

Teilweise Verschiebung Verkehrsbaulinie
Schulstrasse RRB 2552/1962 und neue
Verkehrsbaulinie Grafstrasse

ERLÄUTERNDER BERICHT

Verfahren nach §§ 108, 109 PBG

Festsetzung und öffentliche Auflage



Inhalt

1. ANLASS	3
2. AUSGANGSLAGE	4
3. BAULINIENÜBERPRÜFUNG	7
4. NIVEAULINIEN	10
5. FAZIT	10
6. VERFAHRENSABLAUF	10
7. AUSWIRKUNGEN	11
8. SCHLUSSBEMERKUNG	11

Auftraggeber
Bearbeitung

Gemeinde Rüti ZH
Suter · von Känel · Wild · AG
Peter von Känel, Cédric Arnold

1. ANLASS

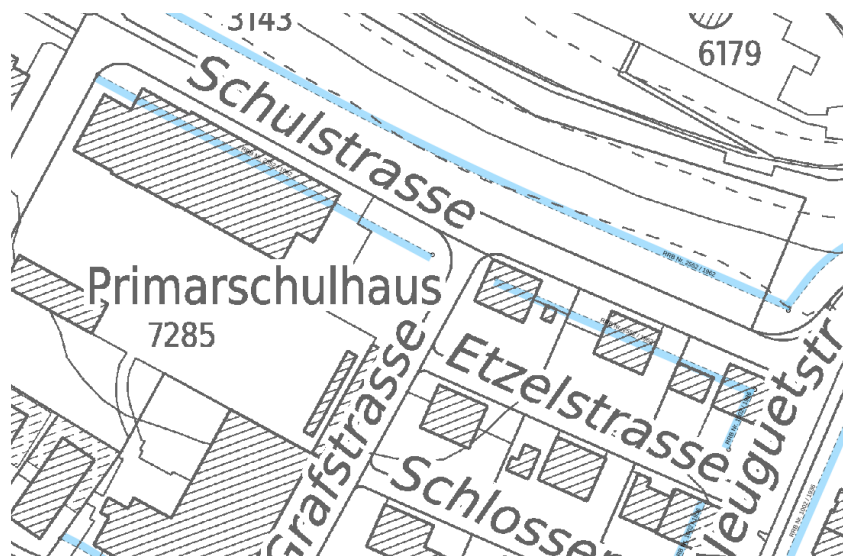
Anlass für die Prüfung der Verschiebung

Aufgrund der wachsenden Bevölkerung muss die Gemeinde Rütli ihren Schulraum erweitern. Das Primarschulhaus Ferrach soll dazu um ein neues 4-geschossiges Primarschulhaus und einen Ersatzneubau für die bestehende Sporthalle ergänzt werden. Für die geplante Erweiterung besteht bereits ein Vorprojekt. Der Neubau bezieht sich dabei städtebaulich auf die Fassadenfluchten entlang der Schulstrasse und überschreitet so wie die bestehenden Bauten auch die Verkehrsbaulinie.

Der durch die Baulinie gesicherte Abstand wird heute bereits über weite Teile überschritten. Aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht ist an der vorhandenen Struktur festzuhalten. Insbesondere das an das Schulhaus Ferrach angrenzende Quartier "Schilten-Nüni" ist von besonderer Bedeutung und auch explizit im ISOS erwähnt. Ein Neu- oder Ergänzungsbau soll sich entsprechend an der bestehenden Struktur orientieren und mit einem einheitlichen Strassenabstand das schützenswerte Ortsbild unterstützen.

Es soll daher geprüft werden, ob die Baulinie RRB 2552/1962 entlang der Schulstrasse im Bereich des Schulhauses auf die Gebäudeflucht des Bestandes verschoben werden kann. Entlang der Grafstrasse soll die Festsetzung einer zusätzlichen Baulinie geprüft werden.

Bestehende Baulinie RRB 2552/1962



Schilten-Nüni

Die Gemeinde prüft aktuell unabhängig von der Baulinienvorlage wie das Quartier "Schilten-Nüni" in seiner Struktur und allenfalls Substanz erhalten werden kann. In der aktuell anstehenden Nutzungsplanungsrevision sollen die Überlegungen in passende Massnahmen überführt werden. Da die angedachten Massnahmen voraussichtlich zur Aufhebung sämtlicher Baulinien im Bereich Schilten-Nüni führen werden, soll auf kurzfristige Anpassungen der Baulinie in diesem Bereich verzichtet werden.

2. AUSGANGSLAGE

Situation

Die Schulstrasse ist bestehend und liegt in einer Tempo-30-Zone. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weist die Güteklasse A respektive B auf und gilt damit als "gut" bis "sehr gut".

Tempo30- und Begegnungszonen

Tempo 30, verfügt

Begegnungszone, verfügt

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2020/2021)

A

B

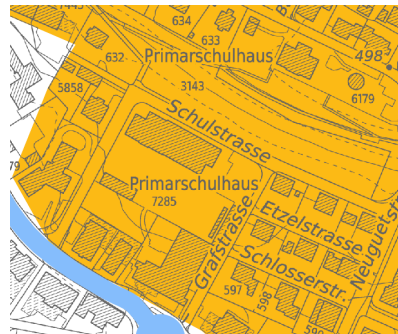
C

D

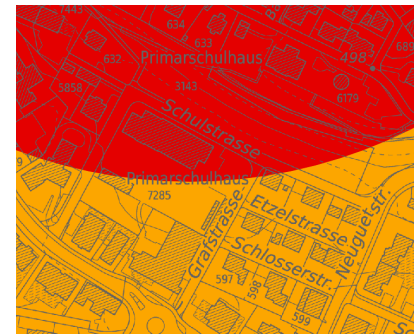
E

F

Tempo 30 Zonen



ÖV-Güteklassen



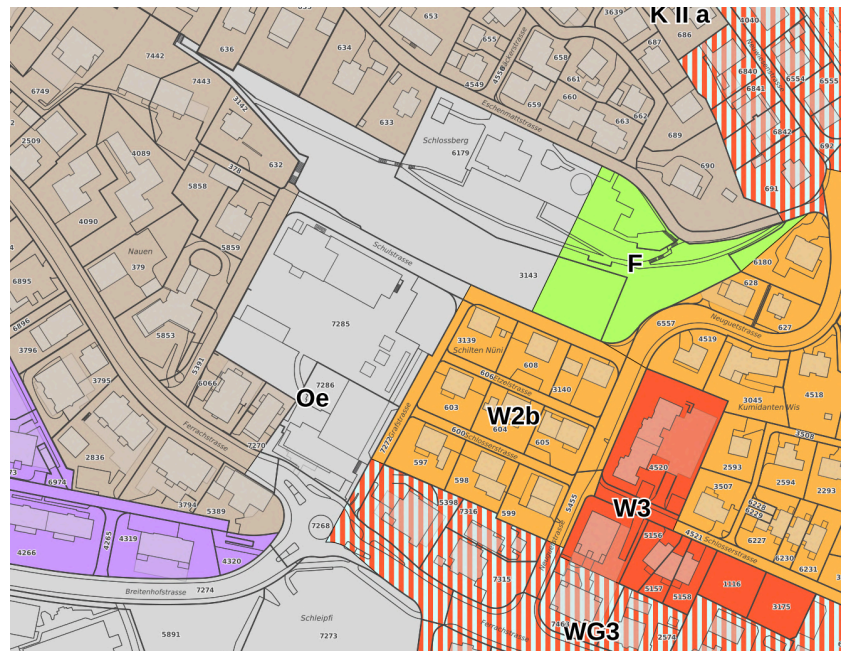
Verkehrsplan

Die Schulstrasse ist als normale Quartierstrassen klassiert. Etwas südlich des Perimeters verläuft die als regionale Verbindungsstrasse klassifizierte Ferrachstrasse.

Zonenplan

Der betroffene Teil der Schulstrasse liegt in der Zone für öffentliche Bauten sowie in der Wohnzone W2b. Angrenzend befinden sich die Kernzonen K II a. Im östlichen Teil grenzt die Schulstrasse zudem an die Freihaltezone. Die Grafstrasse liegt in der W2b und WG3 Zone und grenzt westlich an die Zone für öffentliche Bauten.

Hinweis: Als Massnahme zur Struktursicherung im Gebiet "Schilten Nün" ist eine Umzonung hin zu einer Kernzone im Gespräch



Quartierplan

Für das Gebiet besteht kein Quartierplan.

Zweck Verkehrsbaulinien

Verkehrsbaulinien dienen der Sicherung des Raumes für bestehende und geplante Strassen. Sie umfassen die Fahrbahn, Rad- und Gehwege sowie den erforderlichen Abstand von Gebäuden und Anlagen an der Strasse. Zudem geben sie das Recht, im Baulinienbereich Werkleitungen zu führen.

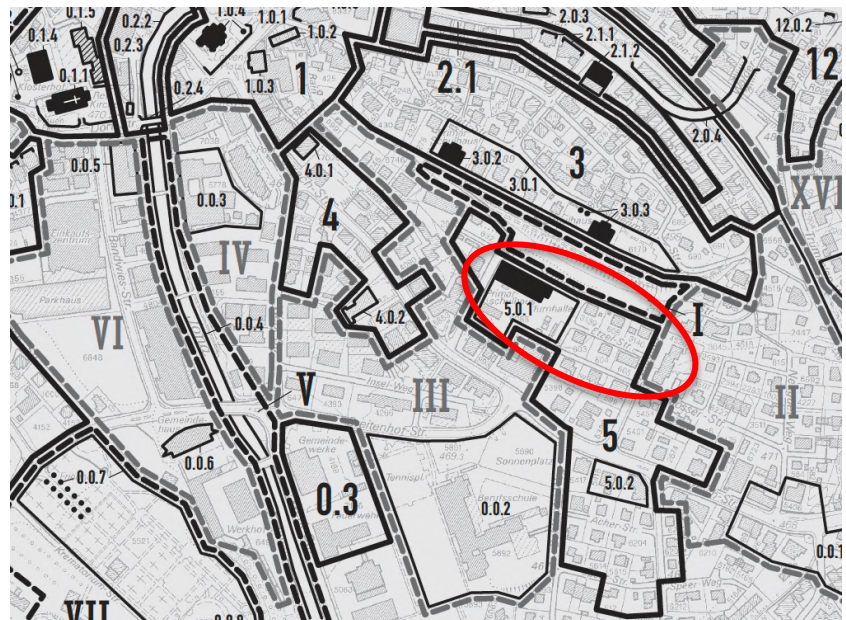
ISOS Rüti mit Untertann

Das Schulhaus Ferrach mit angebauter Sporthalle ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Einzelelement speziell gekennzeichnet (5.0.1). Es liegt zusammen mit der Siedlung "Schilten-Nüni" und weiteren Wohnbauten innerhalb des Gebietes 5.

Für das Schulhaus Ferrach samt Umschwung ist das Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) postuliert. Dies bedeutet, dass Bauten, Anlagen und Freiräume integral zu erhalten sind. Dies ist jedoch zu relativieren, weil mit dieser Vorgabe kein Schulhausneubau möglich wäre. Zudem ist der Schutzzumfang für das Schulhaus in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessend geregelt. Die alte Sporthalle wurde formell aus dem Inventar entlassen. Sowohl der verwaltungsrechtliche Vertrag wie auch die Inventarentlassung sind rechtsgültig.

Für das Gebiet 5 gibt das ISOS das Erhaltungsziel B (Strukturerhaltung) vor. Dies bedeutet, dass die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren sind und in der Regel keine Abbrüche vorgenommen werden sollen.

Ausschnitt ISOS



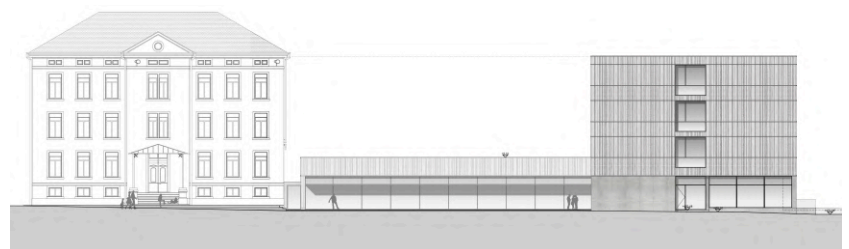
Projekt Schulhaus Ferrach

Das Vorprojekt sieht einen 4-geschossigen Schultrakt mit 6 Klassenzimmer inkl. Gruppenräumen in den Obergeschossen und Tagesstrukturen sowie einen Mehrzweckraum im Erdgeschoss vor. Da die Sporthalle im Untergeschoss angelegt wird, tritt diese lediglich als einstöckiger Verbindungsbau zwischen dem bestehenden und neuen Schulhaus in Erscheinung. Die daraus resultierende Distanz ermöglicht dem neuen Schulhaus zudem einen Bezug sowohl zur Berufsschule als auch dem alten Primarschulhaus herzustellen und dabei einen möglichst grossen zusammenhängenden Freiraum zu erhalten. Für die städtebauliche Wirkung ist zudem das Verhältnis zwischen dem alten Schulhaus Ferrach und dem 4-geschossigen Neubau entscheidend. Die Höhe des Neubaus kann durch die Tieferlegung des Erdgeschossniveaus mit Reduktion der Raumhöhe im Erdgeschoss so optimiert werden, dass die Dachkante präzise unterhalb der Traufe des bestehenden Schulhauses liegt. Dadurch bleibt die Dominanz des historischen Baus gewahrt. Das Erdgeschoss des Neubaus hebt sich zusätzlich mit einer transparenten Struktur von den Obergeschossen ab, wodurch das Gebäude optisch weniger hoch erscheint. Mit dem Schulhaus-Ergänzungsbau entsteht gewissermassen eine erhöhte Randbebauung, welche das Quartier "Schilten-Nüni" seitlich flankiert. Die Struktur der neun Gebäude und der zugehörigen Freiräume wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt, da ihr Zusammenhang als Ensemble gewahrt bleibt.

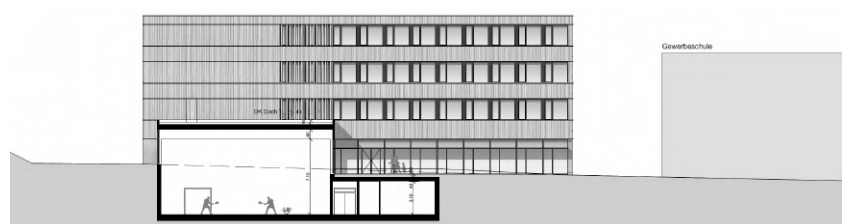
Situationsplan



Südwest Ansicht



Querschnitt Turnhalle



3. BAULINIENÜBERPRÜFUNG

Baulinie RRB 2552/1962

Aufgrund des Vorprojekt des Schulhausneubaus wurde die bestehende Baulinie RRB 2552/1962 überprüft.

Werkleitungen

Eine Baulinie gibt der Öffentlichkeit das Recht, im Baulinienabstand Werkleitungen zu führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Leitungen entlang der Schulstrasse nicht unterhalb der bestehenden Gebäude liegen.

Der Bereich zwischen heutiger Fassade und der Strasse ist durch die neue Baulinie gesichert. Hier besteht damit weiterhin das Recht Werkleitungen zu führen. Da sich das Areal der Schule zudem in der Zone für öffentliche Bauten und im Eigentum der Gemeinde befindet, ist das Erstellen von Werkleitungen problemlos möglich. Auch im Bereich des Ensembles "Schilten-Nüni" ist genügend Platz vorhanden.

Abstand (Süden)

Eine Aufhebung der Strassenbaulinien hätte zur Folge, dass für oberirdische Bauten neu anstelle des Baulinienabstandes der übliche Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG gelten würde. Die bestehende Baulinie hat einen Abstand von 5 m zur Strassenparzellengrenze. Die Aufhebung der Baulinie würde somit zu weiteren Einschränkungen führen und die baurechtswidrigen Situationen verschärfen. Um die baurechtswidrige Situation zu beseitigen und die geplante Lage des Erweiterungsbaus zu ermöglichen, müsste die Baulinie auf die Flucht des bestehenden Schulhauses, was einem Abstand von rund 3.1 bis 3.8 m zur Strassenparzellengrenze entspricht, verschoben werden.

Abstand hangseitig (Norden)

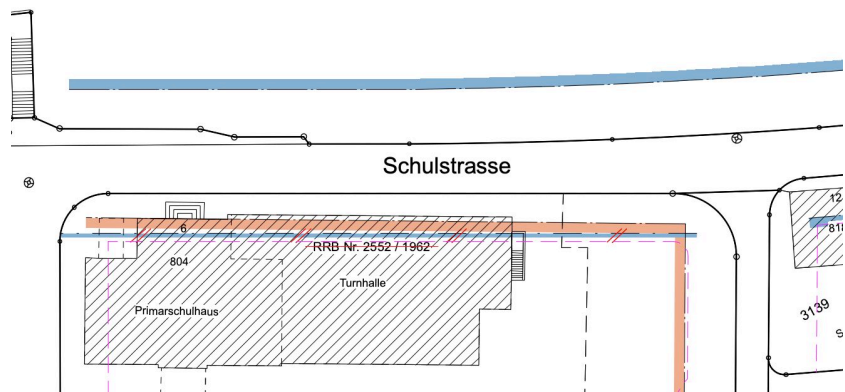
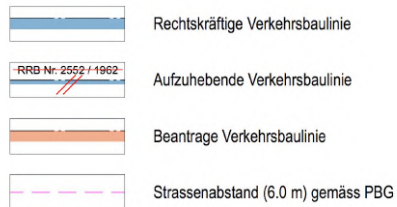


Auszug Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte Rütli ZH

Baulinien werden im Normalfall als Paar und symmetrisch ausgewiesen. Mit der vorliegenden Vorlage soll diese Symmetrie an der Schulstrasse aufgehoben werden. Nördlich der Schulstrasse liegt ein steiler Hang der eine Höhe von rund 20 Metern überwindet. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke, welche sich überdies im Eigentum der Gemeinde befinden, ist nicht gegeben. Der Hang liegt zu Teilen in der Freihaltezone sowie der Zone für öffentliche Bauten, wobei der Teil in der Zone für öffentliche Bauten als Trockenstandort (Nr. 217) im Naturschutzinventar vermerkt ist. Der angrenzende markante Baumbestand (Nr. 429) im Bereich des Hanges und der Schulanlage ist ebenfalls im Inventar vermerkt. Im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevision soll geprüft werden, ob der gesamte Hang der Freihaltezone zugewiesen werden kann. Es erscheint deshalb nicht als zweckmässig die Baulinie auf einem ohnehin nicht bebaubaren Grundstück anzupassen. Von einer Ungleichbehandlung kann aus Sicht der Gemeinde nicht gesprochen werden, da die Baulinie die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht massgeblich einschränkt.

Ausbaubedarf Schulstrasse

Entlang der Schulstrasse besteht kein Trottoir. Dies ist gemäss VErV auch nicht notwendig. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6.0 bis 7.0 m ausreichend. Beidseits der Strasse besteht zudem genügend Platz um bei Bedarf dennoch ein Trottoir zu erstellen. Die Strasse liegt in einer Tempo-30-Zone. Die Einrichtung einer Begegnungszone wird aktuell geprüft. Ein Ausbaubedarf besteht nicht.



Fazit

Die Baulinie RRB 2552/1962 soll im Abschnitt des Grundstücks Kat. Nr. 7285 auf die Flucht des alten Schulhauses GVZ Nr. 804 verschoben werden. Da das Gebäude nicht parallel zur Strassenparzelle steht, beträgt der Abstand der Verkehrsbaulinie etwa 3.1 bis 3.8 m. Die Sporthalle und das neue Schulhaus können dadurch an der städtebaulich best gelegenen Stelle errichtet werden. Da keine erkennbare Benachteiligung der gegenüberliegenden Seite entsteht, soll die Baulinie lediglich einseitig verschoben werden.

Baulinie Grafstrasse

Zusätzlich wurde eine neue Verkehrsbaulinie entlang der Grafstrasse geprüft. Da im südwestlich der Grafstrasse liegenden Quartier "Schilten-Nüni" aktuell weitere Massnahmen zur Strukturierung wie beispielsweise eine Umzonung in die Kernzone geprüft werden, soll auf eine beidseitige Festsetzung der Baulinie verzichtet werden.

Werkleitungen

Eine Baulinie gibt der Öffentlichkeit das Recht, im Baulinienabstand Werkleitungen zu führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Leitungen nicht unterhalb der bestehenden Gebäude liegen. Durch eine Verkehrsbaulinie wird der Raum für allfällige Werkleitungen gesichert.

Abstand

Aktuell gilt auf der Grafstrasse ein Strassenabstand von 6.0 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG. Sowohl bestehende Gebäude als auch das Vorprojekt für die Schulhauserweiterung ragen in diesen Abstand hinein. Die Fassadenflucht des Neubaus kommt etwa 4.7 bis 6.6 m von der Strassenparzellengrenze zu liegen. Um sämtliche baurechtswidrigen Situationen bei den bestehenden Bauten zu beheben, wäre ein Abstand von rund 1.9 m notwendig. Eine Verkehrsbaulinie mit

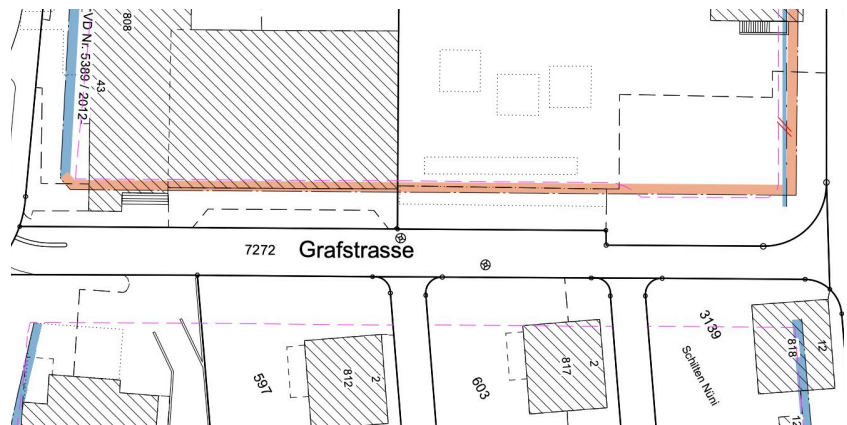
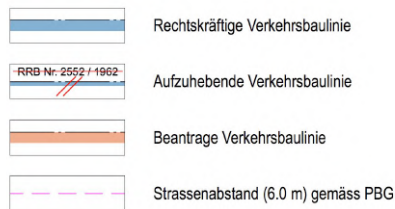
einem solch geringen Abstand über die gesamte Länge der Grafstrasse wird nicht als zielführend erachtet. Die Baulinie soll mit einem Abstand von rund 4.6 m festgesetzt werden. Die Baulinie durchschneidet damit am südlichen Ende einen untergeordneten Gebäudeteil der Berufsschule. Es handelt sich um den Eingangsbereich, welcher sich vergleichbar mit einem Hochparterre auf dem Dach des Untergeschosses befindet. Dieser Gebäudeteil tritt im Strassenraum entsprechend kaum in Erscheinung.

Eingangsbereich Berufsschule



Ausbaubedarf Grafstrasse

Entlang der Grafstrasse besteht kein Trottoir. Ein solches ist jedoch aufgrund des kleinen Einzugsgebietes auch nicht notwendig. Die Strasse liegt zudem in einer Tempo 30 Zone und wird am südlichen Ende lediglich als Einbahn betrieben. Mit einem Querschnitt von 4.1 – 5.9 m ist die Strassenparzelle genügend breit. Ein Ausbaubedarf besteht nicht.



Fazit

Entlang der Grafstrasse soll einseitig, lediglich auf der nordwestlichen Seite, eine neue Verkehrsbaulinie mit einem Abstand von 4.6 m zur Strassenparzellengrenze ausgeschieden werden. Im nördlichen Bereich der Grafstrasse erhöht sich der Abstand der Verkehrsbaulinie aufgrund eines Versatzes in der Strassenparzellengrenze auf rund 6.6 m.

4. NIVEAULINIEN

Bestehende Strassen

Sämtliche Strassen im Gebiet sind bereits seit längerem erstellt. Es besteht daher kein Bedarf nach Niveaulinien mehr.

RRB 2552/1962

Die bestehenden Niveaulinien zur Baulinie RRB 2552/1962 können vollständig und ersatzlos aufgehoben werden.

5. FAZIT

Baulinie RRB 2552/1962 verschieben

Wie in Kapitel 3 erläutert, kann die Baulinie RRB 2552/1962 zugunsten der besseren Bebaubarkeit und Erweiterung des Schulhauses sowie der Behebung von baurechtswidrigen Situationen bei Bauten von besonderem Wert verschoben werden.

Baulinie Grafstrasse neu festlegen

Entlang der Grafstrasse soll eine neue Baulinie festgelegt werden. Für den Abstand zur Strassenparzellengrenze ist das Vorprojekt für die Erweiterung des Schulhauses sowie die bestehenden Bauten ausschlaggebend. Die Baulinie soll einseitig nur auf der westlichen Seite der Strasse festgelegt werden.

Allfällige Niveaulinien RRB 2552/1962 aufheben

Allfällige Niveaulinien RRB 2552/1962 können vollständig und ersatzlos aufgehoben werden.

Keine negativen Auswirkungen

Durch die Verschiebung und Neufestlegung der Baulinien entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, die Verkehrssicherheit (Trottoirs) oder die Versorgung (Werkleitungen).

6. VERFAHRENSABLAUF

Schritte

- Die ausgearbeitete Vorlage wird dem Amt für Mobilität (AFM) zur Überprüfung sowie zur Stellungnahme zugestellt.
- Die Gemeinde erstellt die erforderlichen Pläne und den erläuternden Bericht.
- Festsetzung durch die zuständige kommunale Behörde.
- Anschliessend Publikation mit Eröffnung der Fristen für Rechtsmittel vor dem Bezirksrat.
- Die Vorlage wird mindestens 2-fach inklusive Beschluss der zuständigen kommunalen Behörde dem Amt für Mobilität zur Genehmigung zugestellt. Der Publikationstext inkl. Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats sowie ein Nachweis über die Zuständigkeit betreffend Beschlussfassung von Baulinienvorlagen gemäss Gemeindeordnung sind zwingend beizulegen.
- Die Volkswirtschaftsdirektion erstellt die Genehmigung.

- Die vollständigen Unterlagen (Pläne, Bericht und der entsprechende Beschluss) werden mit der Original-Genehmigung der Volkswirtschaftsdirektion dem Gemeinderat zur offiziellen Auflage überwiesen.
- Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der zuständigen kommunalen Behörde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen sowie während 30 Tagen aufzulegen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (eingeschrieben) mitzuteilen.
- Nach Ablauf der Rekursfrist fordert die Stadt die Rechtskraftbescheinigung beim Baurekursgericht (BRG) an.
- Die Gemeinde stellt dem Amt für Mobilität ein vollständiges Bauliniendossier inkl. Beschluss, Beleg der Publikation sowie der Genehmigung inkl. Rechtskraftbescheinigung) zu.
- Die Gemeinde veranlasst nach der Rechtskraft die Nachführen der Baulinien im OEREB.

7. AUSWIRKUNGEN

Erschliessung

Die vorgesehene Verschiebung der Strassenbaulinien und Aufhebung der Niveaulinien bewirkt keinen Verlust von Erschliessungsmöglichkeiten.

Keine negativen Folgen

Die vorgesehene Verschiebung der Strassenbaulinien und Aufhebung allfälliger Niveaulinien ist aus raumplanerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Die beantragte Verschiebung hat für die Umwelt, die Nachbargemeinden, die Werke oder den Verkehr keine negativen Folgen.

Mit den beabsichtigten Anpassungen bzw. der Neufestlegung der Baulinien, werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Turnhalle und des neuen Schulhauses geschaffen sowie baurechtswidrige Situationen behoben. Für die Realisierung dieser dringend benötigten Bauten sowie dem Erhalt der schützenswerten Struktur und des alten Schulhauses besteht ein wesentliches öffentliches Interesse.

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Aufhebung recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Verschiebung der kommunalen Verkehrsbaulinie RRB 2552/1962 zweck- und rechtmässig ist.