

GEMEINDE  
RÜTI ZH



leben & gestalten

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

## **EINWENDUNGEN**

**Einwendungen via E-Plattform**

**Stand: 02. April 2025**

Nachstehende Anträge und Begründungen

entsprechen den Eingaben der Einwenderinnen und Einwender

## Bau- und Zonenordnung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>I. ZONENORDNUNG</b>		
128642		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Art. 2 ist wie folgt zu ergänzen: "Für die Kernzonen gelten zusätzlich die Kernzonenpläne 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den preisgünstigen Wohnraum die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500 / 1:1000 und ... ."</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Der Mangel an preisgünstigen Wohnungen ist allgemein bekannt und es ist unbestritten, dass Abhilfe geschaffen werden muss. Von der Not sind nicht nur Familien mit tiefen Einkommen betroffen, sondern auch junge Familien des Mittelstands. Es ist unverständlich, dass in dieser BZO das Wort "preisgünstig" nicht einmal erscheint, obwohl im erläuternden Bericht explizit auf Paragraph 49b des PBG hingewiesen wird. Diese Unterlassung ist unverständlich. Sie richtet sich gegen Familien mit tiefen Einkommen, junge Mittelstandsfamilien und ältere Menschen, die gerne ihr zu gross gewordenenes Wohneigentum gegen eine bezahlbare Mietwohnung tauschen möchten. Es sei daran erinnert, dass sich in der Nachanalyse Gestaltungsplan Bandwies Süd (Mai 2020, Grafik 12) 47% der Befragten für subventionierte Wohnungen aussprachen. Nur 30% waren dagegen. In welcher Form die Förderung von preisgünstigen Wohnungen in diese BZO einfließen soll, bleibt den Fachleuten überlassen, solange die Vorgaben zweckdienlich und wirksam sind. Es sei darauf hingewiesen, dass bereits einige Gemeinden mit ähnlicher Struktur und Grössen wie Rütli Bestimmungen zur Förderung preisgünstiger Wohnungen in ihre BZO aufgenommen haben. Als Beispiel zu nennen sind Dübendorf, Stäfa, Küsnacht, Wädenswil, Richterswil und Wallisellen. Des Weiteren sei der Gemeinderat an seine Stellungnahme zum "Bericht zu den Einwendungen REK" Seite 19 erinnert: "Preisgünstiger Wohnraum kann durch eine Ergänzung der BZO gefördert werden. Dies wird in der nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung überprüft. Einen weitergehenden Einfluss auf das Wohnungsangebot kann die Gemeinde mit den ihr zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten nur bedingt beeinflussen. Sie kann allenfalls ein verbessertes Anreizsystem (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften) in der BZO schaffen." Weder im erläuternden Bericht noch im Entwurf der BZO ist irgendetwas in dieser Richtung erkennbar.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>b) Bauweise</b>		
135429		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Neuer Artikel 6 in BZO aufnehmen mit folgendem Wortlaut:"Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gebäudelänge der entsprechenden Zone gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird."</p> <p><b>Begründung</b> In sämtlichen Bauzonen (vgl. Art. 30 Zentrumszone, 32 Abs. 2 Wohnzonen, 41 Wohn-/Gewerbebezonen, 44 Abs. 4 Gewerbe-/Industriezonen, 45 Abs. 1 Zone für öffentliche Bauten aBZO) und in der Erholungszone (Art. 46 Abs. 3 aBZO) ist die geschlossene Bauweise unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Einzige Ausnahme sind die Kernzonen. Sofern die geschlossene Bauweise in der BZO nicht ausdrücklich gestattet wird, sind die Überbauungen in offener Bauweise zu erstellen (vgl. § 286 Abs. 1 PBG). Gerade im Ortskern bzw. in den Kernzonen ist die geschlossene Bauweise bei bestehenden Gebäuden und Gebäudegruppen häufig anzutreffen. Dies muss auch bei Neuüberbauungen möglich sein. Die Aufnahme einer entsprechenden Vorschrift beim seinerzeitigen Erlass der BZO bzw. bei der letzten Teilrevision 2015 ist versehentlich unterblieben. Dies sollte bei der laufenden Revision unbedingt korrigiert werden.</p>
<b>e) Terraingestaltung</b>		
135436		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Ergänzende Bestimmungen zu den Kernzonen Art. 12: Keine Abstandsverschärfung. Die Bestimmung "Gebäudeabstand, bei brennbaren Aussenwänden" wurde sowohl in der bestehenden Fassung der aBZO als auch in der neuen Fassung der nBZO "unterschlagen" bzw. nicht aufgeführt. Dieser Artikel ist in die nBZO aufzunehmen. Art. 13 Reklamen: Dieser Artikel wird in der nBZO fälschlicherweise als Art. 12 aufgeführt. Dieser Fehler ist zu korrigieren.</p> <p><b>Begründung</b> Es ist zu vermeiden, dass in den Kernzonen Gebäude mit brennbaren Aussenwänden einer Abstandsverschärfung unterliegen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
----	---------------	---------------------------------

**c) Kernzone III**

133382		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> A Kernzonen Art. 26.2 Dachgestaltung:</p> <p>Falls grössere Dachflächenfenster gestattet würden, könnte der Ausbau von Dachwohnungen und damit eine grössere Verdichtung erreicht werden. Dies müsste bei genauer Beachtung des Dorfbildes erreicht werden.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
--------	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
----	---------------	---------------------------------

**B. ZENTRUMSZONEN**

133383		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> B. Zentrumszonen Art. 29.3 Dachgestaltung:</p> <p>Falls grössere Dachflächenfenster gestattet würden (auch ohne Solarzellen), könnte der Ausbau von Dachwohnungen und damit eine grössere Verdichtung erreicht werden. Dies müsste bei genauer Beachtung des Dorfbildes erreicht werden.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
--------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>C. WOHNZONEN</b>		
136817		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Der Zusatz 1) in Art. 32 zur Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen ist zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> In den Wohnzonen sind generell und unabhängig von der Hanglage anrechenbare Untergeschosse zuzulassen.</p>
128518		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 32: Die Zone W2a/30 ist zu eliminieren. Sämtliche W2a/30 Zonen sind in W2b/40 oder W2b/50 Zonen umzuwandeln. Alle W2b/40 Zonen sind in W2b/50 Zonen umzuwandeln.</p> <p><b>Begründung</b> Über 70% aller Einfamilienhäuser (EFH) im Kanton Zürich sind unterbelegt. Knapp die Hälfte davon, nämlich 46 Prozent, werden nur von einer oder zwei Personen bewohnt - in der Regel von älteren Menschen. Sie wollen ihre vertraute Umgebung, ihr Quartier, im Alter nicht verlassen, auch wenn das Haus zu gross geworden ist. Hinzu kommt, dass der Umzug in der Regel zu höheren Kosten führt. Mit dem Umbau resp. der Erweiterung eines konventionellen EFH in ein kleines MFH oder ein Mehrgenerationenhaus könnte Abhilfe geschaffen werden. Dies ist jedoch in den EFH-Zonen nur in äusserst beschränktem Umfang möglich. Auf einer typischen EFH-Parzelle von 600 m<sup>2</sup> in der Zone W2a/30 darf die maximale Wohnfläche nur 180 m<sup>2</sup> betragen. Zu wenig für beispielsweise eine 5 1/2 Zi-Whg (4 Personenhaushalt) und eine 3 1/2 Zi-Whg (2 Personenhaushalt). Mit einer massvollen Erhöhung der Ausnutzung steigt der Anreiz, qualitativ hochwertigen Wohnraum in attraktiven Wohnlagen zu schaffen und die Nutzungsdichte zu erhöhen. Es ist ein riesiger Unterschied, ob auf einer 600 m<sup>2</sup> Parzelle 2.9 Personen wohnen (wie heute) oder 5 bis 6 Personen. Dieser Antrag einer bescheidenen Aufzonung ist eine Massnahme, die geeignet ist, Reserven zu mobilisieren so wie es auf Seite 5 des erläuternden Berichts verlangt wird.</p>
128904		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 32, Ziff. 5 (neu): "In den Wohnzonen W3/60 und W4/80 darf die Ausnutzungsziffern um 10 Prozentpunkte erhöht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstigen Familienwohnungen angeboten werden."</p> <p><b>Begründung</b> Mit dieser Regelung soll ein Anreiz geschaffen werden, preisgünstige Familienwohnungen in den Wohnzonen zu erstellen. Auch ausserhalb von Arealüberbauungen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
132865		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Grundsätzlich ist vor allem in den zweigeschossigen Wohnzonen eine dichtere Nutzung anzustreben.</p> <p><b>Begründung</b> Die zweigeschossige Wohnzone ist meist mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Ausnutzung ist sehr gering. Mit dieser Massnahme könnten Reserven mobilisiert werden, wie es im erläuternden Bericht verlangt wird.</p>
126884		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Generelle Ausnahmegewilligung von Nebenräumen in nicht anrechenbaren Untergeschossen wie Bastelraum, Sep. WC, Duschen, Sauna, etc. etc. sofern sie nicht schon in der ABV § 10 vorgesehen sind. Sollte dies rechtlich nicht möglich sein, stelle ich den Antrag, auf nicht anrechenbare Untergeschosse zu verzichten</p> <p><b>Begründung</b> Im Sinne einer inneren Verdichtung macht es Sinn, diese Räume ins Untergeschoss (wo möglich und sinnvoll) zu verlegen. Es werden weder die Fassaden berührt noch Einschnitte der Umgebung notwendig. Von der äusseren Gestaltung sind diese Massnahmen nicht sichtbar, dafür kann der wertvolle Raum in den anrechenbaren Geschossen sinnvoller genutzt werden. Ausserdem weiss ich in meiner Tätigkeit als Schätzungsexperte der GVZ, dass sehr viele Gebäude in der Gemeinde diese Räume bereits besitzen. Mit der Ausnahmegewilligung würden diese Räume wieder legal werden.</p>
136704		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 33.2 Dachgestaltung: Falls grössere Dachflächenfenster gestattet würden, könnte der Ausbau von Dachwohnungen und damit eine grössere Verdichtung erreicht werden. Dies müsste bei genauer Beachtung des Dorfbildes erreicht werden.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>

---

136705	<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist als preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.</p> <p><b>Begründung</b> Mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist als preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.</p>
136839	<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wir sind gegen eine Anpassung der Stockwerkhöhe von aktuell 3.00 auf neu 3.30 Meter.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
136841	<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Eine Erweiterung der Dachgeschosse zu Attikageschossen können wir nicht zustimmen, das wären fast Vollgeschosse und werfen mehr Schatten.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
136842	<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Einer Fassadenerhöhung um einen Meter können wir nicht zustimmen, wenn die Brüstung nicht zurückversetzt wird. Auch dies verursacht mehr Schatten.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>

---

136843

**Antrag / Bemerkung**

Der Grosse Grundabstand muss weiter nur gegen Süden eingehalten werden und nicht wie vorgeschlagen optional auch gegen Westen, damit verdichtet gebaut werden kann.

**Begründung**

-

---

135442

**Antrag / Bemerkung**

Art. 32 (betrifft auch Art. 1, Art. 35 und weitere Artikel nBZO Die Zonenbezeichnung W1/20 ist zu ergänzen bzw. zu unterteilen in W1/20 und W1/35.

**Begründung**

Laut "Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV" (Ziffer 5.3 auf Seite 41) müssen aufgrund der Anforderungen der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen sämtliche Zonenbezeichnungen mit der Ausnützungs- respektive Baumassenziffer ergänzt werden. Da die Zone W1 unterschiedlich hohe Ausnützungsziffern aufweist (W1 mit Satteldach 20 %; W1 mit Flachdach 35 %) sind folgerichtig auch die Zonenbezeichnungen entsprechend der AZ anzupassen.

135448

**Antrag / Bemerkung**

Art. 32 Abs. 2 und Art. 38 (Änderung)"Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden oder Westen gerichtete Gebäudelängsseite; der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten."

**Begründung**

Die gültige bzw. vorstehend ergänzte Fassung der Definition der massgebenden Gebäudeseite für die Messung des grossen Grundabstands (Gebäudelängsseite) hat sich bewährt und sollte nicht durch einen nicht näher definierten Begriff "Hauptfassade" ersetzt werden. Der Begriff "Hauptfassade" existiert weder im PBG noch in der BZO. Was ist damit gemeint? Ist es die längere Gebäudeseite? Ist es die Gebäudeseite mit dem grösseren Fensteranteil? Ist es eine Kombination aus beidem? Um künftige Rechtsstreitigkeiten, insbesondere mit betroffenen Nachbarn über die Auslegung zu vermeiden, ist der Begriff "Gebäudelängsseite" beizubehalten. Die für eine Änderung angegebene Begründung "Ermöglicht mehr Spielraum bei der Projektierung" ist nicht stichhaltig und führt in der praktischen Anwendung/Umsetzung zu Problemen. Projektverfasser/Bauherrschaften haben es bei der Projektierung eines Bauvorhabens selbst in der Hand, den Spielraum auszuloten und die Gebäudelängsseite eines Bauprojektes so festzulegen, dass die Abstände eingehalten werden können. Es macht keinen Sinn, einen klar definierten und in der jahrelangen Praxis bewährten Begriff ohne zwingenden Grund durch einen neuen, "schwammigen" und unklaren Begriff zu ersetzen.

---

## D. WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
136818		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Der Zusatz 1) in Art. 38 zur Zulässigkeit von anrechenbaren Untergeschossen ist zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind generell und unabhängig von der Hanglage anrechenbare Untergeschosse zuzulassen.</p>
128905		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 38. b (neu): "In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3/60 und WG4/80 darf die Ausnützungsziffern um 10 Prozentpunkte erhöht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstigen Familienwohnungen angeboten werden."</p> <p><b>Begründung</b> Mit dieser Regelung soll ein Anreiz geschaffen werden, preisgünstige Familienwohnungen in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung zu erstellen. Auch ausserhalb von Arealüberbauungen.</p>
136707		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> D. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 39.2 Dachgestaltung: Falls grössere Dachflächenfenster gestattet würden, könnte der Ausbau von Dachwohnungen und damit eine grössere Verdichtung erreicht werden. Dies müsste bei genauer Beachtung des Dorfbildes erreicht werden.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
136708		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist als preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
135449		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 42 Abs. 3 (Ergänzung)"In den im Zonenplan mit Mindestgewerbeanteil speziell bezeichneten Gebieten Eichwies und Tannenberg/Gubel sind in den Erdgeschossen lediglich gewerbliche Nutzungen sowie Erschliessungsflächen und Parkierungen zulässig."</p> <p><b>Begründung</b> In den Erdgeschossen sollten nebst Gewerbeflächen auch Parkierungen ermöglicht und zugelassen werden.</p>
<b>G. ERHOLUNGSZONE</b>		
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
129534		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 46, Ziff. 2: Ergänzen (sinngemäss): "In der Erholungsszone Ec (Spiel- und Sportanlagen) sind ungedeckte Sportplätze gestattet. Zulässige Gebäude sind die für den Betrieb der Anlage notwendige Nebengebäude. Die maximale Gebäudehöhe beträgt (4 m) und die maximale Überbauungsziffer (7 %)."</p> <p><b>Begründung</b> Ohne Einschränkung kann in der Zone Ec beliebig gebaut werden. Beispielweise Sporthallen, Bowlingcenter, Tennis- und Sqashhallen, Kletterhallen, etc.. Es dauert nicht lange bis die Erholungszone wie ein Gewerbegebiet aussieht.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>III. BESONDERE INSTITUTE</b>		
133387		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>3. Besondere Institute Art.....</p> <p>Wenn eine Bebauung über mehrere Grundstücke realisiert wird und insgesamt von einer AZ von mindestens 30% profitiert werden konnte, gilt die Pflicht für preisgünstigen Wohnraum. Es gilt die Bagatellgrenze von 3'000 m<sup>2</sup>. Mindestens 40% der zusätzlichen Geschossfläche im Vergleich zur Ausnutzung vor der Aufzoning muss dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Der Gemeinderat legt die Einzelheiten zur Mietzinsgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung fest. Wenn eine Überbauung im grösseren Stil saniert wurde, kann der Gemeinderat festlegen bis zu welchem Zeitpunkt eine Mietzinsgarantie für MieterInnen, die nach dem Umbau nicht neu einzogen, garantiert wird. Es kann auch sinngemäss ein Artikel wie es zum Beispiel die Bau- und Zonenordnung von Richterswil erhält, eingefügt werden: Art. 34 Preisgünstiger Wohnungsbau Bei Arealüberbauungen mit preisgünstigem Wohnungsbau in den Wohnzonen W3/50 und WG3/60 darf die Ausnützungsziffer in Abweichung von Art. 33 Abs. 3 nominal um 10 % erhöht werden. 2 Dieser Bonus kann beansprucht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden. Der langfristige Betrieb ist durch eine Genossenschaft oder eine andere Eigentümerschaft sicherzustellen. 3 Zusätzlich können folgende Erleichterungen beansprucht werden: a) Vollgeschoss max. 4 b) Fassadenhöhe traufseitig max. 13.5 m c) Fassadenhöhe giebelseitig max. 15.5 m 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 32 und Art. 33 (exkl. Abs. 3). 5 Das für die Beurteilung und den Vollzug notwendige Regelwerk ist durch den Gemeinderat zu erlassen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>-</p>

## A. AREALÜBERBAUUNGEN

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
128886		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 49, Ziff. 6 (neu): "Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum darf die Baumassenziffer gemäss Regelbauweise um 1/5 erhöht werden, sofern auf mindestens 40% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss kantonaler Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum erstellt und dauerhaft gesichert wird."</p> <p><b>Begründung</b> Die Notwendigkeit preisgünstige Wohnungen zu erstellen ist unbestritten und bedarf keiner weiteren Begründung. Gegebenenfalls kann die Bestimmung auf gemeinnützige Wohnbauträger eingeschränkt werden.</p>
133388		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> A) Arealüberbauungen</p> <p>Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum darf die Baumassenziffer gemäss Regelbauweise bei Bauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauträger um 1/5 erhöht werden, sofern auf mindestens 50 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum erstellt und dauerhaft gesichert wird.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
136840		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wir wollen keine Arealüberbauung (im Bergacher gibt es auch eine Zone, die kein Areal haben darf). Aktuell 5 Vollgeschosse, bei W4 sogar 6 Stockwerke möglich. Das ist für uns Anwohner nicht tragbar! 4 Stockwerke sind jetzt schon ohne Areal genug.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>

135450

**Antrag / Bemerkung**

Art. 49 Abs. 2: Die Formulierung in der bestehenden BZO "Die Gebäudelängen sind nicht begrenzt" ist unverändert beizubehalten; von einer willkürlichen masslichen Beschränkung der Gebäudelänge ist abzusehen.

**Begründung**

Die Einführung einer Begrenzung der Gebäudelängenerhöhung um maximal 10 m bei Arealüberbauungen wird damit begründet, dass längere Bauten deutlich über das ortsbildverträgliche Mass hinaus gehen und dies unerwünscht ist. Bauprojekte nach den Vorschriften für Arealüberbauungen müssen zwingend die erhöhten Anforderungen von § 71 PBG erfüllen. Bei der Beurteilung sind insbesondere auch die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude etc. zu beachten und zu beurteilen. Sollten geplante Gebäude hinsichtlich deren Länge tatsächlich das ortsbildverträgliche Mass überschreiten, so sind automatisch die geforderten, erhöhten Voraussetzungen für eine baurechtliche Bewilligung als Arealüberbauung nicht erfüllt. Die gesetzlichen Vorgaben zur Erfüllung der Vorgaben für Arealüberbauungen müssen in Rüti zwingend mit einem Fachgutachten belegt sein. Eine Begrenzung der Gebäudelänge ist weder aus rechtlicher Sicht erforderlich (die Anforderungen der Ortsbildverträglichkeit müssen ohnehin erfüllt werden) noch zweckmässig. Eine Erhöhung der Gebäudelänge um 10 m hat unter Umständen in den niedergeschossigen Zonen ganz andere Auswirkungen als in den 4-geschossigen Zonen oder in den Zentrumszonen. Eine individuelle, fachliche Beurteilung der Bauprojekte hinsichtlich Ortsbildverträglichkeit (und damit auch hinsichtlich der Gebäudelänge) führt zu einem besseren Ergebnis als eine starre Begrenzung der Gebäudelängen. Es gibt keine zwingende und stichhaltige Begründung für die Einführung einer Gebäudelängenbeschränkung.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>B. GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIETE</b>		
128644		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 51, lit. a) (Gebiet Sunnengarten) ist wie folgt zu ergänzen: "Die Nutzungsdichte muss mindestens 150 Pers./ha betragen."</p> <p><b>Begründung</b> Die Notwendigkeit einer haushälterischen Bodennutzung ist bekannt und unbestritten. In vorliegenden Fall geht es darum, die vom Gemeinderat im "Bericht zu den Einwendungen REK" auf Seite 51 gemachten Zusagen in die BZO aufzunehmen. Er verspricht eine mittlere Dichte resp. in einem Teilbereich eine mittlere bis hohe Dichte. Gemäss dem kantonalen Leitfaden 04 2025 ("Dichtevorgaben umsetzen") bedeutet mittlere Dichte 100 - 150 E+B/ha und hohe Dichte 150 - 300 E+B/ha. Der Wert von 150 Pers./ha ist vertretbar und erlaubt eine hohe Qualität.</p>

128743

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51, lit. b) (Gebiet Bergacher) ist wie folgt zu ergänzen: "Die Nutzungsdichte muss mindestens 150 Pers./ha betragen."

**Begründung**

Die Notwendigkeit einer haushälterischen Bodennutzung ist bekannt und unbestritten. Für das Gebiet Sunnengarten, welches vollständig in der Zone W2b/40 liegt erachtete der Gemeinderat im "Bericht zu den Einwendungen REK" eine mittlere bis hohe Dichte als angemessen. Das Gebiet Bergacher liegt in den Zonen W2b/40 und W3/60. Eine minimale Dichte von 150 Pers./ha ist vertretbar und erlaubt eine hohe Qualität.

128749

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51, lit. e) (Gebiet Joweid) ist wie folgt zu ergänzen: "Der Anteil preisgünstiger Wohnungen muss mindestens 40% betragen."

**Begründung**

Der Bedarf und die Notwendigkeit des Angebots von preisgünstigen Wohnungen sind unbestritten. Ergänzend könnte für gemeinnützige Wohnbauträger die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden, wenn dadurch mindestens 50% preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft gesichert wird.

128880

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51, lit. a) (Gebiet Sunnengarten) ist wie folgt zu ergänzen: "Die Ausnutzungsziffer darf um 10 Prozentpunkte erhöht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden. "

**Begründung**

Die Notwendigkeit eines Angebots an preisgünstigen Familienwohnungen ist unbestritten und bedarf keiner weiteren Begründung. Wohnungen im Gebiet Sunnengarten sollen auch für junge Mittelstandsfamilien erschwinglich sein.

128884

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51, lit. b) (Gebiet Bergacher) ist wie folgt zu ergänzen: "Die Ausnutzungsziffer darf um 10 Prozentpunkte erhöht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstige Familienwohnungen angeboten werden. "

**Begründung**

Die Notwendigkeit eines Angebots an preisgünstigen Familienwohnungen ist unbestritten und bedarf keiner weiteren Begründung. Wohnungen im Gebiet Bergacher sollen auch für junge Mittelstandsfamilien erschwinglich sein.

128885

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51, lit. e) (Gebiet Joweid): "Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen und zu realisieren, mit dem sich der Bedarf an Autoabstellplätzen auf 20% des Grenzbedarfs nach Art. 55 Abs. 1 reduzieren lässt."

**Begründung**

Das Joweid-Areal ist geradezu prädestiniert für eine autofreie Wohnsiedlung. Ökologische und wirtschaftliche Gründe sprechen für eine autofreie Siedlung: a) Ökologie: Im kommunalen Energiekonzept von 14. Mai 2024 verpflichtet sich Rütli, die Treibhausgasemissionen im Sektor Verkehr bis 2030 um 25% zu senken. Bis 2040 sogar um 70%. Die Errichtung von autofreien Siedlungen ist die wirksamste und kostengünstigste Massnahme. b) Wirtschaftlichkeit: Unterirdische Parkplätze sind teuer und können nicht kostendeckend vermietet werden. Sie werden durch die Wohnungsmieten quersubventioniert. Dies steht im Widerspruch zur Notwendigkeit, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

132864

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51 lit. e: Es soll ein Mobilitätskonzept erstellt und umgesetzt werden, damit der Bedarf an Autoabstellplätzen auf 20% des Grenzbedarfs reduziert werden kann.

**Begründung**

Das Joweid-Areal ist prädestiniert für eine autofreie Nutzung. Es liegt in der Erschliessungskategorie A und ist bestens mit dem ÖV erschlossen. Zudem können unterirdische Parkplätze oft nicht kostendeckend realisiert werden und werden durch die Wohnungsmieten quersubventioniert. Dies verteuert die Wohnungen und steht im Widerspruch zur Notwendigkeit, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

133390

**Antrag / Bemerkung**

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Bei gewerblich genutzten Gebäuden gilt keine Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

**Begründung**

-

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>C. SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR NACHHALTIGE SIEDLUNGSERNEUERUNG</b>		
129184		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Art. 51c Abs. 1 (Ergänzung): "Es müssen preisgünstige Wohnungen im Umfang des durch die Aufzoning, resp. durch die Erleichterungen gewonnenen Wohnraums angeboten werden."</p> <p><b>Begründung</b> Es nützt nichts, wenn im erläuternden Bericht, Seite 61 die hehren Absichten beschrieben sind: "Ein zentrales Ziel der Sonderbauvorschriften ist, dass (...) dem Verlust von bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt werden kann." Es braucht rechtsverbindliche Vorschriften, die durchgesetzt werden können. Die BZO ist im Sinne des Antrags zu ergänzen. Die Sonderbauvorschriften betreffen fast ausschliesslich Gebiete mit Altbauten und preisgünstigem Wohnraum. Sanierungen allein zum Zwecke der Gewinnmaximierung sollen mit diesem Antrag verhindert werden.</p>
131375		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Sonderbauvorschriften sind nicht nur auf die im Zonenplan eingezeichneten Bereiche zu beschränken, sondern generell festzusetzen. Alternativ dazu sind klare Kriterien zu definieren, nach denen die Gebiete ausgewählt werden.</p> <p><b>Begründung</b> Es ist nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien die Gebiete ausgewählt werden. Zudem ist nicht klar, wieso diese Vorschriften nur für diese Zonen gelten sollen und nicht generell für alle Gebiete angewendet werden.</p>
134971		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> In den verschiedenen Wohnzonen darf die Ausnützungsziffern um 10 Prozentpunkte erhöht werden, wenn mindestens ein Drittel aller Wohnungen als preisgünstigen Familienwohnungen angeboten werden.</p> <p><b>Begründung</b> Mit dieser Regelung soll ein Anreiz geschaffen werden, die dringend benötigten preisgünstigen Familienwohnungen in den Wohnzonen zu erstellen. Dies auch ausserhalb von Arealüberbauungen.</p>

133393

**Antrag / Bemerkung**

C) Sonderbauvorschriften Art. 51c

Voraussetzungen – Ergänzender Punkt: Es sind preisgünstige Wohnungen im Verhältnis (durch den GR noch zu definieren) der durch die Aufzoning oder anderer Erleichterungen gewonnen Wohnraums zu schaffen.

**Begründung**

-

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>IV. WEITERE BESTIMMUNGEN</b>		

128626

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62b, Ziff. 3: Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

**Begründung**

In praktische allen Zürcher Gemeinden ähnlicher Grösse und Struktur beträgt die Mehrwertabgabe 30% und mehr (Pfäffikon, Wetzikon, Gossau 40%). Angesichts der für die Infrastrukturaufwertung erforderlichen Investitionen (z.B. Breitenhofstrasse) ist eine moderate Erhöhung um 5% vertretbar.

129303

**Antrag / Bemerkung**

Art. 55b (Besondere Bestimmungen), Ziff. 1: Streichen oder konkretisieren, welche "besonderen Gründe" eine Abweichung rechtfertigen. Die Entscheidungsbefugnis liegt beim Gemeinderat.

**Begründung**

Ohne Konkretisierung, können die Bestimmungen Art. 55, Abs. 1 und Art. 55a, Abs. 1 problemlos ausgehebelt werden. Dies scheint bei der neuen Überbauung beim Bahnhof geschehen zu sein. Die Häuser mit 19 Wohnungen liegen in der Güteklasse A und es wurde eine Tiefgarage mit 20 Abstellplätzen gebaut. Da eine Abweichung in der Regel auch Themen ausserhalb des Ressorts "Bau" betrifft, ist es sinnvoll, wenn der Gemeinderat darüber entscheidet. Ein Entscheid zur Anzahl Abstellplätze tangiert die Klimapolitik der Gemeinde.

129539

**Antrag / Bemerkung**

Art. 51a (Veloabstellplätze): Es fehlt ein Hinweis bis wann resp. bei welcher Gelegenheit dieser Artikel zur Anwendung kommt.

**Begründung**

Rüti hat einen sehr grossen Aufholbedarf bei den Veloabstellplätzen. Ein ausgeklügeltes Velowegkonzept nützt nichts, wenn die Velos nicht abgestellt werden können. Beispiel: Beim Velounterstand vor den Gemeindewerken wurden die Velohalterungen entfernt. Er ist jetzt ein Töffunterstand. Beim Coop hat es mickrige acht Veloabstellplätze; falsch montiert, ohne Überdachung und ohne Möglichkeit die Velos anzuketten. Vor der Migros hat es 48 Plätze. Jedoch sind viele Halterungen defekt - seit Jahren. Ansonsten gibt es an der Bandwiesstrasse keine Veloabstellplätze.

130713

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62c (Neu): (Sinngemäss) Neubauten müssen so gestaltet und platziert werden, dass eine nachträgliche Verdichtung / Erhöhung der Ausnutzung bis zum zulässigen Maximum durch Erweiterung möglich ist.

**Begründung**

Die Notwendigkeit für den haushälterischen Umgang mit Bauland ist unbestritten. Falls ein Grundeigentümer nur einen Teil der maximalen Ausnutzung beanspruchen will, soll mit diesem Antrag eine nachträgliche Verdichtung mit vernünftigem Aufwand ermöglicht werden.

132849

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62b, Ziff. 3: Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.

**Begründung**

In praktisch allen Zürcher Gemeinden ähnlicher Grösse und Struktur ist die Mehrwertabgabe höher und beträgt teils 40% (Pfäffikon, Wetzikon, Gossau). Angesichts der für die Infrastrukturaufwertung erforderlichen Investitionen (z.B. Breitenhofstrasse) ist eine Erhöhung sinnvoll.

132850

**Antrag / Bemerkung**

Art. 55b ist ersatzlos zu streichen oder mindestens zu konkretisieren.

**Begründung**

Ohne Konkretisierung können die Bestimmungen Art. 55, Abs. 1 und Art. 55a, Abs. 1 problemlos ausgehebelt werden. Dies zeigen auch mehrere aktuelle Bauprojekte in Rüti, wo die Vorgaben nicht eingehalten wurden.

132860

**Antrag / Bemerkung**

Art. 57a: Es fehlt ein Hinweis, bei welcher Art von Umbau bzw. bis wann die erwähnten Veloabstellplätze zu realisieren sind. Dies ist zu ergänzen.

**Begründung**

Für uns ist klar, dass die obige Bestimmung für Neubauten angewendet werden muss. Bei Umbauten ist jedoch nicht klar, wann die Regelung zur Anwendung kommt oder ob es für alle eine Frist für die Umsetzung gibt. Dies ist klarer auszuführen. Zudem fehlen in Rütli nicht grundsätzlich die Abstellplätze für Velos, aber es mangelt an praxistauglicher Infrastruktur («Veloständer»), welche weder die Kabel noch die Bremscheiben der Velos beschädigt. Ohne Infrastruktur kann z.B. ein Mountainbike ohne Ständer nicht abgestellt werden. Können die Velos nicht ordentlich angekettet werden, verzichten viele Personen aufs Velo für die kurzen Strecken aus Angst vor Diebstahl.

136727

**Antrag / Bemerkung**

Die heutige Regelung betreffend Fahrzeugabstellplätzen hat sich bewährt und ist im Grundsatz beizubehalten. Art. 55b Abs.1 «Besondere Verhältnisse» wird begrüsst.

**Begründung**

Am 27. Januar 2025 hat der Kantonsrat mit einer weiteren Teilrevision des PBG eine neue Parkierungsregelung beschlossen. Diese sieht insbesondere eine Flexibilisierung der Anzahl Abstellplätze vor. Neu können Gemeinden Bauherren und Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer fortan etwa die Möglichkeit einräumen, mit der Gemeinde sowohl bei Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren.

136728

**Antrag / Bemerkung**

Art. 55c wird abgelehnt

**Begründung**

Beispiele zeigen, dass eine starke Reduktion oder sogar ein vollständiger Verzicht von Autoabstellplätzen dazu führt, dass die Fahrzeuge an anderen Orten - öffentlichen und privaten - parkiert werden. Auch beim Umstieg auf die Elektromobilität oder andere Antriebsformen werden Abstellplätze benötigt. Der Vorschlag ist sehr ideologisch geprägt und wird abgelehnt.

136729

**Antrag / Bemerkung**

Die bisherige Regelung ist beizubehalten

**Begründung**

Da die Realisation von Veloabstellplätzen bei Bestandes-, aber auch bei Neubauten zu Mehrkosten führt, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass die bisherige Regelung bei der Anzahl der Velo- und Motorabstellplätze beizubehalten ist. Dies nicht zuletzt auch deshalb, da die Realisation von Veloabstellplätzen vor allem bei Bestandesbauten, für die eine Baubewilligung nötig ist, zum Teil gar nicht realisierbar ist - und falls doch, nur zu hohen Mehrkosten. Deshalb soll die bisherige Regelung beibehalten werden, die sich bewährt hat.

136816

**Antrag / Bemerkung**

Bei Um- und Aufzonungen soll neu ein tieferer Mehrwertabgabesatz von 20 statt 25 Prozent zum Tragen kommen. Auch soll die Freifläche von 1'200 auf 2'000 m2 erhöht werden.

**Begründung**

Um die vom Gesetzgeber geforderte Siedlungsentwicklung nach innen nicht zu erschweren und um unbürokratisch und unkompliziert zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, was auch zum Vorteil der Mieter ist, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass bei Um- und Aufzonungen ein tieferer Mehrwertabgabesatz von neu 20 statt 25 Prozent zum Tragen kommen soll. Und um den "typischen" Einfamilienhausbesitzer von der bürokratischen Mehrwertabgabe zu befreien, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass die Freifläche von 1'200 auf 1'200 m2 erhöht werden soll. Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich um eine neue Steuer, welche das Bauen verteuert und damit auch die Mieten erhöht. Grund- und Hauseigentümer entrichten bereits viele Steuern und Abgaben. Eine sehr ins Gewicht fallende Steuer ist die Grundstückgewinnsteuer. Auf diese wird weder verzichtet noch wird sie reduziert. Bei einer besseren Nutzung eines Grundstücks fällt automatisch mehr Steuersubstrat an, weil z.B. statt ein Ehepaar, mehrere Ehepaare Steuern entrichten.

134613

**Antrag / Bemerkung**

Art. 55 – Grenzbedarf Fahrzeugabstellplätze ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

134617

**Antrag / Bemerkung**

Art. 55c – autoarme / autofreie Nutzung ablehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum

---

134619

**Antrag / Bemerkung**

Art. 57a – Veloabstellplätze ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

---

135451

**Antrag / Bemerkung**

Art. 57b Kinderwagenstellplätze und fahrzeugähnliche Geräte (Ergänzung)Die Vorschrift ist auf Mehrfamilienhäuser mit Familienwohnungen zu beschränken.

**Begründung**

Analog der Vorschrift betreffend Erstellung von Spiel- und Ruheflächen (Art. 58 BZO) macht es nur Sinn, Stellplätze für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte für MFH mit Familienwohnungen zu verlangen, bei denen dies auch nötig ist.

---

135452

**Antrag / Bemerkung**

Art. 57a Veloabstellplätze

Diese Vorschrift ist zu streichen; die bisherige Vorschrift von Art. 55 Abs. 10 aBZO ist beizubehalten.

**Begründung**

Die gültige Fassung von Art. 55 Abs. 10 aBZO lautet wie folgt: "Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten, wo aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen zu rechnen ist, sind zusätzlich zu den PW-Abstellplätzen an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen. Sie sind in der Regel in der Nähe des Gebäudeeingangs und witterungsgeschützt anzuordnen. Als Richtlinie für die Bemessung gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Die Aufnahme des neuen Artikels 57a wird mit der Förderung des Veloverkehrs und der Schaffung attraktiverer Abstellplätze begründet. Dieses Ziel wird mit der gültigen Fassung von Art. 55 Abs. 10 aBZO ebenso gut erreicht, wie mit der neuen Fassung. Die bis ins Detail regulierte neue Bauvorschrift ist einmal mehr ein typisches Beispiel dafür, wie durch Planer und Gesetzgeber die Bewilligungs- und Bauprozesse verkompliziert und zu einem Dornenpfad gemacht werden. Es besteht weder eine Pflicht noch eine Notwendigkeit, die Anzahl Veloabstellplätze akribisch genau in diesem Detailierungsgrad in der BZO festzulegen. Es genügt vollauf, die Pflicht zur Erstellung der Abstellplätze im Grundsatz zu regeln, mit Verweis auf die entsprechende VSS-Norm, welche der Baubehörde einen gewissen Spielraum belassen und bei der praktischen Anwendung eine gewisse Flexibilität zulassen.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>V. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE</b>		
136726		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Auf die Einführung einer Grünflächenziffer ist in allen Zonen zu verzichten.</p> <p><b>Begründung</b> Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG- Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue Paragraph 238a, der sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Rütli zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 257 PBG (Grünflächenziffer), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen. Zudem widerspricht die geplante neue Grünflächenziffer der raumplanerisch erwünschten und vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und verhindert zusätzlichen Wohnraum, was auch zum Nachteil der Mieter ist. Sollte wider Erwarten dem Antrag auf Streichung von Art. 62c nicht stattgegeben werden, so erwarten wir zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen Ausführungsbestimmungen zur Grünflächenziffer. Es ist von Interesse zu wissen, was zur Grünflächenziffer zählt und was nicht, wie die Anforderungen an den Bodenaufbau und der einzelnen Schichten sind, etc.</p>
136730		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Auf die Einführung einer Baumpflanzpflicht ist zu verzichten.</p> <p><b>Begründung</b> Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG- Revision enthält nebst den neuen Regelungen zum Grünraum mit dem Paragraphen 76 auch neue Regelungen zum Baumschutz, die die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen übernehmen können. Wenn jedoch nebst einer Baumschutz- neu auch eine Baumpflanzpflicht eingeführt werden soll; wenn mit anderen Worten Bäume für Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer zu einem solchen Risiko werden, dürfte deren bisherige Eigeninitiative untergraben werden, womit künftig nicht mehr, sondern weniger Bäume gepflanzt werden dürften. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 PBG (Baumschutz), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
136811		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Auf die Einführung neuer Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ist zu verzichten.</p> <p><b>Begründung</b> Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG- Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue Paragraph 238a, der bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Rüti zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form neuer Vorschriften zur Umgebungsgestaltung neue einschränkende Bestimmungen erlässt.</p>
136813		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Auf die Einführung neuer Vorgaben zur Gestaltung von Parkieranlagen ist zu verzichten.</p> <p><b>Begründung</b> Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG-Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der Paragraph 238a, der bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Rüti zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form neuer Vorschriften zur Umgebungsgestaltung neue einschränkende Bestimmungen erlässt.</p>

136814

**Antrag / Bemerkung**

Auf die Einführung der neuen Vorgaben zur Dachbegrünung ist zu verzichten.

**Begründung**

Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG- Revision enthält nebst den neuen Regelungen zum Grünraum mit dem Paragrafen 76 a, auch neue Regelungen zu Dachbegrünungen, die die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen übernehmen können. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es jedoch als übertrieben, wenn die Gemeinde Rüti Vorschriften erlässt, wonach Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümern - soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist - alle nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs, auch Flachdächer von Tiefgarageneinfahrten, zu begrünen haben. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 a PBG (Dachbegrünung), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen.

132401

**Antrag / Bemerkung**

62 d Baumpflanzung, unnötig, zu streichen 62 f Vorgärten unnötig, 62c und 62e genügen 62 g Gestaltung Parkieranlagen, Zif 2 streichen 62 h Dachbegrünungen, sinnlos, zu streichen. 62 i empfindliche Siedlungsränder, Artikel überflüssig 62 j Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, Artikel gummig, was ist unnötig und überflüssig, Artikel streichen oder genauer definieren.

**Begründung**

Das Verhältnis von Nutzen zu Aufwand stimmt nicht. Diese Vorschriften bringen klimatechnisch keinen merkbaren Nutzen, einen messbaren schon gar nicht. 62 d Bäume sind in späteren Jahren allenfalls unter Schutz, können nicht mehr gefällt werden und können zukünftige Umnutzungen von Grundstücken und Verdichtungen verhindern. Rüti hat keine Probleme mit zu wenig Bäumen. CO2-Capturing und Temperatureffekte einiger zusätzlicher Bäume haben einen vernachlässigbaren Einfluss aufs Klima. 62 f: 62c und 62e genügen. 62 g Gestaltung Parkieranlagen, Zif 2 streichen 62 h auf begrüntem Flachdächern wächst im Sommer mit längeren Trockenperioden nichts Gutes. Kiesschicht zur Wasserretention ist iO. 62i empfindliche Siedlungsränder, Artikel überflüssig 62 j Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, Artikel gummig, was ist unnötig und überflüssig, Artikel streichen oder genauer definieren.

134623

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62c – Grünflächenziffer in allen Zonen ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

134625

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62d – Baumpflanzung ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

---

134626

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62e – Umgebungsgestaltung ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

---

134629

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62g – Gestaltung Parkieranlagen ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

---

134631

**Antrag / Bemerkung**

Art. 62h – Dachbegrünungen ist abzulehnen

**Begründung**

hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein

---

## Zonenplan

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>Karte</b>		
130169		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Das Gebiet zwischen Unterwiesstrasse und Alpenblickstrasse (nordöstlich der Seefeldstrasse bis KTN 4363) befindet sich mit der ca. 10 m erhöhten Alpenblickstrasse im Norden an südlicher Hanglage und ist prädestiniert für eine Übergangszone W3/60. Alternativ soll die bestehende Übergangszone W3/60 zwischen der Wiesenstrasse und der Unterwiesstrasse beibehalten werden.</p> <p><b>Begründung</b> An der Unterwiesstrasse würde eine Wohnzone W2a/30 direkt an eine W4/80-Zone grenzen. Die Zonengrenze wurde willkürlich zwischen KTN 4363 und KTN 6468 gezogen. Dies verletzt das Rechtsgleichheitsgebot der vergleichbaren Parzellen und widerspricht daher den raumplanerischen Kriterien. Ganz allgemein würde die geplante Aufzonung im Gebiet der Unterwiesstrasse einen abrupten Übergang der Gebäudehöhen zwischen den Zonen W2a/30 und W4/80 bewirken, da eine Übergangszone W3/60, wie sie heute zwischen der Unterwiesstrasse und der Wiesenstrasse existiert, nicht mehr vorgesehen ist. Die neu geplante Aufzonung vernachlässigt daher die heutigen Verhältnisse, was die abgestuften Gebäudehöhen betrifft (W2a/30 – W3/60 – W4/80).</p>
131377		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Ich bitte Sie den unbebauten Teil des Niggitals aus der Zone für öffentliche Bauten zu entfernen und als Freihaltezone zu definieren.</p> <p><b>Begründung</b> Naherholungsgebiet, Mutterkuhhaltung, eine Wohltat zu beobachten und viele Vögel.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
127994		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Niggital: Die gesamte unverbaute Fläche des Niggitals ist von der öffentlichen Zone in die Freihaltezone umzuzonen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Rückmeldungen zur E-Mitwirkung zum REK 2022 waren eindeutig: Über 80 Rückmeldungen verlangten, dass das Niggital entweder zur Freihaltezone oder zur Landwirtschaftszone wird. Bereits acht Jahre zuvor haben 540 Personen verlangt, dass das Niggital frei bleibe. Und dann wurde im Kanton Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Der GR folgerte richtigweise, dass die Bevölkerung den Status Quo sichern will. Im GRB vom 28.6.2022 ist zu lesen "die nicht bereits durch Bauten beanspruchten Teile des Niggitals sind als Freiräume gesichert". Der vorliegende Zonenplan straft diese Aussage Lügen. Es wird erwartet, dass der GR die Haltung der Bevölkerung respektiert und das Niggital zur Freihaltezone erklärt. Die Zeit von Beruhigungsspillen à la "die ablehnende Haltung der Bevölkerung zur Kenntnis nehmen" oder "Umzonung zur Freihalte- oder Landwirtschaftszone prüfen" ist vorbei.</p>
127995		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Bandwies Süd (Parzelle 6848) ist von Z4/100 in die öffentliche Zone Oe umzuzonen.</p> <p><b>Begründung</b> Rüti ist längst kein Dorf mehr, sondern eine Stadt im Werden. Man sollte die Realität akzeptieren und den öffentlichen Raum so gestalten, dass er den Anforderungen einer modernen Stadt entspricht. Eine Überbauung der Bandwies Süd mit einer Renditeliegenschaft ist sicher nicht das, was sich positiv auf die Lebensqualität der Allgemeinheit auswirkt. Eine glorifizierte Einkaufszone wie man sie in jedem gesichtslosen verstädterten Dorf antrifft. In einer Stadt braucht es einen zentralen, öffentlichen Raum, besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdichtung. Ob die "Bandwies Süd" ein Stadtpark wird oder anderswie öffentlich genutzt werden soll, kann zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben. Entscheidend ist, dass das gesamte Areal der Spekulation entzogen und für die Öffentlichkeit nutzbar bleibt.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
134988		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Im 2025 veröffentlichten neuen Entwurf des Bau- und Zonenplans ist das Niggital immer noch in der «Zone für öffentliches Bauen». Ich stelle entschieden die Forderung, dass der unbebaute Teil des Niggitals als Freihaltezone definiert wird. Im Gemeinderatsbeschluss «Räumliches Entwicklungskonzept (REK)» vom 1. 6. 2022 hat der Gemeinderat bereits wie folgt festgelegt: «Der durch die bestehende Tennisanlage nicht mehr benötigte Teil des Gebiets wird im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision der Freihaltezone zugeteilt. (...) Zielbild 2035: Die nicht bereits durch Bauten beanspruchten Teile des Niggitals sind als Freiräume gesichert.»</p> <p><b>Begründung</b> Das Naherholungsgebiet Niggital wird täglich von vielen Einwohnern von Rütli als Erholungszone genutzt. Des Weiteren nutzt es Max Rüegg für seine Mutterkuhhaltung.</p>
134991		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Im 2025 veröffentlichten neuen Entwurf des Bau- und Zonenplans ist das Niggital immer noch in der «Zone für öffentliches Bauen». Ich stelle entschieden die Forderung, dass der unbebaute Teil des Niggitals als Freihaltezone definiert wird.</p> <p><b>Begründung</b> Im Gemeinderatsbeschluss «Räumliches Entwicklungskonzept (REK)» vom 1. 6. 2022 hat der Gemeinderat bereits wie folgt festgelegt: «Der durch die bestehende Tennisanlage nicht mehr benötigte Teil des Gebiets wird im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision der Freihaltezone zugeteilt. (...) Zielbild 2035: Die nicht bereits durch Bauten beanspruchten Teile des Niggitals sind als Freiräume gesichert.» Das Naherholungsgebiet Niggital wird täglich von vielen Einwohnern von Rütli als Erholungszone genutzt. Des Weiteren nutzt es Max Rüegg für seine Mutterkuhhaltung.</p>
133006		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Auf einen Mindestgewerbeanteil im Talboden TannenberG/Gubel ist zu verzichten.</p> <p><b>Begründung</b> Zur Umzonung der Gewerbeflächen G5 im Gebiet TannenberG/Gubel zu WG4/80: Die Parzelle 3922 ist offiziell über die Sonnengartenstrasse erschlossen. Eine Erschliessung im Talboden TannenberG/Gubel für eine gewerbliche Nutzung existiert nicht. Aus topografischen Gründen ist eine Erschliessung der Parzelle für eine gewerbliche Nutzung schwierig. Aus unserer Sicht stellt sich neben den technischen Problemen bei der Erschliessung eine grundsätzliche Frage, nämlich die Frage der Zweckmässigkeit einer Zone WG4/80 mit Mindestgewerbeanteil an dieser Stelle. Begründung:- Schwierige Erreichbarkeit und Präsenz für die Öffentlichkeit- Schwierige Kombination von</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		verdichtetem Bauen und Gewerbe bzgl. potenzieller Lärmklagen- EG-Wohnungen per se als unattraktiv zu taxieren, ist aus unserer Sicht zu wenig weitsichtig. Die Klimaerwärmung führt dazu, dass die Wohnqualität an kühlen, schattigen Orten steigt.
130658		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Zone Neuhus ist in Freihaltezone umzuzonen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Verdichtung sollte im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Diese Zone ist aktuell als Reservezone ausgeschieden und ist noch nicht überbaut. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.</p>
130659		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Zone für öffentliche Bauten im Niggital sollte in eine Freihaltezone überführt werden.</p> <p><b>Begründung</b> Die Verdichtung sollte im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgen. Diese Zone ist aktuell als Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden und ist noch nicht überbaut. Dies soll auch in Zukunft so bleiben.</p>
134108		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Umzonung G5 Neuhofstrasse 12 &amp;14 sowie Parzelle 6771 und 7228 in WG3/60</p> <p><b>Begründung</b> Nachdem wir bei der Hosberg Holding AG (Mehrheitsaktionärin der Hosberg AG und Hosberg Immobilie) von der BZO-Anpassung erfahren haben, haben wir uns intensiv mit der langfristigen Nutzung der Standorte Neuhofstrasse 12 &amp; 14 sowie der Parzellen 6771 und 7228 auseinandergesetzt. Das Gebiet um die beiden Gebäude wird bereits heute aus optischer Sicht wohnbaulich genutzt, und die angrenzende Zone WG 3 / 60 unterstreicht unseres Erachtens dieses Bild. Aus diesem Grund sehen wir großes Potenzial, das Gebiet nicht nur als Gewerbezone, sondern als Bauzone weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang halten wir es für sinnvoll, mit der Gemeinde Rüti in einen Dialog über mögliche Entwicklungsperspektiven zu treten. Nach ausführlichen Gesprächen mit den beiden Tochtergesellschaften Hosberg AG und Hosberg Immobilie (den Eigentümern der Flächen) sind wir zu dem Entschluss gekommen, dass die Hosberg Holding AG den Kontakt mit der Gemeinde suchen kann, um weitere Abklärungen sowie Visionen für die Zukunft zu erarbeiten. Gerne hören wir von Ihnen. Freundliche Grüsse VR Benjamin Reinhard Hosberg Holding AG.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
135606		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wir möchten, dass die Parzell 'Niggital' als Freihaltezone definiert wird.</p> <p><b>Begründung</b> Das Niggital ist eine sehr ruhige Wohnzone. Mit dem Tennisplatz haben wir so oder so genügend Aktivität in unserem Quartier. Weiterer Verkehr sollte vermieden werden. Der Parkplatz beim Tenniplatz wird sehr viel von Hundebesitzern benutzt. Hier starten viele Leute zu Rundgängen am Betzberg. Danke dass die bisherige 'Freihaltezone' beibehalten und nicht in 'Oe' umgewandelt wird. Es gibt genügend Bauplätze, auch in nächster Umgebung, z.B. Sunnegarte Areal...</p>
133623		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Zone für öffentliche Bauten (Oe), ist südlich des Niggitalweidholzwegs (Grundstück 3826), in eine Freihaltezone (F) umzuzonen.</p> <p><b>Begründung</b> Es besteht offensichtlich seit langer Zeit kein Bedarf für öffentliche Bauten auf dieser landwirtschaftlich genutzten Wiese. Der hintere Teil des Grundstücks 3826 liegt ja bereits in der Freihaltezone. Das Grundstück 3826 sollte ganzflächig in eine Freihaltezone umgezont werden.</p>
136831		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Das in unserem Eigentum befindliche Grundstück Kat. Nr. 7380 ist analog dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 7381 von der Gewerbezone G in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 umzuzonen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Das mit Parkplätzen überbaute Grundstück Kat. Nr. 7380 weist eine ungünstige «Dreiecksform» auf. Im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Unternehmungen im Neuhof sollen unter anderem die Grundstücke Kat. Nr. 7380 und 7381 arrondiert und zusammengelegt werden. Damit dieses arrondierte Areal nicht in zwei andersartigen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer und Baumassenziffer) zu liegen kommt, ist für eine weitere Bebauung eine einheitliche Zone von Vorteil.</li><li>2. Die relativ kleine, «eingeklemmte» Gewerbebarzelle bietet keine Perspektive für die Entwicklung einer zweckmässigen, wertschöpfenden Gewerbebaute. Trotz jahrelangen und intensiven Bemühungen konnten für das ursprünglich geplante und bewilligte Gewerbegebäude keine Nutzer / Mieter gefunden werden. Eine Weiterentwicklung der Bebauung auf dieser kleinen, unternutzten Fläche ist nur mit einer Umzonung in die Zone WG3/60 möglich.</li></ol>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		<p>3. Mit einer Umzonung dieser kleinen Fläche dieses arrondierten Areals bietet sich die Chance und Möglichkeit, in Anlehnung an das bestehende Gebäude Walderstrasse 103 ein weiteres kleines Mehrfamilienhaus in gleicher Architektursprache, Bauform und Bautypologie zu erstellen, anstelle der heute weitgehend brach liegenden unbebauten Fläche.</p> <p>4. Die Umzonung würde es zudem erlauben, das Strassenbild am nordöstlichen Dorfein- und -ausgang zu einem architektonisch passenden Gebäudeensemble zu ergänzen und so das Ortsbild deutlich aufzuwerten.</p>
135636		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Absicht einen Teil des Industriegebiets Joweid in eine Zentrumszone Z5/130 und eine Kernzone KIIa zu verschieben ist abzulehnen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Abwanderung von Gewerbebetrieben in andere Gemeinden, ist wegen nicht vorhandenen Räumlichkeiten eine Tatsache. Eine Gemeinde mit dem Energie-Label Gold, sollte nach dem Vorsatz handeln " hier wohnen hier arbeiten" und kurze Arbeitswege unterstützen. Die vorhandenen Flächen für Gewerbe und Industrie müssen erhalten bleiben.</p>
136701		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Auf die Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 6694 von der Industriezone in die Zentrumszone 5 und die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht sei zu verzichten, eventualiter sei das Grundstück in die Kernzone I gemäss dem übrigen Grundstücksteil umzuzonen.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss Art. 2 Abs. 1 KPFV sind Infrastrukturbereiberinnen verpflichtet, die Anlagen der Infrastruktur in der Bilanz von den anderen Bereichen getrennt auszuweisen. Bei der SBB werden die Grundstücke einerseits in der Anlagenrechnung von Infrastruktur und andererseits in der Anlagenrechnung von Immobilien geführt. Die Anlagen der Infrastruktur sind in unserem GIS gemäss beiliegendem Plan gelb hinterlegt. Die Flächen von Immobilien in Mangenta. Folglich sind die für den Bahnbetrieb (SBB Infrastruktur) dienende Anlagen dem Eisenbahngesetz unterstellt (Art. 18 EBG) und nicht der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Auf der Parzelle befindet sich zurzeit ein Velounterstand und unterirdisch ein Stellwerk. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ist auf die Umzonung und Erhebung einer Mehrwertabgabe auf den der SBB Infrastruktur zugehörigen Grundstücksteilen zu verzichten. Sollte eine Angleichung im Zonenplan notwendig sein, dann wäre die betroffenen Grundstücksfläche der Kernzone I analog zur restlichen Grundstücksfläche zuzuweisen.</p>
136835		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wir sind mit der geplanten Zonennänderung an der Unterwies-/ Alpenblickstrasse nicht einverstanden</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		<p><b>Begründung</b> Wir wollen keine Gebäudehöhen bei W4/80 von 18,0 m bei Attikageschossen; 21,7 m bei Schrägdächer, gegenüber W2a/30 von 11,4 m bei Attikageschossen; 13,6 m bei Schrägdächer. Diese Gebäudehöhen werfen mehr Schatten und ist ein zu massiver Eingriff auf unser Siedlungsbild. Die geografische Lage wurde nicht berücksichtigt und es scheint, dass diese Liegenschaften rein planerisch eingezont wurden. Das ist für uns Anwohner nicht tragbar. Dem können wir nicht zustimmen. Darum muss es W2a/30 bleiben.</p>
136838		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wir verlieren zu viel Lebensqualität an der Unterwiesstrasse/Seefeldstrasse mit der Umzoning, und es ist für uns Anwohner untragbar! Deshalb muss es W3 bleiben.</p> <p><b>Begründung</b> -</p>
131389		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Der noch unbebaute Teil des Niggitals soll jetzt als Freihaltezone definiert werden.</p> <p><b>Begründung</b> Im 2025 veröffentlichten neuen Entwurf des Bau- und Zonenplans ist das Niggital immer noch in der «Zone für öffentliches Bauen».</p>
134951		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Zone I7 belassen</p> <p><b>Begründung</b> 1) Rüti ZH braucht mehr lokale Arbeitsplätze. Daher sollte nicht freie Industriefläche mit Wohnblöcken zugestellt, sondern weitere Firmen angesiedelt werden. Dies ermöglicht den Anwohnern von Rüti ZH lokal zu Arbeiten bzw. den Jugendlichen eine Lehrausbildung zu absolvieren.  2) Wird der Masterplan für das Joweid Zentrum (JZ) umgesetzt, so wird die Infrastruktur in Rüti ZH kollabieren. Werden nach Masterplan für das JZ tatsächlich die geplanten Wohnblöcke gebaut (<a href="https://www.metron.ch/projekte/rueti-und-duertnen-masterplan-joweid-areal/">https://www.metron.ch/projekte/rueti-und-duertnen-masterplan-joweid-areal/</a>), so werden dort nach den lagegerechten Mietpreisen höchstwahrscheinlich kinderreiche Familien einziehen. Dies wird die Problematik der fehlenden Schulplätze und des Lehrpersonenmangels verstärken. Auch wenn nur 50% der im JZ angesiedelten Bewohner ein Privatfahrzeug tagtäglich benutzen, so sind noch längere Staus in und um Rüti ZH vorprogrammiert.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		3) Das JZ ist als Wohnzone ungeeignet. Kinder wachsen in einem "Getto" ohne genügen grosse Grünfläche zum Austoben auf. Die Böden im gesamten JZ sind stark von Schwermetallen belastet. Industrielärm und Lastwagenverkehr lassen sich schwerlich mit einer Wohnzone vereinbaren.

### Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>Karte</b>		
128908		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Das gesamte Siedlungsgebiet südwestlich der Bahnlinie Rapperswil - Wetzikon und das Weierquartier ist der Güteklasse B (orange) zuzuordnen.</p> <p><b>Begründung</b> Immer mehr Menschen nutzen das E-Bike oder das Velo statt Auto oder ÖV. Die Erschliessung für den Langsamverkehr (Velo, Fussgänger) wird immer wichtiger im Vergleich mit der ÖV-Erschliessung. Das Gebiet südwestlich der Bahnlinie und das Weierquartier ist für den Langsamverkehr besonders gut geeignet: Es ist flach, auf dem Weg ins Zentrum müssen keinen Hauptverkehrsachsen überquert werden und es gilt flächendeckend Tempo 30. Zudem fördert Rüti den Langsamverkehr mit verschiedenen Massnahmen (Velokonzept). Es ist darum konsequent und widerspiegelt die gute Erschliessung, wenn dieses Gebiet der Güteklasse B zugeordnet wird.</p>

### Ergänzungsplan Begrünung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>Karte</b>		
135634		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Ich unterstütze das Anliegen, ökologische und gestalterische Anforderungen an "empfindliche Siedlungsränder" zu stellen.</p> <p><b>Begründung</b> .</p>

**Richtplantext (Festlegungen)**

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>1 EINLEITUNG</b>		

132740		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> grosser Einbahnkreisverkehr, Umplanung Veloring, Punktuelle Verbesserungen, Gefahrenstellen für Velofahrer</p> <p><b>Begründung</b> Fazit: Ein grosser Einbahnkreisverkehr würde viele Verkehrsprobleme in Rüti zufriedenstellend und für lange Zeit lösen. Es würde sich lohnen, diese Idee weiter zu verfolgen. Der geplante Veloring einspringt dem ideologischen Denken der Energiestadt und bringt kaum Nutzen. Der von der FDP grosse Veloring könnte einen bedingten Nutzen bringen und das ohne grosse Kosten. Wichtig wären punktuelle Verbesserungen an den wirklichen und grossen Gefahrenstellen.</p>
--------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>1.2 Allgemeines</b>		

132738		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Was hat der Ortsbildschutz im Verkehrsrichtplan zu suchen? Dieser gehört nicht in den Verkehrsrichtplan. Wie verträgt sich der geplante Veloweg VN5 entlang der SBB Linie Täusi-Bahnhof mit der OeV Strategie Doppelspur Uster- Rapperswil? Es ist wohl kein Platz für beides vorhanden. Mit der Verschiebung des Eingangstors Eschenbacherstrasse von der Schürwies zur Dachsegg sollte die 80 kmh Strecke zwischen dem neuen Eingangstor und der Schürwies auf 60 kmh oder gar 50 kmh reduziert werden. Ansonsten erfüllt das Eingangstor seine gewünschte Wirkung nicht. Die Aussage „Breitenhofstr Tempo 30 zu prüfen“ steht im Widerspruch mit dem Projekt Breitenhofstrasse (Tempo 50). Bei den Abschnitten mit Steigung macht es Sinn, eine Tempo-30 Strecke zu realisieren. Das Projekt Breitenhofstrasse ist zu stoppen, oder zu überarbeiten und massiv zu reduzieren (siehe Vernehmlassung Projekt Breitenhofstrasse), (Seite27) Begegnungszonen 20 kmh: Es sind viel zu kleine und nicht zusammenhängende Begegnungszonen geplant. Dies schafft Verwirrung bei Fussgängern, E-Trottinett-, Fahrradfahrern und beim MiV wegen der unklaren Vortrittssituationen und führt zu mehr Unfällen.</p> <p><b>Begründung</b> siehe Antragstext</p>
--------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>2 STRATEGIE UND ZIELE</b>		
134655		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Strategie und Ziele, Übergeordnete Stossrichtung: Zusätzlicher Punkt: "Die Gemeinde Rütli sorgt dafür, dass die im kommunalen Energiekonzept festgelegten Reduktionziele für die durch die Mobilität verursachten Treibhausgasemissionen erreicht oder übertroffen werden."</p> <p><b>Begründung</b> Ohne diesen Zusatz lassen sich die Reduktionsziele nicht erreichen.</p>
134686		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Strategie und Ziele, Motorisierter Individualverkehr, im dritten Aufzählpunkt das Wort "bedarfsgerecht" streichen. Neu lautet der Satz: "Die Gemeinde Rütli gestaltet das Angebot an öffentlichen Parkplätzen unter Berücksichtigung des Potenzials zur Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss und Veloverkehr."</p> <p><b>Begründung</b> Wenn dieser Satz bestehen bleibt, können sämtliche BZO-Bestimmungen über die Fahrzeugabstellplätze problemlos ausgehebelt werden. Und zwar mit Hilfe von BZO Art. 55b, Ziff. 1 "Besondere Bestimmungen". Es ist allgemein bekannt, dass die Orientierung am Bedarf des MIV zu einem uferlosen Wachstum der MIV-Verkehrsinfrastruktur führt.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>3 VERKEHRSPLAN</b>		
132739		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Grosser Einbahnkreisverkehr: Zu guter Letzt empfehlen wir an dieser Stelle erneut den grossen Kreisverkehr zwischen den Kreiseln Härti-Pfauen-Embru-Werkstr-Sonnenplatz-Löwen-Härti als Tempo-30 Strecke im Einbahnregime für Autos und breitem, in beide Richtungen befahrbarem Veloweg.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Wir sind uns bewusst, dass dieser Zug mit dem Baubeginn Ferrachstrasse leider vermutlich abgefahren ist. Leider wurde damals bei der Vernehmlassung REK mit keinem Wimpernzucken auf diesen Vorschlag eingegangen. Trotzdem besteht die Hoffnung, dass das was nicht ist, in Zukunft trotzdem werden könnte. Der Grosse Einbahnverkehrs wäre mit wenig Aufwand realisierbar und würde viel zur Beruhigung des Verkehrs in Rüti beitragen. Dieser Grosskreisel trägt viel zur Verflüssigung des Verkehrs am Pfauenkreisel und an der Löwenkreuzung und am Härtikreisel bei. Die Umwelt-Mehrbelastung (CO2, Feinstaub, Lärm) wird sich mit Tempo 30 und der zukünftigen E-Mobilität in Grenzen halten und stellt kein Argument dagegen dar. Verkehrssicherheit 3.9: Die Karte zeigt auf, dass der Kreisel Werkstrasse einen Unfallschwerpunkt darstellt. Der Kreisel soll allerdings unverändert bleiben. Entlang der Breitenhofstrasse sind im Übrigen lediglich 4 Unfälle in 10 Jahren auszumachen. Wir stellen die These auf, dass der verfügbare Raum zweckmässig eingesetzt und von den Benutzenden sämtlicher Kategorien weitgehend verantwortungsvoll befahren wird. Für den Fussverkehr ist vor allem der Abschnitt von der Rapperswilerstrasse bis zur Bandwiesstrasse von Bedeutung. Für den Abschnitt zwischen Werk- und Ferrachstrasse bieten sich mit Inselweg und Roosrietweg Alternativen zur Breitenhofstr mit höherer Aufenthaltsqualität an. Die Berufsschule spielt beim Umbau der Breitenhofstrasse einen vernachlässigbaren Einfluss. Der Grossteil der Lernenden bewegt sich zu Fuss zwischen Bahnhof und Berufsschule und wenig auf der Breitenhofstrasse. Übergeordnete Zielsetzungen – Aufwertung des öffentlichen Raums durch Belebung, Marktplätze, mehr Sitzflächen, Raum für Kommunikation, Kunst, Kultur, etc: Diese Zielsetzungen werden nicht auf der Breitenhofstrasse, sondern im angrenzenden Raum (Bandwies, Sonnenplatz etc.) erfüllt. Mit Tempo 50 bietet auch eine umgestaltete Breitenhofstrasse wenig Aufenthaltsqualität und dürfte kaum ein grosses Bedürfnis der Bevölkerung sein. Erlebbare Landwirtschaftsflächen - Lernwege, Urban Gardening, etc sind ohne Zusammenhang mit dem Zustand der Breitenhofstrasse und ohne deren Umgestaltung umsetzbar. Umso mehr ist bei der Gestaltung des Zentrums (Bandwies, Amthof, Beziehungen zum Bahnhof) für hohe Aufenthaltsqualität zu sorgen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>3.1 Öffentlicher Verkehr</b>		
134696		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Sinngemäss: "Als Ersatz für den Breitenhofbus stellt die Gemeinde ein Innerorts-Transportangebot für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zur Verfügung."</p> <p><b>Begründung</b> Der Breitenhofbus ist aktuell ein Teil des Zentrums Breitenhof. Er wird durch die Gemeinde subventioniert. Es profitieren jedoch nur die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums und der Alterswohnungen. In Anlehnung an die Altersstrategie 2030 sollten alle alten Menschen in Rütli von einem subventionierten Transportangebot profitieren können. Dieses soll auf das ÖV-Angebot abgestimmt sein und Synergie nutzen.</p>
131313		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Anpassung des Texts: "Um die Attraktivität..., dass etwaige Zeitverluste durch geeignete, ausgewogene Gegenmassnahmen kompensiert werden..."</p> <p><b>Begründung</b> Massnahmen zur Verbesserung eines Problems sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Lastentragung im Gesamtergebnis zu beurteilen (z.B. Gesamtzeitverlust). Die Bevorzugung einer Gruppe von Verkehrsteilnehmenden ist gegenüber der Benachteiligung einer anderen Verkehrsteilnehmenden abzuwägen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>3.2 Fussverkehr</b>		
129350		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Verbindung FN6 Gmeindrüti–Lorenwäldli ist aus der Planung zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> Naturschutz und Kulturland sind höher zu werten als der bescheidene Zeitgewinn durch diese Abkürzung. Auf der Waldlichtung neben dem vorgesehenen Weg sind regelmässig Rehe – zeitweise mit Jungtieren – zu beobachten. Der Weg würde nicht nur von Kindergartenkindern benützt (die den Weg nach Fägswil bisher auch stets bewältigen konnten), sondern auch von Erwachsenen und von «Hündelern», was durch Abfall und verlorenen Hundekot die landwirtschaftliche Nutzung wesentlich stärker beeinträchtigt, als es die direkt durch den Weg beanspruchten Quadratmeter vermuten lassen. Der Schulweg für Kinder von der Neu-York-Strasse und von der Lorenwäldlistrasse führt traditionell mit dem Velo via Neu York. Für sie wäre der neue Weg kein Vorteil. Später müssen sie die Oberstufe am anderen Ende von Rüti mit dem Velo erreichen, dann ist es wichtig, dass sie diesen Weg als geübte Radler antreten. (Anders als im Bericht beschrieben, bringt der Weg keine Schulweg-Verkürzung für den Weiler Gmeindrüti, der näher am Schulhaus Fägswil gelegen ist, als die Lorenwäldlistrasse und die obere Hälfte des Lorenwegs, für die ein Vorteil allenfalls plausibel wäre.)</p>
132943		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Verbindung FN6 Gmeindrüti–Lorenwäldli ist aus der Planung zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> Naturschutz und Kulturland sind höher zu werten als der bescheidene Zeitgewinn durch diese Abkürzung. Auf der Waldlichtung neben dem vorgesehenen Weg sind regelmässig Rehe – zeitweise mit Jungtieren – zu beobachten. Der Weg würde nicht nur von Kindergartenkindern benützt (die den Weg nach Fägswil bisher auch stets bewältigen konnten), sondern auch von Erwachsenen und von «Hündelern», was durch Abfall und verlorenen Hundekot die landwirtschaftliche Nutzung wesentlich stärker beeinträchtigt, als es die direkt durch den Weg beanspruchten Quadratmeter vermuten lassen. Der Schulweg für Kinder von der Neu-York-Strasse und von der Lorenwäldlistrasse führt traditionell mit dem Velo via Neu York. Für sie wäre der neue Weg kein Vorteil. Später müssen sie die Oberstufe am anderen Ende von Rüti mit dem Velo erreichen, dann ist es wichtig, dass sie diesen Weg als geübte Radler antreten. (Anders als im Bericht beschrieben, bringt der Weg keine Schulweg-Verkürzung für den Weiler Gmeindrüti, der näher am Schulhaus Fägswil gelegen ist, als die Lorenwäldlistrasse und die obere Hälfte des Lorenwegs, für die ein Vorteil allenfalls plausibel wäre.)</p>

136827

**Antrag / Bemerkung**

Die Umsetzung des Jonawegs sei wie folgt anzupassen:

- a. Es sei der Fuss- und Veloweg entlang der Jona zu streichen;
- b. Es sei der Fuss- und Veloweg ins Innere des Areals zu verlegen und nach dem Koexistenz-Prinzip Mischverkehr zuzulassen;
- c. Im Planungsbericht sei seitens Gemeinde transparent darzulegen, dass- die Machbarkeit des Fuss- und Veloweges längerfristig nicht möglich ist; - im Rahmen der Arealentwicklung Joweid Zentrum nur Teilumsetzungen im Mischverkehr möglich sind; - der Lead für eine mit der Denkmalpflege und dem AWEL abgestimmte langfristige Lösung bei der Gemeinde und nicht beim Grundeigentümer liegt.

**Begründung**

Grundsätzlich ist das Anliegen eines Uferwegs entlang der Jona im Joweid Areal bereits im bisherigen kommunalen Richtplan verankert gewesen und wurde mit der Revision übernommen. Es bleibt jedoch weiterhin unrealistisch, dass der Weg im Zeithorizont von bis zu 15 Jahren umgesetzt werden kann (siehe Masterplan, S. 19). Aufgrund der engen Verhältnisse und des 1505 wird von einem Velo- und Fussweg im Koexistenz-Prinzip ausgegangen. Die engen Platzverhältnisse zwischen der Jona und den bestehenden Gebäuden bedingen, dass auf derselben Mischfläche Lastenzüge, Personautos, Velofahrende und Fussgänger verkehren; alle Verkehrsteilnehmer in Richtung Süd, Fussgänger und Velos auch in Richtung Nord. Die Strassenbreite beträgt insbesondere im Bereich des Gebäudes 3 lediglich etwa 3 m. Für das bestehende Gewerbe und ihrer Erschliessung entlang der Jona ist es wichtig, dass durch die langfristige Realisierung des Jonawegs keine Probleme entstehen. Kurz- bis mittelfristig ist zu akzeptieren, dass entlang der Jona weiterhin der Motorisierte Individualverkehr (MIV) wie auch Lastenzüge in Fahrtrichtung Süd zirkulieren können. Der Realisierung eines breiteren oder getrennten Trasses für die verschiedenen Verkehrsfunktionen stehen der Denkmalschutz und der Gewässerschutz entgegen. Die Aufwertung der Jona sowie der Hochwasserschutz liegen im Kompetenzbereich des Kantons. Bis auf Weiteres bestehen keine entsprechenden Projekte, und die Bestandes Situation muss innerhalb des vorhandenen Strassenraums bestmöglich genutzt und gestaltet werden können. Die Abklärungen im Rahmen des Masterplans haben noch keinen machbaren Ansatz zur Umsetzung des Jonawegs durchgehend entlang der Jona ergeben. Ein solcher Weg entlang der Jona an dieser ausgesprochen engen Stelle würde beim vorliegenden Bestand (Gebäude und Gewässeranstoss) gar eine gefährliche Situation für die Verkehrsteilnehmer herbeiführen. Dies, einerseits wegen der zu engen Verhältnisse für eine Nutzung durch mehrere unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (Lastenzüge, Autos, Velos und Fussgänger), andererseits weil bei den gegebenen Verhältnissen ein Gegenverkehr (mit Fussgängern und Velos) schlicht nicht realisierbar ist. Die Umsetzung des Fuss- und Velowegs entlang des Ufers in der Joweid ist gegebenenfalls erst langfristig realisierbar, da sie eine umfassende Umstrukturierung der Sektoren Mitte und Nord voraussetzt. Dies bedeutet, dass der Uferweg zum Zeitpunkt der Entwicklung im Sektor Zentrum nicht realisiert werden kann und daher nicht als Forderung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens (gestützt auf einen entsprechenden Richtplan) gestellt werden kann. Kurzfristig und mittelfristig können nur Teile des Fuss- und Velowegs im Mischverkehr umgesetzt werden. Neben Denkmalschutzaspekten (Eintrag Joweid Ensemble im ISOS und im Denkmalschutzobjekt Inventar, von überkommunaler Bedeutung) bestehen auch Herausforderungen und mögliche Konflikte mit dem Gewässerraum. Um diese unterschiedlichen Interessen in Einklang zu bringen, ist ein koordiniertes Vorgehen aller beteiligten Akteure erforderlich, darunter das AWEL, kantonale Denkmalpflege, die Gemeinde sowie die Grundeigentümerin. Der Lead für

ein koordiniertes Vorgehen liegt bei der Gemeinde. Bis zum Vorliegen entsprechender Machbarkeitsstudien und Interessenabwägungen ist vom Bestand auszugehen. Der Fuss- und Veloweg entlang der Jona ist daher zu streichen und in Nachachtung des Koexistenz-Prinzips unter Zulassung von Mischverkehr ins Innere des Areals zu verlegen. Die weiteren planungsrechtlichen Schritte sind zu koordinieren.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>3.3 Veloverkehr</b>		
129348		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wo Velowege entlang der Routen anderer Mobilitätsarten neu gebaut oder erneuert werden, ist eine klare Trennung anzustreben, beispielsweise durch eine farblich abgesetzte Velofahrbahn.</p> <p><b>Begründung</b> Im Vorschlag des Richtplantexts sind lediglich die Bedürfnisse von E-Bikes hervorgehoben. Auch andere Velos sind aber im Vergleich zu Fussgänger:innen oder Motorfahrzeugen (die auch mal im Stau stehen, oder einem Bus oder Lkw ausweichen müssen) schneller oder langsamer unterwegs, was zu gefährlichen Situationen oder Konflikten führen kann. Eine farblich hervorgehobene separate Fahrbahn (anstelle eines «gestrichelten» Trennstreifens oder lediglich einer Signalisierung), bietet klare Verhältnisse und mehr Aufmerksamkeit und somit mehr Sicherheit bei weniger Konfliktpotenzial.</p>
134722		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Neu: Radstreifen sind mit einem durchgehenden roten Belag zu versehen. Eine einfache Abgrenzung gegenüber der Fahrbahn mit gelb gestrichelter Linie ist ungenügend.</p> <p><b>Begründung</b> 1. Förderung der Verkehrssicherheit.  2. Förderung des Umstiegs auf das Velo. Die Sichtbarmachung von Radstreifen betont den Stellenwert des Veloverkehrs in Rütli und trägt zu einer grösseren Akzeptanz des Velos bei. In diesem Sinn ist es eine Klimamassnahme.</p>

- 
- 134751 **Antrag / Bemerkung**  
Es ist ein terminierter Realisierungsplan für die Massnahmen im Veloverkehr vorzulegen. Die erforderlichen Investitionen sind im Budget 2026 zu planen. Die Realisierung erfolgt nach dem Pareto-Prinzip.
- Begründung**  
In der realen Welt ist das Rütner Velokonzept praktisch unsichtbar und damit wirkungslos. Ohne Realisierungsplan und ohne Geld passiert nichts.
- 
- 134778 **Antrag / Bemerkung**  
Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der öffentlich zugänglichen Veloabstellplätze inklusive deren Grösse. Sie sorgt dafür, dass die BZO-Vorgaben zu den Veloabstellplätzen auch für bestehende Bauten umgesetzt werden. Es ist ein Realisierungsplan zu erstellen.
- Begründung**  
Die folgenden Beispiele dürften als Begründung genügen: 8 Veloabstellplätze vor dem Coop; unbrauchbar, da Halterungen zu tief montiert; meistens mit Blumenerde verstellt; ohne Dach. 48 Veloabstellplätze vor der Migros; viele seit Jahren defekt; ungeeignet zum Anbinden der Velos. Unterstand vor den GWR: Velohalterung wurde demontiert; der Unterstand dient jetzt als Töffunterstand.
- 
- 132944 **Antrag / Bemerkung**  
Wo Velowege entlang der Routen anderer Mobilitätsarten neu gebaut oder erneuert werden, ist eine klare Trennung anzustreben, beispielsweise durch eine farblich abgesetzte Velofahrbahn.
- Begründung**  
Im Vorschlag des Richtplantexts sind lediglich die Bedürfnisse von E-Bikes hervorgehoben. Auch andere Velos sind aber im Vergleich zu Fussgänger:innen oder Motorfahrzeugen (die auch mal im Stau stehen, oder einem Bus oder Lkw ausweichen müssen) schneller oder langsamer unterwegs, was zu gefährlichen Situationen oder Konflikten führen kann. Eine an den kritischen Stellen farblich hervorgehobene separate Fahrbahn (anstelle eines «gestrichelten» Trennstreifens oder lediglich einer Signalisierung), bietet klare Verhältnisse und mehr Aufmerksamkeit und somit mehr Sicherheit bei weniger Konfliktpotenzial. Gute Beispiele sind hier zu finden: <https://www.velojournal.ch/aktuell/nachrichten/detail/so-sieht-die-veloschweiz-der-zukunft-aus/> (Solange Rot für Kreuzungen/Einmündungen reserviert ist, kann eine andere Farbe oder Helligkeit des Belags dazu dienen, die Velofahrbahn zu kennzeichnen.) Es ist zu prüfen, ob die Velofahrbahn vor der Einfahrt in einen Kreisel gegen die Mitte der Autofahrbahn hin verbreitert werden kann, um für Auto- und Velolenkende klar zu machen, dass Fahrräder in der Fahrbahnmitte durch den Kreisel fahren sollen.
-

136719

**Antrag / Bemerkung**

Der Ausbau des Velorings soll mit niedriger Priorität und nur mit bescheidenen Kosten behandelt werden. Wieso soll der Veloring über die verkehrswichtige und vielbefahrene Breitenhofstrasse führen und nicht weiter westlich und südlich über die bereits verkehrsberuhigten Strassen Talgarten Rosenberg-Wiesriedtweg/str.- Seefeld- Eichwies-Neuhus- Widacher - Moos. Das hat den Vorteil, dass das Schulzentrum Widacher/ Lindenberg integriert wird. Der Veloring muss nicht unnötigerweise der Erschliessung der Einkaufsstrasse Bandwies und des Gemeindehauses dienen. Diese Entflechtung erhöht die Sicherheit des Veloverkehrs massiv und das ohne eine teure Gesamterneuerung der Breitenhofstrasse.

**Begründung**

Eine massvolle Förderung des OeV, sowie des Velo- und Fussverkehrs ist sinnvoll. Mit der Umstellung auf E- Mobilität und andere nachhaltige Antriebe stellt der MiV keine besondere Umweltbelastung und ist deshalb nicht weiter mit überholten Argumenten zurückzudrängen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass der MiV sehr komfortabel ist und von grossen Teile der Bevölkerung bevorzugt wird. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, seine Bevölkerung zu nudgen und zu bevormunden. Die Entwicklung des Privatverkehrs in den letzten Jahren zeigt, dass Verhinderungspolitik nicht zu weniger Verkehr geführt hat. Veloring: Der Veloring mag auf den ersten Blick eine attraktive Idee sein, zumindest auf dem Papier. Allerdings scheint der Nutzen nicht so ganz klar zu sein. Für Freizeitverkehr ist er nicht attraktiv und für Besorgungen/ Weg zur Arbeit sind kurze Distanz (sternförmig ins Zentrum) und Sicherheit wichtiger. Es fehlen Zahlen zur Anzahl der Benutzer (analog Benutzer öV und Fahrzeugverkehr). Die Zahlen zum MIV sind auch bereits über 10 Jahre alt. Die Aussagen zur Verkehrsbelastung sind mit aktuelleren Zahlen zu dokumentieren. Mit zwei Teilstücken auf Hauptverkehrsstrassen (Rapperswilerstrasse zw. Breitenhof- und Mürtschenstrasse und Spitalstrasse zwischen Friedeggstrasse und "Hilariaallee") weist der Ring zwei gefährliche Etappen aus, die gerade als Schulweg ungeeignet sind. Die Steilstufen Neugutstrasse und Kirchenrainstrasse sind für viele Fahrradbenutzer grosse Hindernisse. Sportliche Fahrradbenutzer, wie auch E-Biker werden direktere Routen wählen. Für welche Benutzenden ist es attraktiv, kreisförmig um das Dorf zu fahren? Es stellt sich die Frage, ob der Veloring einem wahren Bedürfnis entspricht oder nur einem politischen Prestigeobjekt zur Erfüllung von Energiestadt-Anforderungen. (Vgl. auch Kommunalen Richtplan Verkehr - Bericht, S. 22: Der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs stagniert hingegen seit Mitte der 1990er-Jahre.) Statt auf dem Papier gut aussehende Scheinlösungen zu entwickeln, wäre es wichtiger die kritischen Velobereiche Linksabbieger Ferrachs-/Dorfstrasse und Bandwies/Dorfstrasse bessere und sicherere Lösungen zu finden. Die Schwierigkeit bessere Lösungen zu finden, soll nicht davon abhalten das Problem anzugehen und zu lösen.

136720

**Antrag / Bemerkung**

Wie verträgt sich der geplante Veloweg VN5 entlang der SBB Linie Täusi-Bahnhof mit der OeV Strategie Doppelspur Uster- Rapperswil? Es ist wohl kein Platz für beides vorhanden.

**Begründung**

-

131258

**Antrag / Bemerkung**

Die Anzahl Veloabstellplätze soll numerisch aufgelistet bleiben und ein Total der Abstellplätze sollte eingefügt werden.

**Begründung**

Ein zukünftiger Auf- oder Abbau sollte aufgrund der Dokumentation für alle ersichtlich sein.

131309

**Antrag / Bemerkung**

Der folgende Text soll aus dem Dokument gestrichen werden: "Für eine attraktive Veloinfrastruktur sind auch die öffentlich zugänglichen Abstellplätze von grosser Bedeutung. Für die Ausgestaltung und Arrondierung von Veloabstellanlagen gelten folgende Grundsätze: Die Abstellanlagen sind möglichst nah am Zielort und benutzerfreundlich zu erstellen. Die Parkiersysteme und allfällige Witterungsschütze sind auf die beabsichtigte Nutzergruppe abzustimmen.

- Bei Einkaufs- und bei Erholungseinrichtungen sind grosszügige Abstellflächen mit genügend Platz für Anhänger und Cargobikes bereitzustellen.
- Mit steigender Nutzung sind Anlagen auszubauen. Die Erweiterbarkeit ist von Anfang an zu berücksichtigen.
- An Spielplätzen, Parkanlagen, kulturellen Einrichtungen etc. sorgt die Gemeinde für ein ausreichendes Angebot an Abstellplätzen.
- Dezentrale Bushaltestellen sind mit einer geringen Anzahl an Veloabstellplätzen auszustatten.
- Die Schutzziele des Ortsbildes sind bei der Planung und Umsetzung der Anlagen zu berücksichtigen. "Er soll durch folgenden Text ersetzt werden: " Die Veloinfrastruktur wird bedarfsgerecht angepasst."

**Begründung**

Wo und wie Veloabstellplätze gebaut werden, ist sachlich zu beurteilen. Adjektive wie "möglichst nahe", "grösszügig", "benutzerfreundlich" und Floskeln wie dies zu geschehen habe bringen keine zusätzliche Klärung im Dokument. Es darf davon ausgegangen werden, dass bei der Planung und Umsetzung eines Bauvorhabens durch den Gemeinderat die entsprechenden Umstände genügend berücksichtigt und gewürdigt werden.

136702

**Antrag / Bemerkung**

Vor einer Festsetzung von Velowegen entlang der Bahnanlagen ist die Vereinbarkeit mit dem bestehenden Kantonalen Richtplaneintrag für einen zukünftigen Doppelspurausbau zu prüfen und aufzuzeigen.

**Begründung**

## Ortsplanungsrevision

Einwendungen via E-Plattform Stand: 02. April 2025

Im Richtplan des Kantons Zürich besteht ein Eintrag zum zukünftigen Ausbau der Bahnlinie auf eine Doppelspur. Allfällige Ausbauten des Velowegnetzes entlang der Bahnlinie ist mit der SBB und deren Interessenslinie zu koordinieren und abzustimmen. Dem Doppelspurausbau dürfen keine Nachteile entstehen.

---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>3.4 Motorisierter Individualverkehr</b>		
129349		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Für das Parkieren auf gemeindeeigenen Strassen ist von der Gemeinde eine Gebühr zu erheben. Für die kurzzeitige Nutzung können Ausnahmen gewährt werden (Blaue Zonen mit kostenpflichtigen Anwohnerparkkarten). Wo es mit vertretbarem Aufwand möglich ist, sind Lademöglichkeiten für die E-Mobilität auch in solchen Zonen zu schaffen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Gemeindestrassen gehören allen. Nutzen Einzelne den Strassenraum als Abstellmöglichkeit für ihre privaten Fahrzeuge, entspricht es dem Verursacherprinzip, wenn sie für diese exklusive Beanspruchung des öffentlichen Raums eine Gebühr entrichten. Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Ladestationen ist ein Hindernis für den Umstieg auf Elektromobilität, speziell für Autobesitzende ohne eigene Garage oder eigenen Abstellplatz. Lademöglichkeiten für «Laternenparkierer» können hier Abhilfe schaffen.</p>
135143		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Für das Parkieren auf gemeindeeigenen Strassen ist von der Gemeinde eine Gebühr zu erheben. Für die kurzzeitige Nutzung können Ausnahmen gewährt werden (Blaue Zonen mit kostenpflichtigen Anwohnerparkkarten). Wo es mit vertretbarem Aufwand möglich ist, sind Lademöglichkeiten für die E-Mobilität auch in solchen Zonen zu schaffen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Gemeindestrassen gehören allen. Nutzen Einzelne den Strassenraum als Abstellmöglichkeit für ihre privaten Fahrzeuge, entspricht es dem Verursacherprinzip, wenn sie für diese exklusive Beanspruchung des öffentlichen Raums eine Gebühr entrichten. Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Ladestationen ist ein Hindernis für den Umstieg auf Elektromobilität, speziell für Autobesitzende ohne eigene Garage oder eigenen Abstellplatz. Lademöglichkeiten für «Laternenparkierer» können hier Abhilfe schaffen.</p>
131260		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze sollte weiterhin aufgeführt werden. Zusätzlich soll ein Total der Abstellplätze eingeführt werden.</p> <p><b>Begründung</b> Die Änderung der Anzahl Abstellplätze soll für jedermann bei Änderungen der Dokumente ersichtlich sein.</p>

131306

**Antrag / Bemerkung**

Die Parkplätze an der Wiesentalstrasse sollen erhalten oder zumindest als Carsharing oder Lade-Parkplätze genutzt werden.

**Begründung**

Die Wiesentalparkplätze sind als Zubringer zum Bahnhof von Norden ideal gelegen und ermöglichen einen effizienten Umstieg vom MIV auf die Bahn.

---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>3.6 Verkehrsberuhigte Strassen</b>		
131300		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Tempo 50 auf der Breitenhofstrasse soll erhalten bleiben.</p> <p><b>Begründung</b> Die relative Anzahl der Anwohnerschaft und die Strassenabstände (Lärmschutz/Grenzwerte) der Wohneinheiten an der Breitenhofstrasse rechtfertigen keine Temporeduktion. Gemäss publizierter Unfallstatistik, ist keine Verbesserung der Verkehrssituation durch Tempo 30 zu erwarten. Eine Temporeduktion würde zu einer Verlagerung des Lieferverkehrs zur Bandwisstrasse durch den Dorfkern und somit zur Belastung einer grösseren Einwohnerzahl führen. Der Verkehr „Rüti-Ost“ - Zürich würde in den morgendlichen Stosszeiten das Dorfzentrum noch mehr belasten.</p>
129286		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Aufnahme der Barenbergstrasse in die Liste der Begegnungszonen.</p> <p><b>Begründung</b> Guten Tag</p> <p>Hiermit möchten wir, einige Bewohnerinnen und Bewohner der Barenbergstrasse, gerne den Vorschlag für die Einrichtung einer Begegnungszone in der Barenbergstrasse vorbringen. Die Einrichtung ist uns aus folgenden Gründen wichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• es leben viele und vor allem auch jüngere Kinder in der Strasse</li><li>• es gibt keinen Gehweg•es gibt sehr viel Fuss- und Veloverkehr, da die Strasse als Hauptzubringer zum angrenzenden Rütliwald dient (Im Richtplan auch als Fuss- und Wanderweg sowie als Radweg geführt)</li><li>• es ist keine Hauptstrasse sondern eine Quartiersstrasse; die Strasse dient als Ort dem nachbarschaftlichen Austausch</li><li>• Tempo 30 werden aktuell zum Teil nicht eingehalten, vermutlich auch, da die Tempo 30 Signalisation von den vorgängigen Strassen nicht mehr wiederholt wird (Signalisation nur zu Beginn der Talgartenstrasse). Eine Signalisation für die Begegnungszone würde zusätzlich Bewusstsein für die reduzierte Geschwindigkeit und den Vortritt von Fussgängern und Fussgängerinnen schaffen. Insbesondere da auch viele Quartiersfremde zur Tierärztin fahren Da die Strasse am Rütliwald endet gibt es keinen Durchgangsverkehr und die angrenzende zubringende Strasse ist bereits Tempo 30.Aus den genannten Gründen würden wir es sehr begrüßen, wenn die Barenbergstrasse ebenfalls eine Begegnungszone wird.</li></ul>

### Verkehrsplan Veloverkehr

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>Karte</b>		
133014		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Markierung "bestehender Veloweg" auf der Parzelle Kat.-Nr. 3945 ist zu löschen.</p> <p><b>Begründung</b> Im Verkehrsplan Veloverkehr 1:500 ist im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3945 auf privatem Land ein bestehender und künftiger Veloweg eingetragen. Dieser existiert heute nicht. Wir haben auch keine Kenntnisse über eine entsprechende Planung.</p>

### Verkehrsplan Fussverkehr

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>Karte</b>		
136822		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Wir fordern, dass die erwähnten Strassen sowie der Fussweg im Privatbesitz, ohne öffentliche Nutzung, verbleiben. Das öffentliche Interesse bleibt gewahrt, weil kein Fussgängerverbot geplant ist und mit dem Katzenweg sowie dem Wiesriedtweg zwei fast parallel zum Weg 4594 verlaufende öffentliche Wege in kleiner Distanz vorhanden sind.</p> <p><b>Begründung</b> Sowohl die Bergblickstrasse, die Sackstrasse 4601 und der Fussweg 4594 befinden sich im Privateigentum. Alle Anstösser müssen mit ihren Autos rückwärts von den Garagen in die Strasse fahren und dort wenden. Würden Strassen und Fussweg zu öffentlichem Weg, müsste mit erheblich grösserem Personenverkehr gerechnet werden. Gemäss einem beigezogenen Sicherheitsfachmann liessen sich mehrere unübersichtliche Stellen nur mit grösseren Eingriffen (zu Lasten der Eigentümer) entschärfen. Im Zusammenhang mit der Überbauung Bergblick haben die Eigentümer von Fussweg 4594 eine Lösung gefunden, um die Sicherheit der Fussgänger auf dem ausgebauten Privatweg sicherzustellen. Eine Treppe sowie eine Kinderwagenrampe und evtl. ein Velostopp verlangsamten und verunmöglichen rasante Velo und E-Trotti-Fahrten. Damit wird die Kollisionsgefahr mit Autos auf der Sackstrasse stark reduziert. Ob diese Massnahmen heutigen und zukünftigen Normen, die gemäss Teilrevision für öffentliche Wege einzuhalten sind, entsprechen und standhalten, ist offen. Abschliessend</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		erwähnen wir, dass der mehrheitlich von direkten Anstössern benutzte Fussweg seinen Zweck erfüllt. Eine öffentliche Nutzung von Strassen und Fussweg würde den Eigentümern weitere Nachteile bescheren, ZB: Parkieren von Autos, befahren mit Velos, Ruhestörung etc.
134980		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Zwischen der Spitalstrasse und der Knechtacherstrasse ist eine Verbindung für Fuss- und Veloverkehr vorzusehen, nicht nur für den Veloverkehr.</p> <p><b>Begründung</b> Aus dem Quartier Knechtacher gibt es keine nahe Verbindung zu einer Bushaltestelle. Mit einem direkteren Zugang zur Haltestelle Rekrutierungszentrum kann dies verbessert werden. Da im Verkehrsplan Veloverkehr bereits eine Verbindung zwischen der Spitalstrasse und der Knechtacherstrasse vorgesehen ist, soll diese auch im Verkehrsplan Fussverkehr ergänzt werden.</p>
128095		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> .</p> <p><b>Begründung</b> .</p>
134975		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Der Weg FN6 und FN7 soll weggelassen werden, da kein konkreter Nutzen ersichtlich ist, die Einschränkungen beim Durchqueren von Landwirtschaftsflächen wäre umso grösser.</p> <p><b>Begründung</b> Es ist nicht klar ersichtlich, wo der Weg durchführen soll, durch die Obstanlage oder daneben. Die Obstanlage ist wegen Wildschäden eingezäunt, zudem sind Holzpfosten, Seile und Verankerungen der Hagelnetzanlage dort angebracht. Die Einschränkungen der landwirtschaftlichen Flächen sind gross, wenn ein Weg Mitten dadurch geht, zudem ist auch mit mehr Abfall entlang dem Weg zu rechnen. Der Nutzen ist klein, die Schüler vom Quartier gehen entlang der Neuyorkstrasse in die Schule und nicht via Gmeindrütistrasse. Für die Kindergartenkinder ist weg auf der bestehenden Gmeindrütistrasse gut möglich.</p>

135626

**Antrag / Bemerkung**

Ich beantrage, auf den Fussweg FN6 vom Lorenweg in die Gmeindrütistrasse zu verzichten.

**Begründung**

Der Weg würde meines Erachtens zu viel Fruchtfolgefäche tangieren. Zudem sind in dieser Gegend immer wieder Rehe zu sehen, die durch den Fussweg weiter zurückgedrängt werden. Die Nachteile überwiegen meines Erachtens den Vorteil, 380 Meter Fussweg einzusparen.

---

135629

**Antrag / Bemerkung**

Fussweg umsetzen :-)

**Begründung**

Ich befürworte den neu geplanten Fussweg Fägswilerstrasse > Walderstrasse samt neuer Bushaltestelle.

**GEMEINDE  
RÜTI ZH**



leben & gestalten

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

## **EINWENDUNGEN**

**Briefliche Einwendungen**

**Stand: 02. April 2025**

Nachstehende Anträge und Begründungen  
entsprechen den Eingaben der Einwenderinnen und Einwendern

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
<b>Briefliche Einwendungen</b>		
1.1		<p><b>Antrag / Bemerkung</b>  Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil Art 62c Grünflächenziffer:  Der HEV Bezirk Hinwil lehnt die Einführung einer Grünflächenziffer ab. Auf die Einführung einer Grünflächenziffer ist in allen Zonen zu verzichten.  Vorschlag neue Version BZO:  Der Antrag sieht zum Beispiel in der Wohnzone W1/20 eine Grünflächenziffer von 50 Prozent vor.</p> <p><b>Begründung</b>  Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG – Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue Paragraph 238a, der sehr einschränkende Bestimmungen zur Begründung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es deshalb als unnötig, Wenn die Gemeinde Rütli zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 252 PBG (Grünflächenziffer), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen. Zudem widerspricht die geplante neue Grünflächenziffer der raumplanerisch erwünschten und vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen und verhindert zusätzlichen Wohnraum, was auch zum Nachteil der Mieter ist. Sollte wider Erwarten dem Antrag auf Streichung von Art. 62c nicht statt gegeben werden so erwarten wir zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen Ausführungsbestimmungen zur Grünflächenziffer Es ist von Interesse zu wissen, was zur Grünflächenziffer zählt und was nicht, wie die Anforderung an den Bodenaufbau und der einzelnen Schichten sind, etc.  Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung angenommen. Mit der Vorlage sollen die Gemeinden verschiedene Instrumente erhalten, um dem Klimawandel auf lokaler Ebene zu begegnen und das Siedlungsgebiet starker zu begrünen. Dazu zählen diverse planerische und bauliche Massnahme</p> <p>Der Paragraph 238 a PBG sieht etwa neue Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung vor - auch auf Privatgrundstücken. Die neuen Regelungen dieser Gesetzesrevision sind teilweise sehr umfassend und schränken die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer weiter ein. Der neue § 238 a PBG lautet wie folgt:</p> <p>II Begrünung im Besonderen  § 238 a<sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.  <sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		<p><sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermassig erschwert werden.</p> <p><sup>4</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.</p> <p><sup>5</sup> Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen</p> <p>Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte PBG mit dem neuen § 238 a in Kraft getreten.</p> <p>Der HEV Bezirk Hinwil erachtet die neuen gesetzlichen Bestimmungen der PBG-Revision betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung des Kantons bereits als sehr streng. Aus unserer Sicht bedeuten sie einen empfindlichen Eingriff in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die individuelle Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Zumal Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer bereits heute bedacht sind, nebst ihrem Wohneigentum auch die Grünflächen zu pflegen und sorgfältig zu unterhalten. Rüti möchte nun über die bereits strengen Vorgaben des revidierten kantonalen PBG hinaus die Vorschriften für Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer noch weiter verschärfen. Wir weisen an dieser Stelle jedoch darauf hin, dass es sich beim § 76 und § 76 a PBG (Baumschutz und Dachbegrünung) sowie beim § 257 PBG (Grünflächenziffer) um Kann-Formulierungen handelt. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Rüti - diese drei Paragraphen nicht in die BZO übernehmen müssen. Diese Paragraphen führen zusätzlich zum neuen § 238 a PBG zu einem sehr starken Eingriff. Doch damit Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer auch in Zukunft ein Interesse daran haben, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrüneten Umgebungsgestaltung beizutragen und diese zu erhalten, erwartet der HEV Bezirk Hinwil, dass die Gemeinde Rüti die vom Kantonsrat beschlossenen Änderungen des PBG in ihrer BZO mit grösster Zurückhaltung anwendet.</p> <p>Mit einer pragmatischen Umsetzung kann Rüti zudem einen wertvollen Beitrag zur raumplanerisch erwünschten und vom Gesetzgeber geforderten inneren Verdichtung und zur baulichen Entwicklung leisten. Auch wurde mit einer pragmatischen Umsetzung der neuen Bauvorschriften die bereits heute hohe Regelungsdichte und administrative Komplexität beim Planen und Bauen nicht noch weiter erhöht.</p>
1.2		<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 55 Grenzbedarf: Fahrzeugabstellplätze: Der HEV Bezirk Hinwil begrüsst, dass bezüglich den Vorgaben bezüglich Fahrzeugabstellplätzen ein gewisser Spielraum besteht und besonderen Verhältnissen Rechnung getragen wird. Die heutige Regelung betreffend Fahrzeugabstellplätzen hat sich bewährt und ist im Grundsatz beizubehalten. Art. 55b Abs.1 «Besondere Verhältnisse» wird begrüsst.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Am 27. Januar 2025 hat der Kantonsrat mit einer weiteren Teilrevision des PBG eine neue Parkierungsregelung beschlossen. Diese sieht insbesondere eine Flexibilisierung der Anzahl Abstellplätze vor. Neu können Gemeinden Bauherren und Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer fortan etwa die Möglichkeit einräumen, mit der Gemeinde sowohl bei Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung
		<p>Zusätzlich zur geplanten Grünflächenziffer und zu den neuen ergänzenden Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung will die Gemeinde Rüti neue Vorgaben zur Anzahl der Fahrzeug- und Veloabstellplätzen erlassen. Dies wohl in Vorwegnahme der neuen Parkierungsregelung, die der Kantonsrat am 27. Januar 2025 mit einer erneuten Teilrevision des kantonalen PBG beschlossen hat. In Erfüllung der beiden parlamentarischen Initiativen "Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften" und "Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe" aus den Jahren 2019 und 2020 hat der Kantonsrat beschlossen, dass Bauherren und Grundeigentümer fortan etwa die Möglichkeit erhalten können sollen, mit der Gemeinde sowohl bei Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren.</p> <p>Diese Neuerung erachtet der HEV Bezirk Hinwil, sofern pragmatisch und nicht dogmatisch umgesetzt, durchaus als vernünftig. Gleichzeitig befürchtet der HEV Bezirk Hinwil, dass mit der Flexibilisierung der Parkierungsmöglichkeiten die ideologische, autofeindliche Verkehrspolitik der Städte Zürich und Winterthur, der damit einhergehende rasante Parkplatzabbau und die einseitige Forderung des Veloverkehrs fortan auch in anderen Gemeinden Einzug halten konnte. So haben etwa die Grünen die neue Parkierungsregelung im PBG in ihrer Medienmitteilung vom 2. Juli 2024 mit dem Titel "Die Neuordnung der Abstellplätze fordert Velo und autofreies Wohnen" gewürdigt. Auch die SP strich in ihrem Communiqué hervor, dass es für sie ein "zentrales Anliegen" gewesen sei, "autofreies Wohnen im gesamten Kanton" und den "Bau von mehr Veloabstellplätzen" zu fördern.</p> <p>Um eine solche Entwicklung in Rüti zu verhindern und da die Realisation von Veloabstellplätzen beim Gewerbe, insbesondere aber bei Bestandes-, aber auch bei Neubauten zu Problemen und erheblichen Mehrkosten führt, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass vor allem die bisherige Regelung bei den Veloabstellplätzen beizubehalten ist.</p>
1.3		<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 55c autoarme / autofreie Nutzung: Art. 55c wird abgelehnt.</p> <p>Vorschlag neue Version BZO: Das Angebot von Autoabstellplätzen für Bauvorhaben mit ausdrücklicher Zielsetzung autoarmer oder autofreier Nutzung kann mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende, bis zum vollständigen Verzicht reduziert werden.</p> <p><b>Begründung</b> Beispiele zeigen, dass eine starke Reduktion oder sogar ein vollständiger Verzicht von Autoabstellplätzen dazu führt, dass die Fahrzeuge an anderen Orten – öffentlichen und privaten – parkiert werden. Auch beim Umstieg auf die Elektromobilität oder andere Antriebsformen werden Abstellplätze benötigt. Der Vorschlag ist sehr ideologisch geprägt und wird abgelehnt.</p>

1.4

**Antrag / Bemerkung**

Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 57a Veloabstellplätze:  
Die bisherige Regelung ist beizubehalten.

**Begründung**

Da die Realisation von Veloabstellplätzen bei Bestandes-, aber auch bei Neubauten zu Mehrkosten führt, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass die bisherige Regelung bei der Anzahl der Velo- und Motorabstellplätze beizubehalten ist. Dies nicht zuletzt auch deshalb da die Realisation von Veloabstellplätzen vor allem bei Bestandesbauten für die eine Baubewilligung nötig ist, zum Teil gar nicht realisierbar ist - und falls doch, nur zu hohen Mehrkosten. Deshalb soll die bisherige Regelung beibehalten werden, die sich bewährt hat.

1.5

**Antrag / Bemerkung**

Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 62d Baumpflanzung:  
Der HEV Bezirk Hinwil lehnt die geplante Baumpflanzpflicht ab. Auf die Einführung einer Baumpflanzpflicht ist zu verzichten.

Vorschlag neue Version BZO:

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in allen Zonen für öffentliche Bauten sind bei Neubauten pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Baum oder hochwachsende Sträucher zu pflanzen oder bei Abgang zu ersetzen.

**Begründung**

Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG- Revision enthält nebst den neuen Regelungen zum Grünraum mit dem Paragraphen 76 auch neue Regelungen zum Baumschutz, die die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen übernehmen können. Wenn jedoch nebst einer Baumschutz- neu auch eine Baumpflanzpflicht eingeführt werden soll; wenn mit anderen Worten Baume für Haus-, Grund- und Stockwerk Eigentümer zu einem solchen Risiko werden, dürfte deren bisherige Eigeninitiative untergraben werden, womit künftig nicht mehr, sondern weniger Bäume gepflanzt werden dürften. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 PBG (Baumschutz), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen.

Nebst den neuen Regelungen zum Grünraum, den neuen ergänzenden Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung, zur Anzahl der Velo- und Motorabstellplätze und zu den Dachbegrünungen möchte Rüti auf der Grundlage des neuen Paragraphen 76 PBG den Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümern zudem neue Vorgaben zum Pflanzen von Bäumen machen, was die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer weiter einschränkt. An dieser Stelle sei jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass es sich beim § 76 PBG um eine Kann-Formulierung handelt. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Rüti - diesen Paragraphen nicht in die BZO übernehmen muss.

Für den HEV Bezirk Hinwil spricht nichts dagegen, im Siedlungsgebiet auf freiwilliger Basis mehr Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer haben ohnehin ein Interesse daran, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrüntem

Siedlungsgestaltung beizutragen. Doch was auf freiwilliger Basis sinnvoll ist, lehnt der HEV Bezirk Hinwil dann ab, wenn die Eigentümer dazu rechtlich verpflichtet werden sollen.

Es stellt sich auch die Frage, ob der Handlungsbedarf in diesem Bereich tatsächlich so gross und so dringend ist, wie suggeriert wird. Tatsächlich weist das Siedlungsgebiet in Rüti in den überwiegenden Fällen eine sehr gute Umgebungsgestaltung und Begrünung auf. Für den HEV Bezirk Hinwil lassen sich vor diesem Hintergrund rechtlich verbindliche und einschneidende Baumschutz- und Baumpflanzpflichten zulasten der betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer nicht rechtfertigen.

Zudem muss zur Kenntnis genommen werden, dass die geplante Überregulierung zahlreiche Eigentümer davon abschrecken dürfte, auf freiwilliger Basis Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Denn damit würden sie sich nur zusätzliche Probleme einhandeln. Wenn Bäume zu einem solchen Risiko werden, würde die bisherige Eigeninitiative untergraben, womit künftig nicht mehr, sondern weniger Bäume gepflanzt werden dürften. Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume - etwa bei rechtskonformen Bauprojekten - ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht.

Es gilt auch zu beachten, dass mit Blick auf schwere Unwetter und den damit verbundenen Baumschaden - und möglicherweise damit einhergehenden Haftungsfragen - die Sicherheit gebührend zu berücksichtigen ist. Die vorgeschlagenen, starren neuen Vorschriften tragen diesen Aspekten keine Rechnung.

1.6

#### **Antrag / Bemerkung**

Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 62e: Umgebungsgestaltung: Der HEV Bezirk Hinwil lehnt die geplanten neuen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ab.

Vorschlag neue Version BZO:

<sup>1</sup> Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebung möglichst naturnah zu bepflanzen und zu gestalten.

<sup>2</sup> Es ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah mit einheimischen, standortgerechten Blumen, Blumenwiesen, Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodendeckungen mit einer hohen Biodiversität anzupflanzen.

#### **Begründung**

Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG-Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue Paragraph 238a, der bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Rüti zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form neuer Vorschriften zur Umgebungsgestaltung neue einschränkende Bestimmungen erlässt.

1.7

**Antrag / Bemerkung**

Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 62g: Der HEV Bezirk Hinwil lehnt die geplanten neuen Vorgaben zur Gestaltung von Parkierungsanlagen ab. Auf die Einführung neuer Vorgaben zur Gestaltung von Parkierungsanlagen ist zu verzichten.

Vorschlag neue Version BZO:

<sup>1</sup> Oberirdische Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Kies, Rasengittersteinen etc. anzulegen und zu begrünen. Ausgenommen sind behindertengerechte Parkplätze.

<sup>2</sup> Bei oberirdischen Parkierungsanlagen ist pro 5 Parkplätze ein standortgerechter, ökologisch wertvoller, grosskörniger Baum vorzusehen. Bruchteile von zu pflanzenden Bäumen sind aufzurunden.

**Begründung**

Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG-Revision enthält bereits neue Regelungen zum Grünraum. Massgebend ist insbesondere der neue Paragraph 238a, der bereits sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung enthält, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden müssen. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Rütli zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form neuer Vorschriften zur Umgebungsgestaltung neue einschränkende Bestimmungen erlässt.

1.8

**Antrag / Bemerkung**

Einwendungen und Antrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 62h: Dachbegrünung: Der HEV Bezirk Hinwil lehnt die geplante neue Vorgabe zur Dachbegrünung ab. Auf die Einführung der neuen Vorgaben zur Dachbegrünung ist zu verzichten.

Vorschlag neue Version BZO:

<sup>1</sup> In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Dies gilt auch für Klein- und Anbauten. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Der für die Begrünung notwendige Substrataufbau (Vegetationsschicht) hat mindestens 15 cm zu betragen.

**Begründung**

Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale PBG mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Diese PBG-Revision enthält nebst den neuen Regelungen zum Grünraum mit dem Paragraphen 76a, auch neue Regelungen zu Dachbegrünungen, die die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen übernehmen können. Der HEV Bezirk Hinwil erachtet es jedoch als übertrieben, wenn die Gemeinde Rütli Vorschriften erlässt, wonach Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümern - soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist - alle nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs, auch Flachdächer von Tiefgarageneinfahrten, zu begrünen haben. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 a PBG (Dachbegrünung), auf denen der Vorschlag der neuen BZO basiert, um Kann-Formulierungen, die

die Gemeinden in ihren BZO nicht übernehmen müssen.

Nebst den neuen Regelungen zum Grünraum, zu den neuen ergänzenden Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung und den neuen Vorgaben zur Anzahl der Velo- und Autoabstellplätze möchte Rüti auf der Grundlage des neuen Paragraphen 76 a PBG den Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümern zudem neue Vorgaben zu Dachbegrünungen machen, was die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer weiter einschränkt. An dieser Stelle sei jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass es sich beim § 76 a PBG um eine Kann-Formulierung handelt. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Rüti - diesen Paragraphen nicht in die BZO übernehmen müssen.

Der neue § 76 a. PBG lautet wie folgt:

II. Dachbegrünung

§ 76 a. 1 Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise die Begrünung von Flachdächern vorschreiben.

<sup>2</sup> Sie kann den Umfang und die Qualität der Begrünung regeln, unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen wie Energiegewinnung und Erholung.

<sup>3</sup> Dachbegrünungen, einschliesslich der dazu erforderlichen Vorrichtungen, sind für die Einhaltung der Höhenmasse und die Berechnung der Nutzungsziffer unbeachtlich.

Auch diese Bestimmung ist am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

Für den HEV Bezirk Hinwil spricht nichts dagegen, im Siedlungsgebiet auf freiwilliger Basis mehr Dächer zu begrünen. Die Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer haben ohnehin ein Interesse daran, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrüneten Siedlungsgestaltung beizutragen. Doch was auf freiwilliger Basis sinnvoll ist, lehnt der HEV Bezirk Hinwil dann ab, wenn die Eigentümer dazu rechtlich verpflichtet werden sollen.

---

1.9

**Antrag / Bemerkung**

Einwendungen und Rückkommensantrag des HEV Bezirk Hinwil zu Art. 62b: Erhebung einer Mehrwertabgabe: Mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 setzte die Gemeindeversammlung Rüti die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung "kommunaler Mehrwertausgleich" fest. Demnach erhebt die Gemeinde Rüti bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe mit dem Abgabesatz von 25 Prozent bei der kleinstmöglichen Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. 0355 vom 20. Juli 2022 die Teilrevision der kommunalen BZO genehmigt.

Rückkommensantrag: Bei Um- und Aufzonungen soll neu ein tieferer Mehrwertabgabesatz von 20 statt 25 Prozent zum Tragen kommen. Auch soll die Freifläche von 1'200 auf 2'000 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Vorschlag neue Version BZO:

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

### **Begründung**

Um die vom Gesetzgeber geforderte Siedlungsentwicklung nach innen nicht zu erschweren und um unbürokratisch und unkompliziert zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, was auch zum Vorteil der Mieter ist, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass bei Um- und Aufzonungen ein tieferer Mehrwertabgabesatz von neu 20 statt 25 Prozent zum Tragen kommen soll. Und um den "typischen" Einfamilienhausbesitzer von der bürokratischen Mehrwertabgabe zu befreien, beantragt der HEV Bezirk Hinwil, dass die Freifläche von 1'200 auf 2'000 m<sup>2</sup> erhöht werden soll. Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich um eine neue Steuer, welche das Bauen verteuert und damit auch die Mieten erhöht. Grund- und Hauseigentümer entrichten bereits viele Steuern und Abgaben. Eine sehr ins Gewicht fallende Steuer ist die Grundstückgewinnsteuer. Auf diese wird weder verzichtet noch wird sie reduziert. Bei einer besseren Nutzung eines Grundstücks fällt automatisch mehr Steuersubstrat an, weil z.B. statt ein Ehepaar, mehrere Ehepaare Steuern entrichten.

Am 1. Januar 2021 sind im Kanton Zürich nach zähen Verhandlungen und vielen Kompromissen zwischen Links und Rechts das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft getreten. Das MAG und die MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Während planungsbedingte Vorteile bei Einzonungen auf kantonaler Ebene geregelt werden, sieht das MAG vor, dass die Gemeinden bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 und 40 Prozent erheben können.

Gleichzeitig sieht das MAG bei Um- und Aufzonungen eine Freifläche von 1'200 bis 2'000 m<sup>2</sup> vor. Diese soll verhindern, dass der "typische" Einfamilienhausbesitzer von der Mehrwertabgabe betroffen ist. Im Frühling 2022 sorgten das Bundesgerichtsurteil "Meikirch" und in der Folge ein Kreisschreiben der Baudirektion vom 23. Juni 2022 jedoch bei vielen Gemeinden für Verunsicherung. Die Berner Gemeinde Meikirch hatte geplant, bei Um- und Aufzonungen keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Dagegen wurde Beschwerde erhoben. Nachdem das Verwaltungsgericht des Kantons Bern die Beschwerde noch abgewiesen hatte, kamen die Bundesrichter zum Schluss, dass ein solcher Verzicht unzulässig sei.

Die eidgenössischen Räte fanden jedoch keinen Gefallen an diesem Bundesgerichtsurteil, weil sie überzeugt waren, dass es im Widerspruch zum Willen des Gesetzgebers stand. Im Rahmen der Beratungen zur zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes reagierten sie auf das Urteil und hielten in der Herbstsession 2023 fest, dass es nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sei, eine zwingende Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen einzuführen. Der Gesetzestext wurde so angepasst, dass nun daraus hervorgeht, dass eine Mehrwertabgabe von 0 Prozent und somit ein Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen möglich ist.

Mit einem neuen Kreisschreiben vom 11. März 2024 teilte die Baudirektion mit, dass es nun wieder möglich ist, dass die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten können. Aufgrund der veränderten Ausgangslage mochte der HEV Bezirk Hinwil die Gemeinde Rüti mit einem Rückkommensantrag dazu einladen, eine Neu beurteilung des Sachverhalts vorzunehmen. Konkret schlägt der HEV Bezirk Hinwil mit seinem Rückkommensantrag vor, den Mehrwertabgabesatz bei Um- und Aufzonungen von 25 auf 20 Prozent zu reduzieren und die Freifläche von 1'200 auf 2'000 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Damit konnte die Gemeinde Rüti einen raumplanerisch wertvollen Beitrag leisten, um die vom Gesetzgeber geforderte Siedlungsentwicklung nach innen zu erleichtern. Auch wurde Rüti dadurch eine Möglichkeit schaffen, um unbürokratisch und unkompliziert zusätzlichen Wohnraum zu erstellen, was auch zum Vorteil der Mieter wäre. Zudem wurde mit einer grösseren Freifläche sichergestellt, dass der "typische" Einfamilienhausbesitzer von der bürokratischen Mehrwertabgabe nicht betroffen wäre.

1.10

**Antrag / Bemerkung**

Ablehnung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan

**Begründung**

Der HEV Bezirk Hinwil lehnt die geplante Teilrevision der BZO inkl. Zonenplan zusammenfassend aus den folgenden Gründen ab:

- Der neue § 238 a des PBG ist im Bereich der Umgebungsgestaltung bereits mit Einschränkungen gegenüber der heutigen Praxis verbunden ist. Er trägt der Ökologie, der Speicherung und der Versickerung von Wasser mehr als ausreichend Rechnung.
- Die zusätzliche Einführung einer Grünflächenziffer führt zu einer Überregulierung und schränkt Grundbesitzer und auch Mieter massiv ein.
- Benachbarte Gemeinden (zum Beispiel Hittnau, Pfäffikon ZH, Fehraltorf, Russikon, Illnau-Effretikon, Volketswil, Fallanden etc.) kennen in Wohnzonen keine Grünflächenziffer. Sie wandten bisher § 238 und in Zukunft § 238 a des kantonalen PBG an.
- Rüti ZH kennt in der aktuellen BZO keine Regelung für eine Grünflächenziffer.
- Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer viel Interpretationsspielraum offenlässt.
- Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Grünflächenziffer sind aufwändig und mit zusätzlicher Bürokratie und Kosten verbunden.
- Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 257 PBG (Grünflächenziffer) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Rüti - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 257 nicht in die BZO übernehmen müssen.
- Die bisherige Regelung zur Anzahl der Velo- und Fahrzeugabstellplätze hat sich bewährt - eine Neuregelung ist nicht nötig.
- Die geplanten Vorschriften zu den geplanten Dachbegrünungen gehen zu weit. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 a PBG (Dachbegrünung) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Rüti - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 76 a nicht in die BZO übernehmen müssen.
- Die geplante Pflicht zur Baumpflanzung ist sehr einschneidend. Die Grundlage dafür ist § 76 PBG. Dabei handelt es sich um eine Kann-Formulierung. Das heisst eine Gemeinde muss diese Massnahme nicht in die Bau- und Zonenordnung übernehmen. Die bisherige Eigeninitiative wurde untergraben, was im Endresultat zu weniger Bäumen führen dürfte.
- Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht.

2.1

**Antrag / Bemerkung**

Aus den erläuterten Gründen lehne ich zusammenfassend folgende Artikel der geplanten neuen Fassung der BZO ab und erheben entsprechende Einwendungen:

- Art. 62c Grünflächenziffer in allen Zonen
- Art. 55 Grenzbedarf Fahrzeugabstellplätze
- Art. 55c autoarme / autofreie Nutzung
- Art. 57a Veloabstellplätze
- Art. 62d Baumpflanzung
- Art. 62e Umgebungsgestaltung
- Art. 529 Gestaltung Parkieranlagen

## Art. 62h Dachbegrünung

### **Begründung**

Mit der Teilrevision der BZO möchte Rüti viele neue Vorschriften für Hauseigentümer einführen, so etwa eine Grünflächenziffer. Mit einer solchen wird das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzlich vorgegeben. Diese Neuregelung ist sehr einschneidend für Hauseigentümer. Ebenfalls sollen weitere ergänzende Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung erlassen werden. Zudem sollen Immobilieneigentümern neue Vorgaben zur Anzahl der Velo- und Autoabstellplätze und zu Dachbegrünungen gemacht werden. Darüber hinaus plant Rüti mit der revidierten BZO auch die Einführung einer Baumpflicht.

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) enthält bereits ausreichend Bestimmungen zum Grünraum und zur Umgebungsgestaltung. Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat die Revision des PBG betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung angenommen. Mit der Vorlage sollen die Gemeinden verschiedene Instrumente erhalten, um dem Klimawandel auf lokaler Ebene zu begegnen und das Siedlungsgebiet stärker zu begrünen. Dazu zählen diverse planerische und bauliche Massnahmen. S 238 a PBG sieht etwa neue Bestimmungen zur Begrünung der Gebäudeumgebung vor - auch auf Privatgrundstücken. Die neuen Regelungen dieser Gesetzesrevision sind umfassend und schränken die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit der Hauseigentümer weiter ein. Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte PBG mit dem neuen § 238a in Kraft getreten. Rüti möchte nun über die bereits strengen Vorgaben des revidierten kantonalen PBG hinaus die Vorschriften für Hauseigentümer noch verschärfen. Bei § 75 und § 76 a PBG (Baumschutz und Dachbegrünung) sowie bei § 257 PBG (Grünflächenziffer) handelt es sich aber um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinde Rüti diese drei Paragraphen nicht in die BZO übernehmen muss. Mit einer pragmatischen Umsetzung der vom Kantonsrat beschlossenen Änderungen des PBG kann Rüti zudem einen wertvollen Beitrag zur raumplanerisch erwünschten und vom Gesetzgeber geforderten inneren Verdichtung und zur baulichen Entwicklung leisten. Auch würde damit die bereits heute hohe Regelungsdichte und administrative Komplexität beim Planen und Bauen nicht noch weiter erhöht.

Zusätzlich zur geplanten Grünflächenziffer und zu den neuen ergänzenden Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung will die Gemeinde Rüti neue Vorgaben zur Anzahl der Fahrzeug- und Veloabstellplätzen erlassen. Dies wohl in Vorwegnahme der neuen Parkierungsregelung, die der Kantonsrat am 27. Januar 2025 mit einer erneuten Teilrevision des kantonalen PBG beschlossen hat. In Erfüllung der beiden parlamentarischen Initiativen «Ausreichend Veloabstellplätze auf Liegenschaften» und «Erweiterung Zweckbindung Parkplatz-Ersatzabgabe» aus den Jahren 2019 und 2020 hat der Kantonsrat beschlossen, dass Bauherren und Grundeigentümer fortan etwa die Möglichkeit erhalten können sollen, mit der Gemeinde sowohl bei Baueingaben als auch bei Nutzungsänderungen eine flexiblere Handhabung der Anzahl Abstellplätze zu finden und diese im Einzelfall zu reduzieren. Diese Neuerung ist durchaus vernünftig. Da die Realisation von Veloabstellplätzen beim Gewerbe, aber auch bei Bestandes- und bei Neubauten zu Problemen und Mehrkosten führt, erscheint es sinnvoll die bisherige Regelung bei den Veloabstellplätzen beizubehalten.

Nebst den neuen Regelungen zum Grünraum, zu den neuen ergänzenden Bauvorschriften zur Umgebungsgestaltung und den neuen Vorgaben zur Anzahl der Velo- und Autoabstellplätze möchte Rüti auf der Grundlage des neuen § 76a PBG den Hauseigentümern zudem neue Vorgaben zu Dachbegrünungen machen, was die Eigentums- und Gestaltungsfreiheit weiter einschränkt. Auch beim § 76a PBG handelt es sich um eine Kann-Formulierung. Das heisst, dass die Gemeinde Rüti diesen Paragraphen nicht in die BZO übernehmen muss. Die Bestimmung ist ebenfalls am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Eine Verpflichtung von Hauseigentümern zur Dachbegrünung ist kontraproduktiv. Rüti möchte - ebenfalls auf der Grundlage des neuen §76 PBG - den Hauseigentümern neue Vorgaben zum Pflanzen von

Bäumen machen. Wie bei der Dachbegrünung ist auch beim Pflanzen von Bäumen auf Freiwilligkeit zu setzen. Mit einem Zwang zur Pflanzung von Bäumen wird die Eigeninitiative der Hauseigentümer gebremst, unter anderem, weil sie dadurch zusätzliche Probleme befürchten müssten.

2.2

**Antrag / Bemerkung**

Zudem stelle ich Antrag, dass die folgende Bestimmung der neuen BZO zu streichen ist:

«Anrechenbare Untergeschosse sind zulässig, wenn sie infolge der bestehenden Hangneigung natürlich anfallen und ohne Abgrabungen belichtet werden können, in diesem Fall erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe talseitig um 2.50 m. Abgrabungen sind nur in untergeordnetem Mass zulässig, um Terrainanpassungen an die Umgebung oder das Strassenniveau vornehmen zu können.»

Stattdessen ist folgende generelle Regelung in die neue BZO aufzunehmen:

«In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen ist je ein anrechenbares Untergeschoss zuzulassen.»

**Begründung**

In der neuen BZO ist ein anrechenbares Untergeschoss an Hangneigungen zugelassen. Dies betrachte ich als Schritt in die richtige Richtung, doch sind die Möglichkeiten zur Verdichtung damit nur teilweise ausgeschöpft. Im «Bericht mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV» welcher der Ortsplanungsrevision zu Grunde liegt, wird innere bauliche Verdichtung als «Aktivierung von Nutzungsreserven innerhalb des Siedlungsgebietes, die zu mehr Personen auf gleicher Siedlungsfläche führt» beschrieben. Mit der generellen Zulassung eines anrechenbaren Untergeschosses in allen Wohn- und Mischzonen kann weiteres Potenzial an Nutzungsreserven aktiviert werden. Es ist mir unverständlich, dass dieses Potenzial beispielsweise als WC, Duschen, Sauna, Bastelräume, etc. - wo notwendig und sinnvoll - mit der anstehenden Revision der BZO nicht ausgeschöpft wird.

3.1

**Antrag / Bemerkung**

Ich lehne die folgenden Artikel der geplanten neuen Fassung der BZO von Rüti ZH ab und erhebe entsprechende Einwendungen:

Art. 55, Grenzbedarf Fahrzeugabstellplätze

Art. 55 c, autoarme / autofreie Nutzung

Art. 57 a, Veloabstellplätze

Art. 62 c, Grünflächenziffer in allen Zonen

Art. 62 d, Baupfanzung

Art. 62 e, Umgebungsgestaltung

Art. 62 g, Gestattung Parkieranlagen

Art. 62 h, Dachbegrünungen

**Begründung**

Mit der Teilrevision der BZO in Rüti sollen viele neue Regelungen und Vorschriften für mich als Hauseigentümer eingeführt werden. Ist unverständlich warum man z.B. Vorgaben für die Umgebungsgestaltung erlassen will oder das Verhältnis der anrechenbaren Grünflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzlich vorgeben will. Diese Änderungen sollen auf die Strategie «Rüti leben Rüti gestalten» in Einklang bringen. Mit dieser Änderung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird meine Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) ziemlich fest eingeschränkt. Grundsätzlich ist hier anzumerken, dass dieser Artikel vor unzulässigen staatlichen Eingriffen schützen soll. Die Eingriffe,

die die neue Bau- und Zonenordnung hätten, müssten grundsätzlich auf einer gesetzlichen Grundlage basieren und /oder einem überwiegend öffentlichen Interesse dienen und verhältnismässig sein. Beides ist aus meiner Sicht nicht gegeben, weswegen ich die neue Bau- und Zonenordnung ablehne. Durch die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) wurden unter§ 238 a des PBG die Umgestaltung bereits mit diversen Einschränkungen gegenüber der heutigen Praxis eingeeengt. Warum die Gemeinde Rüti nun noch eine Grünflächenziffer einführen will, ist nicht ersichtlich. Ebenfalls ist nicht ersichtlich, warum eine neue Regelung zur Anzahl Velo- und Autoabstellplätze eingeführt werden soll. Vor allem in den älteren Quartieren wie Ferrach oder Schlossberg kann die neue Regelung zu Problemen führen. Ebenso ist die geplante Pflicht zur Baumpflanzung sehr einschneidend. Die Gemeinde gibt vor, dass der Eigentümer auf seinem Grundstück Bäume pflanzen muss. Die Pflege und Unterhalt müssen jedoch vom Eigentümer bestritten werden. Abschliessend muss hier festgehalten werden, dass die Gemeinde zwar ihre Bau- und Zonenordnung teils anpassen müssen, jedoch enthält dieses Gesetz diverse Kann-Formulierungen, die nicht explizit in den neuen Verordnungen enthalten sein müssen.

4.1

**Antrag / Bemerkung**

Betreff: Teilrevision Richtplan/ Kommunalen Richtplan: Wir fordern, dass sowohl die Bergblickstrasse, die Sackstrasse 4601 und der Fussweg 4594 im Privatbesitz, ohne öffentliche Nutzung, verbleiben. Das öffentliche Interesse bleibt gewahrt, weil kein Fussgängerverbot geplant ist und mit dem Katzenweg sowie dem Wiesriedweg zwei fast parallel zum Weg 4594 verlaufende öffentliche Wege in kleiner Distanz vorhanden sind.

**Begründung**

Sowohl die Bergblickstrasse, die Sackstrasse 4601 und der Fussweg 4594 befinden sich im Privateigentum. Alle Anstösser müssen mit ihren Autos rückwärts von den Garagen in die Strasse fahren und dort wenden. Würden Strassen und Fussweg zu öffentlichem Weg, müsste mit erheblich grösserem Personenverkehr gerechnet werden. Gemäss einem beigezogenen Sicherheitsfachmann liessen sich mehrere unübersichtliche Stellen nur mit grösseren Eingriffen (zu Lasten der Eigentümer) entschärfen. Im Zusammenhang mit der Überbauung Bergblick haben die Eigentümer von Fussweg 4594 eine Lösung gefunden, um die Sicherheit der Fussgänger auf dem ausgebauten Privatweg sicherzustellen. Eine Treppe sowie eine Kinderwagenrampe und evtl. ein Velostopp verlangsamten und verunmöglichen rasante Velo- und E-Trotti-Fahrten. Damit wird die Kollisionsgefahr mit Autos auf der Sackstrasse stark reduziert.

Ob diese Massnahmen heutigen und zukünftigen Normen, die gemäss Teilrevision für öffentliche Wege einzuhalten sind, entsprechen und standhalten, ist offen.

Abschliessend erwähnen wir, dass der mehrheitlich von direkten Anstössern benutzte Fussweg seinen Zweck erfüllt. Eine öffentliche Nutzung von Strassen und Fussweg würde den Eigentümern weitere Nachteile beschieren, ZB: Parkieren von Autos, befahren mit Velos, Ruhestörung etc.

5.1

**Antrag / Bemerkung**

Der kommunale Richtplan Verkehr sei hinsichtlich folgender Punkte zu überarbeiten:

Die Umsetzung des Jonawegs sei wie folgt anzupassen:

- a. Es sei der Fuss- und Veloweg entlang der Jona zu streichen;
- b. Es sei der Fuss- und Veloweg ins Innere des Areals zu verlegen und nach dem Koexistenz-Prinzip Mischverkehr zuzulassen;
- c. Im Planungsbericht sei seitens Gemeinde transparent darzulegen, dass die Machbarkeit des Fuss- und Veloweges längerfristig nicht möglich ist; im Rahmen der Arealentwicklung Joweid Zentrum nur Teilumsetzungen im Mischverkehr möglich sind; der Lead für eine mit der Denkmalpflege und dem AWEL abgestimmte langfristige Lösung bei der Gemeinde und nicht beim Grundeigentümer liegt.

**Begründung**

- 1 Die Einwenderin ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 7557, 7558 und 7559 sowie Kat.-Nrn. 7556 und 7331, Rüti ZH.
- 2 Die vorliegende Eingabe bzw. die Einwendungen der Einwenderin zielen darauf ab, den gemeinsam mit Metron Raumentwicklung AG und in Absprache mit den Gemeinden Rüti und Dürnten entwickelten Masterplan Joweid vom 22. März 2021 möglichst sachgerecht umzusetzen. Der Masterplan dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung sowie für die nachfolgenden, grundeigentümergebundlichen Planungsinstrumente und beschreibt einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren. Die Entwicklung des Sektors Zentrum soll innerhalb dieser 15 Jahre weitgehend bis ca. im Jahr 2036 erfolgen.
- 3 Beim Joweid-Areal handelt es sich um ein historisch gewachsenes Industrieensemble, welches heute gewerblich genutzt wird und ein hohes Entwicklungspotential aufweist. Mit der Arealentwicklung sollen einerseits die vorwiegenden Arbeitsnutzungen gesichert werden, andererseits eine Weiterentwicklung und stärkere Durchmischung mit Dienstleistungen, Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt werden. Potentiale für eine stärkere Öffnung des Areals, insbesondere die funktionale und städtebauliche Anbindung an den Bahnhof und an das Gemeindezentrum von Rüti sollen ausgenutzt werden.
- 4 Der guten Ordnung halber sei daran erinnert, dass im Jahre 2024 eine zweckmässige neue Parzellierung des Areals, koordiniert mit der Revision der Nutzungsplanung, durchgeführt wurde. Die ehemalige Parzelle Kat. Nr. 7330 wurde in vier neue Parzellen Kat. Nr. 7556, 7557, 7558 und 7559 aufgeteilt. Die Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung sind mittels Dienstbarkeiten gesichert.
- 5 Der kommunale Verkehrsrichtplan hat die verkehrsmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets und des übrigen Gemeindegebiets sicherzustellen. Er dient, falls notwendig, als Grundlage für das Erlassen von Baulinien und Werkplänen oder zur Landsicherung von festgesetzten Massnahmen.
- 6 Auf kommunaler Stufe werden neben der eigentlichen Festlegung von Verkehrsanlagen auch Angaben über die Aufgaben der entsprechenden Anlagen und den Ausbaustandard gemacht. Damit werden die Festlegungen genauer definiert. Die im kommunalen Verkehrsrichtplan festgelegten Strassen; Fusswege, Parkieranlagen etc. sind Sache der Gemeinde. Landsicherung sowie Bau und Unterhalt gehen damit zulasten der Gemeinde.
- 7 Anpassungen erfolgen in der Regel in einem Zeitraum von circa 10 bis 15 Jahren
- 8 Die folgenden zu schliessenden Netzlücken im Joweid-Areal sind als kommunale Festlegungen im Richtplan aufgeführt:

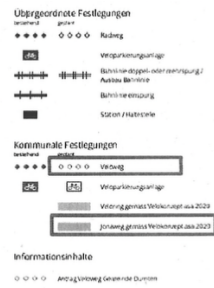


Abbildung: Ausschnitt Richtplan Veloverkehr

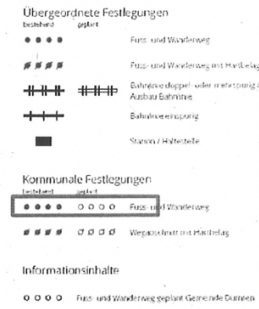
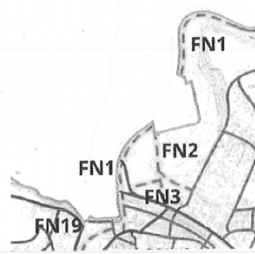


Abbildung: Ausschnitt Richtplan Fussverkehr



Kommunale Festlegungen  
bestehend geplant  
- - - - Fuss- und Wanderweg

Abbildung: kommunale Festlegungen  
FN 1 Fuss- und Wanderweg entlang der Jona  
FN 2 und FN3 Durchwegung Joweid-Areal



Kommunale Festlegungen  
bestehend geplant  
- - - - Veloweg  
- - - - Jonaweg

Abbildung: kommunale Festlegungen  
VN1 Veloweg entlang der Jona

9 Der geplante Weg vom Quartier Haltberg zum Joweid-Zentrum soll durch das Areal hindurch an der Jona weitergeführt werden. Die Jona soll an dieser Stelle auch gequert werden können und damit das Areal auch von Tann aus erreichbar machen. Zusätzlich soll Dürnten mit Rüti erschlossen werden (und umgekehrt). Um die Zugänglichkeit des zu transformierenden Areals weiter zu erhöhen, soll ein weiterer Weg zwischen der Jona und dem Quartier Haltberg in Ost-West-Richtung durch das Joweid-Areal führen. Damit soll auch Dürnten mit Rüti und umgekehrt besser erschlossen werden.

10 Der Jonaweg soll einen durchgehenden Uferweg entlang der Jona bilden und sowohl dem Freizeit- wie auch dem Alltagsverkehr dienen. Der Jonaweg ist so auszubauen und zu gestalten, dass die Koexistenz zwischen Velo- und Fussverkehr möglich ist. Aufgrund der sensiblen Lage im schützenswerten Ortsbild und entlang der Jona bedingen die Ausgestaltung und die genaue Linienführung eine sorgfältige Abwägung. Die Uferbereiche sind sowohl im ISOS als auch im KOBİ entsprechend umschrieben und haben einen hohen Stellenwert innerhalb des Ortsbildes.

11 Grundsätzlich ist das Anliegen eines Uferwegs entlang der Jona im Joweid Areal bereits im bisherigen kommunalen Richtplan verankert gewesen und wurde mit der Revision übernommen. Es bleibt jedoch weiterhin unrealistisch, dass der Weg im Zeithorizont von bis zu 15 Jahren umgesetzt werden kann (siehe Masterplan, S. 19).

12 Aufgrund der engen Verhältnisse und des ISOS wird von einem Velo- und Fussweg im Koexistenz-Prinzip ausgegangen. Die engen Platzverhältnisse zwischen der Jona und den bestehenden Gebäuden bedingen, dass auf derselben Mischfläche Lastenzüge, Personautos, Velofahrende und Fussgänger verkehren; alle Verkehrsteilnehmer in Richtung Süd, Fussgänger und Velos auch in Richtung Nord. Die Strassenbreite beträgt insbesondere im Bereich des Gebäudes 3 lediglich etwa 3 m.

13 Für das bestehende Gewerbe und ihrer Erschliessung entlang der Jona ist es wichtig, dass durch die langfristige Realisierung des Jonawegs keine Probleme entstehen. Kurz- bis mittelfristig ist zu akzeptieren, dass entlang der Jona weiterhin der Motorisierte Individualverkehr (MIV) wie auch Lastenzüge in Fahrtrichtung Süd zirkulieren können.

14 Der Realisierung eines breiteren oder getrennten Trasses für die verschiedenen Verkehrsfunktionen stehen der Denkmalschutz und der Gewässerschutz entgegen. Die Aufwertung der Jona sowie der Hochwasserschutz liegen im Kompetenzbereich des Kantons. Bis auf Weiteres bestehen keine entsprechenden Projekte, und die Bestandessituation muss innerhalb des vorhandenen Strassenraums bestmöglich genutzt und gestaltet werden können. Die Abklärungen im Rahmen des Masterplans haben noch keinen machbaren Ansatz zur Umsetzung des Jonawegs durchgehend entlang der Jona ergeben. Ein solcher Weg entlang der Jona an dieser ausgesprochen engen Stelle würde beim vorliegenden Bestand (Gebäude und Gewässeranstoss) gar eine gefährliche Situation für die Verkehrsteilnehmer herbeiführen. Dies, einerseits wegen der zu engen Verhältnisse für eine Nutzung durch mehrere unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer (Lastenzüge, Autos, Velos und Fussgänger), andererseits weil bei den gegebenen Verhältnissen ein Gegenverkehr (mit Fussgängern und Velos) schlicht nicht realisierbar ist.

15 Die Umsetzung des Fuss- und Velowegs entlang des Ufers in der Joweid ist gegebenenfalls erst langfristig realisierbar, da sie eine umfassende Umstrukturierung der Sektoren Mitte und Nord voraussetzt. Dies bedeutet, dass der Uferweg zum Zeitpunkt der Entwicklung im Sektor Zentrum nicht realisiert werden kann und daher nicht als Forderung im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens (gestützt auf einen entsprechenden Richtplan) gestellt werden kann. Kurzfristig und mittelfristig können nur Teile des Fuss- und Velowegs im Mischverkehr umgesetzt werden.

16 Neben Denkmalschutzaspekten (Eintrag Joweid Ensemble im ISOS und im Denkmalschutzobjekt Inventar, von überkommunaler Bedeutung) bestehen auch Herausforderungen und mögliche Konflikte mit dem Gewässerraum. Um diese unterschiedlichen Interessen in Einklang zu bringen, ist ein koordiniertes Vorgehen aller beteiligten Akteure erforderlich, darunter das AWEL, kantonale Denkmalpflege, die Gemeinde sowie die Grundeigentümerin. Der Lead für ein koordiniertes Vorgehen liegt bei der Gemeinde. Bis zum Vorliegen entsprechender Machbarkeitsstudien und Interessenabwägungen ist vom Bestand auszugehen.

17 Der Fuss- und Veloweg entlang der Jona ist daher zu streichen und in Nachachtung des Koexistenz-Prinzips unter Zulassung von Mischverkehr ins Innere des Areals zu verlegen. Die weiteren planungsrechtlichen Schritte sind zu koordinieren.

---

## 6.1

### **Antrag / Bemerkung**

Offenlegung/Darlegung der Mehrwertprognosen: Bei einer Verkehrswertberechnung von Grundstücken besteht grundsätzlich Methodenpluralismus, und der Landwert ist stets eine Funktion der Ertragskraft. Mit Blick darauf ersucht die betroffene Grundeigentümerschaft im Sinne der Transparenz um folgende Auskünfte:

- Wie wurden die Mehrwerte als Differenz der Verkehrswerte mit und ohne Planungsmassnahmen konkret prognostiziert?

## Ortsplanungsrevision

Briefliche Einwendungen Stand: 02. April 2025

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

### Begründung

Die beiden betroffenen Kat. Nrn. 7557 und 7558 liegen heute in der Industriezone 17. Im Rahmen der anstehenden Revision der Nutzungsplanung ist deren Umzonung in eine Zentrumszone Z5/130 vorgesehen. Die massgeblichen Landwert-Prognosen als Verkehrswert der Parzellen mit und ohne Planungsmassnahme bzw. deren Differenz (Mehrwert) basieren offenbar auf dem Landpreismodell des Kantons Zürich. Erläuterungen dazu mit Bezug auf die betroffenen Parzellen Kat. Nrn. 7557/7558 finden sich in den Mehrwertprognosen nicht.

### B Materielle Hinweise:

Die betroffene Grundeigentümerin verweist vorab auf die heutigen Einwendungen der Joweid Rüti Immo AG an die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Nutzungsplanung. Es ist derzeit noch nicht davon auszugehen, dass die den Mehrwertprognosen zugrunde liegende Planungsmassnahme in der aktuell vorgesehenen Form festgesetzt werden wird. Namentlich ist (unter Verweis auf vorerwähnte Einwendungen) bereits jetzt festzuhalten, dass ohne eine Erhöhung der Ausnützungsziffer der geplanten Zone Z5/130 auf 3.0 die Umzonung von der Zone 17 in eine Z5/130 zu einer Verminderung des theoretisch möglichen Bauvolumens und damit zu einem Planungsnachteil führt, was bei der Festlegung des Mehrwertes zu berücksichtigen wäre. Je nach Ausgestaltung der definitiven Nutzungsplanung wird der Abzug der Verkehrsflächen der Grob- und Feinerschliessung von der anrechenbaren Grundstückfläche bzw. bei der Festlegung des Mehrwertes zu berücksichtigen sein. Weiter werden Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, i.S.v. § 19 Abs. 5 MAG vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abzuziehen sein. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für die geplante künftige Zentrumszone Gestaltungsplanpflicht besteht (vgl. Art. 50/51 rev. BZO Rüti ZH).

### C Verfahren:

Ob es mit Bezug auf die betroffenen Grundstücke überhaupt zu einem Verfahren der Mehrwertermittlung (§§ 12-17 MAV) kommen wird, ist vorliegend fraglich (ein Eventualantrag auf Durchführung einer individuellen Schätzung i.S.v. § 14 MAV wird für diesen Fall vorbehalten). Denn es besteht, wie vorerwähnt, Gestaltungsplanpflicht, weshalb eine Mehrwertermittlung erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen kann (vgl. Teilrevision Nutzungsplanung, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPG vom 17.12.2024, S. 101). Damit ist mit der Ermittlung eines Mehrwertes für die betroffenen Grundstücke zuzuwarten, bis alle Planungsmassnahmen (Umzonung und Gestaltungsplan) festgesetzt sein werden. Nachdem mit der geplanten Revision eine kommunale Mehrwertabgabe festgelegt werden wird (Art. 62 b,

## Ortsplanungsrevision

Briefliche Einwendungen Stand: 02. April 2025

Mehrwertausgleich, rev. BZO Rüti ZH), ist vorliegend anstelle der Abgabe ein Ausgleich mittels städtebaulichen Vertrags vorzusehen (§ 19 Abs. 6 MAG), sinnvollerweise kombiniert im Sinne auch eines Infrastrukturvertrages zur Festlegung der Verantwortlichkeiten zwischen Gemeinwesen und Grundeigentümerschaft namentlich hinsichtlich Erschliessungsanlagen. Zudem empfiehlt sich für das betroffene Joweid-Areal ein zweistufiges Verfahren für den städtebaulichen Vertrag (§ 21 MAG), weil es sich vorliegend um ein Gebiet von hoher städtebaulicher Bedeutung handelt (vgl. Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPG vom 08.07.201, S. 7). Dies, mithin in Form eines Vorvertrages gemäss § 28 MAV mit anschliessendem städtebaulichem Vertrag gemäss § 21 MAG/ § 29 MAV und dessen Abschluss bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorgesehenen Planungsmassnahme (§ 7 Abs. 2 PBG).

D Mehrwertabgabe-Berechnung im Besonderen:

Wie vorerwähnt, wird in casu eine verbindliche Umsetzung der geplanten rev. BZO (dazu auch die heutigen Einwendungen der Joweid Rüti Immo AG an die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Nutzungsplanung) sowie der geplanten Revision der kommunalen Verkehrsrichtplanung (vgl. dazu auch die heutigen Einwendungen der Joweid Rüti Immo AG an die Gemeinde Rüti, Abteilung Bau, zur Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr) erst mit dem zu erlassenden (privaten) Gestaltungsplan bzw. dessen Rechtskraft erfolgen. Eine Berechnung der Mehrwertabgabe zum aktuellen Zeitpunkt erweist sich somit als verfrüht (dazu schon oben lit. C). Unabhängig davon sind nebst den bereits oben lit. B dargelegten materiellen Hinweisen, insbesondere auch folgende Aspekte für eine sachgerechte Ermittlung des Mehrwerts (Bemessung) zu berücksichtigen:

- Wohnanteil: Der zulässige Wohnanteil wird verbindlich erst im Rahmen und mit Rechtskraft eines Gestaltungsplans festgelegt werden.
- Bestehende betrieblich genutzte Gebäude: Bestehende betriebliche Bauten, wie z.B. das Haus 1 (Hochhaus) und das Haus 2, werden weiterhin als Gewerbegebäude genutzt. Sie generieren keinen oder jedenfalls keinen massgeblichen Mehrwert.
- Denkmalpflege und Nutzungskonzept für Bestandsbauten: Einschränkungen infolge von denkmalpflegerischen Anordnungen sind absehbar, aber in ihrem Umfang noch unbestimmt. Sie werden in einem künftigen Nutzungskonzept hinsichtlich der bestehenden Gebäude zu berücksichtigen sein und haben einen erheblichen Einfluss auf die Mehrwertberechnung i.S. des MAG und der MAV.
- 

Auch aus vorgenannten Gründen ist eine Mehrwertprognose zum heutigen Zeitpunkt somit nicht aussagekräftig.

---

7.1

### **Antrag / Bemerkung**

Das in unserem Eigentum befindliche Grundstück Kat. Nr. 7380 ist analog dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 7381 von der Gewerbezone G in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 / 60 umzuzonen.

### **Begründung**

Das mit Parkplätzen überbaute Grundstück Kat. 7380 weist eine ungünstige «Dreiecksform» auf. Im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Unternehmungen im Neuhof sollen unter anderem die Grundstücke Kat. 7380 und 7381 arrondiert und zusammengelegt werden. Damit dieses arrondierte Areal nicht in zwei andersartige Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer und Baumassenziffer)

zu liegen kommt, ist für eine weitere Bebauung eine einheitliche Zone von Vorteil. Die relativ kleine «eingeklemmte» Gewerbebarzelle bietet keine Perspektive für die Entwicklung einer zweckmässigen, wertschöpfenden Gewerbebaute. Trotz jahrelangen und intensiven Bemühungen konnten für das ursprünglich geplante und bewilligte Gewerbegebäude keine Nutzer / Mieter gefunden werden. Eine Weiterentwicklung der Bebauung auf dieser kleinen, unternutzten Fläche ist nur mit Umzonung in die Zone WG3/60 möglich.

Mit einer Umzonung dieser kleinen Fläche dieses arrondierten Areals bietet sich die Chance und Möglichkeit, in Anlehnung an das bestehende Gebäude Walderstrasse 103 ein weiteres kleines Mehrfamilienhaus in gleicher Architektursprache, Bauform und Bautypologie zu erstellen, anstelle der heute weitgehend brach liegenden unbebauten Fläche. Die Umzonung würde es zudem erlauben, das Strassenbild am nordöstlichen Dorfein- und -ausgang zu einem architektonisch passenden Gebäudeensemble zu ergänzen und so das Ortsbild deutlich aufzuwerten.

---

8.1

**Antrag / Bemerkung**

Wir sind mit der geplanten Zonenänderung an der Unterwies-/Alpenblickstrasse nicht einverstanden.

Wir wollen keine Gebäudehöhen bei W4/80 von 18,0 m bei Attikageschossen; 21,7 m bei Schrägdächer, gegenüber W2a/30 von 11,4 m bei Attikageschossen; 13,6 m bei Schrägdächer.

**Begründung**

Diese Gebäudehöhen werfen mehr Schatten und ist ein zu massiver Eingriff auf unser Siedlungsbild.

Die geografische Lage wurde nicht berücksichtigt und es scheint, dass diese Liegenschaften rein planerisch eingezont wurden.

Das ist für uns Anwohner nicht tragbar. Dem können wir nicht zustimmen. Darum muss es W2a/30 bleiben.

-> Aktuell darf man max. 13.50 Meter hoch bauen (4 Stöcke), bei Arealüberbauungen 16.50 Meter (5 Stöcke).

-> Neu will die Gemeinde, dass man 18 Meter (5 Stöcke) und bei Arealen sogar 21.30 Meter (6 Stöcke) hoch bauen darf.

Rüti hat aktuell (2022) 12'684 Einwohner und ein Potential von 1880 Einwohner (+14,8%), dass ist soviel wie in den letzten 20 Jahren gemäss Auszug der Gemeinde zum Budget 2025. Jetzt soll nochmals Potential für zusätzliche 1433 Einwohner (+11,3%) geschaffen werden. Das bedeutet einen Zuwachs von 3316 bzw. 26,14% auf neu 16'000 Einwohner.

---

8.2

**Antrag / Bemerkung**

1. Wir verlieren zu viel Lebensqualität an der Unterwiesstrasse/Seefeldstrasse mit der Umzonung, und es ist für uns Anwohner untragbar! Deshalb muss es W3 bleiben.
2. Wir sind gegen eine Anpassung der Stockwerkhöhe von aktuell 3.00 auf neu 3.30 Meter.
3. Wir wollen keine Arealüberbauung (im Bergacher gibt es auch eine Zone, die kein Areal haben darf). Aktuell 5 Vollgeschosse, bei W4 sogar 6 Stockwerke möglich. Das ist für uns Anwohner nicht tragbar! 4 Stockwerke sind jetzt schon ohne Areal genug.
4. Eine Erweiterung der Dachgeschosse zu Attikageschossen können wir nicht zustimmen, das wären fast Vollgeschosse und werfen mehr Schatten.
5. Einer Fassadenerhöhung um einen Meter können wir nicht zustimmen, wenn die Brüstung nicht zurückversetzt wird. Auch dies verursacht mehr Schatten.

## Ortsplanungsrevision

Briefliche Einwendungen Stand: 02. April 2025

6. Der Grosse Grundabstand muss weiter nur gegen Süden eingehalten werden und nicht wie vorgeschlagen optional auch gegen Westen, damit verdichtet gebaut werden kann.

### Begründung

-

9.1

### Antrag / Bemerkung

Wir lehnen wir folgende Artikel der geplanten neuen Fassung der BZO von Rüti ab und erheben entsprechende Einwendungen:

- Art. 62c, Grünflächenziffer in allen Zonen
- Art. 55, Grenzbedarf Fahrzeugabstellplätze/
- Art. 55c, autoarme / autofreie Nutzung
- Art. Art. 57a, Veloabstellplätze
- Art. 62d, Baumpflanzung
- Art. 62e, Umgebungsgestaltung
- Art. 62g, Gestaltung Parkieranlagen
- Art. 62h, Dachbegrünungen

### Begründung

- Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Der neue § 238 a des PBG ist im Bereich der Umgebungsgestaltung bereits mit vielen Einschränkungen gegenüber der heutigen Praxis verbunden ist. Er trägt der Ökologie, der Speicherung und der Versickerung von Wasser mehr als ausreichend Rechnung. Wir erachten es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Rüti zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt.
- Die zusätzliche Einführung einer Grünflächenziffer führt zu einer starken Überregulierung und schränkt Grundbesitzer und auch Mieter massiv ein.
- Benachbarte Gemeinden (zum Beispiel Hittnau, Pfäffikon ZH, Fehraltorf, Russikon, Illnau-Effretikon, Volketswil, Fällanden etc.) kennen in Wohnzonen keine Grünflächenziffer. Sie wandten bisher wir Rüti § 238 und in Zukunft § 238 a des kantonalen PBG an.
- Rüti ZH kennt in der aktuellen BZO keine Regelung für eine Grünflächenziffer. Diese Regelung basiert auf § 257 PBG und ist eine Kann-Formulierung. Das heisst sie muss von der Gemeinde Rüti nicht übernommen werden.
- Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer viel Interpretationsspielraum offenlässt
- Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Grünflächenziffer ist sehr aufwändig und mit zusätzlicher Bürokratie und Kosten verbunden.
- Die bisherige Regelung zur Anzahl der Velo- und Autoabstellplätze hat sich bewährt - eine umfassende Neuregelung ist nicht nötig. Punktuelle Flexibilisierungen werden begrüsst.
- Die geplanten Vorschriften zu den Dachbegrünungen gehen zu weit. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 a PBG (Dachbegrünung) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Rüti - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 76 a nicht in die BZO übernehmen müssen.

- Die geplante Pflicht zur Baumpflanzung ist sehr einschneidend. Die Grundlage dafür ist § 76 PBG. Dabei handelt es sich um eine Kann-Formulierung. Das heisst, die Gemeinde Rüti muss diese Massnahme nicht in die Bau- und Zonenordnung übernehmen. Die bisherige Eigeninitiative würde untergraben, was im Endresultat zu weniger Bäumen führen dürfte.
- Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht.

10.1

**Antrag / Bemerkung**

1. Art. 28 Grundmasse Zentrumszone Z5/130 sei wie folgt anzupassen:
  - a. Die Ausnützungsziffer in der Zone Z5/130 sei von 1.3 auf 3.0 zu erhöhen.
  - b. Auf eine max. Gebäudelänge und einen Mehrlängenzuschlag sei zu verzichten und die geschlossene Bauweise ohne Beschränkung zuzulassen.
  - c. Es seien maximal 6 Vollgeschosse über das Sockelgeschoss zuzulassen und es sei eine Sockelgeschossregelung im Sinne der nachstehenden Begründung Ziff. 11, Rz 15-18 vorzusehen.
2. Art. 49 besondere Vorschriften bei Arealüberbau-ungen sei wie folgt anzupassen:  
Auf eine max. Gebäudelänge sei zu verzichten, und die geschlossene Bauweise sei ohne Beschränkung zuzulassen.
3. Art. 51 spezielle Anforderungen für Gestaltungsplanpflichtgebiete e) Gebiet Joweid sei wie folgt anzupassen:  
Die Zugänglichkeit des Bahnhofs sowie eine öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr seien im Koexistenz-Prinzip sicherzustellen.
4. Art 62c Grünflächenziffer sei wie folgt anzupassen:  
Die Grünflächenziffer 15 % für die Industriezone 17 im Joweid-Areal sei zu streichen.

**Begründung**

- 1 Die Einwenderin ist Eigentümerin der beiden Parzellen Kat.-Nrn. 7557 und 7558, Rüti. Die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 7557 und 7558 liegen heute in der Industriezone 17.
- 2 Die vorliegende Eingabe bzw. die Einwendungen der Einwenderin zielen darauf ab, den gemeinsam mit Metron Raumentwicklung AG und in Absprache mit den Gemeinden Rüti und Dürnten entwickelten Masterplan Joweid vom 22. März 2021 möglichst sachgerecht umzusetzen. Der Masterplan dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung sowie für die nachfolgenden, grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente und beschreibt einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren. Die Entwicklung des Sektors Zentrum soll innerhalb dieser 15 Jahre weitgehend bis ca. 2036 erfolgen.
- 3 Beim Joweid-Areal handelt es sich um ein historisch gewachsenes Industrieensemble, welches heute gewerblich genutzt wird und ein hohes Entwicklungspotential aufweist. Mit der Arealentwicklung sollen einerseits die vorwiegenden Arbeitsnutzungen gesichert werden, andererseits eine Weiterentwicklung und stärkere Durchmischung mit Dienstleistungen, Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt werden. Potentiale für eine stärkere Öffnung des Areals, insbesondere die funktionale und städtebauliche Anbindung an den Bahnhof und an das Gemeindezentrum von Rüti sollen ausgenutzt werden.
- 4 Der guten Ordnung halber sei daran erinnert, dass im Jahre 2024 eine zweckmässige neue Parzellierung des Areals, koordiniert mit der Revision der Nutzungsplanung, durchgeführt wurde. Die ehemalige Parzelle Kat. Nr. 7330 wurde in vier neue Parzellen Kat. Nr. 7556, 7557, 7558 und 7559 aufgeteilt. Die Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung sind mittels Dienstbarkeiten gesichert.

5 Gemäss Entwurf der revidierten, neuen BZO (nachstehend nBZO) soll anstelle der heutigen Industriezone 17 (welche auf einer Baumassenziffer, max. 7.0 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>, beruht) die neue Zone ZS/130 (welcher eine Ausnützungsziffer zugrundeliegt) folgende Grundmasse aufweisen:

Ausnutzungsziffer	130 %
Anrechenbare Geschosshöhen	
- Vollgeschosse	max. 5
- Dachgeschosse	max. 2
- Attikageschoss	max. 1
- Untergeschoss	max. 1
Fassadenhöhe traufseitig	max. 19,7 m
Fassadenhöhe giebelseitig für Schrägdächer	max. 26,7 m
Fassadenhöhe für fassadenbündige Seiten bei Attika-geschossen	max. 23,0 m
Grundabstand	5,0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20,0 m
Mehrlängenzuschlag	1/3 der Mehrlänge, höchstens 6,0 m
Gebäuelänge	max. 50,0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

6 Das Joweid-Areal weist heute bereits eine hohe Dichte auf und hat - im Sinne eines Vergleichs mit der geplanten künftigen Nutzungszone - eine Ausnützungsziffer von 1.8 über das gesamte Areal, bzw. 2.1 für die Zentrumszone (bzw. Kat.-Nr. 7557 = AZ 3.1, Kat.-Nr. 7558 = AZ 0.9), 1.5 für die Industriezone und 0.6 für die Kernzone.

7 Inskünftig würden die Parzellen Kat.-Nrn. 7557 und 7558 in der fünfgeschossigen Zentrumszone liegen.

8 Gemäss städtebaulicher Studie im Masterplan ist eine Verdichtung vorgesehen. Mit der untersuchten Dichte wurde eine Ausnützungsziffer von 2.3 über das gesamte Areal ermittelt, bzw. 3.0 für die Zentrumszone (mithin für Kat.-Nrn. 7557 und 7558), 1.6 für die Industriezone und 1.8 für die Kernzone. Die nachstehende Berechnung basiert dabei auf dem Konzept der «Umrechnung» der Bestandesnutzung der heutigen Industriezone in die designierte Zentrumszone.

9 Die Berechnung der Ausnutzungsziffer AZ erfolgte nach Massgabe der §§ 255 und 259 PBG: Die Ausnutzungsziffer berechnet sich durch die Formel: anrechenbare Bruttogeschossfläche/ anrechenbare Grundstücksfläche.

10 Die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden von der Grundstücksfläche abgezogen: Anrechenbare Grundstücksfläche= Grundstücksfläche – Erschliessungsfläche.

11 Die heutige Dichte der Zentrumszone im Bestand, insbesondere auf den Parzellen Kat.-Nr. 7557 und Kat.-Nr. 7558, beträgt bereits 2.1. Im Rahmen des Masterplans wird jedoch eine Erhöhung auf eine Dichte von 3.0 in der Zentrumszone angestrebt. Wie einleitender Vergleich unter Berücksichtigung der Umrechnung der Nutzung des heutigen Bestands aufzeigt (vgl. vorstehend Rz 5 ff.), ist das Areal Joweid im lichte dessen Weiterentwicklung auf die beantragte Dichte bzw. Nutzung angewiesen.

12 Die Ausnutzungsziffer in der Zone Z5/130 ist daher von 1.3 auf 3.0 zu erhöhen.

13 Die historische städtebauliche Struktur des Areals zeichnet sich durch grossflächige Volumina und eine geschlossene Bauweise aus. Diese Merkmale sind nicht nur prägend für das Stadtbild, sondern auch aus denkmalpflegerischer Sicht von grosser Bedeutung. Daher ist es erforderlich, diese Struktur weitgehend zu bewahren. Eine Begrenzung der Gebäudelängen (und Anwendung eines Mehrlängenzuschlags) widerspricht dieser Vorgabe und ist aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmässig.

14 Auf eine max. Gebäudelänge und einen Mehrlängenzuschlag ist daher zu verzichten und die geschlossene Bauweise ohne Beschränkung zuzulassen.

## Ortsplanungsrevision

Briefliche Einwendungen Stand: 02. April 2025

- 15 Die Höhenentwicklung muss sich ebenfalls im Kontext der historischen Sauten und der angrenzenden Wohnquartiere verhalten. Die Regelgeschosszahl im Inneren des Sektors Zentrum gemäss Masterplan Joweid (Beilage 1, S. 11 ff.) liegt bei vier bis sechs Vollgeschossen, über dem Sockelgeschoss.
- 16 Das Sockelgeschoss nimmt eine besondere Bedeutung ein mit nachstehenden Funktionen:
- es soll erstens entlang der Erschliessungsachse mit publikumsorientierten Nutzungen zur Öffnung und Bespielung des Areals beitragen,
  - zweitens Flächen für die unterirdische Parkierung sicherstellen, sodass aufenthaltsfreundliche, ortsbildverträgliche Aussenräume und Bauungen in der Zentrumszone möglich sind und
  - drittens den Höhenunterschied zum Wohnquartier Haltbergstrasse überbrücken.
- 17 Mit der Gestaltungsplanpflicht kann die verbindliche Regelung der Baubereiche, der Integration der Bestandesbauten und der Vorgaben für die einzelnen Volumen gestützt auf ein städtebauliches Richtprojekt erfolgen.
- 18 Es sind daher maximal 6 Vollgeschosse über das Sockelgeschoss zuzulassen, und es sei eine Sockelgeschossregelung im Sinne vorstehender Erwägungen vorzusehen.
- 21 Auf eine max. Gebäudelänge ist daher zu verzichten, und die geschlossene Bauweise ist ohne Beschränkung zuzulassen.

---

10.2

### Antrag / Bemerkung

Auf eine max. Gebäudelänge ist zu verzichten, und die geschlossene Bauweise ist ohne Beschränkung zuzulassen.

### Begründung

1 Gemäss Art. 49 Abs. 1 nBZO erhöhen sich die Ausnützungsziffern um höchstens 15 % der zonengemässen Ausnützung, in den Zentrumszonen um höchstens 30 %. Gemäss Art. 49 Abs. 2 nBZO erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um maximal 10 m.

2 Wie bereits vorstehend erwähnt, zeichnet sich die historische, städtebauliche Struktur des Areals durch grossflächige Volumina und eine geschlossene Bauweise aus. Diese Merkmale sind nicht nur prägend für das Stadtbild, sondern auch aus denkmalpflegerischer Sicht von grosser Bedeutung. Daher ist es erforderlich, diese Struktur weitgehend zu bewahren. Eine Begrenzung der Gebäudelängen widerspricht dieser Vorgabe und sie ist aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmässig.

10.3

### Antrag / Bemerkung

Joweid-Areal:

Ein zentrales Anliegen bei der Entwicklung des Areals ist die Berücksichtigung des bestehenden Gewerbes. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass die interne Erschliessung für Industrie und Gewerbe etappenweise erfolgt, um einen reibungslosen Betrieb während der Transformationsphase zu gewährleisten. Die Gestaltung der Verkehrsflächen soll sich über die gesamte Breite von Fassade zu Fassade erstrecken, sodass eine multifunktionale Verkehrsfläche entsteht. Dabei ist eine enge Abstimmung zwischen der arealinternen und der öffentlichen Wegführung, sowie hinsichtlich Fuss- und Veloverbindungen erforderlich. Die Einwenderin verweist hierzu ergänzend auf deren heutige Eingabe betreffend Einwendungen zur Teilrevision kommunaler Richtplan Verkehr, Rüti/ZH. Die Zugänglichkeit des Bahnhofs sowie eine öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sind daher im Koexistenz-Prinzip sicherzustellen.

**Begründung**

Gemäss Art. 51 nBZO gelten für das Joweid-Areal folgende spezifische Anforderungen an die GP-Pflicht, mit dem Ziel, eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung zu erreichen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen, die eine gute Integration ins Ortsbild gewährleistet.
- Die Zugänglichkeit des Bahnhofs sowie eine öffentliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sind sicherzustellen.
- Die Parkierung ist ortsbildverträglich zu organisieren. Um Flächen für aufenthaltsfreundliche Aussenräume und Bebauung freizuspielen, ist die Parkierung möglichst unterirdisch anzuordnen.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende Freiräume zu schaffen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind und ein gutes Lokalklima berücksichtigen.
- Es ist eine gute Wohnqualität hinsichtlich des Lärms (Gewerbebetriebe, Neuanlagen, Strassenlärm) sicherzustellen. 23 Das Koexistenz-Prinzip sieht vor, dass die Verkehrs- und Aufenthaltsflächen als hochwertige Mischverkehrsflächen gestaltet und betrieben werden. Dieses Prinzip muss insbesondere auch für den Weg entlang der Jona anwendbar sein, da der vorhandene Raum keine klar getrennten Verkehrsflächen zulässt.

10.4

**Antrag / Bemerkung**

Die Grünflächenziffer 15 % für die Industriezone 17 im Joweid-Areal ist zu streichen, weil im historisch gewachsenen Industrieareal von Kat-Nr. 7559 keine Grünfläche im Umfang von 15% existiert und im relevanten Planungshorizont von 15 Jahren auch nicht realisiert werden kann.

**Begründung**

Gemäss Art. 62c nBZO gelten in den verschiedenen Zonen folgende Grünflächenziffern:

Kernzone 11 a	20 %
Zentrumszone Z5/130	15 %
Industriezone 17	15 %

Gemäss Art. 62c Abs. 2 nBZO ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

Auszugehen ist für die Parzellen der Einwenderin von folgender Ausgangslage:

## Ortsplanungsrevision

Briefliche Einwendungen Stand: 02. April 2025

Kat. Nr.	Grundstücks- Fläche (m <sup>2</sup> )	Vorgabe Grün- flächenziffer (m <sup>2</sup> )	Freiraum Bestand	Freiraumpotentiale Städtebauliche Studie	Total
<b>Zentrumszone (15%)</b>					
7557	28'341	4'251	1'910	700	2'610
7558	22'814	3'422	5'570	3'250	8'800
<b>Total</b>	<b>51'155</b>	<b>7'673</b>	<b>7'480</b>	<b>3'950</b>	<b>11'430</b>
<b>Industriezone (15%)</b>					
7559	18'941	2'841	2'400	0	2'400
1345	16'244	2'437	0	0	0
<b>Total</b>	<b>35'185</b>	<b>5'278</b>	<b>2'400</b>	<b>0</b>	<b>2'400</b>
<b>Kernzone (20%)</b>					
7556	282	56	0	0	0
7331	2'840	640	940	390	1'330
5670	3'201	568	1'840	-260	1'580
<b>Total</b>	<b>6'323</b>	<b>1'264</b>	<b>2'780</b>	<b>130</b>	<b>2'910</b>
<b>Total Areal</b>	<b>92'663</b>	<b>14'215</b>	<b>12'590</b>	<b>3'980</b>	<b>16'550</b>

Aufgrund der historisch dicht gewachsenen Struktur wird die geforderte Grün-flächenziffer von 15 % in der Industriezone 17 nicht erreicht. Die bestehende BZO legt keine Grünflächenziffer für die Industriezone 17 fest, und die vorhandenen Freiräume sind begrenzt, was die Schaffung zusätzlicher Grünflächen erschwert. Erst langfristig könnte durch eine umfassende Neustrukturierung dieses Sektors das Potenzial für neue Freiräume besser ausgeschöpft werden. Dies würde auch eine Aufwertung des Uferraums der Jona ermöglichen, indem Bauten und Nutzungen gezielt neu angeordnet würden. Dadurch könnten sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die ökologische Funktion des Uferbereichs erheblich verbessert werden.