

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 14. März 2023

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2023-38
6.0	Raumordnung	
6.0.4	Regionale Planung	
	Entwicklung Joweid-Areal, Masterplanung Kat. Nr. 7330 und 1345 (Dürnten) - Anpassung Siedlungsplan - Antrag an die RZO - Verabschiedung	

Ausgangslage

Das Joweid-Areal soll in den nächsten Jahren transformiert werden. Die schrittweise Öffnung des heutigen Gewerbeareals für neue Nutzungen ist eine grosse Chance für die beiden Gemeinden Rüti und Dürnten. Zusammen mit der Grundeigentümerin Joweid Rüti Immobilien AG haben die beiden Gemeinden einen Masterplan für das Gebiet erarbeitet.

Das 9.3 ha grosse Areal, das sich im Eigentum der Joweid Rüti Immobilien AG befindet, wird heute hauptsächlich gewerblich genutzt. Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage bietet es jedoch grosses Potenzial für eine künftige Mischnutzung mit zusätzlichem Wohnraum, Dienstleistungen oder kulturellen Nutzungen. Die historisch gewachsene Industriearchitektur soll ergänzt werden mit attraktiven öffentlichen Räumen zu einem dichten Ensemble aus Alt und Neu. Das Areal bildet ebenfalls einen der 20 Entwicklungsschwerpunkte im überarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzept Rüti (REK 2022).

Der vorliegende Masterplan sichert einerseits die bestehende Arbeitsnutzung und legt andererseits die gemeinsamen Ziele für die etappierte Entwicklung des Areals bis 2035 fest. Neben der Definition von städtebaulichen Prinzipien macht der Masterplan unter anderem Aussagen zur Erschliessung, den Freiräumen und dem Gewässerraum der Jona. Bei der Entwicklung des Areals arbeitet die Grundeigentümerin in engem Austausch mit den Gemeinden Rüti und Dürnten sowie den kantonalen Fachstellen zusammen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 2021-26 vom 16. März 2021 dem Masterplan Joweid, gemäss Schlussbericht vom 20. Januar 2021 über die Arealentwicklung Joweid, zugestimmt.

Antrag für Anpassung regionaler Siedlungsplan

Damit auf der Basis des Masterplans und des REK eine Umzonung und damit die Entwicklung hin zu einem attraktiven Mischgebiet auf einem Teil des Joweid-Areals möglich wird, darf das fragliche Gebiet nicht im regionalen Arbeitsplatzgebiet liegen. Dies ist aktuell aber für einen Teil des zu entwickelnden Areals der Fall. Insbesondere im nördlichen Bereich des Sektor Zentrum weist der regionale Richtplan noch Abweichungen zum Ziel des Masterplans auf. Die Abmessungen des Arbeitsplatzgebietes soll deshalb an die Absichten des Masterplans angepasst werden.

Es wird beantragt das regionale Arbeitsplatzgebiet sowie das regionale Zentrumsgebiet entsprechend dem nachfolgenden Planausschnitten anzupassen. Die Dimensionierung der Gebiete orientiert sich am Masterplan Joweid von Metron Raumentwicklung. Das

Gebiet soll kongruent zum Arbeitsplatzgebiet an die Absichten des Masterplans, im Sektor Zentrum, angeglichen werden. Die Änderungen am Kartenausschnitt haben keine Folgen für die zugehörigen Einträge im Richtplantext. Eine Revision des Richtplantextes erübrigt sich deshalb.



Regionaler Richtplan bestehend



Regionaler Richtplan beantragt

Mit dem Masterplan Joweid besteht bereits eine gute Grundlage, welche das Areal zu einem zukunftsfähigen durchmischten Quartier entwickeln lässt. Die Abweichungen zum regionalen Richtplan sind gering. Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, diverse Buslinien sowie drei Bahnlinien verkehren vom Bahnhof Rüti aus, ist das Areal für eine intensivere Nutzung prädestiniert. Das heute eher etwas abgeschirmte Ensemble würde sich durch die Entwicklung für die Öffentlichkeit öffnen und so die Geschichte der industriellen Nutzung in Rüti für alle erlebbar machen. Neue Freiräume und Begegnungsorte werden einen grossen Mehrwert bieten. Die Öffnung des Areals für Wohnnutzungen in Kombination mit publikumsorientiertem Gewerbe und Gastronomie, beleben das Quartier ausserhalb der Arbeitszeit und erhöht so auch das Sicherheitsempfinden auf dem Areal.

Durch den deutlichen Ausbau von Dienstleistungs- und Büroflächen kann die Anzahl Beschäftigte auf dem Areal um bis zu 1'000 Personen gesteigert werden. Die Flächen für gewerblich-industrielle Betriebe werden dabei kaum eingeschränkt. Das zusätzliche Arbeitsplatzpotenzial kann durch eine weitere Verdichtung des sehr zentral gelegenen Areals erreicht werden.

Massgebende Unterlagen zum Antrag:

- Antrag an die RZO für die Anpassung des siedlungsplanes für Arealentwicklung Joweid vom 8. März 2023
- Protokoll Ortsplanungsgespräch Gemeinde Rüti vom 13. Januar 2023
- GRB 2021-26 - Joweid-Areal - Entwicklung - Masterplanung Kat. Nr. 7330 und 1345 (Dürnten) – Zustimmung vom 16. März 2021
- Masterplan-Bericht mit den gemeinsamen Festlegungen und dem dazugehörigen Plan (gemeinsame Absichtserklärung der beiden Gemeinden und der Grundeigentümerschaft), vom 20. Januar 2021
- Städtebauliche Studie, welche als Grundlage für den Masterplan erarbeitet wurde und die angestrebte, mögliche Entwicklung der Nutzung, der Bauten, Erschliessung und Freiräume aufzeigt, vom 04. Dezember 2020
- Grundlagenbericht mit einer Zusammenstellung relevanter Planungsgrundlagen, vom 04. Dezember 2020
- Bericht Hochwasserschutzkonzept im Entwurf, Niederer & Pozzi vom 17. März 2021

Im Rahmen des Ortsplanungsgespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Regionalplaner Region Zürcher Oberland (RZO) vom 13. Januar 2023 wurde der Entwicklungsschwerpunkt Umnutzung / Entwicklung Joweid-Areal mit allen Beteiligten eingehend diskutiert. Alle Beteiligten kamen zum Schluss, dass es zielführend ist, dass

die Gemeinde bei der Region eine Anpassung des regionalen Richtplans, abgestimmt auf den Masterplan, beantragt und die entsprechend mitgetragen wird.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Arbeiten mit dem Leitsatz «Die Gemeinde Rüti ist im Zentrum einer modernen und innovativen Wirtschaftsregion und entwickelt ihre industrielle Geschichte in zukunftsorientierten Sektoren weiter» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme A1.1 «Entwicklung Technologiezentrum Joweid mit Master- und Gestaltungsplan abgeschlossen» umgesetzt.

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Die Raumplanung respektiert die stolze Geschichte von Rüti und öffnet die Gemeinde mutig für die Zukunft» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme W2.1 «Ortsplanungsrevision (u.a. Neuhaus, Waldau West, Energieplanzonen, Teilumzonung EMBRU, Joweid, etc.)» umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

Beschluss

1. Der Gemeinderat Rüti beantragt bei der RZO die Anpassung des Siedlungsplanes für die Arealentwicklung Joweid gemäss Antrag vom 8. März 2023 gemäss Erwägungen. Die Dimensionierung der Gebiete orientiert sich am Masterplan Joweid vom 20. Januar 2021.



2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Regionalplanung Zürcher Oberland RZO, rzo@martipartner.ch, mit massgebenden Unterlagen zum Antrag
 - Joweid Rüti Immo AG, c/o Immoliga AG, Joweid Zentrum 1, 8630 Rüti ZH, Grundeigentümer, andreas.mueller@immoliga.ch
 - SEMIMOB AG, Haltbergstrasse 25, 8630 Rüti ZH, Grundeigentümer, beat@villasequin.ch
 - Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Georg Müller, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, georg.mueller@bd.zh.ch
 - Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, cedric.arnold@skw.ch
 - Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Bau
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Entwicklung Joweid-Areal, Masterplanung Kat. Nr. 7330 und 1345 (Dürnten) - Anpassung Siedlungsplan - Antrag an die RZO - Verabschiedung»
 - Archiv

Versand: 21. März 2023

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber