



Gemeinde Rüti  
Gemeinderat  
Breitenhofstrasse 30  
8630 Rüti

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Nord-Ost

**Thomas Gasser**  
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34  
thomas.gasser@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 19-1438

- 7. Nov. 2019

**Rüti. Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd - Beurteilung Umgang  
Gemeinde mit dem NHK-Gutachten Nr. 03-2019**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2019 richten Sie zwei Fragen betreffend das Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) Nr. 03-2019 im Zusammenhang mit dem in Erarbeitung befindlichen öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd an uns. Für die Beurteilung der Fragen haben Sie uns folgende Unterlagen zukommen lassen:

- Schreiben der Gemeinde vom 4. Oktober 2019 mit Fragestellungen
- Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission Nr. 03-2019 vom 10. September 2019
- Zwischenstand öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd (Entwurf Fassung für die Gemeindeversammlung):
  - Situationsplan Mst. 1:500 vom 11. September 2019
  - Bestimmungen vom 4. Oktober 2019
  - Erläuterungsbericht vom 4. Oktober 2019
  - Anhang zu den Erläuterungen vom 4. Oktober 2019
  - Bericht zu den Einwendungen vom 4. Oktober 2019

Die zu beantwortenden Fragestellungen lauten wie folgt:

1. Teilt das ARE die Haltung des Gemeinderats Rüti, dass die Beeinträchtigung des Ortsbilds von Rüti vergleichsweise gering ist und dass die Interessen an der richtplankonformen Zentrumsentwicklung überwiegen?
2. Kann aufgrund der Vorprüfungen vom 17. September 2018 und vom 15. April 2019 damit gerechnet werden, dass der Gestaltungsplan Bandwies Süd auch in Kenntnis des NHK-Gutachtens von der Baudirektion als genehmigungsfähig beurteilt wird?

Gerne nehmen wir zu den Fragen wie folgt Stellung:



## **Ausgangslage**

### *Planungsprozess*

Mit Vorprüfungsbericht des ARE vom 17. September 2018 erging die Auflage, dass die Auseinandersetzung mit dem ISOS auszubauen sei, insbesondere vor dem Hintergrund der markanten Mehrausnutzung. In der zweiten kantonalen Vorprüfung (Bericht vom 15. April 2019) kam das ARE zum Schluss, dass diese Auflage erfüllt worden sei. Im Rahmen der parallel zur zweiten Vorprüfung durchgeführten öffentlichen Auflage ging eine Einwendung ein, in welcher gefordert wird, dass ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) einzuholen sei. Dieser Aufforderung ist die Gemeinde nachgekommen. Mit Gutachten Nr. 03-2019 vom 10. September 2019 nahm die NHK zu ausgewählten Fragen Stellung. Grundsätzlich begrüsst die NHK die Planung im Kontext der Fortführung der Entwicklung im Gebiet Bandwies sowie weitere Aspekte der Planung, wie die Qualität der öffentlichen Aussenräume und das durchgeführte Konkurrenzverfahren. Die NHK sieht jedoch konkreten Anpassungsbedarf im Bereich der Gebäudehöhen (Ermöglichung von Sichtbeziehungen zwischen geschützten Elementen im ISOS durch Reduzierung der Anzahl Geschosse) und der Erschliessung des Gebiets (Lage der Tiefgarageneinfahrt und Anordnung der Hauseingänge). Die Gemeinde legt den Umgang mit den im Gutachten monierten Punkten in den Gestaltungsplanunterlagen dar und bringt Argumente vor, weshalb am bisherigen Planungsstand festzuhalten sei und den laut NHK nötigen Anpassung deshalb nicht nachgekommen werden könne.

### *Planungsrechtliche Rahmenbedingungen*

Der regionalen Richtplan Oberland (RRB Nr. 1266/2018) bezeichnet Rüti als regionales Zentrum. Das Gebiet Bandwies Süd wird als Zentrumsgebiet mit hoher baulicher Dicht bezeichnet. Aus regionaler Sicht besteht demzufolge ein ausgewiesenes Interesse an einer Zentrumsentwicklung.

Mit Verfügung Nr. 1979 vom 17. Dezember 2015 hat die Baudirektion die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Rüti genehmigt. Das Gebiet Bandwies Süd ist der Zentrumszone zugeordnet. Der Gestaltungsplan Bandwies Süd weicht in verschiedenen Aspekten von der Grundordnung ab. Am augenfälligsten ist dies im Bereich der Ausnutzung, welche gegenüber der Grundordnung (Ausnutzungsziffer 100) deutlich erhöht wird (auf 185).

## **Beurteilung**

Einleitend möchten wir festhalten, dass sich die vorliegende Stellungnahme ausschliesslich auf die beiden aufgeworfenen Fragestellungen bezieht. Es handelt sich folglich nicht um eine dritte Vorprüfung. Weiter ist klarzustellen, dass wir die im NHK-Gutachten ausgeführten Sachverhalte nicht neu bewerten, sondern uns lediglich zum Umgang der Gemeinde mit den Punkten aus dem NHK-Gutachten äussern.



### *Charakter und Wirkungsweise des NHK-Gutachtens*

Mit einem Gutachten wird keine Interessenabwägung vorgenommen. Ein Gutachten einer Kommission liefert wichtige Grundlagen für die nachfolgende Interessenabwägung der Entscheidbehörde (vgl. § 7 Abs. 4 Verordnung über die Sachverständigenkommissionen [VSVK], wonach die Behörden nicht an die Anträge der Kommissionen gebunden sind). Die Kommissionen haben somit keine Entscheidbefugnisse und dürfen keine Interessenabwägung vornehmen.

Liegt eine Begutachtung durch eine Kommission vor, dürfen Behörden und Gerichte nur aus «triftigen Gründen» vom Ergebnis der Begutachtung («Interessenbewertung» und «Interessenermittlung») und den zugrundeliegenden tatsächlichen Feststellungen abweichen. Die wesentlichen Argumente des Gutachtens müssen entsprechend im anfechtbaren Entscheid über das Vorhaben Niederschlag finden. Wird im Rahmen der Interessenabwägung von den Empfehlungen und Anträgen einer Kommission abgewichen, gilt ein deutlich höherer Argumentations- und Begründungsbedarf. Zudem ist in diesen Fällen mit einem erhöhten Anfechtungsrisiko und einer erhöhten Erfolgswahrscheinlichkeit von Rechtsmitteln zu rechnen.

### *Erwägungen*

Die Gemeinde Rüti legt den Umgang mit den Vorgaben des ISOS im Gestaltungsplan dar und nimmt differenziert Bezug auf das NHK-Gutachten, ohne dieses grundsätzlich in Frage zu stellen.

Es wird nachvollziehbar aufgezeigt, dass das öffentliche Interesse an einer verdichteten Zentrumsentwicklung in der vorliegenden Form gegenüber einer Freihaltung der Sichtbeziehungen durch die Beschränkung der Gebäudehöhen überwiegt. Dies wird unter anderem mithilfe von Fotomontagen im Dokument «Anhang Erläuterungen» dokumentiert. Zudem wird festgehalten, dass die gemäss BZO für die Zentrumszone geltenden Höhenbeschränkungen mit der Planung nicht beschnitten werden.

Auch die Interessenabwägung bezüglich Erschliessung können wir nachvollziehen. Die Signalisation einer Begegnungszone entspricht den übergeordneten Richtplanvorgaben.

Auf die Vorbehalte der NHK betreffend die Anordnung der Hauseingänge ist in den Gestaltungsplanunterlagen nicht speziell Bezug genommen worden. Das (Bebauungs-) Richtprojekt zeigt, dass im Baufeld A zwei Gebäude vorgesehen sind, mit der die öffentliche Durchwegung gefördert und damit auf das Anliegen der NHK betreffend die Anordnung der Hauseingänge eingegangen werden könnte. Diesem Thema ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren entsprechend Beachtung zu schenken.

### *Fazit*

Die vorgenommene Interessenabwägung ist nachvollziehbar und das ARE sieht keinen Anlass, den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd in Bezug auf die im NHK-Gutachten aufgeworfenen Punkte nicht zu genehmigen.

Wir hoffen Ihnen mit unserer Stellungnahme zu dienen.

Freundliche Grüsse

  
Thomas Gasser

Kopie an

- Hansruedi Diggelmann, Planung | Vernetzung | Entwicklung, Marktgasse 20, 8001 Zürich