



Teilrevision Nutzungsplanung

# **BERICHT ZU DEN EINGEREICH- TEN ALLGEMEINEN BEMERKUN- GEN UND HINWEISEN**

Gemeindeversammlung

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE UND BEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Rüti ZH

**Bearbeitung**

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

# 1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Auflagefrist**

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

## **Allgemeine Bemerkungen und Hinweise**

Während der Auflagefrist konnten neben formellen Einwendungen auch weitere Bemerkungen und Hinweise über E-Mitwirkung eingereicht werden.

## **Vorliegender Bericht**

Der vorliegende Bericht gibt über die Inhalte der Bemerkungen und Hinweise sowie über den Umgang zu den Eingaben Auskunft.

Dieser Bericht hat reinen Informationscharakter und ist nicht von der Gemeindeversammlung im Sinne von § 7 PBG zu beschliessen.

## 2 ALLGEMEINE HINWEISE UND BEMERKUNGEN

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

177973

Vielen Dank. Die Anpassungen sind plausibel und gehen meiner Meinung nach in die richtige Richtung. Die Bau- und Zonenordnung bietet einen guten Rahmen, um Rütli noch lebenswerter zu gestalten.

Erwägungen

Besten Dank für diese Einschätzung.

**Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

177973

Besonders gefallen mir

- die Möglichkeiten der nachhaltigen Siedlungserneuerung
- Abschnitt "V Förderung der Siedlungsökologie" (Baumpflanzung | Flachdächer ökologisch begrünen | Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen | Umgebungsgestaltung, z.B. keine Schottergärten ohne ökologischen Nutzen)

Erwägungen

Besten Dank für diese Hinweise. Der siedlungsökologische Teil in der BZO wurde aufgrund von zahlreichen Einwendungen modifiziert. Für das Baubewilligungsverfahren gilt künftig § 238a PBG, welche die gleiche Wirkung entfaltet.

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

177951

Plausibel ja, werden aber nicht gutgeheissen.

Erwägungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

177951

- Wesentlich mehr Eingriff in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer
- Vorschriftenflut
- Widersprüchlichkeit

Natürlich erkennen wir an, dass Siedlungsentwicklung geschehen muss. Mehr Leute, mehr Platzbedarf, mehr von allem braucht auch Regelungen und Führung, das ist klar. Dennoch sind viele genannten Vorschriften ideologisch beeinflusst. So z.B. dass man Klimaziele erreichen muss und das geht nur mit Vorschriften und Zwang. Der Eingriff in die Eigentumswerte ist erheblich.

Mit Widersprüchlichkeit ist gemeint:

Einerseits wird von Klimaschutz gesprochen und dass Siedlungsübererwärmung zu reduzieren sei, andererseits spricht man von Verdichten und Aufzonen. Man soll höher und dichter bauen, mehr Leute sollen hier wohnen und die damit verbundenen Erwärmungen und anderen Herausforderungen sollen mit Massnahmen bekämpft werden, wie z.B. Verringerung der zugelassenen Parkplätze, ÖV Ausbau

und viele neue Vorschriften. Es ist ein Widerspruch zu Verdichten und Erwärmung zu verhindern. Die Vorschriftenflut und Einmischung in die persönlichen Eigentumsrechte lehnen wir kategorisch ab.

Diese neuen Vorschriften sagen alles:

- Einführung der Grünflächenziffer in allen Bauzonen
- Erweiterung der Pflicht zur Flachdachbegrünung
- Ergänzende Anforderungen an Gestaltungsplanpflichten
- Vorschriften zum Baumschutz und Förderung von Baumpflanzungen
- Vorschriften zur Bepflanzung
- Vorschriften zur naturnahen Umgebungsgestaltung und zu den Vorgärten
- Vorschriften zu den empfindlichen Siedlungsändern
- Pflicht zur Anlegung von ökologischen Ausgleichsflächen
- Pflicht zur qualitativen Begrünung von Flachdächern
- Einführung einer Vorgartenregelung zur gestalterischen Aufwertung der Strassenzüge
- Gestaltung von naturnahen Siedlungsändern Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Erwägungen

Die Vorschriften zum Thema Siedlungsökologie wurden aufgrund von zahlreichen Einwendungen überprüft. Viele der oben als Einschränkungen aufgeführten Vorschriften wurden aus der BZO gestrichen, weil im § 238a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) diese Sachverhalte geregelt und direkt im Baubewilligungsverfahren überprüft und von Gesetzes wegen angewendet werden müssen.

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

172129

Die Stossrichtung ist generell plausibel, die Umsetzung dürfte konsequenter, teilweise strenger sein.

Erwägungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die der Gemeindeversammlung beantragte Fassung der BZO erscheint aufgrund der unterschiedlichen Stellungnahmen ausgewogen zu sein.

**Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

172129

Zu begrüssen sind alle Massnahmen zur Verbesserung von Klima und Biodiversität, namentlich

- Verdichtung und Bauen im Bestand
- Vorgaben für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Einheimische und standortgerechte Baum- und Pflanzenarten
- Verbot von Steingärten
- Vorgabe, dass Flachdächer auch bei Nutzung mit einer Solaranlage zu begrünen sind
- Vermeidung von Lichtemissionen
- Förderung von ÖV, Velo- und Fussverkehr; Vorgaben für Veloabstellplätze, Sicherung der Velorouten und Fusswegverbindungen

Erwägungen

Besten Dank für diese Hinweise. Der siedlungsökologische Teil in der BZO wurde aufgrund von zahlreichen Einwendungen modifiziert. Für das Baubewilligungsverfahren gilt künftig § 238a PBG, welche die gleiche Wirkung entfaltet.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

172129

Interpretationsbedürftige Formulierungen sollten eliminiert werden (z.B. Verbot oder Pflicht statt Bevorzugung), generell wäre Einfachheit und Einheitlichkeit anzustreben.

Warum sollten Sonderbauvorschriften auf bestimmte Gebiete beschränkt sein («Mehrfamilienhausgebiete mit einem tiefen Stockwerkeigentumsanteil»)? Eigentumsverhältnisse können sich ändern, Stockwerkeigentümerschaften können sich auf eine klimafreundliche Sanierung einigen. Warum sollten sie dann benachteiligt sein, nur weil niemand mit dieser Entwicklung gerechnet hat? Klimagerechte Entwicklung sollte überall gefördert werden, wo kein Konflikt mit dem Ortsbild- oder dem Heimatschutz zu befürchten ist. Eine erhöhte Ausnützung sollte für klima- und sozialverträgliche Projekte in allen Zonen möglich sein, allenfalls mit wenigen Ausnahmen.

Erwägungen

Gemäss § 78 Planungs- und Baugesetz (PBG) ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung für bestimmte und geeignete Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Deshalb ist es nicht zulässig für alle Bauzonen oder für einen Bauzonentyp entsprechende Sonderbauvorschriften zu erlassen. Es mussten darum Kriterien entwickelt werden, um die geeigneten Gebiete zu bestimmen. Im Bericht nach Art. 47 RPV sind die Kriterien und die Auswahl der geeigneten Gebiete unter Kapitel 5.10 im Detail beschrieben.

**Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

172129

Anreize für die Schaffung kostengünstigen Wohnraums.

Erwägungen

Das Thema des preisgünstigen Wohnraumes im Sinne des Planungs- und Baugesetzes wurde intensiv diskutiert. Es wurden zu diesem Thema auch zahlreiche, teilweise kontroverse Einwendungen gemacht (vgl. Kap. 2.10).

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

In Rütli bestehen verschiedene Siedlungen von gemeinnützigen Bauträgern. Die Behörde möchte auch in Zukunft die Förderung von

	solchen Siedlungen in Zusammenarbeit mit den Bauträgern unterstützen.
<b>Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?</b> 175422	Nein
Erwägungen	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)</b> 175422	keine
Erwägungen	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)</b> 175422	Diese geplante Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist in einzelnen Teilen hauseigentümerunfreundlich, widerspricht liberalem Gedankengut und greift in das private Eigentum ein.  Autoabstellplätze sollen nicht reduziert werden.
Erwägungen	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.  Die Parkplatzregelung in der revidierten Bau- und Zonenordnung entspricht weitgehend der bisherigen Regelung und steht im Einklang mit den kantonalen Vorstellungen. Es wurden mehrheitlich Präzisierungen vorgenommen, um Unklarheiten zu beseitigen.
<b>Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?</b> 174355	Ja die Vorlage ist für mich klar
Erwägungen	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)</b> 174355	Bessere Ausnützung der Fläche.
Erwägungen	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.
<b>Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)</b> 174355	Zu wenige Fläche für Gewerbebetriebe

Erwägungen

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur in den Gewerbe- und Industriezonen Gewerbe angeordnet werden kann, sondern auch in den Kernzonen, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und den Zentrumszonen. In den Zentrumszonen besteht zudem ein Gewerbepflichtanteil von 30% bezogen auf die realisierte Gesamtgeschossfläche

**Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

174355

Optimalere Ausnützung der möglichen Baumasse

Erwägungen

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

174891

Die Darstellung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung ist ausführlich und übersichtlich präsentiert und grundsätzlich plausibel.

Erwägungen

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

174891

Die Harmonisierung der Begriffe wird begrüsst.

Die Ergänzung ausführlichen Vorschriften bspw. in den Bereichen Sonderbauvorschriften, Joweid-Areal, Veloabstellplätze und Grünflächen erachten wir als sinnvoll, andererseits haben sie in ihrer detaillierten Ausgestaltung zum Teil sehr einschränkende Wirkungen.

Erwägungen

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

174891

Es wird eine Aufblähung des Verwaltungsapparates befürchtet. Die Rütner BZO ist in vielen Bereichen in einer Muss-Form formuliert, so dass für Planer und Bauherren kaum Spielraum bleibt. Wir befürchten einen erhöhten Planungs- und Prüfungsaufwand. Wir stellen eine Tendenz zur Überregulierung fest. Weniger wäre unserer Ansicht mehr.

Erwägungen

Viele Ergänzungen sind der gesetzlich notwendigen Einführung der neuen IVHB-Begriffe geschuldet. Andere Regelungen wie z.B. die Regelung der Veloabstellplätze wird vom Kanton verlangt. Dafür wurden die Vorschriften zum Themenbereich der Siedlungsökologie gestrafft. In § 238a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird dieser Themenbereich bereits weitgehend geregelt und ist im Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen direkt anzuwenden.

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

174874

Grundsätzlich ja, vorbehaltlich der Kritik unten.

Erwägungen

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

174874

Innere Verdichtung statt Neueinzonungen.

Im Seefeldquartier Sonderbauvorschriften statt der früher einmal vorgesehenen undifferenzierten Aufzonung.

Erwägungen

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

174874

Die Erweiterung der Erholungszone Ec westlich des Flurwegs bei der Sportanlage Schützenwiese ist unter dem Gesichtspunkt der klaren Trennung vom Baugebiet und der haushälterischen Bodennutzung fragwürdig. Vielmehr sollte der bereits jetzt in die Ec eingezonte Teil auf der Westseite des Flurwegs in die Freihaltezone F umgezont werde. Der Flurweg bildet eine natürliche Grenze, der Sportplatz ist schon grossflächig genug.

Aus vergleichbaren Gründen sollte der noch unbebaute Teil des Niggitals (aktuell Zone Oe) jetzt in die Freihaltezone umgezont werden, wie dies schon im REK 2022 explizit vorgesehen ist.

Erwägungen

Auf die Umzonung der Freihaltezone westlich des Flurweges wurde verzichtet. Die Freihaltezone bleibt somit unverändert bestehen. Das Anliegen ist somit berücksichtigt.

Obwohl das Niggital nicht mehr für eine Schulraumerweiterung benötigt wird, wurde bewusst auf eine Um- bzw. Auszonung der Flächen verzichtet. Das vorhandene kantonale Siedlungsgebiet sowie die vorhandenen Bauzonen sollen als Pfand gegenüber dem Kanton für eine Einzonung an geeigneter besserer Lage dienen. Angestrebt wird das Gewerbegebiet Waldau bis ins Gebiet Hofacher, zum Autobahnanschluss zu erweitern. Diese Absichten sind bereits im REK 2022 stipuliert und werden langfristig weiterverfolgt. Solange die entsprechenden Grundlagen für diesen Abtausch jedoch noch nicht vorhanden sind, soll das Niggital nicht ausgezont werden (vgl. auch Bericht zu den Einwendungen zur Nutzungsplanung auf Seite 34 und 35).

**Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

174863

1. Räumlichen Entwicklungskonzept (REK)

Zahlen entsprechen den Nummern auf dem REK

1. Umnutzung / Entwicklung Joweid Areal I7 in Z5/130 mit Gestaltungsplanpflicht: Die mögliche Arealentwicklung wird begrüsst. Es ist aber entscheidend, dass in diesem attraktiven, zentrumsnahen Raum genügend günstiger generationenübergreifender Wohnraum geschaffen wird. Es ist auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PBG Art. 49b) zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Auch eignet sich dieses Gebiet ausgezeichnet für autofreie Wohnformen (Bahnhofsnahe). Es empfiehlt sich die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. 10% der

Wohnungen werden für attraktive kleinere Seniorenwohnungen mit gemeinsamen Zimmern für Gäste konzipiert. Damit sollen Anreize geschaffen werden, dass Senioren ihre zu gross gewordenen Einfamilienhäuser und Wohnungen jüngerer Familien freigeben.

2. Entwicklung SBB Areal von WG3/ Z4/100: Die mögliche Arealentwicklung wird begrüsst. Es ist aber entscheidend, dass in diesem attraktiven, zentrumsnahen Raum genügend günstiger generationenübergreifender Wohnraum geschaffen wird. Es ist auf mindestens 40% der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PBG Art. 49b) zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Auch eignet sich dieses Gebiet ausgezeichnet für autofreie Wohnformen (Bahnhofsnahe). Es empfiehlt sich die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.

5. Zentrum Bandwies Gestaltungsplanpflicht: Das Zentrum Bandwies liegt im sensiblen Herzen von Rüti. Speziell der unverbaute südliche Teil bietet eine nicht dagewesene Chance für eine Dorfgestaltung, die einmal ausgeführt, über sehr lange Zeit unveränderbar bleiben wird. Die Gemeinde muss sich darum extrem sorgfältig mit diesem Potential auseinandersetzen. In grossen Teilen der Gemeinde wurden Aufzonen geplant, so dass ein verdichtetes Bauen mit einem moderaten Wachstum ermöglicht wird. Damit ist die mittelfristige Entwicklung von Rüti gewährleistet. Die offene Fläche mitten im Dorfzentrum könnte darum so gestaltet werden, dass der Raum langfristig für die Öffentlichkeit erhalten bleibt. Ein Dorfzentrum mit Park, Kinderspielplatz, offenem Musikforum und Begegnungsraum würde sich direkt anbieten.

Sollte auf dem Areal Bandwies Süd dennoch eine Überbauung geplant werden so ist zwingend eine Baugenossenschaft als Ausführende zu bestimmen. Es ist aber entscheidend, dass in diesem attraktiven, zentrumsnahen Raum genügend günstiger generationenübergreifender Wohnraum geschaffen wird. Es ist auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PBG Art. 49b) zu erstellen und dauerhaft zu sichern. Es sollen Anreize geschaffen werden, dass Senioren ihre zu gross gewordenen Einfamilienhäuser und Wohnungen jüngerer Familien freigeben.

13. Sportanlage Schützenwiese: Keine Erweiterung der Erholungszone Ec westlich des Flurwegs bei der Sportanlage Schützenwiese. Im Gegenteil: Der bereits jetzt in die Ec eingezonte Teil auf der Westseite des Flurwegs sollte in die Freihaltezone F umgezont werden. Der Flurweg bildet eine natürliche Grenze, der Sportplatz ist schon gross genug. Sonst müsste sogar der regionale Richtplan geändert werden.

14. Erweiterung Gewerbegebiet Hofacher: Das südliche Gebiet auf der Seite Spitalstrasse zum Waldrand ist in Freihaltezone umzonen. So nahe am Waldrand (Rütiwald) mit bestehenden Flarzhäusern soll

nicht Industrie oder Gewerbe angesiedelt werden. Dieses Gebiet mit Waldanschluss ist dafür zu wertvoll.

Auf der nördlichen Strassenseite wo bereits ein Gewerbegebiet in Rüti wie auch Bubikon besteht macht eine spätere Umzonung (von LK) in Gewerbezone Sinn.

19. Entwicklung Sunnengarten: Gestaltungsplanpflicht: Dieses Gebiet eignet sich für die Entwicklung von günstigen Wohnungen vor allem für Mittelstandsfamilien. Die Ausnützungsziffer kann darum bei einem geeigneten Anteil von günstigem Wohnraum um 10 % Punkte erhöht werden. Es ist auf mindestens 40 % der zum Wohnen verwendeten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PBG Art. 49b) zu erstellen und dauerhaft zu sichern.

20. Klärung Nutzung Niggital. Die freie Landfläche im Niggital (Zone öffentlicher Bauten) soll definitiv in Freihaltezone umgezont werden. Dies wurde mit einer Petition vor 10 Jahren und bei der Vernehmlassung zum neuen REK nachdrücklich gefordert. Im Gemeinderatsbeschluss «Räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 1. 6. 2022 hielt der Gemeinderat ja auch fest: «Der durch die bestehende Tennisanlage nicht mehr benötigte Teil des Gebiets wird im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision der Freihaltezone zugeteilt.

#### Erwägungen

Die Hinweise und Bemerkungen zum REK werden zur Kenntnis genommen. Das REK ist ein Grundlagepapier, das vom Gemeinderat als Grundlage für die nachgelagerte Revision der Richt- und Nutzungsplanung ausgearbeitet wurde. Zum REK konnte man sich bereits früher äussern und Anträge stellen. Das REK ist aber nicht formeller Bestandteil der aktuellen Revisionsvorlage, die von der Gemeindeversammlung festgesetzt wird.

#### Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?

174041

Niggital:

Im Gemeinderatsbeschluss «Räumliches Entwicklungskonzept (REK)» vom 1. 6. 2022 hielt der Gemeinderat fest:

«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.»

Im nun veröffentlichten Entwurf des Bau- und Zonenplans ist das Niggital immer noch in der «Zone für öffentliches Bauen».

-> Der noch unbebaute Teil des Niggitals soll jetzt als Freihaltezone definiert werden.

#### Erwägungen

Obwohl das Niggital nicht mehr für eine Schulraumerweiterung benötigt wird, wurde bewusst auf eine Um- bzw. Auszonung der Flächen verzichtet. Das vorhandene kantonale Siedlungsgebiet sowie die vorhandenen Bauzonen sollen als Pfand gegenüber dem Kanton für

eine Einzonung an geeigneter besserer Lage dienen. Angestrebt wird das Gewerbegebiet Waldau bis ins Gebiet Hofacher, zum Autobahnanschluss zu erweitern. Diese Absichten sind bereits im REK 2022 stipuliert und werden langfristig weiterverfolgt. Solange die entsprechenden Grundlagen für diesen Abtausch jedoch noch nicht vorhanden sind, soll das Niggital nicht ausgezont werden (vgl. Bericht zu den Einwendungen zur Nutzungsplanung auf Seite 34 und 35).

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

174017

Gemäss öffentlicher Publikation vom Oktober 2021 soll die Parzelle für Öffentliche Bauten (Parzellen 3826/73639) im Niggital ausgezont und in Grünfläche umgezont werden. Diese schöne Grünfläche dient Max Rüegg in der Kühweid als Weideland für seine Rinder. Auch kommen zeitweise Rehe auf diese Wiese, um zu weiden. Des weiteren spazieren viele Wanderer und Hundehalter durch diese schöne Gegend. Die Besucher des Dennis Klubs sitzen jeweils auf den Bänken am Hang und können diese freie Zone (Weitblick) geniessen.

Erwägungen

Vgl. Hinweise oben. Es erfolgt mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung keine Umzonung des Areals im Niggital.

**Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

174017

An Hand dieser Situation und der Medienmitteilung vom Oktober 2021 beantrage ich den Zonenplan anzupassen und dieses Gebiet im Zonenplan als Freihaltezone auszuweisen.

Erwägungen

Der Antrag wird nicht berücksichtigt (vgl. Bericht zu den Einwendungen zur Nutzungsplanung auf Seite 34 und 35).

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

174009

Die FDP Rüti begrüsst die Harmonisierung der Begriffe und Normen mit den übergeordneten Vorschriften.

Untersuchungen haben gezeigt, dass ein Bevölkerungswachstum sowohl einen positiven (finanziellen) Einfluss auf die Gemeinde haben kann, als auch einen negativen. Wie sehen die Restkapazitäten in unserer Infrastruktur aus? Angesichts der laufend notwendigen Erweiterungen an Schulraum ist zu bezweifeln, dass ein Bevölkerungswachstum zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde beiträgt. Hat der Gemeinderat diese Fragestellung untersucht?

In der BZO sind viel zu viele weiche Kriterien enthalten. Mit begriffen " in der Regel, wenn oder soweit möglich, nicht übermässig, wertvoll, etc lassen sehr viel Spielraum für Interpretationen, Einsprachen und damit Verzögerungen und willkürliche Entscheide offen. Unser Bau- raum ist knapp und teuer. Wir brauchen mehr Wohnraum damit die Preise nicht noch stärker steigen. Bauverzögerungen und nicht vorhersehbare Entscheide machen Bauprojekte zu einem grossen Risiko und damit unattraktiv. Eine Bauzonenordnung soll klar, einfach, und eindeutig sein und soll wenig Interpretationsspielraum enthalten. Weniger klare Regeln sind mehr.

In der heutigen digitalen Welt sollten die Chancen der Digitalisierung genutzt werden. Dazu gehört, dass die BZO regelbasiert und eindeutig aufgebaut ist, so dass der ganze Baubewilligungsprozess automatisiert werden kann und vorhersehbare, nachvollziehbare und eindeutige Resultate entstehen. Dies macht nicht nur Bauplanungsprozesse planbarer und schneller, sondern macht ihn auch gemeindeintern effizienter und damit günstiger.

Aus diesen Gründen fordert die FDP, dass die BZO nochmals grundsätzlich überarbeitet und entschlackt wird, so dass ein umfassender Digitalisierungsprozess eingeleitet werden kann und Bewilligungsverfahren einfacher und schneller abgewickelt werden können.

#### Erwägungen

Es existiert eine Schulraumplanung die auch die künftige Bevölkerungsentwicklung projiziert.

Die technische Infrastruktur ist ebenfalls auf die mögliche Kapazität des Zonenplanes und den dazugehörigen Bauvorschriften abgestimmt.

Die Fülle an Vorschriften ist primär den zahlreichen Gesetzgebungen geschuldet. Eine effektive Vereinfachung der Bauvorschriften und schlankere Prozesse beginnt bei der gesetzgeberischen Arbeit. Leider verhalten immer wieder Postulate nach Deregulierung der Gesetzgebungen, Vereinfachung der Prozesse oder die Schaffung klarer Spielregeln für die Erhöhung der Digitalisierung in der Fülle der übrigen diskutierten Anliegen. Zudem eröffnet Ermessensspielraum auch flexiblere und situationsbezogene Lösungen.

#### **Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

174009

Innere Verdichtung, Aufzonungen und Sonderbauzonen

Aufgrund fehlender anderer Möglichkeiten (Einzonungen) sind diese Massnahmen sinnvoll. Da aber die Gemeinde keinen Einfluss auf die Realisierung des Mehrnutzens hat, ist der direkte Nutzen der Massnahmen eher fraglich und eher langfristiger Art.

#### Erwägungen

Die Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

174009

fehlende Hochauszonen

Da Bauland in Rütli sehr knapp ist, könnte das Bauen massiv in die Höhe in geeigneten Gebieten ein Ausweg sein.

Im privaten Areal Joweid steht bereits ein kleines Hochhaus, welches zentral und in absoluter Nähe zum Bahnhof steht. Dieser Standort ist ideal für ein (mehrere) weitere Hochhäuser sowohl als Arbeitsort, wie auch als Wohnort. Wir erachten deshalb die neue Zentrumzone Z5/130 im Joweid Areal als ungenügend und fordern die Zulassung von höheren Gebäuden (10-20 Stockwerke) mit höherer Ausnutzung und Nutzung sowohl für Wohnen wie auch für Arbeiten.

An der Scheibenstrasse steht ebenfalls seit Jahrzehnten ein 8½-stöckiges Wohnhochhaus. Der Perimeter ist ideal für weitere Wohnhochhäuser in ähnlicher oder grösserer Grösse. Wir fordern eine vertiefte Abklärung.

Rütli sollte etwas mutiger sein mit Bauen in die Höhe und nicht nur in einigen begrenzten Perimetern eine Aufstockung um ein Geschoss zulassen. Kleinkrämerei wird unsere Platz- und Wohnprobleme nicht lösen.

#### Zone für öffentliche Bauten Niggital

Dieses Land wird nicht mehr für ein Schulhaus benötigt. Die Gemeinde wollte dies vor einigen Jahren in Bauzone umwandeln, was aber offenbar am Widerstand von Einwohner Rütis und insbesondere den Anwohnern scheiterte. Aufgrund des immer knapper werdenden freien Baulandes sollte die Umzonung in eine Bauzone wieder erwogen werden.

#### Friedhof

Aufgrund der abnehmenden Anzahl Erdbestattungen sinkt der Flächenbedarf seit Jahren. Bei richtiger Friedhofsplanung könnte der untere Teil bei der Breitenhofstr längerfristig umgenutzt werden für Begegnung und Kultur und z.B. die geplante Aufhebung des Garten der Sinne ersetzen.

#### Erwägungen

Die Gemeinde verfügt aktuell über genügend Reserven für eine angemessene bauliche Entwicklung. Das angeschnittene Hochhausthema könnte allenfalls in einer kommenden Ortsplanungsrevision aufgegriffen werden.

Obwohl das Niggital nicht mehr für eine Schulraumerweiterung benötigt wird, wurde bewusst auf eine Um- bzw. Auszonung der Flächen verzichtet. Das vorhandene kantonale Siedlungsgebiet sowie die vorhandenen Bauzonen sollen als Pfand gegenüber dem Kanton für eine Einzonung an geeigneter besserer Lage dienen. Angestrebt wird das Gewerbegebiet Waldau bis ins Gebiet Hofacher, zum Autobahnanschluss zu erweitern. Diese Absichten sind bereits im REK 2022 stipuliert und werden langfristig weiterverfolgt. Solange die entsprechenden Grundlagen für diesen Abtausch jedoch noch nicht vorhanden sind, soll das Niggital nicht ausgezont werden (vgl. Bericht zu den Einwendungen zur Nutzungsplanung auf Seite 34 und 35).

Die Idee der Erweiterung von Flächen Begegnung und Kultur wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um ein kommendes langfristiges Thema.

#### Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?

173999

Niggital: Nachdem vor rund 30 Jahren der Schulhausbau im Niggital verworfen wurde, forderten vor 10 Jahren bei der letzten BZO-Revision 540 Einwohner die Umteilung des unverbauten Teils des Niggitals in die Freihaltezone.

Und 2022 gingen bei der Vernehmlassung zum REK nochmals 80 Forderungen ein, endlich die Freihaltezone zu realisieren.

Gemäss dem vorliegenden Entwurf des neuen Zonenplans liegt das Niggital aber immer noch in der Zone für öffentliches Bauen.

Ich fordere den Gemeinderat entschieden auf, endlich das Anliegen der Bevölkerung unmittelbar umzusetzen - und zwar mit der gegenwärtigen Zonenplanerneuerung.

#### Erwägungen

Obwohl das Niggital nicht mehr für eine Schulraumerweiterung benötigt wird, wurde bewusst auf eine Um- bzw. Auszonung der Flächen verzichtet. Das vorhandene kantonale Siedlungsgebiet sowie die vorhandenen Bauzonen sollen als Pfand gegenüber dem Kanton für eine Einzonung an geeigneter besserer Lage dienen. Angestrebt wird das Gewerbegebiet Waldau bis ins Gebiet Hofacher, zum Autobahnanschluss zu erweitern. Diese Absichten sind bereits im REK 2022 stipuliert und werden langfristig weiterverfolgt. Solange die entsprechenden Grundlagen für diesen Abtausch jedoch noch nicht vorhanden sind, soll das Niggital nicht ausgezont werden (vgl. Bericht zu den Einwendungen zur Nutzungsplanung auf Seite 34 und 35).

#### **Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

173495

Wir sind grundsätzlich bei vielen Themen mit den Anpassungen einverstanden. Wir begrüssen insbesondere die Aufnahme der folgenden Themen:

- Verbot von Steingärten
- Vorschrift, dass einheimische und standortgerechte Baum- und Pflanzenarten gepflanzt werden müssen. Teils wird die Vorschrift zwar auf eine "Bevorzugung" reduziert, wir sind aber der Meinung, dass dies unbedingt beizubehalten ist.
- Vorgabe, dass Flachdächer auch bei Nutzung mit einer Solaranlage zu begrünen sind
- Vorgaben für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Mindestbedarf für Veloabstellplätze
- Sicherung der Velorouten beim Gebiet Joweid
- ökologische Gestaltung von Stützmauern und Unterbrechung von hohen Mauern durch Begrünungen
- Vermeidung von Lichtemissionen

#### Erwägungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

173495

- ökologische Aufwertung des Siedlungsraumes durch mehr Biodiversität und einheimische angepasste Pflanzenarten
- eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, damit die Überhitzung eingedämmt werden kann
- langfristige Sicherstellung der Velo- und Fusswegrouten

#### Erwägungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

173495

- Sofern kostengünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, soll dies mit einem Bonus bei der Ausnutzung belohnt werden.
- Es sollte mit einem Link auf eine Liste genauer definiert werden, welche Pflanzen als einheimisch und angepasst zugelassen sind.

Erwägungen

Einen Ausnützungsbonus für preisgünstigen Wohnraum kann nicht festgelegt werden. In § 49b PBG regelt, dass bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten durch Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum gefordert werden kann. Für eine generelle Forderung in sämtlichen Wohnzonen, unabhängig von etwaigen Auf- oder Umzonen, besteht keine Rechtsgrundlage.

Der Hinweis zur Pflanzliste wird zur Kenntnis genommen.

**Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

173495

- Es sollte eine Rückzonung des Niggitals zur Freihaltezone erfolgen.
- Das Neuhaus sollte ebenfalls rückgezont werden (in Freihaltezone)
- Im Bereich der Abfallentsorgung sollten bei grösseren Überbauungen Unterflurcontainer verlangt werden (z.B. ab 20 Wohneinheiten)
- Anreiz für die Schaffung kostengünstiger Familienwohnungen

Erwägungen

Obwohl das Niggital nicht mehr für eine Schulraumerweiterung benötigt wird, wurde bewusst auf eine Um- bzw. Auszonung der Flächen verzichtet. Das vorhandene kantonale Siedlungsgebiet sowie die vorhandenen Bauzonen sollen als Pfand gegenüber dem Kanton für eine Einzonung an geeigneter besserer Lage dienen. Angestrebt wird das Gewerbegebiet Waldau bis ins Gebiet Hofacher, zum Autobahnanschluss zu erweitern. Diese Absichten sind bereits im REK 2022 stipuliert und werden langfristig weiterverfolgt. Solange die entsprechenden Grundlagen für diesen Abtausch jedoch noch nicht vorhanden sind, soll das Niggital nicht ausgezont werden (vgl. Bericht zu den Einwendungen zur Nutzungsplanung auf Seite 34 und 35).

Die Reservezone Neuhaus stellt für die Siedlungsentwicklung eine strategische Reserve für die Gemeinde dar. Über deren Verwendungszweck sollen kommende Generationen befinden können.

Kostengünstiger Wohnraum kann/soll über das Instrument des Gestaltungsplanes gefördert werden.

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

172062

Ja. Zukunftsorientiert und umweltverträglich, Chapeau!

Erwägungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Vorteile sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

172062

Grüner, ruhiger, lebenswerter.

Erwägungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

172062

Verkehrsfluss durchs Zentrum

Erwägungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Welche Anpassungen und Massnahmen fehlen Ihrer Meinung nach?**

172062

Aufwertung Spielplätze à la Feienbächli (Konsumstrasse aktuell in Planung)

Vergütung und Speicherung von privatem Solarstrom

Erwägungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten Anliegen sind aber nicht unmittelbar Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung.

**Sind die Anpassungen der Bau- und Zonenordnung für Sie plausibel?**

170908

Im erläuternden Bericht, Seite 82, wird eine zusätzliche Kapazität von ca. 1'433 EW ausgewiesen. Die Summe der EW-Differenzen beträgt 1'257 EW. Die Ursache der Abweichung ist unklar.

Erwägungen

Die Kapazitätsabschätzung wurde aktualisiert und befindet sich nun auf Seite 78 des Berichtes.

**Welche generellen Schwachstellen sehen Sie? (Rückmeldungen zu einzelnen Details können Sie direkt in den Dokumenten und Plänen einfügen)**

170908

Das Mitwirkungsportal ist ein wertvolles Instrument. Die Behandlung der Rückmeldungen wirft jedoch Fragen auf. Offenbar entschied beim REK 2022 die Planungs- und Baukommission (PBK) in eigener Regie über die Mitwirkungsbeiträge. Drei der fünf Kommissionsmitglieder gehören zur gleichen Partei und verfügen somit über die absolute Mehrheit. Das gibt Anlass zur Sorge hinsichtlich Ausgewogenheit und Unabhängigkeit der Entscheidungen. Der Zeitplan für die laufende Ortsplanungsrevision ist eng und lässt kaum Raum für Korrekturen. Andere Gemeinden wählen ein flexibleres Vorgehen: Wädenswil, Dübendorf und Uster setzten bei ihren BZO-Revisionen auf Begleitgruppen mit Bürgerbeteiligung. In Stäfa wurde die BZO aufgrund der zahlreichen Einsprachen überarbeitet und nochmals aufgelegt. In Schwerzenbach entschieden die Stimmberechtigten am 9. Februar 2025, dass die BZO zwingend an der Urne entschieden werden müsse. Dies stärkte die Demokratie, schrieb der Schwerzenbacher Gemeinderat in seiner Abstimmungsempfehlung. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Rütner «Turbo»-Revision

ohne vergleichbare Beteiligungsprozesse das Vertrauen der Bevölkerung gewinnen und zu einem tragfähigen Ergebnis führen kann.

Erwägungen

Die Mitwirkung der Bevölkerung entspricht der gesetzlichen Vorgabe. Zudem wurde die bereinigte Vorlage vor der Gemeindeversammlung nochmals im Detail vorgestellt. An der Gemeindeversammlung wird die Vorlage beraten und bereinigt. Dies entspricht einem basisdemokratischen Prozess.