

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 8. Februar 2022

Zirkulationsbeschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2022-36
6.0	Raumordnung	
6.0.5	Kommunale Planung	
6.0.5.1	Bau- und Zonenordnung	
	Gebiet Niggital - Baubeschränkung - Löschungsbegehren - Genehmigung	

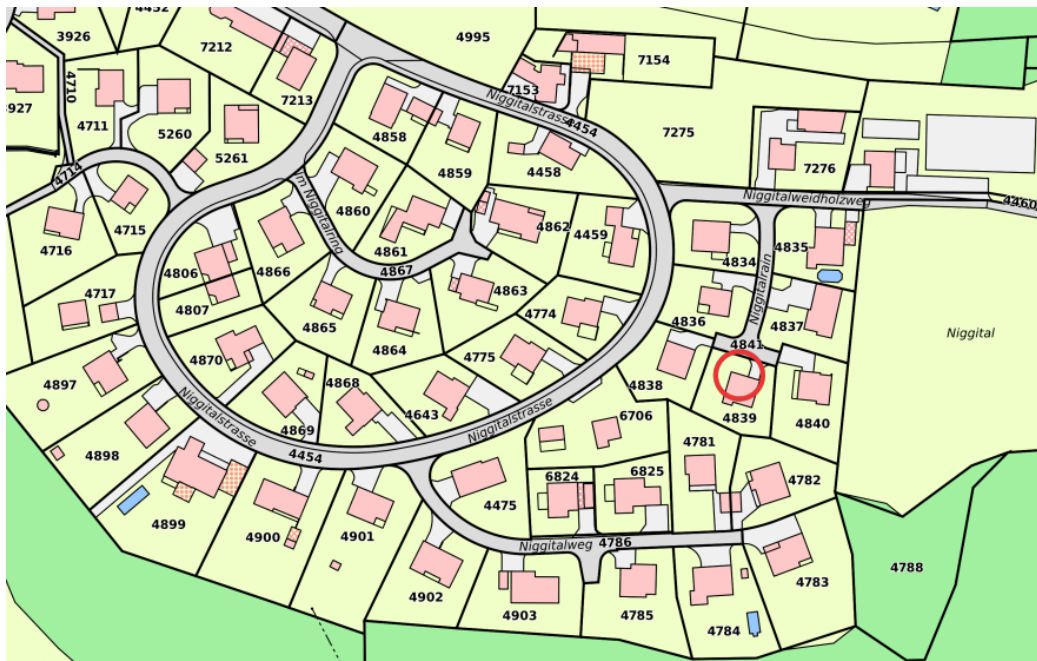
Ausgangslage

Am 23. Juli 2021 reichten Frau Rahel Renggli und Herr Mike Korner - Eigentümerschaft der Liegenschaft Niggitalrain 7, Vers. Nr. 2222, Kat. Nr. 4839 - das Löschungsbegehren für die am 1. Juni 1979 eingetragene Personaldienstbarkeit (EREID CH7212-0000-0027-65157 / Beleg 237 / Punkt A) ein, die im Wortlaut wie folgt vermerkt ist:

«Gebäude und Nebenanlagen haben in Abweichung vom genehmigten Zonenplan für das belastete Grundstück den Bestimmungen der Bauzone W1 der revidierten, gegenwärtig geltenden Bauordnung der Gemeinde Rüti zu entsprechen.»

Grund für das Löschungsbegehren ist die Planung eines An- und Umbaus der Liegenschaft Niggitalrain 7, die eine qualitativ und nach Innen verdichtete Weiterentwicklung des Gebäudes anstrebt. Obwohl das Gebäude heute in der Bauzone W2a liegt, müsste bei einem Umbau mit der vorhandenen Baubeschränkung die Bestimmungen der heute geltenden Bauzone W1 (früher Landhauszone) eingehalten werden, die nur eingeschossige Bauten erlaubt. Somit wäre eine Aufstockung bzw. ein Umbau des Gebäudes zur besseren Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Mit Beschluss Nr. 149 vom 2. April 1974 beantragte der Gemeinderat - gestützt auf den Bericht von Prof. U.K. Baumgartner aus Winterthur vom 27. März 1974 - Bauparzellen im Gebiet Niggital, damals noch im Eigentum der politischen Gemeinde Rüti ZH, den Wohnvorschriften der Landhauszone zu unterstellen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und des vorhandenen, gewachsenen Landschaftsbildes sowie bedingt durch die damaligen baupolizeilichen Vorschriften wie Ausnützung, Grenz- und Gebäudeabstand und den kantonalen Waldabstandsvorschriften, konnten die Bauparzellen im Gebiet Niggital nur in sehr eingeschränktem Masse baulich genutzt werden. Der Gemeinderat sollte sich deshalb gegenüber dem kantonalen Amt für Raumplanung verpflichten, diese Baubeschränkung bei der Grundstücksübertragung mit einem entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu gewährleisten. Diesem Antrag wurde stattgegeben und die Baubeschränkung besitzt bis heute Gültigkeit.



Planausschnitt Gebiet Niggital heute

In den letzten Jahrzehnten hat die Gemeinde Rüti ZH eine räumliche Entwicklung wie auch ein Wachstum der Bevölkerung verzeichnet. Um den Bedürfnissen nach mehr Wohnraum entgegenzukommen, wurde im Raumentwicklungskonzept (REK) aus dem Jahre 2013 deshalb grundsätzlich eine Entwicklung nach Innen und den Erhalt von prägenden Siedlungsrandern formuliert. Dies mit einer konsequenten Nutzung der bestehenden Bauzonen bzw. der Festlegung von Mindestdichten und einer Erhöhung des Ausbaugrades. Zusätzlich sei auch eine sorgfältige, auf die bestehende Baustruktur abgestimmte und qualitätvolle Innenentwicklung notwendig.

Diese Entwicklung hält nach wie vor an und somit ist die aus den Siebzigerjahren stammende Baubeschränkung, auch als «Villenservitut» bekannt, für das Gebiet Niggital heute nicht mehr zeitgemäss bzw. notwendig; daher kann auf diese verzichtet werden.

Mit der vorliegenden zweigeschossigen Wohnzone, locker, wird sichergestellt, dass eine verträgliche Verdichtung gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung ermöglicht werden kann. Anzustreben ist eine lockere, offene Bebauung mit geringen Gebäudelängen und Abstandsregelungen sowie eine gute Durchgrünung und Siedlungsrandgestaltung (§ 76 PBG).

Aus rechtlicher Sicht steht es der Gemeinde frei, die Baubeschränkung zu löschen. Da es sich um ein einseitiges Recht der Gemeinde handelt, können die jeweiligen Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke nichts zu ihren Gunsten ableiten und auch nicht darauf bestehen, dass die Gemeinde weiter an ihrem Recht bzw. der Baubeschränkung festhält.

Mit dem Löschungsbegehren von Frau Rahel Renggli und Herrn Mike Korner für die Baubeschränkung auf dem Grundstück Kat. Nr. 4839 hat die Abteilung Raumplanung und Bau der Gemeinde Rüti ZH eine gesamthafte Prüfung im Gebiet Niggital unternommen und alle davon betroffenen Grundstücke in Koordination mit dem Notariat und Grundbuchamt Wald zusammengetragen. Ziel ist es, die Baubeschränkung auf allen be-

troffenen Grundstücken aufzuheben, um damit der heutigen Raumentwicklung der Gemeinde Rüti ZH zu entsprechen.

Die folgende Anmeldung im Grundbuch wurde entsprechend vorbereitet und wird hiermit dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet:

Löschung Dienstbarkeit / Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Gemeinde Rüti ZH, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH,

heute mit schriftlicher Vollmacht (Beleg Rüti 2019/429b) vertreten durch Herr Jan Schaufelberger, von Wald ZH, Leiter Bau und Liegenschaften, Langenrainstrasse 19, 8340 Hinwil ZH

– als Dienstbarkeitsberechtigte

Gemeinde Rüti

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. GB Blatt 1670, Kataster 4711 | 23. GB Blatt 1816, Kataster 4836 |
| 2. GB Blatt 1678, Kataster 5260 | 24. GB Blatt 1817, Kataster 4837 |
| 3. GB Blatt 1773, Kataster 5261 | 25. GB Blatt 1814, Kataster 4834 |
| 4. GB Blatt 1772, Kataster 4716 | 26. GB Blatt 1815, Kataster 4835 |
| 5. GB Blatt 1771, Kataster 4715 | 27. GB Blatt 1838, Kataster 4858 |
| 6. GB Blatt 1731, Kataster 4717 | 28. GB Blatt 1827, Kataster 4859 |
| 7. GB Blatt 1732, Kataster 4897 | 29. GB Blatt 1828, Kataster 4860 |
| 8. GB Blatt 1792, Kataster 4898 | 30. GB Blatt 1829, Kataster 4861 |
| 9. GB Blatt 1733, Kataster 4899 | 31. GB Blatt 1834, Kataster 4866 |
| 10. GB Blatt 1734, Kataster 4900 | 32. GB Blatt 1833, Kataster 4865 |
| 11. GB Blatt 1735, Kataster 4901 | 33. GB Blatt 1832, Kataster 4864 |
| 12. GB Blatt 1841, Kataster 4902 | 34. GB Blatt 1831, Kataster 4863 |
| 13. GB Blatt 1736, Kataster 4903 | 35. GB Blatt 1830, Kataster 4862 |
| 14. GB Blatt 1791, Kataster 4785 | 36. GB Blatt 1783, Kataster 4806 |
| 15. GB Blatt 1797, Kataster 4784 | 37. GB Blatt 1784, Kataster 4807 |
| 16. GB Blatt 1790, Kataster 4783 | 38. GB Blatt 1837, Kataster 4870 |
| 17. GB Blatt 1563, Kataster 4475 | 39. GB Blatt 1836, Kataster 4869 |
| 18. GB Blatt 1738, Kataster 4781 | 40. GB Blatt 1835, Kataster 4868 |
| 19. GB Blatt 1739, Kataster 4782 | 41. GB Blatt 1703, Kataster 4643 |
| 20. GB Blatt 1770, Kataster 4838 | 42. GB Blatt 1775, Kataster 4775 |
| 21. GB Blatt 1818, Kataster 4839 | 43. GB Blatt 1774, Kataster 4774 |
| 22. GB Blatt 1819, Kataster 4840 | 44. GB Blatt 6158, Kataster 7275 |

Feststellung:

Auf den obgenannten Grundstücken Ziff. 1. - 44. ist jeweils eine Dienstbarkeit mit folgendem Wortlaut eingetragen:

"Baubeschränkung

zugunsten der Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH".

Sämtliche Dienstbarkeiten sind einzeln eingetragen und haben demnach je eine eigene EREID. Die Dienstbarkeitsberechtigte verzichtet hiermit vollumfänglich auf die ihr zustehenden Rechte, ohne Entschädigung, gegenüber der jeweiligen Eigentümerschaft und bewilligt die Löschung derselben.



Löschung Dienstbarkeit

Sämtliche Dienstbarkeiten mit dem Wortlaut "Baubeschränkung, zugunsten der Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH", eingetragen auf Ziff. 1. - 44., werden gelöscht gestützt auf die Bewilligung der Dienstbarkeitsberechtigten, durch Unterzeichnung dieser Anmeldung.

Erwägungen

Die damalige Dienstbarkeit ist durch den Gemeinderat eingetragen worden, weshalb die Löschung dieser Dienstbarkeiten ebenfalls wieder durch den Gemeinderat gelöscht werden muss.

Gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 liegt die Kompetenz für die Besorgung sämtlicher Gemeindeangelegenheiten, soweit dafür nicht ein anderes Organ zuständig ist, beim Gemeinderat. Im vorliegenden Fall gibt es keine spezielle gesetzliche Rechtsgrundlage bezüglich der Kompetenz, weshalb die genannte Bestimmung der Gemeindeordnung zur Anwendung gelangt.

Zirkulationsbeschluss vom 8. Februar 2022

1. Die Dienstbarkeit «Baubeschränkung» für die in der Anmeldung aufgeführten Grundstücke Ziff. 1. – 44. im Recht der Gemeinde Rüti ZH wird nicht mehr benötigt und kann gelöscht werden.
2. Jan Schaufelberger wird ermächtigt, die vorliegende Löschanzeige im Auftrag des Gemeinderates Rüti zu unterzeichnen.
3. Für die Löschung werden keine Gebühren in Rechnung gestellt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Bauamt
 - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Gebiet Niggital - Baubeschränkung - Löschanzeige - Genehmigung»
 - Archiv



5. Mitteilung durch Protokollauszug an die Eigentümerschaften der betroffenen Grundstücke Ziff. 1. – 44.:

- Rahel Sandra Reggli, Niggitalrain 7, 8630 Rüti ZH
- Mike Korner, Niggitalrain 7, 8630 Rüti ZH
- Doris Inge Brielmaier-Bosch, Niggitalstr. 85b, 8630 Rüti ZH
- Sandra Cathomas-Spoljarec, Niggitalstr. 85a, 8630 Rüti ZH
- Manfred Cathomas, Niggitalstr. 85a, 8630 Rüti ZH
- Antje Brigitte Maria Sack-von Langenthal, Niggitalstr. 85, 8630 Rüti ZH
- Hugo Peter Gassmann, Niggitalstr. 83b, 8630 Rüti ZH
- Lendite Hajdari-Bogaj, Niggitalstr. 83, 8630 Rüti ZH
- Hysni Hajdari, Niggitalstr. 83, 8630 Rüti ZH
- Rosa Hildegard Schmuki, Niggitalstr. 81, 8630 Rüti ZH
- Ida Anna Schmuki, Niggitalstr. 81, 8630 Rüti ZH
- Bruna Carla Gonzenbach-Rupp, Niggitalstr. 77, 8630 Rüti ZH
- Rudolf Gonzenbach, Niggitalstr. 77, 8630 Rüti ZH
- Zoltán László Lenhardt, Niggitalstr. 75, 8630 Rüti ZH
- Kerstin Andrea Lenhardt-Hitz, Niggitalstr. 75, 8630 Rüti ZH
- Regula Brand-Aschmann, Niggitalstr. 73, 8630 Rüti ZH
- Jürg Brand, Niggitalstr. 73, 8630 Rüti ZH
- Elisabeth Claire Leiser-Zähner, Niggitalstr. 71, 8630 Rüti ZH
- Marlise Uehlinger-Müller, Niggitalstr. 69, 8630 Rüti ZH
- Emil Rudolf Uehlinger, Niggitalstr. 69, 8630 Rüti ZH
- Monika Vontobel-Gatzsch, Niggitalweg 4, 8630 Rüti ZH
- Remo Heinz Schärer, Niggitalweg 8, 8630 Rüti ZH
- Pascal Bernhard Schärer, Wihaldenstr. 23, 8340 Hinwil
- Ernst Sturzenegger, Niggitalweg 10, 8630 Rüti ZH
- Linda Barbara Käppeli, Bergstr. 189, 8707 Uetikon am See
- Thomas Hitz, Niggitalstr. 61, 8630 Rüti ZH
- Kees Kennis, Niggitalweg 9, 8630 Rüti ZH
- Nina Zoe Dakidis Eigel, Niggitalweg 11, 8630 Rüti ZH
- Armin Anton Eigel, Heuweidlistr. 4, 8340 Hinwil
- Hermann August Wedekind, Niggitalrain 6, 8630 Rüti ZH
- Ernst Walter Egli, Niggitalrain 5, 8630 Rüti ZH
- David Gähler, Niggitalrain 4, 8630 Rüti ZH
- Sandra Gähler-Braunwalder, Niggitalrain 4, 8630 Rüti ZH
- Giovanni Carrara, Niggitalrain 3, 8630 Rüti ZH
- Urs Stolz, Niggitalrain 2, 8630 Rüti ZH
- Robert Barth, Niggitalrain 1, 8630 Rüti ZH
- Tobias Jonas Imboden, Niggitalstr. 28, 8630 Rüti ZH
- Barbara Erzinger, Niggitalstr. 28, 8630 Rüti ZH
- Willi Edgar Althaus, Niggitalstr. 32, 8630 Rüti ZH
- Alfred Hans Beutler, Guschstr. 2b, 8610 Uster
- Doris Beutler-Graf, Im Niggitalring 1, 8630 Rüti ZH
- Barbara Susanne Marlies Hofer, Im Niggitalring 3, 8630 Rüti ZH
- Christina Edith Hofer-Leuthold, Im Niggitalring 3, 8630 Rüti ZH
- Ruth Fuchs-Steiner, Im Niggitalring 2, 8630 Rüti ZH
- Brigitte Sophie Corti-Alvera, Klingenstrasse 3, 8200 Schaffhausen
- Jeannette Angeles Gohl-Alvera, Trümmenweg 35a, 8630 Rüti ZH
- Sibylle Rüegg-Zinser, Prehlstr. 33, 3280 Murten
- Heidi Stutz-Karpf, Im Niggitalring 8, 8630 Rüti ZH
- Marcel Stutz, Im Niggitalring 8, 8630 Rüti ZH



- Andreas Bosshard, Im Niggitalring 5, 8630 Rüti ZH
- Monika Bosshard-Kälin, Rosenbergstr. 16, 8630 Rüti ZH
- Karin Haller-Schoppe, Niggitalstr. 82, 8630 Rüti ZH
- Renate Waltert-Trattnig, Im Talacher 18, 8306 Brüttisellen
- Agatha Rosa Studer-Läber, Niggitalstr. 74, 8630 Rüti ZH
- Margaretha Züger-Hunold, Niggitalstr. 70, 8630 Rüti ZH
- Bruno Robert Züger, Niggitalstr. 70, 8630 Rüti ZH
- Ella Susanna Hägi-Urben, Niggitalstr. 60, 8630 Rüti ZH
- Kurt Alexander Hanhart, Niggitalstr. 56, 8630 Rüti ZH
- Angelo Colombo, Niggitalstr. 46, 8630 Rüti ZH
- Ursula Colombo-Landis, Niggitalstr. 46, 8630 Rüti ZH
- Patrick Maurer, Niggitalstr. 39b, 8630 Rüti ZH
- Magdalena Brand, Im Grüebli 8, 9422 Staad SG (für Josefine Brot)

Versand: 15. Februar 2022

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber