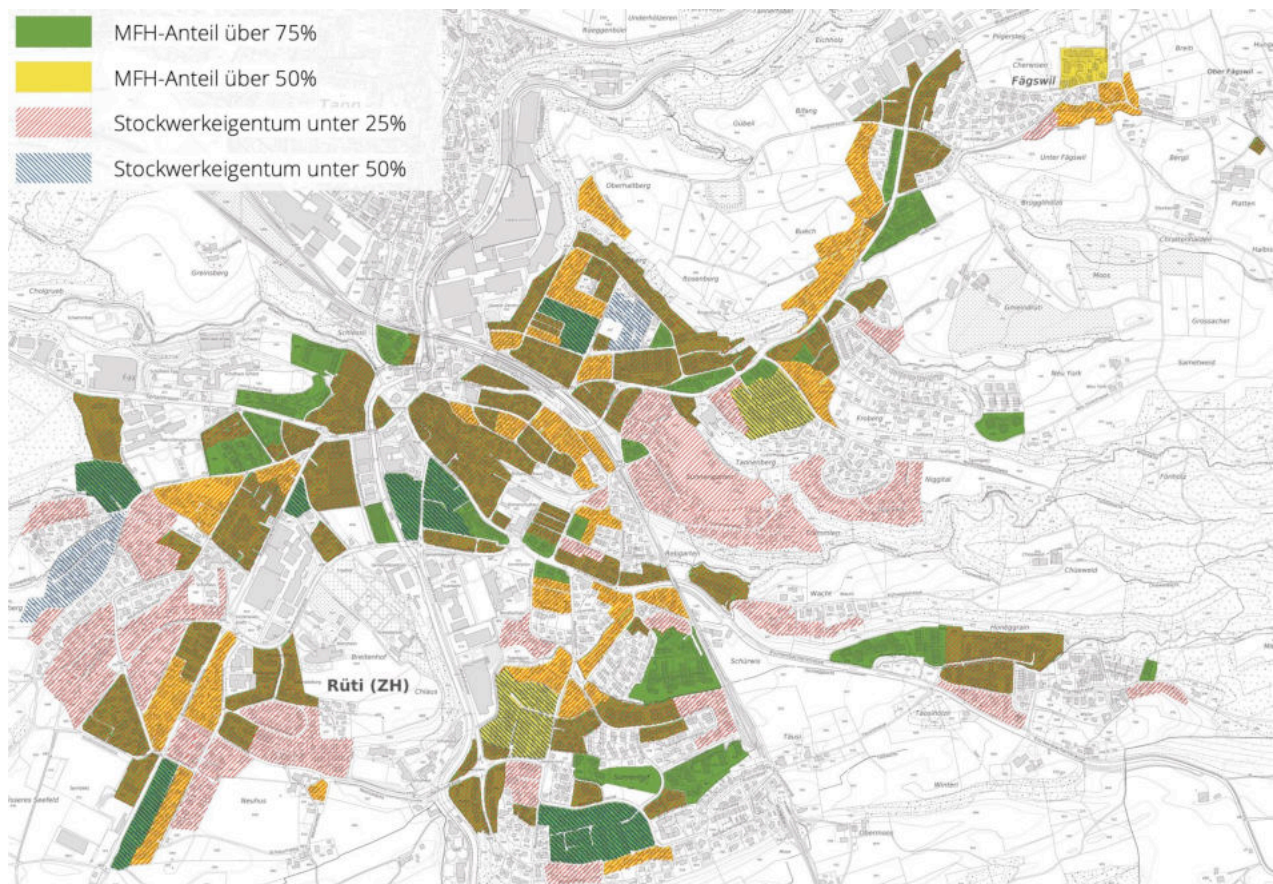
### Kriterien zur Gebietsauswahl

Die ausgewählten SBV-Gebiete wurden schrittweise nach folgenden Kriterien herausgefiltert:

- Mehrheitlich Mehrfamilienhäuser und niedriger Stockwerkeigentumsanteil
- Mehrheitlich Gebäude mit Baujahr 1985 und älter
- Ortsbaulich kohärente Abgrenzung

### Analyse zur Gebietsauswahl

Nachfolgend wird die Analyse anhand verschiedener Pläne aufgezeigt:





Gebiet 1



- MFH-Anteil gegen 100 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude mehrheitlich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur
- Aufzoning vorgesehen

Gebiet 2



- MFH-Anteil über 50 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude ausschliesslich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur

Gebiet 3



- MFH-Anteil 100 %
- STWE-Anteil unter 50 %
- Gebäude mehrheitlich vor 1985 erstellt
- Heterogene Struktur
- Aufzoning vorgesehen

Gebiet 4



- MFH-Anteil über 75 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude ausschliesslich vor 1985 erstellt
- Grösstenteils homogene Struktur

Gebiet 5



- MFH-Anteil 100 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Diverse Neubauten und projektierte Bauten
- Struktur im Erneuerungsprozess

Gebiet 6



- MFH-Anteil 100 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude ausschliesslich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur

Gebiet 7



- MFH-Anteil 100 %
- STWE-Anteil unter 50 %
- Gebäude ausschliesslich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur

Gebiet 8



- MFH-Anteil über 50 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude mehrheitlich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur
- Statistische Daten zum MFH-Anteil sind nicht korrekt

Gebiet 9



- MFH-Anteil über 50 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude mehrheitlich vor 1985 erstellt
- Heterogene Struktur

Gebiet 10



- MFH-Anteil über 75 %
- STWE-Anteil unter 50 %
- Gebäude teilweise vor 1985 erstellt
- Heterogene Struktur

Gebiet 11



- MFH-Anteil 100 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude ausschliesslich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur
- Grosses Verdichtungspotenzial in Grundordnung

Gebiet 12



- MFH-Anteil über 75 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude ausschliesslich vor 1985 erstellt
- Homogene Struktur

Gebiet 13

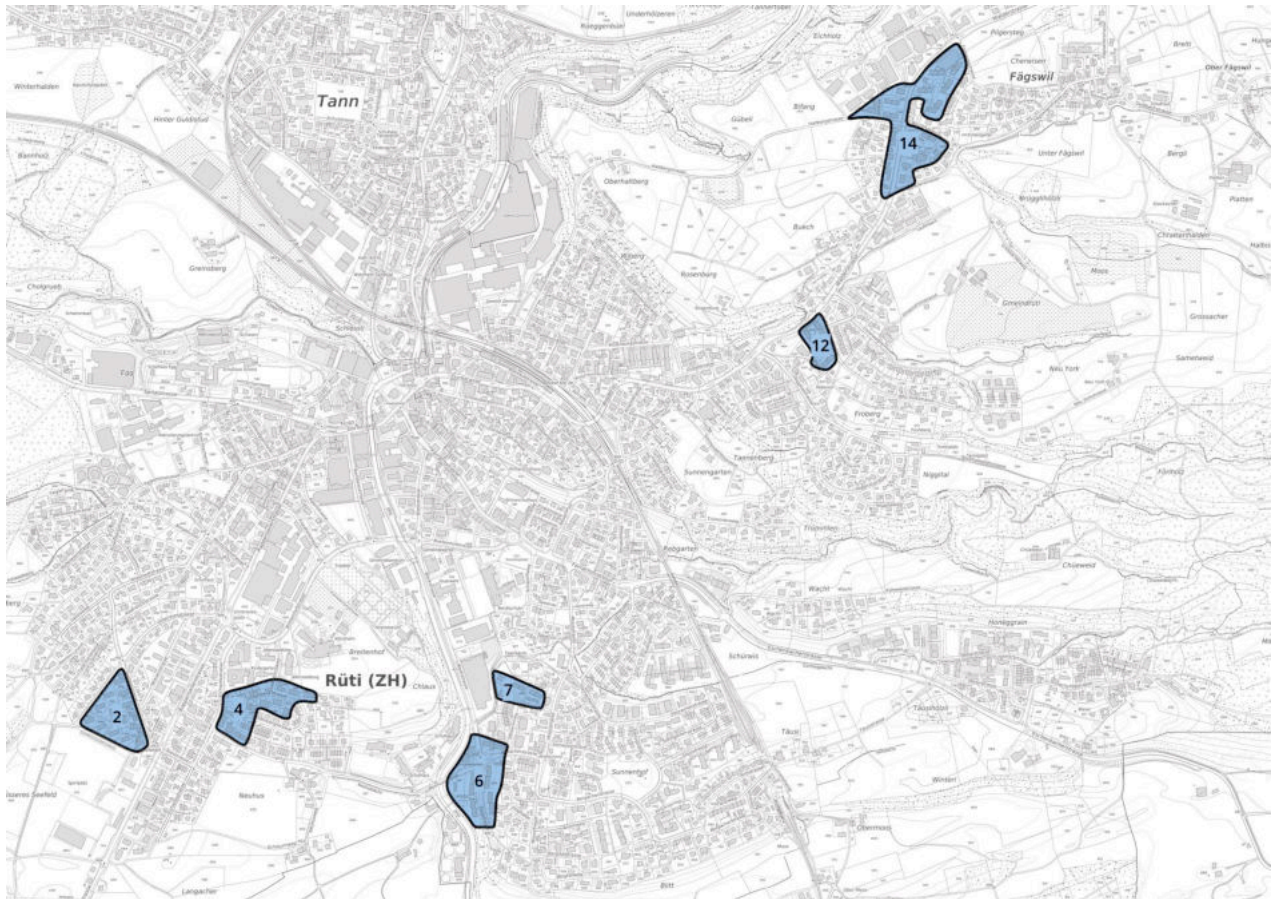


- MFH-Anteil über 75 %
- STWE-Anteil unter 50 %
- Gebäude mehrheitlich vor 1985 erstellt
- Heterogene Struktur

Gebiet 14



- MFH-Anteil über 75 %
- STWE-Anteil unter 25 %
- Gebäude mehrheitlich vor 1985 erstellt
- Mehrheitlich homogene Struktur



Definitive Eignungsgebiete SBV

## Zweck und Geltungsbereich

Art. 51a

Der Geltungsbereich der SBV beschränkt sich auf Mehrfamilienhausgebiete mit einem tiefen Stockwerkeigentumsanteil (siehe obige Analyse). Die Sonderbauvorschriften können sowohl von bestehenden als auch teilweise von neuen Gebäuden beansprucht werden.

Mit dem Weiterbauen am Bestand wird die Quartierstruktur gestärkt und es kann dem Verlust von bezahlbarem Wohnraum entgegen gewirkt werden.

## Abweichungen von der Regelbauweise

Art. 51b

Mit den Sonderbauvorschriften können verschiedene Erleichterungen in Abweichung von Art. 32 und 38 BZO beansprucht werden:

- Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses bei Bestandesbauten.
- Erhöhung der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3.3 m bei Bestandesbauten.
- Erhöhung der Ausnützungsziffer um nominal 20 %, wenn das Bestandsgebäude um ein Vollgeschoss erhöht wird.
- Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrösserung der Fassadenhöhe zu beachten.
- Ersatzneubauten und Neubauten müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

Grundsätzlich soll möglichst viel Bausubstanz des Bestandesgebäudes erhalten bleiben. Wenn jedoch beispielsweise Nasszellen oder andere Zimmer an die zeitgemässen Bedürfnisse angepasst werden müssen, können Anpassungen der Grundrissstruktur notwendig sein. In diesen Fällen muss jedoch die primäre Tragstruktur zwingend erhalten bleiben, damit das Gebäude weiterhin als Bestandesgebäude gilt.

Beispiel einer umfassenden Gebäudesanierung und Modernisierung – Wohnsiedlung Im Langacher in Greifensee der Ernst Göhner AG

(vorher links, nachher rechts)

(Quelle links: enerhaus.ch; Quelle rechts: architekturbibliothek.ch, Thomas Perret)



Insbesondere bei knappen Raumhöhen oder schlechtem baulichem Zustand besteht das Bedürfnis bzw. Erfordernis, anstatt Aufstockungen oder neu angebauten Gebäudeteilen Ersatzneubauten zu erstellen. Diesem Bedürfnis wird Rechnung getragen. Allerdings darf in Neubauten maximal die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche liegen, der Rest muss in Bestandesgebäuden (inkl. Aufstockungen) realisiert werden (vgl. Art. 51c BZO). Wenn Ersatzneubauten realisiert werden, gehen allfällige Abstandsprivilegierungen verloren.

## Voraussetzungen

Art. 51c Abs. 1

Die Erleichterungen sind als Anreizsystem aufgebaut. Darum stehen den eingeräumten Erleichterungen erhöhte Anforderungen gegenüber. Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der gebietsspezifischen Gestaltungsmerkmale zu stärken.
- Es sind zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.
- Die Gebäudehülle ist gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu sanieren.
- Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche muss in Bestandesbauten (einschliesslich Aufstockungen) realisiert werden.
- Der Baumbestand ist zu schonen und wo möglich zu erhalten.
- Die Parkplatzanzahl hat sich am minimalen massgeblichen Bedarf gemäss Art. 55a BZO zu orientieren.
- Der Hochwasserschutz ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

Zentral ist die Forderung nach zusätzlichen Wohneinheiten als echte innere Verdichtung, die auch Wohnraum für zusätzliche Menschen schafft. Es ist nicht erwünscht, nur die bestehenden Wohneinheiten zu vergrössern.

## Gestaltungsgrundsätze

Art. 51c Abs. 2

Ein zentrales Ziel der Sonderbauvorschriften ist, dass mit dem Weiterbauen am Bestand die Quartierstruktur gestärkt und dem Verlust von bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt werden kann. Aus diesem Grund werden für alle Gebiete einheitliche Gestaltungsgrundsätze definiert, welche erfüllt werden müssen. Die Beurteilung der Erfüllung dieser Gestaltungsgrundsätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## Ausschluss

Art. 51c Abs. 3

Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind von den Sonderbauvorschriften ausgeschlossen. Die jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften zu den einzelnen Gestaltungsplänen sind massgeschneidert und können nicht durch anderslautende Festlegungen in der BZO unterlaufen werden. Bei Bedarf ist zur nachhaltigen Siedlungserneuerung in diesen Gebieten der jeweilige Gestaltungsplan anzupassen.

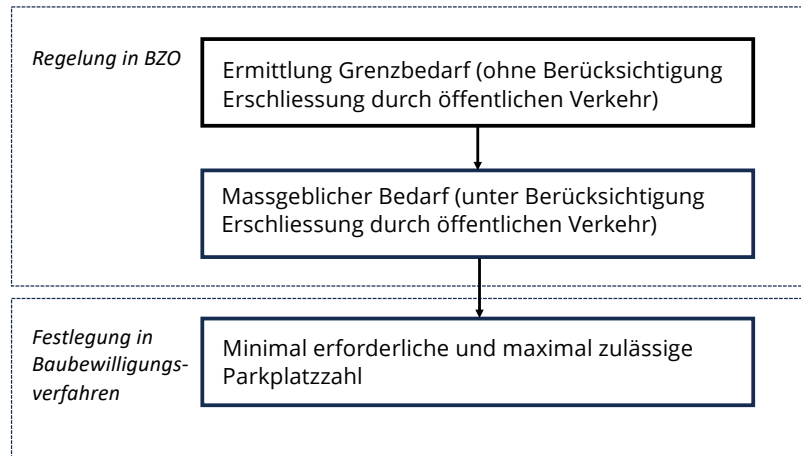
Ebenfalls von der Anwendung der Sonderbauvorschriften ausgeschlossen sind Arealüberbauungen. Die neurechtlichen, nach 1975 entstandenen Arealüberbauungen sind bereits nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen entstanden. Deren Sanierung richtet sich nach den Arealüberbauungsvorschriften gemäss BZO.

Weiter sind auch Bauvorhaben, in welchen ausschliesslich Ersatzneubauten realisiert werden, von den Sonderbauvorschriften ausgeschlossen.

## 5.11 Weitere Bestimmungen

### Fahrzeugabstellplätze

Die Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze orientiert sich an der Wegleitung des Kantons zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen sowie den Empfehlungen der Agglo-Obersee und sieht zusammengefasst wie folgt aus:



Grenzbedarf  
Art. 55

Die Tabelle, welche den Grenzbedarf für die verschiedenen Nutzungsarten angibt, wird an die Wegleitungen angeglichen und ergänzt. Die verschiedenen gewerblichen Nutzungen werden dabei präzisiert. Es ergeben sich daraus keine nennenswerten Änderungen. Für Wohnnutzungen, konkret bei Mehrfamilienhäusern, wird der Grenzbedarf sowohl für die Bewohnerschaft als auch die Besuchenden reduziert. Neu sind lediglich ein Parkplatz pro 100 m<sup>2</sup> statt wie bis anhin 80 m<sup>2</sup> mBGF gefordert sowie zusätzliche 10 statt 25 % als Besucherparkplätze.

Art. 55 Abs. 3

Um dem hohen Platzbedarf von Parkieranlagen wo möglich zu reduzieren, wird explizit eine Doppelnutzung von Autoabstellplätzen angestrebt. Da verschiedene Nutzungen teilweise zu unterschiedlichen Zeiten Parkbedürfnisse generieren, können hierbei Synergien geschaffen werden. Der Leerstand von Abstellplätzen und damit das unnötige Versiegeln oder Unterbauen von Flächen kann damit reduziert werden. Um Ausweichverkehr und missbräuchliche Doppelnutzungen zu verhindern, ist die Doppelnutzung vertraglich sicherzustellen.

Massgeblicher Bedarf  
Art. 55a

Die Bestimmung wird dahingehend präzisiert, dass unmissverständlich ist, dass der massgebliche Bedarf in allen Fällen, unabhängig von der Erschliessungsqualität durch den ÖV, berechnet werden muss. Überdies wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, den Ergänzungsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» periodisch den tatsächlichen veränderten Gegebenheiten anzupassen. Der Nutzungsplanungshorizont von 10 bis 15 Jahren ist unter Umständen zu lang, um auf Veränderungen im Liniennetzplan oder im Takt zeitnah zu reagieren.

Für die Güteklassen C und D wird der Maximalwert für Bewohnende von 110 auf 100 % reduziert. Es muss also neu mindestens 70 % und maximal 100 % des berechneten Grenzbedarfes erstellt werden. Die Reduktionsfaktoren der anderen Güteklassen bleiben unverändert. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

Besondere Verhältnisse  
Art. 55b

Wenn dies besondere Gründe rechtfertigen, kann vom massgeblichen Bedarf abgewichen werden. Dies ist sowohl nach oben wie auch unten möglich. Unter besonderen Gründen werden beispielsweise gewerbliche Betriebe verstanden, die aus betrieblichen Gründen mehr Abstellplätze benötigen. Dies könnten sowohl handwerkliche Betriebe mit einer ausserordentlich hohen Anzahl an tatsächlich notwendigen Aussendienstfahrzeugen, Händler oder Ausstatter von Fahrzeugen als auch Betriebe mit Schichtbetrieb, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs verunmöglichen, sein. Der Besitz von zusätzlichen Fahrzeugen, wie beispielsweise auch Wohnmobile, stellt kein besonderes Verhältnis dar, welcher eine Abweichung rechtfertigen würde.

Autoarme/autofreie Nutzung  
Art. 55c

Kann mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden, dass der tatsächliche Bedarf tiefer als der Grenzbedarf liegt, kann ganz oder teilweise auf die Umsetzung der Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte verzichtet werden. Mit einem Controlling muss dies dauerhaft sichergestellt werden. Das Mobilitätskonzept ist zudem mittels entsprechender Verträge und Eintragung im Grundbuch rechtlich zu sichern. Für Kundschaft und Besuchende muss unabhängig davon ein angemessenes Angebot erstellt werden. Damit wird es möglich, beispielsweise autofreie Siedlungen zu errichten oder das Mobilitätsverhalten durch Sharing-Programme oder alternative Verkehrsmittel nachhaltiger zu gestalten. Werden durch den Gemeinderat wiederholt Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts festgestellt, ist eine Ersatzabgabe zur Differenz des eigentlichen minimalen Pflichtbedarfes zu leisten.

**Veloabstellplätze**  
Art. 57a

Die Gemeinde Rütli möchte den Veloverkehr fördern. Zu diesem Zweck verfügt die Gemeinde über ein Velonetzkonzept sowie ein Veloabstellanlagenkonzept, welche die Infrastruktur im öffentlichen Raum definieren. Für eine attraktive Veloinfrastruktur sind jedoch auch am Wohnort genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Veloabstellplätze wurden bisher zwar bereits gefordert und gewisse Qualitätsanforderungen umschrieben. Die Formulierung war jedoch schwammig und die Quantifizierung schwierig. Angelehnt an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich wird deshalb ein eigener umfassenderer Artikel eingeführt.

Pro Wohnung ist mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa vier Velos und Einzelpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel zwei Velos (Sportvelo + Alltagsvelo) besitzen. Für andere Nutzungen wird der Abstellplatzbedarf der Wegleitung angeglichen. Bei anderen nicht speziell aufgelisteten Nutzungsarten gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung. In begründeten Fällen soll es der Baubehörde zudem möglich sein, eine Erhöhung der Minimalwerte zu fordern.

Da eine Regelung der Lage und Gestaltung der Abstellplätze in der BZO nicht möglich ist, wird diese in der Bewilligungspraxis anhand des Merkblatts «Veloparkierung für Wohnbauten» beurteilt. Die Veloabstellplätze sind grundsätzlich in Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze zu unterteilen. Die Kurzzeitabstellplätze sind für Besuchende/Kundschaft oder auch Bewohnende und Beschäftigte, die ihr Velo fast täglich benutzen. Die Kurzzeitabstellplätze sollten etwa 30 % aller Abstellplätze ausmachen und in Eingangsnähe, vorzugsweise überdacht, angeordnet werden. Langzeitabstellplätze sind für Nutzende, die ihr Velo weniger regelmässig benutzen. Die Abstellplätze sollten in abschliessbaren und gedeckten Anlagen angeordnet sein. Für eine nutzerfreundliche Anlage ist es wichtig, dass diese fahrend über Rampen oder ebenerdig erreichbar ist. Langzeitabstellplätze können entsprechend auch unterirdisch angeordnet werden. Weiter sind die Abstellplätze gemäss den VSS-Normen zu dimensionieren.

### **Kinderwagenstellplätze und fahrzeugähnliche Geräte**

Art. 57b

Insbesondere bei familienfreundlichen Überbauungen fällt häufig eine Vielzahl an fahrzeugähnlichen Geräten wie Kickboards, Skateboards etc. an. Auch platzintensive Kinderwagen sind je nach Alter der Bewohnerschaft keine Seltenheit. Um zu verhindern, dass diese Gerätschaften im Treppenhaus den Weg versperren und unter Umständen sogar Fluchtwege blockieren, sind in einem geeigneten Umfang Abstellflächen zur Verfügung zu stellen. Die Abstellflächen sind in der Nähe der Hauseingänge ebenerdig zugänglich und gedeckt bereitzustellen.

### **Naturgefahren**

Art. 62

Zahlreiche Bauten und Anlagen in Rütli sind von Naturgefahren betroffen. Der Artikel wird entsprechend der heutigen Praxis angepasst. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss ist auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Es sind in folgender Priorität Massnahmen zu treffen:

- Planungsrechtliche Massnahmen
- Gewässerunterhaltsmassnahmen
- Bauliche Massnahmen am Gewässer (falls möglich und geeignet)
- Objektschutzmassnahmen

## 5.12 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

### Direktanwendung § 238a PBG

Mit dem im Dezember 2024 in Kraft getretenen § 238a PBG bestehen bereits erhöhte Anforderungen an die Umgebungsflächen. Diese sind mit dem Baubewilligungsverfahren direkt einzufordern. Die «Umsetzungshilfe PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» vom 1. Dezember 2024 des Kantons, soll in der Praxis als Vollzugshilfe dienen. Auch ohne zusätzliche Bestimmungen gelten somit folgende Anforderungen:

- Vorgärten, dazu zählen Begrünungen im Strassenabstands- oder Baulinienraum, sind zu erhalten oder wieder herzurichten.
- Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zwingend zu begrünen. Bezugsgrösse ist die nicht mit Gebäuden überstellte Grundstücksfläche. Für eine Begrünung geeignet sind grundsätzlich alle Flächen, die nicht anderweitig für die ordentliche Grundstücksnutzung benötigt werden.
- Die begrüneten Umgebungsflächen müssen in angemessenem Umfang ökologisch ausgestaltet sein, damit sie einen Beitrag zur Biodiversität leisten.
- Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten.
- Ökologisch wertvolle Flächen und bestehende Bäume auf einem Grundstück sind bei Bauprojekten nach Möglichkeit zu erhalten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- Es sind angemessene Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen. Es ist dabei auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten.

Keine Präzisierung

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die teils vage formulierten kantonalen Bestimmungen (geeignete Teile, angemessen, möglichst, nach Möglichkeit, ausreichend, nicht übermässig) zu präzisieren oder zu ergänzen. Die Gemeinde Rüti macht von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch. Die genauen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden in der Praxis entwickelt und allenfalls in einem Leitfaden festgehalten.

### Gestaltung Parkieranlagen Art. 62c

Grundsätzlich gilt die Prämisse, dass Parkieranlagen unterirdisch oder in das Gebäudevolumen integriert erstellt werden sollen. Trotzdem besteht bei den meisten Projekten eine beschränkte Anzahl oberirdische Parkfelder. Im Sinne der Siedlungsökologie sowie zur besseren Eingliederung in Vorgärten und das Ortsbild, werden gestalterische Vorgaben gemacht. Bei oberirdischen Parkieranlagen ist pro fünf Parkfelder ein standortgerechter, ökologisch wertvoller grosskroniger Baum zu pflanzen. Bruchteile von Bäumen sind aufzurunden. Die Bäume werden optimalerweise so gepflanzt, dass sie die Parkfelder oder den Strassenraum beschatten. Weiter sind die Parkfelder mit wasserdurchlässigen Belägen wie Kies, Rasengitter-

steinen etc. anzulegen. Abweichungen sind für die Anforderungen an behindertengerechte Parkfelder möglich.

**Empfindliche Siedlungsränder**  
 Art. 62d

Entsprechend den Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts werden Gestaltungsgrundsätze für empfindliche Siedlungsränder aufgenommen. Die empfindlichen Siedlungsränder werden in einem Ergänzungsplan bezeichnet. Mit der Bestimmung wird ein offener, naturnaher und harmonischer Übergang in die Landschaft angestrebt.

geschlossener Siedlungsrand X



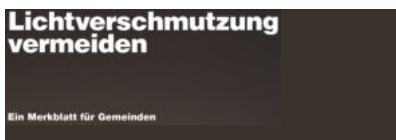
offener Siedlungsrand ✓



**Vermeidung unnötiger  
 Lichtemissionen**  
 Art. 62e

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie soll daher möglichst vermieden werden, weswegen in der BZO neu eine Bestimmung dazu aufgenommen wurde. Zur Beurteilung sollen in der Praxis die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» beigezogen werden.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491,  
 copyright by SIA Zurich



**Lichtsteuerung**  
 Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



**Notwendigkeit**  
 Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



**Lichtlenkung**  
 Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



**Ausrichtung**  
 Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.

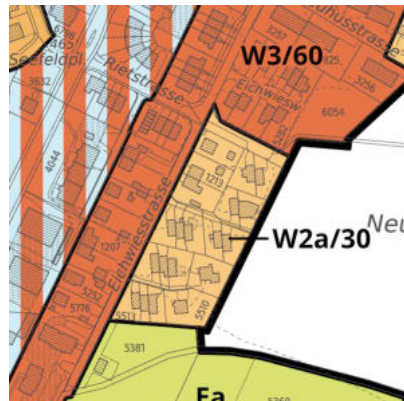


**Helligkeit**  
 Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.

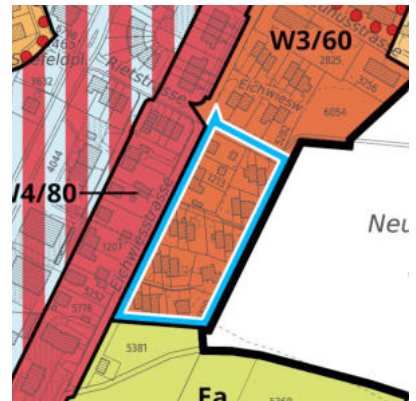




Bestehend Wohnzone W2a/30



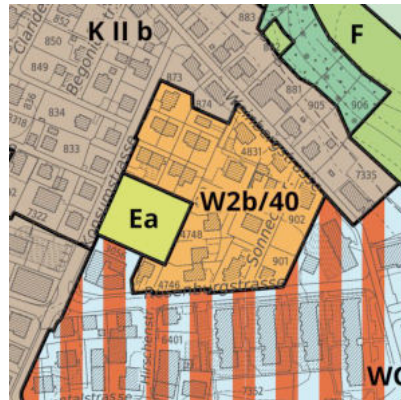
Neu Wohnzone W3/60



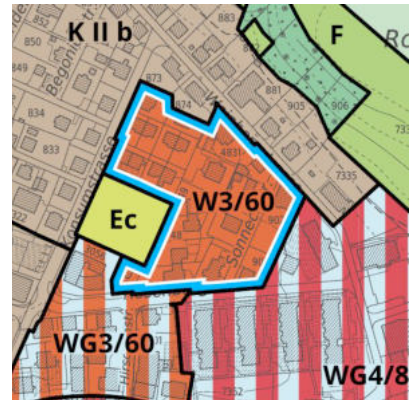
Konsumstrasse/Sonneckstrasse

Im Gebiet Konsumstrasse/Sonneckstrasse wird eine Fläche von 11'514 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2b/40 in die Wohnzone W3/60 aufgezont.

Bestehend Wohnzone W2b/40



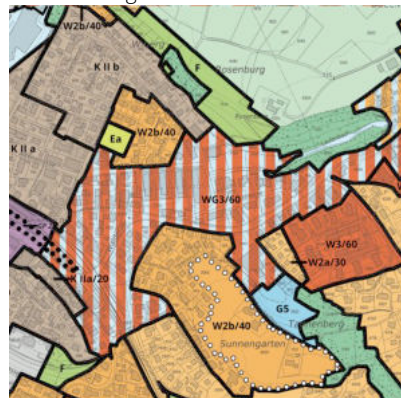
Neu Wohnzone W3/60



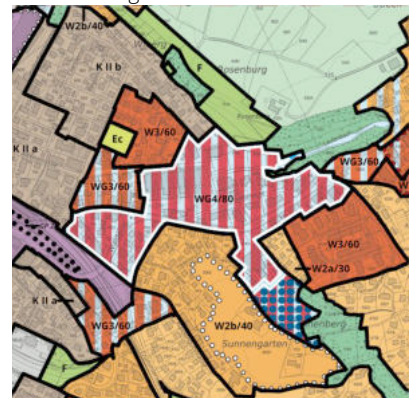
Walderstrasse

Entlang der Walderstrasse wird eine Fläche von 61'636 m<sup>2</sup> von der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3/60 in die Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG4/80 aufgezont.

Bestehend Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3/60



Neu Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG4/80

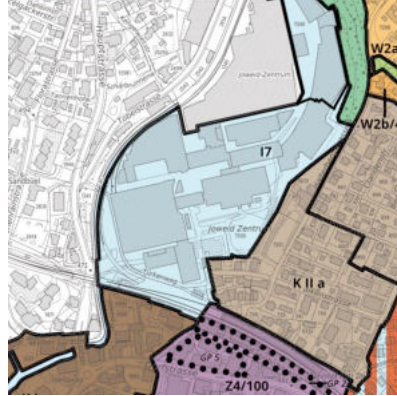


## 6.2 Umzonungen

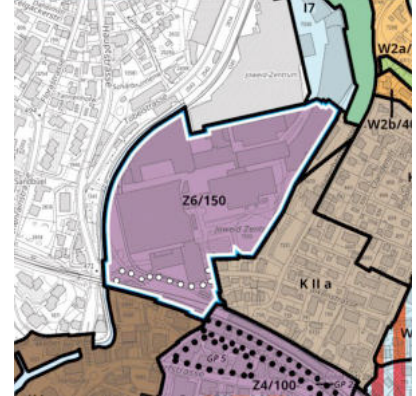
### Umzonungen Zentrumszone Joweid Areal

Im Gebiet Joweid wird eine Fläche von 53'587 m<sup>2</sup> von der Industriezone I7 in die Zentrumszone Z6/150 umgezont.

Bestehend Industriezone I7



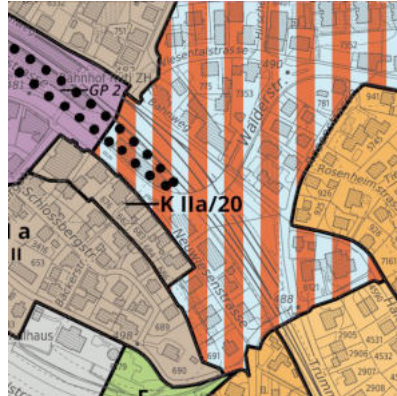
Neu Zentrumszone Z6/150



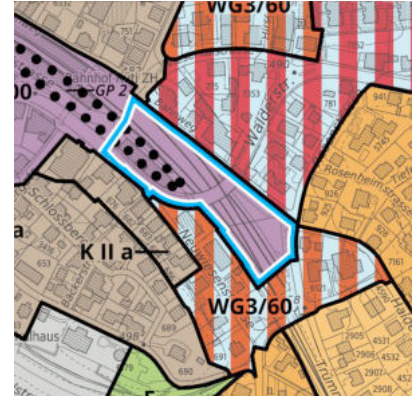
### Bahnhof/Dorfstrasse

Im Gebiet Bahnhof/Dorfstrasse wird eine Fläche von 8'807 m<sup>2</sup> von der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3/60 in die Zentrumszone Z4/100 umgezont.

Bestehend Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3/60



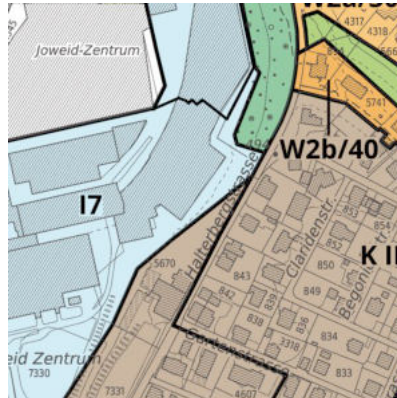
Neu Zentrumszone Z4/100



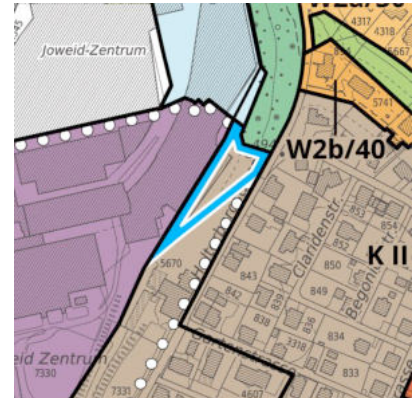
### Umzonungen in Kernzone Joweid Areal

Im Gebiet Joweid wird eine Fläche von 1'999 m<sup>2</sup> von der Industriezone I7 in die Kernzone K II a umgezont.

Bestehend Industriezone I7



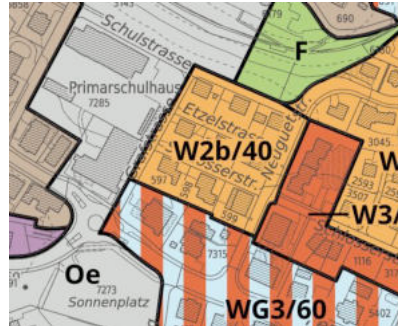
Neu Kernzone K II a



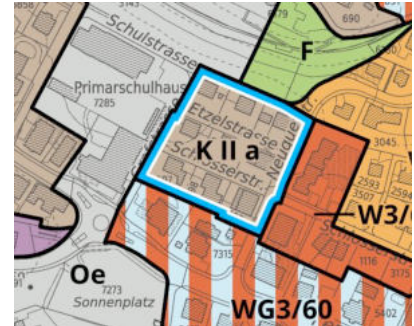
Schilten Nüni

Das Ensemble Schilten Nüni im Gebiet Etzelstrasse/Schlosserstrasse mit einer Fläche von 7'674 m<sup>2</sup> wird von der Wohnzone W2b/40 in die Kernzone K II a umgezont.

Bestehend Wohnzone W2b/40



Neu Kernzone K II a



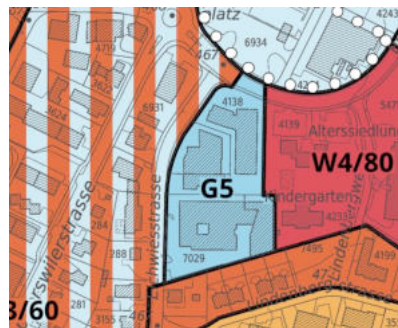
Umzonungen von Gewerbebezonen

Wie in Kapitel 5.6 beschrieben, wird zur Wahrung des bestehenden Gewerbes in den beiden umgezonten Gewerbegebieten Eichwies und Tannenberg/Gubel ein minimaler Gewerbeanteil gefordert. Der minimale Gewerbeanteil wird mittels Überlagerung im Zonenplan dargestellt.

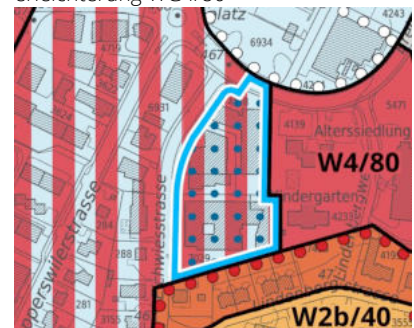
Eichwies

Im Gebiet Eichwies wird eine Fläche von 7'343 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone G5 in die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4/80 mit Überlagerung minimaler Gewerbeanteil umgezont.

Bestehend Gewerbezone G5



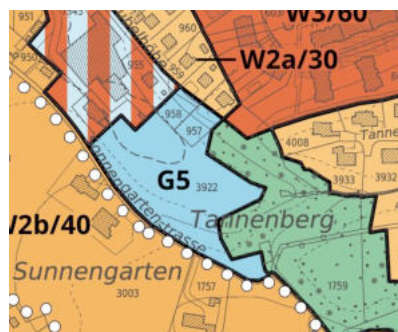
Neu Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4/80



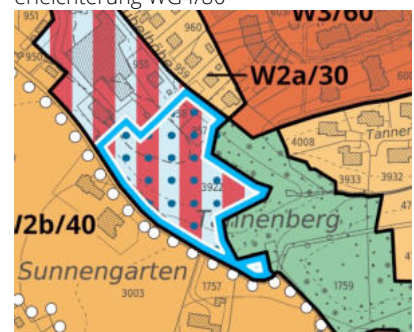
Tannenberg/Gubel

Im Gebiet Tannenberg/Gubel wird eine Fläche von 6'947 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone G5 in die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4/80 mit Überlagerung minimaler Gewerbeanteil umgezont.

Bestehend Gewerbezone G5



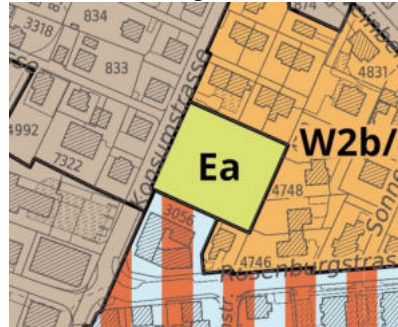
Neu Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG4/80



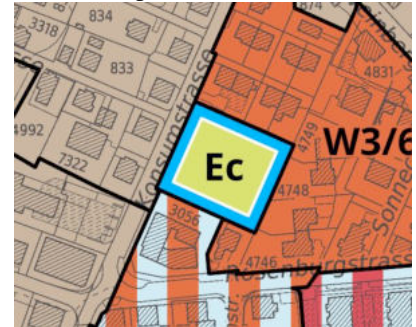
**Umzonungen in Erholungszonen**  
 Konsumstrasse

Im Gebiet Konsumstrasse wird eine Fläche von 2'217 m<sup>2</sup> von der Erholungszone Ea in die Erholungszone Ec umgezont.

Bestehend Erholungszone Ea



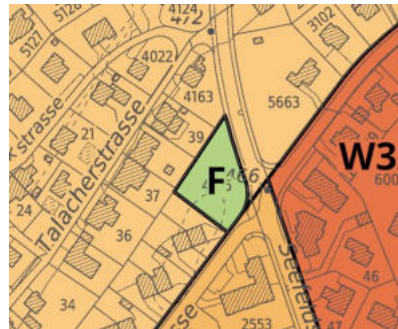
Neu Erholungszone Ec



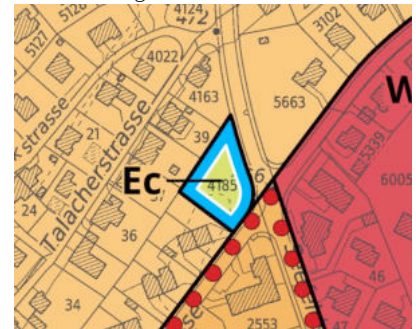
Seefeldstrasse/Unterwiesstrasse

Im Gebiet Seefeldstrasse/Unterwiesstrasse wird eine Fläche von 956 m<sup>2</sup> von der Freihaltezone in die Erholungszone Ec umgezont.

Bestehend Freihaltezone F



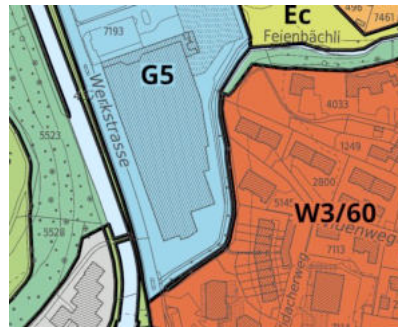
Neu Erholungszone Ec



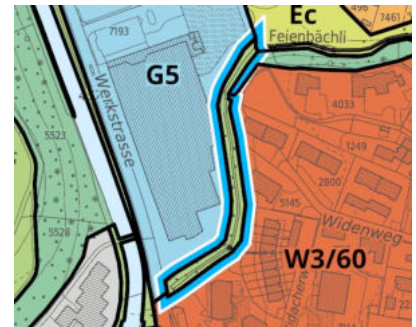
**Umzonungen in Freihaltezonen**  
 Werkstrasse

Im Gebiet Werkstrasse wird eine Fläche von 868 m<sup>2</sup> von der Gewerbezone G5, eine Fläche von 325 m<sup>2</sup> von der Klassifizierung Gewässer und eine Fläche von 424 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W3/60 in die Freihaltezone F umgezont. Diese Fläche entspricht der Bachparzelle samt Bachbestockung.

Bestehend Gewerbezone G5, Gewässer  
 und Wohnzone W3/60



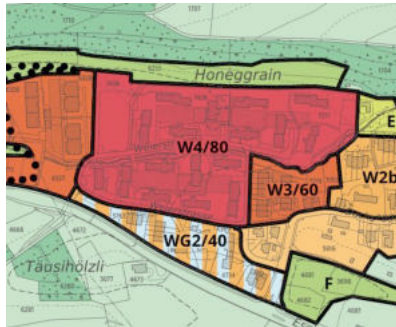
Neu Freihaltezone F



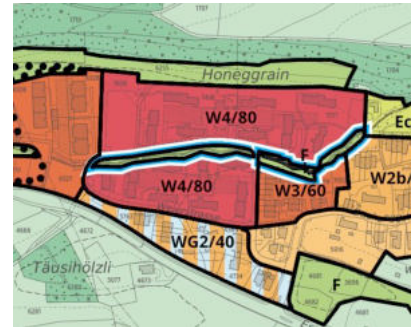
Weier

Im Gebiet Weier wird eine Fläche von 518 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W3/60 und eine Fläche von 2'154 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W4/80 in die Freihaltezone F umgezont sowie eine Fläche von 14 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W3/60 in die Wohnzone W4/80 aufgezont. Diese Fläche entspricht der Bachparzelle samt Bachbestockung aber ohne die Weierstrasse.

Bestehend Wohnzone W3/60 und  
Wohnzone W4/80



Neu Freihaltezone F



## 6.3 Überlagernde Inhalte

### Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

Übersicht über die Gebiete mit Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

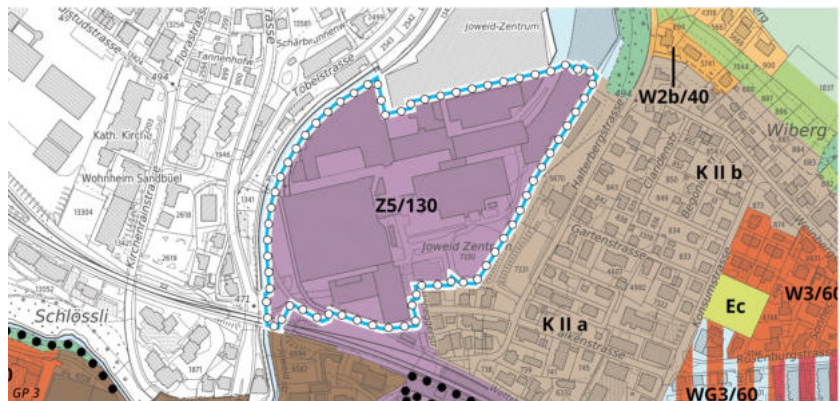
Wie im Kapitel 5.9 beschrieben, werden in der Gemeinde Rütli Sonderbauvorschriften zur nachhaltigen Siedlungserneuerung eingeführt. Im Zonenplan werden die Gebiete, in welchen die Sonderbauvorschriften angewendet werden können, gemäss den Vorgaben der Darstellungsverordnung dargestellt.



### Gestaltungsplanpflicht

Übersicht GP-Pflicht Joweid

Für das Gebiet «Joweid» wird eine neue Gestaltungsplanpflicht definiert. Wie in Kapitel 5.8 beschrieben, dient diese der Sicherstellung einer hochwertigen, dichten Bebauung nach einem Gesamtkonzept mit aufenthaltsfreundlichen, der Nutzung entsprechenden Freiräumen. Es wird eine besonders gute Gestaltung und Einordnung der Bauten an dieser zentralen und historisch bedeutenden Lage erwartet. Weiter soll die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung sichergestellt werden.





## 7 ERGÄNZUNGSPLÄNE

### 7.1 Kernzonenpläne

#### Punktuelle Anpassungen

Der Kernzonenplan respektive die Kernzonenvorschriften wurden in der Revision von 2015 umfassend überarbeitet. In der vorliegenden Revision wurden lediglich punktuelle Anpassungen vorgenommen. Das überarbeitete Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) sowie die die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden dabei berücksichtigt. An den festgelegten Inhaltstypen hat sich dabei nichts geändert.

Ausschnitt Kernzonenplan Dorf



#### Festlegungen

Folgende Festlegungen bestehen:

- Rot bezeichnete Gebäude
- Hauptfirstrichtungen
- Freiräume
- Besondere Aussenräume
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Brunnen
- Raumwirksame Mauer

#### Abweichungen vom KOB

Einzelne Festlegungen des Kernzonenplans Dorf, in welchem der Perimeter des KOB enthalten ist, weichen von den Inhalten des KOB ab. Nebst diversen zusätzlichen Festlegungen sind teilweise auch Inhalte des KOB nicht in den Kernzonenplan übernommen worden. Die nicht übernommenen Inhalte werden nachfolgend aufgezeigt und begründet.

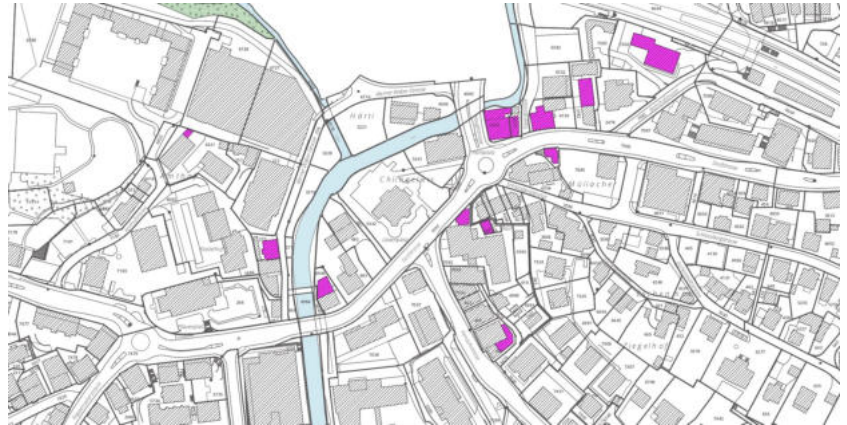
Baugruppen mit spez. Merkmalen

Die reformierte Kirche inklusive Klosterhof und angrenzenden Bauten an der Amthofstrasse sind im KOB mittels Umrandung als Baugruppe mit speziellen Merkmalen bezeichnet. Der Kernzonenplan von Rütli kennt keine entsprechende Signatur oder Vorschrift, um auf diesen Eintrag speziell einzugehen. Mit den umfassenden weiteren Festlegungen wird dem Anliegen des aussergewöhnlichen Ensembles bereits Rechnung getragen.

## Prägende Gebäude

Sämtliche im KOBİ als prägend bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind im Kernzonenplan rot bezeichnet. Weil die Gemeinde ein Dutzend weiterer Gebäude bzw. Gebäudeteile als wichtig für das Ort- und Strassenbild erachtet, sind auch diese im Kernzonenplan rot bezeichnet und damit der Volumenerhaltung unterstellt, obschon sie im KOBİ nicht als prägende Gebäude hervorgehoben sind. Teilweise sind diese zusätzlich bezeichneten Gebäude auch im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten.

Die folgende Abbildung zeigt, welche Gebäude und Gebäudeteile auch ohne spezielle Bezeichnung im KOBİ als rot bezeichnete Gebäude im Kernzonenplan vermerkt sind:



## Prägende Firstrichtungen Bahnhofstrasse 1

Beim stattlichen Gebäude an der Bahnhofstrasse 1 ist im Kernzonenplan keine Hauptfirstrichtung bezeichnet, obschon im KOBİ die prägende Firstrichtung hervorgehoben ist.

Begründung: Das stattliche Haus verfügt in der Grundform über ein Walmdach, wobei auch Elemente eines flachen Mansardendachs festgestellt werden können. Mit diversen Dachaufbauten und Türmchen wird die Dachform so stark überformt, dass die Grundform und damit auch die hervorgehobene Firstrichtung nur wenig in Erscheinung treten. Es scheint entsprechend nicht zweckmässig, die kaum einsehbare Hauptfirstrichtung innerhalb des komplexen Daches speziell festzulegen.



Ausschnitt KOBİ



Ausschnitt Kernzonenplan Dorf

## Festlegungen Schilten Nüni

Das Ensemble «Schilten Nüni» besteht aus neun typengleichen Wohnhäusern in regelmässiger Anordnung. Die Satteldachbauten mit je drei Geschosswohnungen entstanden 1890-1908 im Ausdruck der Baumeister-Architektur. Auf der Südseite der Gebäude sind zumeist eingezäunte Gärten vorgelagert. Schmale Strassen erschliessen das Arealinnere. Um das Ensemble als gut erhaltenen Zeugen einer sozialen, wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche in seiner prägenden Typologie zu erhalten, werden die wichtigsten Elemente im Kernzonenplan festgelegt. Die Freiräume sind dabei bewusst so gelegt, dass die teilweise bereits vorhandenen später angebauten Balkonschichten weiterhin möglich sind.

### Bestandesgarantie

Teilweise liegen untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, welche nachträglich erstellt wurden, innerhalb des festgelegten Freiraumes. Die Erstellung solcher Bauteile innerhalb des bezeichneten Freiraumes ist künftig nicht mehr möglich. Bestehende Bauteile unterliegen jedoch der Bestandesgarantie und können unter diesem Aspekt auch geringfügigen Änderungen unterzogen werden.

### Ausschnitt Kernzonenplan Dorf



## 7.2 Waldabstandslinien

### Ausgangslage

In der Gemeinde Rüti bestehen Waldabstandslinien, welche in Ergänzungsplänen im Massstab 1:1000 festgelegt sind. Für die genaue Abgrenzung der Festlegung gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).

### Statische Waldgrenzen

Im Rahmen der Überprüfung der Grundlagedaten bei den Gemeinden, bei welchen der ÖREB-Kataster eingeführt wurde, überprüft der Kanton auch die kantonalen und regionalen Nutzungszonen gesamthaft. Der Kanton setzt dabei unter anderem die statischen Waldgrenzen fest. Mit der Festsetzung sollen die Planungs- und Rechtssicherheit verbessert sowie landwirtschaftliches Kulturland und Naturschutzgebiete besser von unerwünschtem Waldeinwuchs geschützt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald). In Rüti befindet sich die Vorlage aktuell in der Vernehmlassung.

### Waldabstand

Aus ortsbaulicher Sicht ist es erwünscht entlang der Haltbergstrasse den östlichen Gebäuden ein jeweiliges westlich liegendes Gegenüber zu ermöglichen und damit den Strassenraum gleichmässig zu fassen. Die Waldabstandslinie RRB Nr. 669/1997 wird dazu gemäss nachfolgendem Planausschnitt von rund 30 m auf 15 m reduziert. Ansonsten liegen keine Anfragen von Grundeigentümerschaften vor, die Waldabstandslinien teilweise anzupassen bzw. aufzuheben. Die weiteren Waldabstandslinien werden daher unverändert beibehalten.

Ausschnitt Waldabstandslinienplan  
Oberhaltberg



## 7.3 Gewässerabstandslinien

### Bestehende Gewässerabstandslinien

In der Gemeinde Rüti bestehen an folgenden Gewässern Gewässerabstandslinien:

- Jona (öffentliches Fließgewässer Nr. 2583)
- Rütivaldbächli (öffentliches Fließgewässer Nr. 2613)
- Talgartenbächli (öffentliches Fließgewässer Nr. 2615)
- Feienbächli (öffentliches Fließgewässer Nr. 2620)
- Dachseggbächli (öffentliches Fließgewässer Nr. 2621)
- Schwarz (öffentliches Fließgewässer Nr. 2628)

- Laufenbach (öffentliches Fließgewässer Nr. 2708)
- Niggitalerbächli (öffentliches Fließgewässer Nr. 2710)
- Lorenbach (öffentliches Fließgewässer Nr. 2711)
- Gubelbächli (öffentliches Fließgewässer Nr. 2712)

## Gewässerraum

Auf je einem Teilabschnitt des Laufenbachs und des Dachseggbächlis wurde im Rahmen von Bauprojekten bereits der Gewässerraum festgelegt. Aktuell erfolgt die Gewässerraumfestlegung in einem separaten Verfahren für die übrigen Bachläufe. Es wird beabsichtigt, auf eine Harmonisierung des Gewässerraums mit den Gewässerabstandslinien zu verzichten, da der ausgeschiedene Gewässerraum die Bedürfnisse des Gewässers und des Hochwasserschutzes abdeckt.

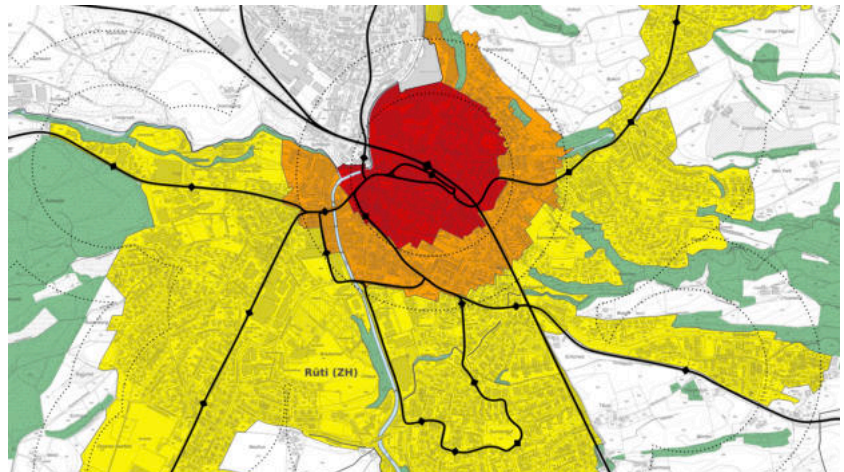
Die bestehenden Gewässerabstandslinien sollen vorerst unverändert belassen und erst nach der definitiven Festlegung der Gewässerräume in einem nachgelagerten Arbeitspaket überprüft werden.

## 7.4 Reduktionsgebiete Autoabstellplätze

### Überprüfung der Reduktionsgebiete

Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Ergänzungsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend. Der vom 17.12.2015 stammende Ergänzungsplan wird unverändert übernommen und an die neue Darstellungsverordnung angepasst. Das zugrundeliegende ÖV-Angebot hat sich seither nicht massgeblich verändert, wobei an diversen Stellen leichte Abweichungen zu den Güteklassen im kantonalen GIS festgestellt werden können. Diese Abweichungen sind auf geringfügige Anpassungen der Verortung von einzelnen ÖV-Haltestellen zurückzuführen. Im Sinne der Planbeständigkeit wird auf solche Änderungen an den Reduktionsgebieten jedoch verzichtet. Die Zuteilung zu den ÖV-Güteklassen ist parzellenscharf. Um bei künftigen Angebotsveränderungen reagieren zu können, kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz Anpassungen am Ergänzungsplan beschliessen.

Ausschnitt Ergänzungsplan  
Reduktionsgebiete Autoabstellplätze



## 7.5 Begrünung

### Begründung

Wie im Kapitel 5.12 des vorliegenden Berichts beschrieben, sollen in der BZO entsprechend den Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts Bestimmungen für empfindliche Siedlungsråder aufgenommen werden. Um zu definieren, welche Siedlungsråder als empfindlich gelten und wo somit Vorschriften zur Anwendung kommen, werden diese Siedlungsråder in einem Ergänzungsplan Begrünung bezeichnet.

### Kriterien

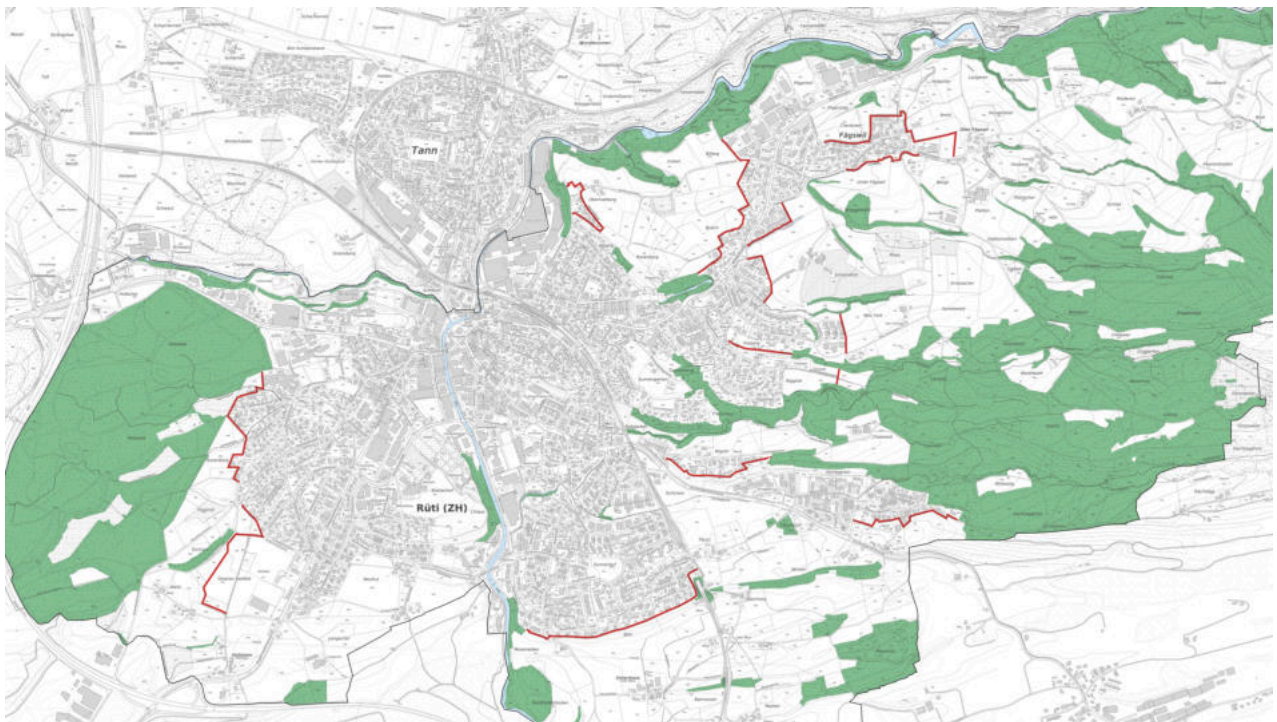
Die Definition der empfindlichen Siedlungsråder erfolgt nach folgenden Kriterien:

- von der offenen Landschaft aus gut einsehbar und deutlich als Siedlungsrand wahrnehmbar

oder

- exponierte Hangkante

In der nachfolgenden Abbildung sind die empfindlichen Siedlungsråder, welche den oben genannten Kriterien entsprechen und im Ergänzungsplan festgelegt werden, dargestellt. Die Erholungszone Ec, welche hauptsächlich Sportanlagen und Spielplätze beinhaltet, wird dabei auch wie Siedlungsgebiet behandelt.



## 8 AUSWIRKUNGEN

### 8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Kapazitätsabschätzungen

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

#### Einwohnerkapazität Zusammenfassung

Einwohnende total (Stand 2022)	12'684 EW		
Einwohnende ausserhalb Bauzonen	205 EW		
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen	14'564 EW		
	2015	2024	EW-Differenz
Kernzone K I	6.5 ha	6.5 ha	+ 0 EW
Kernzone K II a	17.9 ha	18.9 ha	+ 47 EW
Kernzone K II b	3.8 ha	3.8 ha	+ 0 EW
Kernzone K III	4.5 ha	4.5 ha	+ 0 EW
Zentrumszone Z4/100	8.1 ha	9.0 ha	+ 106 EW
Zentrumszone Z6/150	0.0 ha	5.4 ha	+ 630 EW
Wohnzone W1/20	6.3 ha	6.3 ha	+ 0 EW
Wohnzone W2a/30	50.1 ha	49.2 ha	- 37 EW
Wohnzone W2b/40	31.7 ha	29.8 ha	- 119 EW
Wohnzone W3/60	31.9 ha	31.8 ha	- 18 EW
Wohnzone W4/80	8.1 ha	9.3 ha	+ 132 EW
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/30	2.8 ha	2.8 ha	+ 0 EW
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60	28.9 ha	14.1 ha	- 1'328 EW
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4/80	3 ha	18.3 ha	+ 1'865 EW
<b>Total zusätzliche Kapazität</b>	<b>ca. 1'280 EW</b>		
<b>Gesamte Einwohnerkapazität neu</b>	<b>ca. 15'850 EW</b>		

#### Einordnung

Das Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich lag in den letzten 15 Jahren durchschnittlich bei 1.26 % pro Jahr. In der Region Oberland respektive auch im Bezirk Hinwil lag das durchschnittliche Wachstum mit 1.15 % etwas tiefer. Die Gemeinde Rütli hingegen wies lediglich ein Bevölkerungswachstum von 0.63 % pro Jahr auf. Bei einer Fortschreibung des durchschnittlichen jährlichen Wachstums respektive einer Annäherung an den Durchschnitt des Kantons und der Region ist bis ins Jahr 2040 mit einer Einwohnerzahl von rund 14'300–15'900 Personen zu rechnen.

Bereits in den bestehenden Kapazitätsreserven ist es möglich, eine Einwohnerzahl von rund 14'550 Personen zu erreichen. Durch die in der Teilrevision vorgesehenen Massnahmen erhöht sich die Kapazität um rund 1'300 Personen. Dabei ist zu beachten, dass nicht sämtliche Reserven kurzfristig nutzbar sind und deren Entwicklung teilweise Zeit beansprucht. Durch die vorgesehenen Massnahmen (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, diverse Auf- und Umzonungen etc.) besteht jedoch insgesamt ein angemessenes Potenzial für die Weiterentwicklung des Regionalzentrums Rütli. Durch die Vielzahl an

neuen und dichten Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird auch ein angemessener Anteil an Arbeitsplätzen gefördert.

### **Arbeitsplatzkapazität**

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch die diversen neuen und dichten Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung leicht an. Die Umzonung des Joweid Areals gemäss Masterplan wird ebenfalls zu einer Zunahme der Arbeitsplätze führen. Tendenziell wird jedoch eine Umlagerung von industriell-gewerblichen Betrieben hin zu Dienstleistungsbetrieben zu beobachten sein. Eine klare Bezifferung der Kapazität ist kaum möglich, da dies stark von den tatsächlichen Betriebsarten und den jeweiligen Platzbedürfnissen pro beschäftigte Person abhängt.

### Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss Art. 30a Abs.2 der Raumplanungsverordnung setzt die Änderung an Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die häusliche Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Im Kanton Zürich nehmen die Regionalplanungen diese Aufgabe wahr. Im Rahmen der Anhörung wird die Planungsgruppe Zürcher Oberland entsprechend gebeten, zu den Umzonungen in den Gebieten Joweid, Eichwies und Tannenbergl/Gubel Stellung zu nehmen.

## **8.2 Orts- und Landschaftsbild**

### **Ortsbild**

Die angestrebten Um- und Aufzonungen können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen wird jedoch eine hochwertige Entwicklung angestrebt bzw. in vielen Fällen gefordert.

### **Wohn- und Lebensqualität**

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Im Gegenteil kann mit den punktuellen Qualitätsanforderungen für Bauten, den Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen sowie den Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie die Wohn- und Lebensqualität potenziell verbessert bzw. zumindest erhalten werden.

### **Siedlungsentwicklung nach innen**

Mit den Auf- und Umzonungen und der anvisierten Dichte sowie der neuen Möglichkeit der Sonderbauvorschriften wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

### **Landschaftsbild**

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Bei den Aufzonungen besteht mit Ausnahme des Ortseinganges aus Richtung Rapperswil keine direkte Einsehbarkeit aus der offenen Landschaft. Mit den neuen Vorgaben zur Gestaltung der Siedlungsränder wird allgemein sogar eine Verbesserung gegenüber heute erzielt.

## 8.3 Abstimmung auf das ISOS

### Unterschied ISOS und KOBİ

Gegenstand des kantonalen Inventars (KOBİ) sind Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebungen (§ 203 lit. C PBG). Die Frage der Schutzwürdigkeit und der Einstufung nach ihrer Bedeutung wird unter anderem auf der Grundlage des ISOS beurteilt. Allerdings weicht das KOBİ gemäss PBG in seiner Zielsetzung und Wirkung in wesentlichen Punkten vom ISOS ab. Die Klassierung von Objekten von kantonaler oder regionaler Bedeutung führt zu einer Beschränkung der kommunalen Zuständigkeit. Das ISOS hingegen entfaltet nur im Rahmen der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbare Wirkung. Im Weiteren berücksichtigt das KOBİ gleichwertig politische, wirtschaftliche, soziale und baukünstlerische Epochen, während das ISOS vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale erfasst. Im ISOS werden, im Gegensatz zum KOBİ, sodann auch nur Baugesamtheiten mit mehr als zehn Bauten bezeichnet. Schliesslich beschränkt sich das KOBİ grundsätzlich auf einen Perimeter mit ortsbildtypischen Bauten, Baustrukturen und wichtigen Freiräumen. Das ISOS indes inventarisiert auch Baugebiete, die in ihrer Anlage und ihren charakteristischen Elementen erhaltenswürdig erscheinen, sowie grosszügige Ortsumgebungen.

### Abstimmung auf das ISOS

Die Gemeinden müssen im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar sowie dem ISOS Rechnung tragen (vgl. kantonaler Richtplan, Pt. 2.4). Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung tangiert das ISOS namentlich mit den Kernzonen, die in ihrem Umfang nahezu unverändert bleiben, sowie mit diversen Auf- und Umzonungen in den äusseren Bereichen des ISOS. Die Festlegungen des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung, die nicht Gegenstand der Teilrevision sind, werden nicht auf die Übereinstimmung mit dem ISOS überprüft. Die Einführung der neuen Begriffe und Messweisen (IVHB) erfordert keinen Abgleich mit dem ISOS.

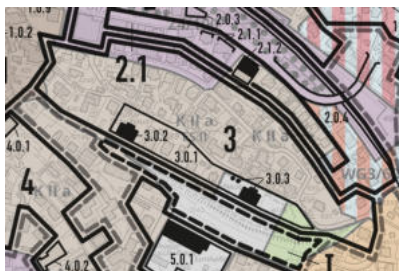




2	Oberdorf, im Vergleich zum Ortskern leicht erhöhtes Bahnquartier, Wohn-/Geschäftshäuser und Gasthöfe, v. a. 2. H. 19./20. Jh., Überbauung zwischen der Dorf- und Bahnhofstrasse, A. 21. Jh.	C	Bisherige Massnahmen: Teilweise Kernzone K II a, umfassende Gestaltungsvorschriften, Kernzonenplan mit Detailinhalten  Änderungen: Umzonung einer Teilfläche von der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3/60 in die Zentrumszone Z4/100
2.1	Bebauung entlang der Dorf- und der Neuwiesenstrasse, regelmässig aufgereichte Wohn-/Geschäftshäuser, v. a. 2. H. 19. Jh.	B	Bisherige Massnahmen: Teilweise Kernzone K II a, umfassende Gestaltungsvorschriften, Kernzonenplan mit diversen Detailinhalten  Änderungen: Bereinigung Zonenabgrenzung
2.1.2	Imposantes Bankgebäude am Bahnhofplatz, Walmdachbau mit historischen Stilelementen, 1920, rückseitig verglaster Anbau, A. 21. Jh.	A	Bisherige Massnahmen: Rotes Gebäude im Kernzonenplan bezeichnet  Änderungen: Keine Anpassungen

Interessenabwägung

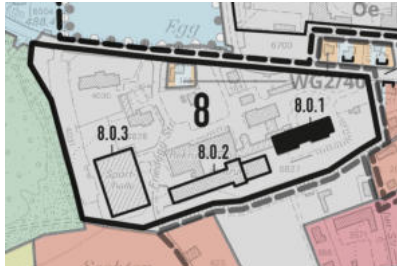
Gemäss ISOS soll im Gebiet 2 der Charakter erhalten werden. Eine kleine Teilfläche des Gebiets ist der Kernzone K II a zugewiesen. Der grösste Teil ist jedoch bereits rechtskräftig der Zentrumszone Z4/100 und Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3/60 zugewiesen. Zwei Gestaltungspläne machen weitergehende Vorgaben für einen Teil des Gebiets. Mit der geplanten Umzonung wird die Zentrumszone im Bereich der Bahnanlage auf ein funktional zusammenhängendes Areal erweitert. Die Umzonung lässt eine höhere Dichte als zuvor zu. Bereits neuere Projekte zeigen, dass die in der Zentrumszone Z4/100 zulässige Dichte im historisch gewachsenen Kontext verträglich und an dieser bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage auch zweckmässig ist.



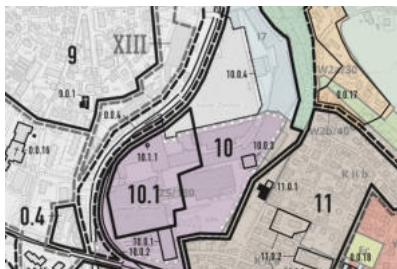
3	Wohnquartier auf Hügellücken des Schlossbergs, vorwiegend zwei- und dreigeschossige, würfelförmige Massivbauten in Gärten, Schulhäuser an der Hangkante, 2. H. 19./A. 20. Jh.	A	Bisherige Massnahmen: Mehrheitliche Kernzone K II a mit ES II, umfassende Gestaltungsvorschriften, Kernzonenplan mit diversen Detailinhalten  Änderungen: Bereinigung Zonenabgrenzung
3.0.2	Schulhaus Eschenmatt in exponierter Lage an der Hangkante, dreigeschossiger Bau mit Walmdach, 1888	A	Bisherige Massnahmen: Rotes Gebäude, Freiraum, Platz und Strassenraum sowie Brunnen im Kernzonenplan bezeichnet  Änderungen: Keine Anpassungen
3.0.3	Schulhaus Schlossberg auf Hügelpuppe, zweigeschossiger Giebelbau, 1884, in parkähnlicher Anlage mit zwei Mammutbäumen	A	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen



7.1.1	Ehem. Fabrikantenvilla als Auftakt des Industrieareals, pittoresker Bau mit steilem Giebeldach und Türmchen, um 1900	A	Bisherige Massnahmen: Rotes Gebäude im Kernzonenplan bezeichnet  Änderungen: Keine Anpassungen
-------	--	---	--



8	Ehem. Spitalarea auf Geländeterrasse, verschiedene Spitalgebäude in Park mit altem Baumbestand, ab 1884, zwei ehem. Personalhochhäuser im Nordwesten, 1960er-Jahre	B	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahme (Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen
8.0.1	Altbauten des Spitals, Hauptbau mit Walmdach und Eckkrisaliten, 1884/85, Aufstockung 1927, angebautes Gebäude mit Walmdach	A	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahme (Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen



10	Grosses Areal der ehem. Maschinenfabrik Rütli in der Talsohle der Jona, dichtes Konglomerat aus verschiedenen Industriebauten, 2. H. 19./20. Jh.	C	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahme (Industriezone I7)  Änderungen: Umzonung von Teilbereichen in die Zentrumszone Z6/150 mit GP-Pflicht und Kernzone K II a
----	--	---	---

10.1	Altbauten der ehem. Maschinenfabrik Rütli, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh., grosse Montagehalle mit Flachdach	A	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (Industriezone I7)  Änderungen: Umzonung in Zentrumszone Z6/150 mit GP-Pflicht, GP-Anforderungen in Sachen Ortsbildschutz
------	--	---	---

Interessenabwägung

Gemäss ISOS soll im Gebiet 10 der Charakter erhalten werden. Mit der Umzonung des südlichen Teiles des Joweid-Areals wird eine Umnutzung des Industrieareals möglich. Um den Charakter des Areals mehrheitlich zu erhalten, wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Eine der spezifischen Anforderungen bedingt dabei auch einen guten Umgang mit dem Ortsbild. Auch an die Nutzung und Gestaltung der Freiräume werden erhöhte Anforderungen gestellt. Die Umzonung beruht zudem auf einem Masterplan, der sich umfassend mit den anspruchsvollen Verhältnissen und Möglichkeiten auf dem Areal auseinandergesetzt hat.



11	Wohnquartier Weinberg/Haltberg auf leicht gegen Süden abfallender Geländeterrasse mit weitgehend orthogonalem Strassensystem, vorwiegend einfache ehem. Arbeiterhäuser, im unteren Hangbereich villenartige Wohnhäuser, v. a. E. 19./A. 20. Jh., ältere bäuerliche Bauten an der Bahnlinie und am Hangfuss im Norden	B	Bisherige Massnahmen: Grossmehrheitlich Kernzonen K II a und K II b, umfassende Gestaltungsvorschriften, Kernzonenplan mit diversen Detailinhalten  Änderungen: Aufzonung von Teilflächen zu WG4/80
----	--	---	---

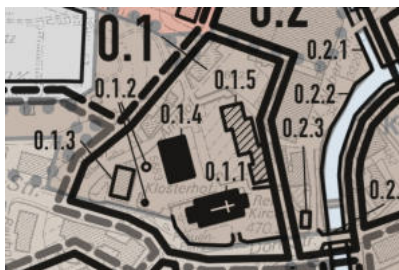
Interessenabwägung

11.0.1	Villa Séquin auf der Hangkante, Neurenaissance-Prunkbau, 1895/96 angebaut an Wohnhaus von 1876	A	Bisherige Massnahmen: Rotes Gebäude im Kernzonenplan bezeichnet  Änderungen: Keine Anpassungen
<p>Gemäss ISOS soll im Gebiet 11 die Struktur erhalten werden. Die überwiegende Mehrheit des Gebiets liegt in Kernzonen, die über hohe Anforderungen verfügen. Zwei kleine Teile, die bisher bereits in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3/60 zu liegen kamen, sollen in die Zone WG4/80 aufgezonnt werden. Eine leicht höhere Dichte als bisher scheint an diesen peripheren Lagen des Gebiet 11 angebracht zu sein.</p>			



Interessenabwägung

12	Wohn- und Gewerbebauten sowie Gasthöfe entlang der Ausfallstrasse nach Wald und der parallelen Rosenburgstrasse, herrschaftliche Wohnhäuser an der Rosenstrasse, v. a. E. 19./A. 20. Jh.	B	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (W2b/40 und WG3/60)  Änderungen: Teilweise Aufzonung in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG4/80
<p>Gemäss ISOS soll im Gebiet 12 die Struktur erhalten werden. Ein grosser Teil des Gebiets befindet sich bisher in Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3/60, während sich am südwestlichen Rand Teilgebiete in der Wohnzone W2b/40 befinden. Die WG3/60-Flächen entlang der Walderstrasse sollen aufgezonnt werden in die Zonen WG4/80. Aufgrund der guten Lage nah am Bahnhof überwiegen die Nutzungsinteressen und das Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Mit den bereits vorhandenen grossvolumigen Strukturen ist keine übermässige Beeinträchtigung der angrenzenden Gebiete zu erwarten.</p>			



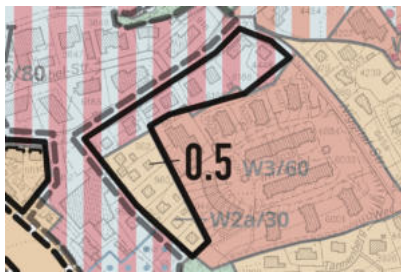
0.1	Ehem. Klosterbezirk am Fuss des Schanzhügels, Kirche, ehem. Kloster- und Konventgebäude um zwei Plätze angeordnet, Giebelbauten, teilweise mit Sichtfachwerk, 13.-20. Jh.	A	Bisherige Massnahmen: Kernzone K I, umfassende Gestaltungsvorschriften, Kernzonenplan mit diversen Detailinhalten  Änderungen: Keine Anpassungen
0.1.1	Ehem. Klosterkirche mit Käsbissendach-Turm, älteste Teile 13. Jh., barocker Schiffneubau von 1771, leicht erhöht über der Strasse in ummauertem Hof	A	Bisherige Massnahmen: Rotes Gebäude, Freiraum, schützenswerte Bäume und raumwirksame Mauern im Kernzonenplan bezeichnet  Änderungen: Hauptfirstrichtung zusätzlich im Kernzonenplan bezeichnet
0.1.4	Ehem. Amtshaus, imposanter Giebelbau mit kleinem Dachreiter, 1707-10, anstelle eines abgebrannten Klosterflügels	A	Bisherige Massnahmen: Rotes Gebäude und Hauptfirstrichtung im Kernzonenplan bezeichnet  Änderungen: Keine Anpassungen



0.2	Industrie- und Gewerbeensemble beim Zusammenfluss der Schwarz und der Jona, grosser ehem. Seidenwebereikomplex, 1874-1905, Gewerbebauten und Wohnhäuser, 19./A. 20. Jh.	A	Bisherige Massnahmen: Kernzone K I, umfassende Gestaltungsvorschriften, Kernzonenplan mit diversen Detailinhalten  Änderungen: Keine Anpassungen
-----	---	---	--



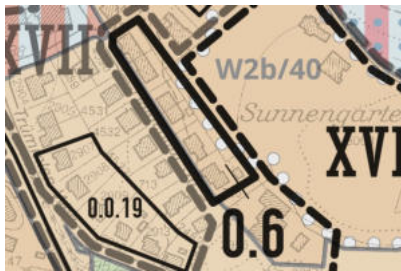
0.3	Gebäude der Elektrizitätswerke, imposante Baukuben mit Walm-dach, Halle mit Flachdach, 1897-1915, südlicher Komplex heute Feuerwehrstützpunkt	B	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen
-----	---	---	--



0.5	Auf die Ausfallstrasse nach Wald ausgerichtete Wohnhäuser sowie Reihe von gleichartigen rotbraun oder gelb verschindelten Einfamilienhäusern entlang einer recht-winklig abzweigenden Neben-strasse, E. 19./A. 20. Jh., spätere Umbauten	B	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (W2a/30 und WG3/60)  Änderungen: Aufzonung in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4/80
-----	--	---	--

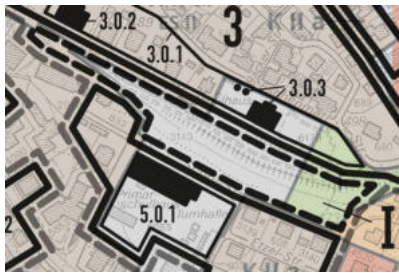
Interessenabwägung

Gemäss ISOS soll im Gebiet 0.5 die Struktur erhalten werden. Mit der geplanten Aufzonung der ersten Bautiefe entlang der Walderstrasse wird eine Verdichtung an bester Lage ermöglicht. Die topografischen Gegebenheiten lassen zudem eine moderate Erhöhung gegenüber der bereits zulässigen Dichte zu.

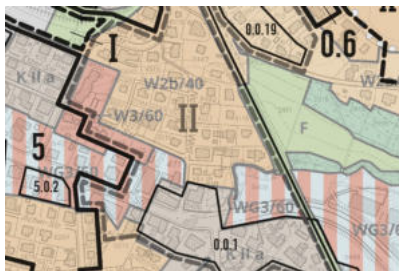


0.6	Reihe traufständiger Wohnhäuser mit Quergiebel, mehrheitlich in polychromer Backsteinarchitek-tur, E. 19./1. H. 20. Jh., spätere Umbauten	B	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (Wohnzone W2b/40)  Änderungen: Keine Anpassungen
-----	---	---	--

Umgebungszonen, Einzelelemente



Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Massnahme in der Nutzungsplanung
I	Steile Südseite des Schlossbergs mit dichtem Buschwerk und Bäumen, im flacheren Bereich Wiesen	a	Bisherige Massnahmen: Teilweise in der Freihaltezone (ansonsten Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen



II	Ortserweiterung in der Ebene im Südosten, vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser, v. a. 20./21. Jh.	b	Bisherige Massnahmen: Teilweise in Kernzone K II a (ansonsten W2b/40, W3/60 und WG3/60)  Änderungen: Bereinigung Zonengrenze im Gewässerbereich
----	---	---	---



III	Wohnquartier am Fuss des Schlossbergs und in der Ebene zwischen Ferrach- und Werkstrasse, vorwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohnblöcke sowie Schulareal, v. a. 20./21. Jh.	b	Bisherige Massnahmen: Teilweise in Kernzone K II a (ansonsten in Z4/100)  Änderungen: Keine Anpassungen
-----	--	---	---



IV	Ebene zwischen Ortskern und Jona, Zentrumsbereich mit Läden und Post, ehem. Fabrik und Wohnblöcke am Fluss, v. a. E. 20./A. 21. Jh.	b	Bisherige Massnahmen: Teilweise ein Kernzonen K I und K II a (ansonsten Z4/100)  Änderungen: Geringfügige Anpassung Zonenabgrenzung (Angleich an Parzellenstruktur)
----	---	---	---



V	Flussraum der Jona, kanalisierter Flusslauf gesäumt von Büschen und Bäumen, im südlichen Abschnitt öffentlicher Fussweg, im Norden vereinzelte Gewerbebauten	a	Bisherige Massnahmen: Teilweise Freihaltezone (ansonsten in angrenzender Bauzone)  Änderungen: Keine Anpassungen
---	--	---	--



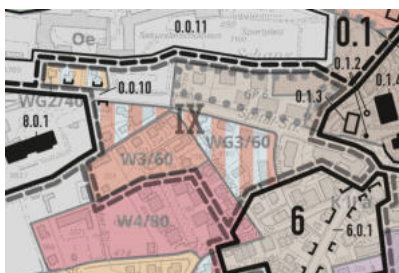
VI	Bandwies, Neuquartier in der Flussebene mit grossen Einkaufszentren und Wohnblöcken, 2. H. 20./A. 21. Jh.	b	Bisherige Massnahmen: Teilweise in Kernzone K II a (ansonsten in Zentrumszone Z4/100 und Zone für öffentliche Bauten). Mehrere Gestaltungspläne vorhanden oder in Arbeit.  Änderungen: Keine Anpassungen
----	---	---	--



VII	Chlaushügel, Wiesen, Obstbaumgärten, Bauernhof und Friedhofanlage, im Osten steiles, bewaldetes Bord	a	Bisherige Massnahmen: Südliche Ebene in Freihaltezone (ansonsten in Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen
0.0.8	Krematorium und Abdankungshalle, imposantes Gebäude mit steilem Giebedach, 1928/29	A	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen  Änderungen: Keine Anpassungen



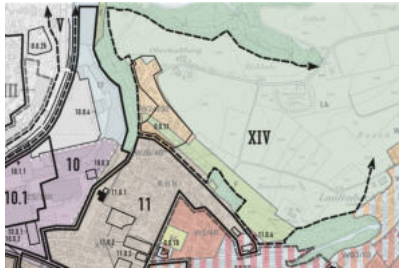
VIII	Ortserweiterung in der Ebene im Südwesten, Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, 20./A. 21. Jh., vor 1940 erbaute Reihen mit Einfamilienhäusern entlang der Alpenblickstrasse, im nördlichen Bereich grosse Wiesenflächen und Parkanlage des ehem. Spitals	b	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (W2a/30, W2b/40, W3/60, W4/80, WG4/80 und Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Geringfügige Anpassung Zonenabgrenzung (Angleich an Parzellenstruktur)
------	---	---	--



IX	Durchmischte Bebauung entlang der Spitalstrasse, im zentrumsnahen Bereich Wohn-/Geschäftshäuser und Wohnüberbauungen, 2. H. 20./A. 21. Jh., ortsauswärts auf die Ausfallstrasse ausgerichtete Wohnhäuser und Gaststätte, am Hang Villen in Gärten sowie talseitig an Nebenstrasse regelmässig gereichte Ein- und Mehrfamilienhäuser, E. 19./1. H. 20. Jh.	b	Bisherige Massnahmen: Teilweise Kernzone K I und K II a (ansonsten Zone für öffentliche Bauten, W3/60, WG3/60 und WG2/40)  Änderungen: Keine Massnahmen
----	---	---	---



X	Schanzhügel mit Schulhausareal, Wiesenflächen und Wäldchen, bewaldetes Bachtobel mit Mehrzweckhalle und Schwimmbad	a	Bisherige Massnahmen: Teilweise Kernzone K I (ansonsten Eb, W3/60, G5 mit GP-Pflicht und Zone für öffentliche Bauten)  Änderungen: Keine Anpassungen
---	--	---	--



Interessenabwägung

XIV	Weitgehend unverbaute Geländeterrasse auf dem Haltberg, Wies- und Ackerland, kleines Naturschutzgebiet, vereinzelte bäuerliche Bauten, gegen Süden abfallendes Bord als wichtiger Ortschaftshintergrund	a	Bisherige Massnahmen: Mehrheitlich kantonale Landwirtschaftszone oder Freihaltezone  Änderungen: Neuer Ergänzungsplan Begründung bezeichnet empfindliche Siedlungsränder
-----	---	---	--

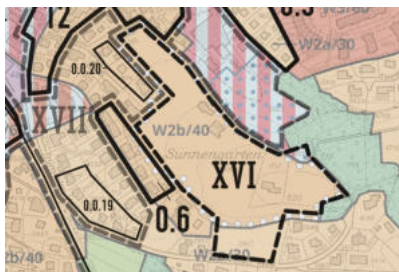
Gemäss ISOS soll in der Umgebungsrichtung XIV die Beschaffenheit erhalten werden. Mit den neu vorgesehenen Bestimmungen zum Siedlungsrand inklusive dem zugehörigen Ergänzungsplan Begründung ist der Übergang vom Siedlungsgebiet in die offene Landschaft sorgfältiger als bisher zu gestalten. Die weitgehend unverbaute Geländeterrasse wird damit vor negativen Einwirkungen durch Bautätigkeiten in der angrenzenden Bauzone künftig geschützt.



Interessenabwägung

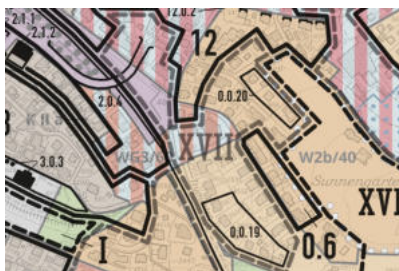
XV	Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung am Hang des Haltbergs und an der Ausfallstrasse nach Wald, v. a. 2. H. 20. Jh., vereinzelte Gewerbebauten	b	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (W2b/40, WG3/60 und G5)  Änderungen: Flächendeckende Aufzoning und Umzoning zu W3/60 und WG4/80
----	---	---	---

Gemäss ISOS sollen in der Umgebungszone XV die Eigenschaften erhalten werden. Mit der vorgesehenen Aufzoning wird das Verdichtungspotenzial leicht erhöht. Die grundlegenden Eigenschaften des Quartiers werden dadurch nicht beeinträchtigt. Bereits heute sind die teilweise grossvolumigen Mehrfamilienhaussiedlungen ein prägendes Element.



Interessenabwägung

XVI	Sunnengarten, weitgehend unverbautes Wies- und Kulturland auf Hangterrasse, vereinzelte bäuerliche Bauten	a	Bisherige Massnahmen: Grossmehrheitlich GP-Pflicht mit Zielen bezüglich der landschaftlichen Einordnung  Änderungen: Keine Anpassungen
-----	---	---	--



Interessenabwägung

XVII	Verschiedenartige Ein- und Mehrfamilienhäuser im unteren Hangbereich, vereinzelte Gewerbebauten an der Bahnlinie, v. a. 20./A. 21. Jh.	b	Bisherige Massnahmen: Keine speziellen Massnahmen (W2a/30, W2b/40, WG3/60)  Änderungen: Teilweise Auf- und Umzonungen zu Zentrumszone Z4/100, WG4/80
------	--	---	--

Gemäss ISOS sollen in der Umgebungszone XVII die Eigenschaften erhalten werden. Mit den vorgesehenen teilweisen Auf- und Umzonungen wird in den besonders bahnhofsnahe und zentral gelegenen Gebieten ein zusätzliches Verdichtungspotenzial geschaffen. Angesichts der bereits heute heterogenen Struktur und dem Interesse eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden, insbesondere an gut erschlossenen Lagen, scheint der Eingriff vertretbar.

## 8.4 Umweltschutz

### Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Revision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch tendenziell positiv gewertet.

### Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

### Geruchsemissionen/FAT

Es gelten die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden. Es sind keine Auswirkungen der Revision zu erkennen.

### Strahlung/NIS

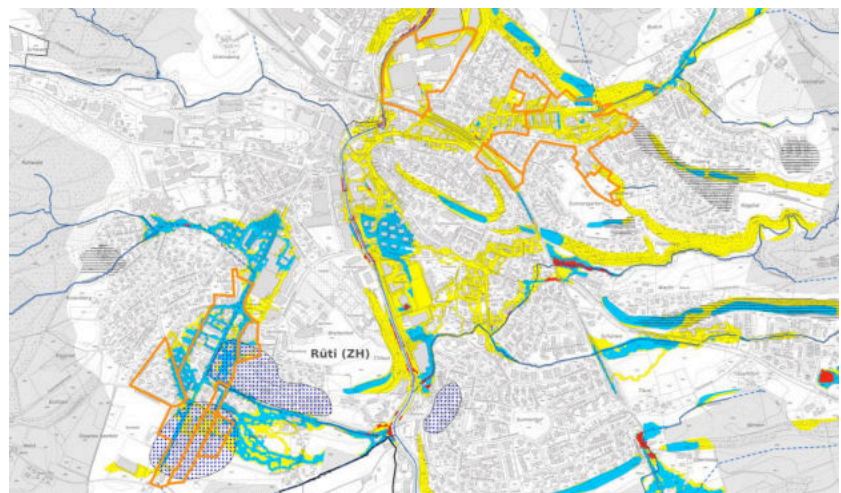
Das östliche Bahnareal, welches naturgemäss Fahrleitungen beinhaltet, wird in die Zentrumszone umgezont. Das Areal war bereits vorher in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, wobei die Umzonung zu einer erhöhten Ausnützung und damit mehr betroffenen Personen führt. Bei einer möglichen Entwicklung des Areals sind die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierenden Strahlungen (NISV) und die zugehörigen Abstandsvorschriften zu beachten.

### Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserbewirtschaftung

Gemäss § 22 Abs. 3 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sind die Gefahrenbereiche bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen.

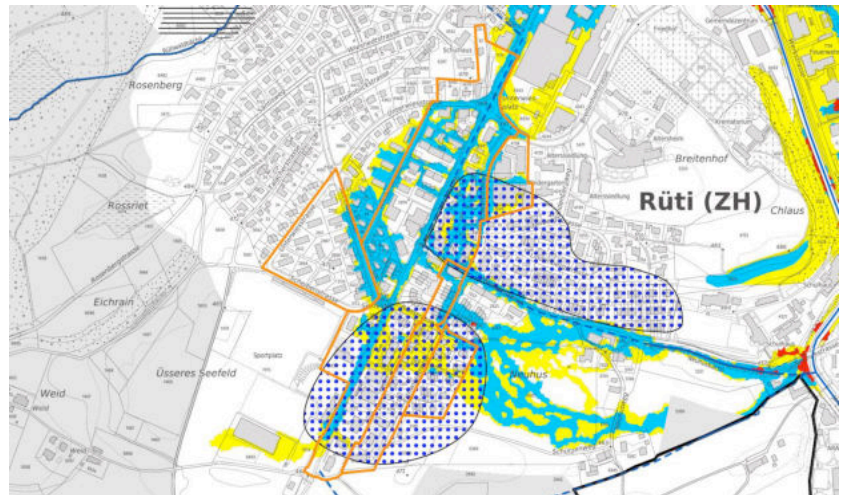
Im nachfolgenden Plan sind die vorgesehenen Auf- und Umzonungen schematisch eingezeichnet.

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Keine Gefährdung

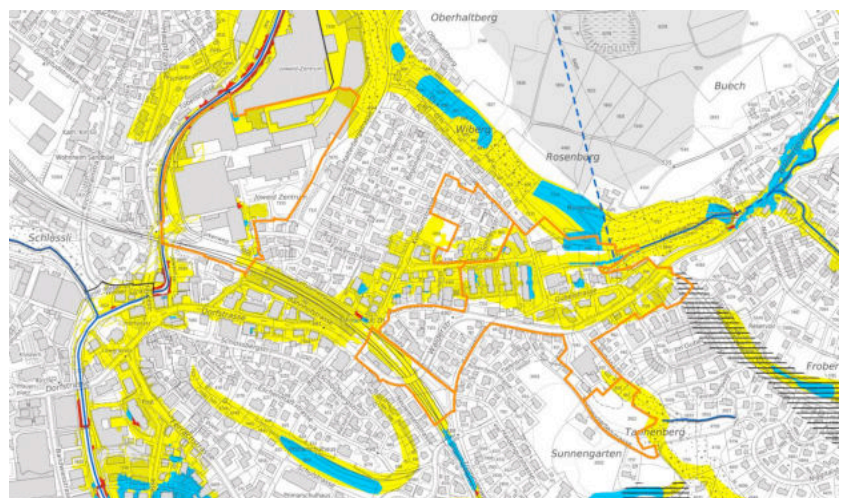


Nachfolgend werden die Gebiete, in welchen Auf- oder Umzonungen vorgenommen werden sollen und in welchen eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, in zwei vergrösserten Ausschnitten abgebildet.

Ausschnitt Rapperswilerstrasse



Ausschnitt Joweid und Walderstrasse

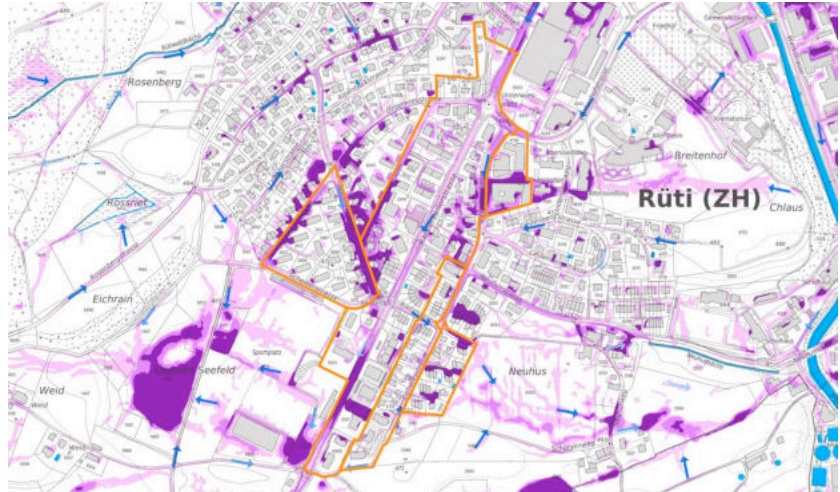


In den Gefahrenbereichen sind eigenverantwortlich durch die Bauherrschaften bei einem Bauprojekt die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (Objektschutzmassnahmen). Mit der Revision der Nutzungsplanung werden Bereiche mit mittlerer Gefährdung (blau) auf- oder umgezont. Die blauen Bereiche sind meist linear und beschränken sich auf die Strassenbereiche. Teilweise, insbesondere entlang der Seefeldstrasse, greifen die blauen Bereiche auch in die Bauparzellen hinein.

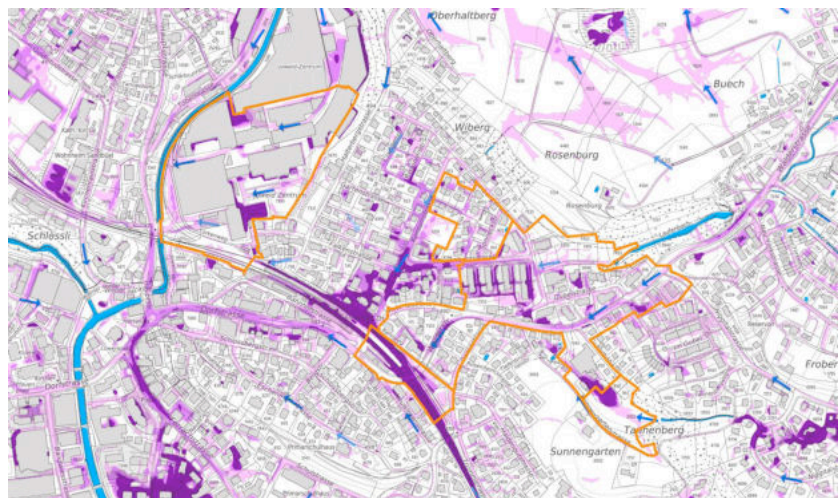
Oberflächenabfluss

In den nachfolgenden Abbildungen ist der Oberflächenabfluss bei Starkniederschlag ersichtlich. Es zeigt sich, dass zwar der Oberflächenabfluss nicht deckungsgleich, aber ähnlich zu den Gefährdungsgebieten gemäss Naturgefahrenkarte ist. Strassenzüge können sich zu Bächen und Flüssen entwickeln sowie Garagenzufahrten und Eingänge können geflutet werden. Zum Schutz vor Auswirkungen sind Massnahmen gemäss den Ausführungen in Art. 62 BZO im Rahmen von Bauprojekten zu treffen.

Ausschnitt Rapperswilerstrasse



Ausschnitt Joweid und Walderstrasse



Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Verfahren erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert ist.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Rüti befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> sowie im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVW Bewilligungen erforderlich.

Grundwasserschutzzone

In der Gemeinde Rüti bestehen mehrere Grundwasserschutzzonen. Diese sind vor schädlichen Einwirkungen freizuhalten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Hydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

## Bodenschutz

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich kommt im Gebiet von tiefgründigen bis flachgründigen Böden beinahe alles vor. Ein vorherrschender Boden ist nicht ersichtlich. Es bestehen zum Teil Hinweise auf anthropogene Veränderungen der Böden. Es sind keine Fruchtfolgefleichen durch die Revisionsinhalte betroffen. Beim Sportplatz Schützenwiese befinden sich jedoch bedingte Fruchtfolgefleichen innerhalb der bereits bestehenden Erholungszone Ec. In sämtlichen bestehenden Reservezonen befinden sich keine Fruchtfolgefleichen. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

## Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Im Risikokataster (CRK) sind die Spital-, Dorf- und Walderstrasse als Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht klassiert. Die Rapperswiler-, Haupt-, Ferrach- und Eschenbacherstrasse sind zudem als Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht klassiert. Betriebe mit chemischen oder biologischen Risiken bestehen in Rüti nicht.

## 8.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

### Grosse Bedeutung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In der Gesamtstrategie zur Siedlung im kantonalen Richtplan ist in Bezug auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr Folgendes festgehalten:

*«Der Bedarf an Geschossflächen für Wohnungen und Arbeitsplätze ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen zu decken.»*

An gut erschlossenen Lagen bestehen heute vielerorts bereits hohe Verkehrs- und Umweltbelastungen, die sich durch das verdichtete Bauen ohne weitere Gegenmassnahmen noch verstärken. Dementsprechend ist die Abstimmung der Themen Siedlung und Verkehr von grosser Bedeutung.

### Massnahmen zur Abstimmung

Folgende Massnahmen sollen dafür sorgen, dass eine Verschiebung Richtung ÖV oder auch Fuss- und Veloverkehr erfolgt und das MIV-Verkehrsaufkommen trotz der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen nicht weiter zunimmt.

#### ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen.

In Rüti ist das Bahnhofsumfeld besonders gut erschlossen (Güteklasse A und B). Die Achse nach Wald, das Zentrum Bandwies und das Gebiet um die Quartiere Steinacher, Bergacher und Drei Eichen sind ebenfalls gut erschlossen (Güteklasse C). Fast das gesamte restliche Siedlungsgebiet von Rüti liegt in der Güteklasse D, was einer mittelmässigen Erschliessung durch den ÖV entspricht.

Wie im REK 2022 beschrieben, strebt die Gemeinde Rüti jedoch auf sämtlichen Ausfallachsen einen 15-Minuten-Takt an. Damit würde beinahe das gesamte Siedlungsgebiet von Rüti in der Güteklasse C oder höher zu liegen kommen.

Parkierung

Die bereits etablierten Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze wurden etwas erhöht. Dadurch dürfen bei einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Güteklasse C) künftig weniger Parkplätze realisiert werden. Der Grenzbedarf an Parkplätzen wurde unabhängig von der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr den heutigen Gegebenheiten angepasst. Neu werden sowohl autoarme als auch autofreie Nutzungen, bei einem entsprechenden Nachweis mittels Mobilitätskonzept, erlaubt. Dies dient der Luftreinhaltung und damit auch dem Klimaschutz.

Veloverkehr

Die Gemeinde Rüti verfügt sowohl über ein Velonetzkonzept als auch über ein Veloabstellanlagenkonzept. Das Velofahren attraktiver zu gestalten, ist der Gemeinde ein grosses Anliegen. Dies wird auch in den diversen Festlegungen im kommunalen Verkehrsplan ersichtlich (separate Vorlage). Um auch bei Privaten eine attraktive Veloinfrastruktur sicherzustellen, werden die Anforderungen an Veloabstellanlagen in einem neuen Artikel umfassend beschrieben.

**Gestaltungsplanpflichtgebiete**

Beim Gestaltungsplanpflichtgebiet Joweid wurden Zielsetzungen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur besseren Anbindung an den Bahnhof Rüti formuliert.

**Aufzonungen**

Auf- und Umzonungen finden nur in Gebieten statt, die bereits heute eine angemessene Erschliessung (mind. Güteklasse D) durch den ÖV haben und gemäss REK 2022 künftig eine gute Erschliessung (mind. Güteklasse C) aufweisen sollen.

**Verkehrsrichtplan**

Mit der parallel laufenden Revision des kommunalen Verkehrsplans werden weitere Massnahmen zur Förderung von Alternativen zum MIV behördenverbindlich gesichert. Dazu gehören unter anderem die Erstellung von zusätzlichen attraktiven Veloabstellanlagen, das Schliessen von Netzlücken für Fussgänger und Velofahrer oder die siedlungsorientierte Umgestaltung von Strassenräumen.

## 8.6 Kantonaler Mehrwertausgleich

### Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Bauzonen oder bedingte Bauzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung sind folgende Einzonungen vorgesehen:

Spitalareal – Garten der Sinne  
Erholungszone

Beim ehemaligen Spitalareal wird der bestehende Garten der Sinne zur langfristigen Sicherung von der Zone für öffentliche Bauten in die Erholungszone Ec eingezont.

Sportanlage Schützenwiese  
Erholungszone

Die Sportanlage Schützenwiese wird am westlichen Rand zur Sicherung einer langfristige Weiterentwicklung erweitert. Die Fläche wird von der Freihaltezone in die Erholungszone Ec eingezont.

### Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabebesatz

Der Abgabebesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

### Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

### Kantonale Mehrwertprognose (Siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahmen ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 181'606.**

### Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaften werden vom Kanton schriftlich informiert.

## 8.7 Kommunalen Mehrwertausgleich

### Kommunalen Mehrwertausgleich – Auf- und Umzonungen

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig, wenn die Flächen baulich entwickelt werden. Aufgrund der Festlegungen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 ist für Flächen ab 1'200 m<sup>2</sup> eine Abgabe von 25 % des Mehrwerts geschuldet.

Freifläche

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (1'200 m<sup>2</sup>) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

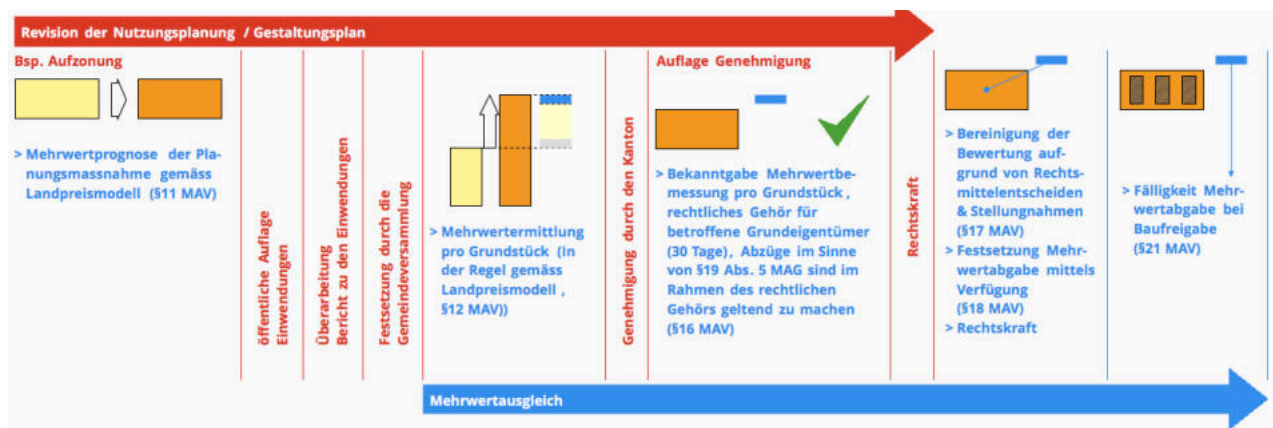
Eröffnung

Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.

Fälligkeit (siehe § 21 MAV)

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m<sup>2</sup> sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz erhält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.



### Kommunalen Mehrwertausgleich – Mehrwert

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 1 lit. A MAV).

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstückes mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

### **Kommunaler Mehrwertausgleich – Mehrwertprognose**

Die Mehrwertprognose wird mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt. Für die Planungsmassnahmen der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

### **Kommunaler Mehrwert Total**

**Fr. 64.3 Mio.**

Information Grundeigentümerschaften

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümerschaften durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert, welche ihr Grundstück betrifft (§ 11 Abs. 4 MAV).

### **Mehrwertabgabe**

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich entsprechend der Berechnungen mit dem Landpreismodell im Rahmen der vorliegenden Revision auf rund **Fr. 12.9 Mio.**

Verwendung der Mehrwertabgabe

Die Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe ist im Fondsreglement geregelt, welches parallel zur vorliegenden Teilrevision ausgearbeitet wurde.

### **Keine Abgabe bei Arealüberbauungen**

Bei Realisierungen von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

### **Gestaltungsplanpflichtgebiete**

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Werden Abweichungen beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung ermöglicht, ist der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen häufig bereits weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selbst entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwerte werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

## Privater Gestaltungsplan

Es besteht immer die Möglichkeit, auch ohne Pflicht private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

## Beurteilung bezüglich übergeordneter Vorgaben

Handlungsräume ROK-ZH

### 8.8 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Rütli ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzepts wird entsprochen:

- Die Grünflächenziffer sowie die weiteren Vorschriften zu den Freiräumen stellen trotz Verdichtung eine hohe Wohnqualität sicher.
- Die neuen Sonderbauvorschriften helfen, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und fördern damit die sozialräumliche Durchmischung.
- Mit den diversen Um- und Aufzonungen werden die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen konsequent an gut geeigneten Lagen erhöht.
- Mit den Vorschriften zu den empfindlichen Siedlungsrändern werden klare Siedlungsränder erhalten und die Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet.

Richtpläne

Die vorliegende Revision ist, unter Berücksichtigung der bereits im März 2023 beantragten Änderungen im Siedlungsplan, mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Ziele räumliches Entwicklungskonzept

Neben den übergeordneten Zielen werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung auch die im räumlichen Entwicklungskonzept formulierten kommunalen Ziele soweit möglich erfüllt.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Durch die Auf- und Umzonungen sowie die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume (Ausrichtung grosser Grenzabstand, Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften etc.) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden. Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen.

Siedlungsökologie

Die Bau- und Zonenordnung wurde durch verschiedene siedlungsökologische Themen ergänzt, wobei die grössere Wirkung durch die Direktanwendung von § 238a PBG erfolgen soll.

- Begrünung von Parkieranlagen
- Baumpflanzpflicht bei Parkieranlagen
- Gestaltung von naturnahen Siedlungsändern

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Die unter dem Abschnitt Siedlungsökologie aufgeführten Massnahmen helfen mit, gemeinsam mit der Direktanwendung von § 238a PBG die mit dem Klimawandel einhergehende Hitzebelastung zu mildern und die Biodiversität zu fördern.

Ebenfalls einen Beitrag zur Schonung des Klimas können die neuen Sonderbauvorschriften für die nachhaltige Siedlungserneuerung leisten. Die Weiterentwicklung des Bestands schont die Ressourcen und erhält die graue Energie.

## 9 MITWIRKUNG

### 9.1 Übersicht

#### Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung

Die Bevölkerung hat folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- Informationsveranstaltung zum räumlichen Entwicklungskonzept
- Öffentliche Auflage des räumlichen Entwicklungskonzepts vom 14. Januar 2022 bis zum 16. März 2022
- Informationsveranstaltung zur Richt- und Nutzungsplanung am 20. Januar 2025
- Öffentliche Auflage der Richt- und Nutzungsplanung vom 17. Januar 2025 bis zum 21. März 2025
- Gemeindeversammlung (noch offen)

### 9.2 Anträge Dritter

#### Vorgängig eingegangene Anträge

Vorgängig zum Start der Teilrevision der Nutzungsplanung sind bei der Gemeinde Rüti sieben verschiedene Begehren eingegangen. Anlässlich der Überarbeitung wurden diese geprüft und teilweise berücksichtigt. Nachfolgend sind die Anträge sowie die zugehörigen Erwägungen ersichtlich.

Antrag 1

In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen ist je ein anrechenbares Untergeschoss zuzulassen.

Erwägung zu Antrag 1

Anrechenbaren Untergeschossen werden neu generell zugelassen. Da wie auch der Antragsteller wünscht, solche anrechenbaren Untergeschosse zu keinen Veränderungen in der äusseren Erscheinung von Bauten führen soll, werden flankierende Massnahmen bezüglich zulässiger Abgrabungen ergriffen.

Antrag 2

Das Hangareal des Joweid-Areals sei im Sinne des Masterplans in die Kernzone K II a umzuzonen.

Antrag 3

Die Waldabstandslinie Oberhaltberg im Gebiet des Joweid-Areals sei von heute 30 m auf 15 m herabzusetzen.

Erwägungen zu Anträgen 2 und 3

Die beiden Anliegen entsprechen den grundlegenden Zielen und Absichten zur Entwicklung des Joweid-Areals und wurden in die Planung aufgenommen.

Antrag 4	Art. 27 BZO (Erleichterung für besonders gute Projekte) sei so zu ergänzen, dass dieser auch für Neubauten gelte.
Erwägung zu Antrag 4	Die heutige Formulierung führt durch die explizite Aufzählung von Ersatzneubauten und Anbauten dazu, dass tatsächlich Neubauten nicht mitgemeint sind. Dies entspricht nicht der eigentlichen Absicht des Artikels, weshalb neu allgemein der Begriff «besonders gute Projekte» verwendet wird.
Antrag 5	Die südliche Teilfläche von Grundstück Kat. Nr. 5792 sei der Bauzone zuzuweisen.
Erwägung zu Antrag 5	Die genannte Parzelle respektive Teilfläche befindet sich im Weiler Untermoos. Da der Kanton Zürich sich aktuell intensiv mit der Festlegung von Weilerkernzonen befasst, in welche unter Umständen auch Untermoos fallen könnte, erscheint eine Anpassung nicht zielführend und wäre auch kaum genehmigungsfähig.
Antrag 6	Das Grundstück Kat. Nr. 7333 und falls erforderlich auch Teile des Grundstücks Kat. Nr. 7332 seien der Bauzone zuzuweisen.
Erwägungen zu Antrag 6	Die genannte Parzelle ist heute bereits bebaut und grenzt an Bauzone. Da die Parzelle jedoch ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegt, ist eine Einzonung nicht möglich. Die Bauten geniessen jedoch weiterhin Bestandesgarantie.
Antrag 7	Die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 7380 und 7382 seien von der Gewerbezone G in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umzuzonen.
Erwägungen zu Antrag 7	Das Gewerbegebiet Neuhof/Pilgerhof ist ein überkommunales Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan (ohne Karteneintrag). Eine Umzonung der Parzellen steht somit im Widerspruch mit den übergeordneten Vorgaben.

### 9.3 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2024

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juni 2024 zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2024 Auskunft. Den Anliegen und Forderungen des Vorprüfungsberichts wurde grossmehrheitlich entsprochen. Auf eine detaillierte Aufzählung der daraus resultierenden Änderungen wird verzichtet.

Nicht berücksichtigte Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Der kantonalen Forderung in sämtlichen Wohnzonen mit Gewerbeleichterung (WG2/40, WG3/60 und WG4/80) einen minimalen Gewerbeanteil von 20 % einzuführen, wird nicht entsprochen. Die Fläche der WG-Zonen bleibt in ihrer Ausdehnung unverändert. Die Ausnahme bilden die beiden Umzonungen Eichwies und Tannenbergl/Gubel, in welchen bereits ein minimaler Gewerbeanteil gefordert wird. Es erscheint unzweckmässig und nicht angemessen, eine Vielzahl von Bauten in den bestehenden WG-Zonen durch neue Nutzungsvorschriften baurechtswidrig zu machen. Für die Forderung des ARE besteht auch keine rechtliche Grundlage.

**Vorprüfungsbericht vom  
26. Mai 2025**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 17. Dezember 2024 zu einer zweiten Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 26. Mai 2025 Auskunft. Den Anliegen und Forderungen des Vorprüfungsberichts wurden vollumfänglich entsprochen oder auf die kritischen Inhalte gänzlich verzichtet. Auf eine detaillierte Aufzählung der daraus resultierenden Änderungen wird verzichtet.

## **9.4 Öffentliche Auflage**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde vom 17. Januar bis 21. März 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinde der Meinung der Einwendenden anschliessen kann, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit einem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

## **9.5 Anhörung**

**Parallel zur öffentlichen Auflage**

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger statt, namentlich der Nachbargemeinden und der Region (RZO).

Die Revisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung wurde den Gemeinden Bubikon, Dürnten, Wald ZH, Eschenbach SG und Rapperswil-Jona sowie der Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) zur Anhörung unterbreitet.

**Nachbargemeinden**

Die Nachbargemeinde Dürnten hat die Teilrevision zur Kenntnis genommen und keine Beeinträchtigung ihrer Interessen festgestellt. Von den Gemeinden Bubikon, Wald ZH, Eschenbach SG und der Stadt Rapperswil-Jona gingen keine Stellungnahmen ein.

**Region Zürcher Oberland (RZO)**

Die Planungsregion Zürcher Oberland (RZO) nimmt die Teilrevision der Nutzungsplanung zustimmend zur Kenntnis. Es wird festgestellt, dass die Grünflächenziffer in der Zone W2a ungewöhnlich tief ist und nicht den Zielen des regionalen Richtplans, einer niedrigen baulichen Dichte, entspricht. Die Grünflächenziffer sei entsprechend zu überprüfen.

Stellungnahme der Gemeinde

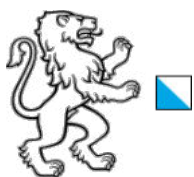
Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Es kommt § 238a PBG direkt zur Anwendung.

## **10 SCHLUSSBEMERKUNG**

**Recht- und zweckmässig**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

## ANHANG



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

### **Summarische Übersicht Mehrwertprognose**

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Rüti
Mutationsnummer	0118-0111
Projektname	0118-0111 Teil 03
Datum (Export)	14.01.2025
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



**Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)** 7

**Anzahl Fälle (abgeschlossen)** 7

**Mehrwert in Fr.** 181'606

#### **Bemerkungen kantonal**

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

#### **Hinweis:**

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.