

Gemeinde Rüti
Gemeinderat
Breitenhofstrasse 30
Postfach 373
8630 Rüti ZH

8004 Zürich, 24. Juli 2018

Rüti

Privater Gestaltungsplan „Spitalstrasse“

Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Zustellung der Unterlagen des Gestaltungsplans «Spitalstrasse».
Die Planungskommission der RZO hat das Geschäft an der Sitzung vom 12. Juli 2018 behandelt.

Ausgangslage

Die Gemeinde Rüti plant, das Areal «Spitalstrasse» im Baurecht abzugeben. Grundlage dafür ist der private Gestaltungsplan «Spitalstrasse».

Derzeit läuft die Vorprüfung durch den Kanton, die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie die öffentliche Auflage zum Gestaltungsplanentwurf.

Ziel des Gestaltungsplans ist es, in der Gewerbezone Waldau der in Rüti ansässigen Firma PackSys Global AG einen geeigneten Produktions- und Bürostandort zur Verfügung zu stellen und damit einen Beitrag zur Erhaltung und Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in Rüti zu leisten.

Der Gestaltungsplan weicht insbesondere mit der Überschreitung der Baumassenziffer und der Gebäudehöhe von der Regelbauweise ab.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone Rütis in direkter Nachbarschaft zur Oberstufenschule und dem Rekrutierungszentrum. Nördlich vom Areal, durch einen Waldstreifen abgetrennt liegt das Schwimmbad Schwarz.

Erwägungen

Im regionalen Richtplan liegt das Areal zwischen dem Gebiet Öffentliche Bauten und Anlagen (Rekrutierungszentrum) und dem Erholungsgebiet C (Schwimmbad Schwarz). Im RegioRok 2011 wurde entlang der Spitalstrasse bis zum Anschluss an die Forchautostrasse ein regionales Arbeitsplatzgebiet vorgesehen. Im kantonalen Richtplan wurde die dafür notwendige Erweiterung des Siedlungsgebiets jedoch nicht vorgenommen. Auf einen Eintrag als Arbeitsplatzgebiet wurde im regionalen Richtplan deshalb verzichtet.

Das Gestaltungsplangebiet liegt verkehrsgünstig am Autobahnezubringer (regionale Verbindungsstrasse). Entlang der Spitalstrasse verläuft zudem eine bestehende Veloroute (Hauptverbindung Rüti – Wolfhausen – Hombrechtikon).

Die Baumasse wird als städtebaulich verträglich beurteilt.

Ein sehr hoher Anteil des Areals wird von Bauten, Anlieferung und offenen Parkplätzen beansprucht. Zur Kompensation sollte eine hohe ökologische Qualität des Grünraums verlangt werden. Die Begleitung durch einen Fachmann wie im Gestaltungsplan vorgeschlagen ist gut aber bezüglich der Qualität und Quantität des Grünraums zu wenig konkret. Die RZO Planungskommission empfiehlt, einen Grünflächenanteil von mindestens 15% als ökologische Ausgleichsfläche mit Qualitätsvorgaben im Gestaltungsplan festzulegen.

Die Doppelnutzung der Parkplätze an Wochenenden für die Badi Schwarz wird begrüsst. Das Verkehrsaufkommen auf der Badistrasse wird deutlich zunehmen. Die Badistrasse ist eine Mischverkehrsfläche und im kommunalen Verkehrsrichtplan als Fussweg festgelegt. Die RZO Planungskommission empfiehlt, im Rahmen des Gestaltungsplan einen öffentlichen Fussweg zu sichern, um bei Bedarf die Trennung von Fuss- und Fahrverkehr zu ermöglichen.

Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Beschluss

Der private Gestaltungsplan «Spitalstrasse» entspricht den regionalen Grundlagen. Es wird empfohlen die Bestimmungen zum Grünraum im Sinne der obigen Erwägungen zu ergänzen und einen öffentlichen Fussweg im Bereich der Badistrasse zu sichern.

Für allfällige Rückfragen und ergänzende Auskünfte steht Ihnen unser Planer, Herr Thomas Rubin, Marti Partner Architekten und Planer AG, Tel. 044 422 51 51, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Region Zürioberland



Daniel Baldenweg
Präsident Planungskommission

Kopie an:

- Sekretariat RZO