

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 17. Dezember 2024

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2024-188
6.0	Raumordnung	
6.0.5	Kommunale Planung	
6.0.5.1	Bau- und Zonenordnung	
	Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Nutzungsplanung - Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG - Verabschiedung	

Ausgangslage

Die Richtplanung (Verkehrsplan) und die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) von Rüti wurden am 21. September 2015 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und per 1. März 2016 in Kraft gesetzt. Basis dazu war das Raumentwicklungskonzept Rüti vom 26. März 2013.

In verschiedenen Bereichen hat sich zwischenzeitlich bereits Veränderungsbedarf ergeben und es sind neue Grundlagen und Planungen vorhanden, so dass das Raumentwicklungskonzept (REK) einer Erfolgskontrolle unterzogen und an die neuen Bedürfnisse angepasst wurde. Die Gemeinde Rüti hat 2022 ihr räumliches Entwicklungskonzept (REK) von 2013 grundlegend überarbeitet respektive ergänzt.

Mit der Überarbeitung des REK wurde 2022 die erste Phase der Ortsplanungsrevision abgeschlossen. Es dient als konzeptionelle Basis für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren. Durch die öffentliche Auflage sowie einer vorherigen Informationsveranstaltung hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich einzubringen. Das REK umfasst Strategien zur Zentrumsentwicklung, zur Siedlungsentwicklung bzw. zur Dichte, zu den Reservezonen, zur Landschaft und zu den verschiedenen Verkehrsträgern. Weiter wurde im REK 2022 Entwicklungsschwerpunkte mit einem jeweiligen Zielbild festgelegt.

Als zweite Phase der Ortsplanungsrevision legt die Gemeinde im kommunalen Richtplan allgemeingültige, strategische Ziele der Verkehrsplanung fest sowie konkrete verortbare Festlegungen für die verschiedenen Verkehrsträger. Die Ziele und Festlegungen stützen sich dabei auf die übergeordneten Planungsträgerschaft sowie andere bereits bestehende Planungen der Gemeinde. Die Richtplanung ist ein behördenverbindliches Instrument und ist nach einem künftigen Beschluss durch die Gemeindeversammlung als Auftrag für den Gemeinderat zu verstehen. Für Private hat die Richtplanung keine direkten rechtlichen Folgen.

Parallel zur Revision der Richtplanung wurde auch die Nutzungsplanung überarbeitet. In der Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und weiteren Ergänzungsplänen, werden die Ziele und Absichten des räumlichen Entwicklungskonzepts in Abstimmung auf den kommunalen Richtplan Verkehr in ein grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument überführt. Ein weiterer Anlass für die Revision der Nutzungsplanung sind die veränderten, übergeordneten

rechtlichen und planerischen Vorgaben. Die Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile (alle Unterlagen mit Stand 17. Dezember 2024, Vermerk «öffentliche Auflage, zweite kantonale Vorprüfung»):

- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenpläne 1:1'000 (Dorf und Schilten Nüni, Ferrach, Unter Moos, Unter- und Oberfägswil, Weinberg, Schlossberg)
- Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Autoabstellplätze 1:10'000
- Ergänzungsplan Begrünung 1:10'000
- Waldabstandslinienplan Nr. 13a Oberhaltberg 1:500
- Bericht mit Erläuterungen gemäss Ar. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach öffentlicher Auflage)

Unter anderem werden die Begriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt und die Möglichkeiten der seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des Planungs- und Baugesetzes unter dem Arbeitstitel «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» genutzt.

Mit dem Beschluss Nr. 2024-99 vom 25. Juni 2024 wurde die Revisionsvorlage zur kantonalen Vorprüfung und internen Behördenvernehmlassung verabschiedet. Die verschiedenen Abteilungen und Behörden bekamen die Möglichkeit sich umfassend zu sämtlichen Unterlagen zu äussern. Im Vorprüfungsbericht vom 4. Oktober 2024 nahm der Kanton umfassend dazu Stellung. Die Anliegen des Kantons, sowie die verschiedenen Rückmeldungen aus der internen Behördenvernehmlassung wurden im Anschluss geprüft und soweit möglich und als sinnvoll erachtet berücksichtigt.

Anpassung an übergeordnetes Recht

Seit der letzten Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2015 haben sich diverse gesetzliche Grundlagen geändert. Einige Gesetzesänderungen bieten den Gemeinden neuen Spielraum oder sind direkt, ohne kommunale Erlasse, anwendbar. Es gibt aber auch Gesetzesänderungen, auf welche die Nutzungsplanung anzupassen ist. Den Gemeinden wird dazu jeweils eine Frist von einigen Jahren gewährt.

Der Kanton Zürich hat den autonomen Vollzug der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die entsprechenden Gesetzesänderungen sind seit dem 1. März 2017 in Kraft. Der Kanton Zürich übernahm dabei 29 von 30 Baubegriffen des IVHB-Konkordats. Das Ziel des IVHB ist es, die wichtigsten Baubegriffe schweizweit zu vereinheitlichen und so das Bauen über Kantonsgrenzen hinweg zu vereinfachen. Die neuen Begriffe und teilweise geänderten Definitionen mussten in die BZO-Revision aufgenommen werden. Die angepassten Begriffe verteilen sich über die gesamte BZO. Der Einfluss auf Bauvorhaben aufgrund der Begriffsänderungen hält sich dabei in Grenzen, wobei Gebäude aufgrund der neuen Messweise der «Fassadenhöhe» in der Regel rund 30 cm höher in Erscheinung treten können.

Am 11. Mai 2016 hat der Regierungsrat die Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP) beschlossen. Darin wird sowohl die genaue Darstellung als auch der Umfang des in der Nutzungsplanung Darstellbaren geregelt. Die Darstellung der

verschiedenen Zonen und Überlagerungen der diversen Pläne mussten an die VDNP angepasst werden.

Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

Die Änderungen an der BZO sind vielseitig und ziehen sich durch das gesamte Dokument. Nebst Anliegen, welche aus dem REK oder der Richtplanung abgeleitet werden konnten, wurden auch individuelle Anliegen aus der Bevölkerung und Vollzugsthemen der Verwaltung behandelt.

Nebst diversen kleineren bzw. untergeordneten Anpassungen bestehen folgende Änderungen in der Bau- und Zonenordnung:

Primäre Bauvorschriften

- Die bisher zulässige Gebäudelänge von 45 m in der Kernzone K I wird als zu starr und tendenziell zu gross betrachtet. Die tatsächlich vorhandene Struktur weist kaum Gebäude in der zulässigen Dimension auf. Die Gebäudelänge und -breite wird deshalb in der Kernzone K I durch eine qualitative Anforderung ersetzt. Den hohen gestalterischen und ortsbaulichen Anforderungen kann damit besser Rechnung getragen werden.
- Aus wohngygienischen Gründen und um künftige Projekte einen zeitgemässen Wohnungsstandard zu vereinfachen, werden die Fassadenhöhen sämtlicher Zonen an eine Vollgeschosshöhe von 3.3 m angepasst. Die zulässige Fassadenhöhe erhöht sich so je nach Zone um 0.3 m bis 1.2 m.
- Im Sinne der Innenverdichtung wird an Hanglagen in allen Bauzonen ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Als anrechenbar gilt ein Untergeschoss, wenn es Wohn- und Arbeitsräume oder andere Räume für den ständigen Aufenthalt von Personen enthält. Die anrechenbaren Untergeschosse sollen dabei natürlich anfallen und ohne übermässige Abgrabungen möglich sein.

Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

- Um das Bauen im Bestand zu fördern, werden in geeigneten Gebieten Sonderbauvorschriften eingeführt. Die Gebiete wurden nach einheitlichen Kriterien ausgewählt, die eine tatsächliche Entwicklung begünstigen.
- Mit den Sonderbauvorschriften wird ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ermöglicht. Die Grundmasse können entsprechend erhöht werden.
- Um die Mehrnutzung der Sonderbauvorschriften beanspruchen zu können, müssen erhöhte Anforderungen erfüllt sein. Als zentraler Bestandteil dieser Anforderungen sind zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen sowie mindestens die Hälfte der Geschossflächen in bestehenden Bauten (inkl. Aufstockung) zu realisieren.





Gebiete mit Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung

Abstellplätze

- Der Grenzbedarf an Autoabstellplätzen wird für Wohnnutzungen leicht reduziert. Weiter wird, um den Platzbedarf von Abstellplätzen zu reduzieren, die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen explizit angestrebt.
- Der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen, welcher aus dem Grenzbedarf und der ÖV-Gütekategorie berechnet wird, wird in den Güteklassen C und D reduziert. Neu sind in den Güteklassen C und D maximal 100 % statt 110 % des berechneten Grenzbedarfes zulässig. Der Minimalwert bleibt unverändert bei 70 %.
- Kann mittels eines Mobilitätskonzeptes nachgewiesen werden, dass der Bedarf an Autoabstellplätzen geringer als der berechnete massgebliche Bedarf ist, kann dieser reduziert werden. Damit wird der Möglichkeit von arealspezifischen Sharing-Angeboten und anderen autoarmen Nutzungen Rechnung getragen.
- Im Sinne der Richtplanung sowie dem Velokonzept der Gemeinde werden für die verschiedenen Nutzungen ein minimaler Bedarf an Veloabstellplätze definiert. Für die Anordnung und Ausgestaltung wird auf die kantonale Wegleitung verwiesen. Dank einem minimalen Angebot von einem Abstellplatz pro Zimmer sowie Anforderungen an die Platzierung und Ausgestaltung der Abstellanlage im Vollzug wird der Veloverkehr gefördert.

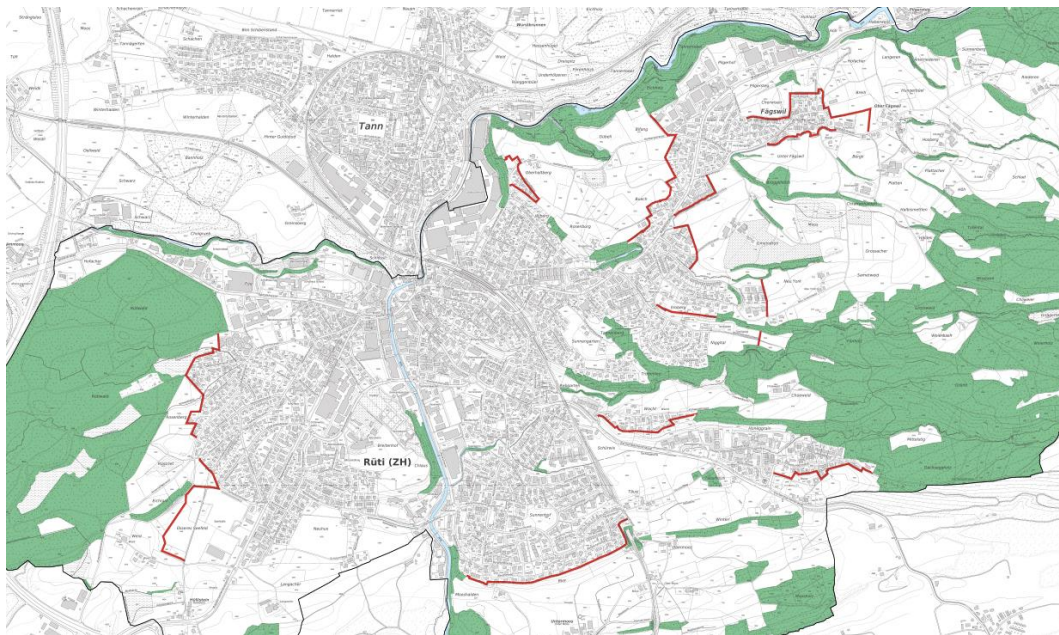
Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Am 1. Dezember 2024 ist die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» in Kraft getreten. Die PBG-Revision gibt den Gemeinden diverse neue Regelungskompetenzen für Grünthemen. In der vorliegenden BZO-Revision sind diese neuen Möglichkeiten bereits eingeflossen.

- Mit der Einführung der IVHB-Begriffe ersetzt die Grünflächenziffer (GFZ) die bisherige Freiflächenziffer. Da an die GFZ nur tatsächlich begrünte Flächen angerechnet werden können, kann diese einen nicht zu vernachlässigenden klimatischen und ökologischen Nutzen haben. In Abstimmung auf den Bestand wurde die Ziffer zonenspezifisch festgelegt. Je nach Wohnzone wird eine GFZ von 30 bis 50 % verlangt. Für Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen, Zentrumszonen oder auch den Industrie- und Gewerbebezonen gelten teilweise deutlich tiefere Ziffern von 10 bis 15 %. In den Kernzonen K I und K III wird sogar gänzlich auf die Festlegung einer GFZ verzichtet. Ein zusätzlicher, neuer Absatz ermöglicht es zudem, anrechenbare

Grünflächen durch andere Begrünungsmassnahmen wie zusätzliche Bäume oder begrünte Fassadenteile zu kompensieren.

- Um dem hohen klimatischen und ökologischen Wert von Bäumen gerecht zu werden sowie der zu beobachtenden Tendenz zu immer weniger Bäumen entgegen zu wirken, wurden ein neuer Artikel zur Baumpflanzung eingeführt. Bei Projekten in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist künftig pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum oder grosswachsende Sträucher mit einem vergleichbaren Blattvolumen zu pflanzen. Es sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden sowie für eine angemessener Wurzelraum zu sorgen.
- An die Umgebungsgestaltung werden allgemeine Anforderungen zur Minderung einer übermässigen Hitzeentwicklung während des Sommerhalbjahres sowie zur Erhöhung der Siedlungsökologie gestellt. Schottergärten werden dabei explizit ausgeschlossen. Stützmauern sind zudem, wenn immer möglich, zu vermeiden und ansonsten durch eine Staffelung und Bepflanzung deren ökologischen und klimatischen Wert zu erhöhen.
- Da die Anstossfläche an öffentliche Strassen, Wege und Plätze besonders stark in Erscheinung treten, wird in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung verlangt, dass in der Regel die halbe Anstosslänge auf einer Tiefe von 4 m zu begrünen ist. Die gut vom öffentlichen Grund aus einsehbaren Vorgärten werden so aufgewertet, ohne eine übermässige Einschränkung darzustellen.
- Die bereits bekannte Regelung zur Begrünung von Flachdächern wird mit qualitativen Anforderungen ergänzt. Die Dächer können so einen wertvollen ökologischen Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebietes leisten.
- Mit dem Ergänzungsplan für empfindliche Siedlungsränder werden Lagen ausgewiesen, die besonderer Aufmerksamkeit bedürfen. Um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft zu gewähren, sind an diesen Lagen Verbauungen grundsätzlich nicht erlaubt, und es bestehen erhöhte Anforderungen an die einsehbare Bepflanzung.



Speziell bezeichnete Siedlungsränder

bahnhofsnahen nördlichen Teil des Areals für Wohn- und vermehrt auch für Dienstleistungszwecke zu öffnen. Auch kulturelle Angebote sollen Einzug erhalten. Damit die Ziele des Masterplanes erreicht werden können, wird ein Teil des Industriegebietes Joweid in die Zentrumszone Z5/130 respektive die Kernzone K IIa umgezont. Die Zentrumszone Z5/130 wurde dazu eigens neu geschaffen. Zur Sicherung der im Masterplan umschriebenen Qualitäten wird der prägende Teil des Joweid-Areals mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Nachfolgend sind sämtliche weiteren Zonenplananpassungen beschrieben:

- Beim Spitalareal wird der Garten der Sinne gemäss Entwicklungsschwerpunkt 15 des REK in die Erholungszone umgezont.
- Die beiden öffentlichen Freiflächen in den Quartieren Weinberg und Seefeld werden von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont.
- Bei der Sportstätte Schützenwiese werden die westlich gelegenen, langfristigen Reserven von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont.
- Das Ensemble «Schilten Nüni», direkt neben dem Schulhaus Ferrach, wird aufgrund seiner aussergewöhnlichen und erhaltenswerten Struktur von der Wohnzone W2b/40 in die Kernzone K IIa umgezont. Die charakteristischen Merkmale werden zudem im Kernzonenplan grundeigentümerverbindlich festgehalten.
- Die beiden Gewerbegebiete Eichwies und Tannenbergl/Gubel werden im Sinne der Entwicklungsschwerpunkte 11 und 19 des REK in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG4/80 umgezont. Da das bestehende Gewerbe durch die Umzonung nicht verdrängt werden soll, wird ein minimaler Gewerbeanteil im Umfang des Erdgeschosses zwingend verlangt.
- Die ausparzellierten Teile des Feienbächli bei der Werkstrasse sowie des Dachseggbächli im Weier werden in die Freihaltezone umgezont.
- An diversen Orten werden kleinere technische Anpassungen durchgeführt. Diese beinhalten Zonenbereinigungen in Abstimmung auf die Parzellengrenzen sowie die Zuteilung von Bachläufen zu einer Bauzone.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase; die Raumplanung respektiert die stolze Geschichte von Rüti und öffnet die Gemeinde mutig für die Zukunft; vielfältige Wohnformen, lebendige Wohnquartiere und ein attraktives Zentrum schaffen Raum für persönliche Begegnungen» 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.) weiterbearbeitet.

Der Beschluss verfolgt weiter die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Der grüne Lebensraum in- und ausserhalb des Siedlungsgebietes bietet einen grossen Erholungswert und eine hohe Lebensqualität und bleibt damit eine Stärke; Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme V3.1 Umsetzung Massnahmen aus der BZO-Revision weiterbearbeitet.

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Anteil des Veloverkehrs am Modal-Split wird durch eine Verpflichtung zum Bau von attraktiven und nutzendengerechten Veloabstellplätzen gefördert. Der Pflichtbedarf an Autoabstellplätzen wird leicht reduziert sowie die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze abgestimmt auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr weiter eingeschränkt. Mit diversen neuen Vorschriften zur Siedlungsökologie und Umgebungsgestaltung sollen zudem die negativen Auswirkungen des Klimawandels reduziert werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung hat keine unmittelbaren Folgekosten. Durch diverse Auf- und Umzonungen entstehen jedoch Mehrwerte, die im Rahmen des Mehrwertausgleiches gemäss Art. 62b BZO mit 25 % abgeschöpft werden. Der durch Auf- und Umzonungen geschaffene Mehrwert beträgt gemäss der Mehrwertprognose rund CHF 64.3 Mio. was zu einer Mehrwertabgabe von CHF 12.9 Mio. führt. Die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe fliessen in den Mehrwertausgleichsfonds und sind zweckgebunden für kommunale raumplanerische Massnahmen einzusetzen.

Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

Termine approximativ

Öffentliche Auflage und Anhörung	17. Januar bis 21. März 2025
Informationsveranstaltung	20. Januar 2025
Zweite kantonale Vorprüfung	Winter 2024/2025
Abstimmung Gemeindeversammlung	Herbst 2025

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Es wird eine Medienmitteilung erstellt und diese wird in der 2. Kalenderwoche 2025 versendet. Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht und über das amtliche Publikationsorgan publiziert.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat im Rahmen der Vorbereitung der Geschäfte der Gemeindeversammlung zuständig.



Beschluss

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage vom 17. Januar 2025 bis 21. März 2025 verabschiedet.
2. Die Bevölkerung wird mittels einer Informationsveranstaltung am Montag, 20. Januar 2025 über die Revisionsvorlage informiert. Die Informationsveranstaltung findet um 19 Uhr im Amthaus statt.
3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
4. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur zweiten Vorprüfung eingereicht.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Leitung Abteilung Bau
 - Raumplanungs- und Baukommission
 - Informations- und Kommunikationsstelle
 - SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Peter von Känel, peter.vonkaenel@skw.ch
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Nutzungsplanung - Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG - Verabschiedung»
 - Archiv



6. Mitteilung durch Protokollauszug und Unterlagen elektronisch an (Mitteilung durch Abteilung Bau):
- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Georg Müller, (Mitteilung via KatasterprozesseZH)
 - Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald, Eschenbach und Rapperswil-Jona (per Mail an bau@bubikon.ch, hochbauabteilung@duernten.ch, bauamt@wald-zh.ch, bauverwaltung@eschenbach.ch, Christian.Leutenegger@rj.sg.ch)
 - Region Zürcher Oberland RZO, c/o Marti Partner Architekten und Planer AG, Zweierstr. 25, 8004 Zürich (per Mail an rzo@martipartner.ch)
 - Agglo Obersee, Geschäftsstelle, Oberseestr. 10, 8640 Rapperswil (per Mail an info@zrmol.ch)
 - Regionalplanung Zürcher Oberland RZO, Thomas Rubin (Mitteilung durch Abteilung Bau, mit Unterlagen elektronisch an regionalplanung@rzo-zh.ch)

Versand: 7. Januar 2025

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber