

Geschäftsstelle
Zentrum für Regionalmanagement OberseeLinth
Oberseestrasse 10
8640 Rapperswil



Telefon 055 225 73 00
E-Mail info@zrmol.ch
peter.goeldi@zrmol.ch

Gemeindeverwaltung Rüti	
Eingang	31. Aug. 2018
Bewert	
→ Bulletin GR	

Gemeinderat
Breitenhofstrasse 30
8630 Rüti

30. August 2018

Gemeinde Rüti ZH, privater Gestaltungsplan Spitalstrasse: Stellungnahme zur Anhörung Nachbargemeinden, Region und interne Amtsstellen

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan Spitalstrasse, welcher zur Anhörung der Nachbargemeinden, Regionen und internen Amtsstellen bis am 30. August 2018 aufliegt. Die Agglo Obersee möchte die Gelegenheit gerne nutzen, innert Frist wie folgt Stellung zu nehmen.

Ausgangslage

Im Gebiet Waldau besteht eine grosse, zusammenhängende Gewerbezone. Das Grundstück Kat. Nr. 7421 liegt im Eigentum der Gemeinde und soll im Baurecht von der Firma PackSys Global AG übernommen werden. Geplant ist auf dem 16'499 m² grossen Areal ein Fabrikationsbetrieb mit zusätzlichen Büronutzungen, insgesamt sind 150 Arbeitsplätze geplant. Die Firma ist bereits heute in Rüti im Joweid-Zentrum (ehemals Sulzer-Areal) angesiedelt.

Mit der vorgesehenen Entwicklung soll ein wesentlicher Beitrag zur **Standortentwicklung** der Gemeinde Rüti geleistet werden und hochwertige Arbeitsplätze entstehen. Dank dem privaten Gestaltungsplan werden folgende Abweichungen gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) möglich: Überschreitung der Gebäudehöhe und Definition von maximalen Höhenkoten; Überschreitung der Baumassenziffer und Definition von Baubereichen.

Der private Gestaltungsplan Spitalstrasse wird zeitgleich zur öffentlichen Auflage und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (§ 7 Abs. 1 PBG) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Stellungnahme der Agglo Obersee

Die Agglo Obersee bezieht sich bei ihrer Stellungnahme auf die Aspekte, welche im Rahmen der Agglomerationsprogramme gemeinsam mit den Gemeinden erarbeitet worden sind. Dabei liegt der Fokus insbesondere auf der Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Das Gebiet an der Spitalstrasse befindet sich gemäss Zukunftsbild Agglomerationsprogramm 3. Generation (AP 3G) in einem Gebiet der geringen Dichte (bis 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare). Mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan wird dieses Gebiet stärker verdichtet, was unter Sicherstellung einer genügenden Freiraumversorgung, einer hohen architektonischen Qualität und einer sehr guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gemäss den Grundsätzen der Agglo Obersee

(vgl. Massnahme S3.5 Verdichtungsgebiete AP 3G) erfolgen kann. Folgende Aspekte des privaten Gestaltungsplans sind deshalb aus Sicht der Agglo Obersee zu begrüssen:

- Mehrstöckiger Gewerbebetrieb und damit Verdichtung in einer Gewerbezone
- Nutzung der Parkplätze am Wochenende für Dritte (Badigäste)
- Gestaltung des Aussenraums aufgrund Waldrandnähe über Fachperson
- Anforderungen an die Gestaltung u.a. Begrünung der Dächer

Im Agglomerationsprogramm 3. Generation ist in Rüti in Bahnhofsnähe (Joweid-Zentrum, ehemals Sulzer-Areal) ein Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Gewerbe/Industrie angesiedelt. Aus Agglomerationssicht steht dieser Standort aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung und geringer Beeinträchtigung von Wohngebieten für die Entwicklung weiterhin im Vordergrund, sollen doch aus gesamträumlicher Sicht ausserhalb der definierten ESP keine weiteren flächen- und verkehrsintensiven Betriebe angesiedelt werden (vgl. AP 3G S3.1 Entwicklungsschwerpunkte Gewerbe/Industrie). Die Umsiedlung der Firma PackSys Global AG an den neuen Standort wird deshalb aus Agglomerationssicht eher kritisch beurteilt und bezüglich Abstimmung mit dem Verkehr sind deshalb erhöhte Anforderungen zu berücksichtigen. Entsprechend weist die Agglo Obersee auf folgende Möglichkeiten hin:

ÖV-Erschliessung: Die Agglo Obersee hat sich zum Ziel gesetzt, den Anteil der Beschäftigten in den ÖV-Güteklassen A und B bis 2030 um 12% auf 40% zu steigern (vgl. AP 3G). Dies einerseits mit der Teilstrategie, sehr gut mit dem ÖV erschlossene Lagen zu entwickeln und andererseits mit der Verbesserung der ÖV-Erschliessung von bisherigen/neuen Lagen. Das Gebiet an der Spitalstrasse befindet sich an der Grenze von der ÖV-Gütekategorie B ins C. Vorgesehen ist, auf dem Areal 150 Arbeitsplätze zu schaffen. Zu prüfen ist deshalb aus Sicht der Region eine Taktverdichtung (des Bus Nr. 880) von einem Halbstunden- auf einen **Viertelstundentakt** insbesondere in den Hauptverkehrszeiten am Morgen, Mittag und Abend. Es stellt sich die Frage, ob hierzu mit dem künftigen Nutzer des Areals eine Lösung mit finanzieller Beteiligung gefunden werden kann.

Reduktion MIV-Anteil: Die Agglo Obersee hat sich zum Ziel gesetzt, den MIV-Anteil um 8% auf 50% zu reduzieren (vgl. AP 3G). Dies soll unter anderem durch eine Entwicklung an gut mit dem ÖV erschlossenen Standorten erfolgen (und entsprechend reduziertem MIV-Gebrauch) wie auch durch kurze Wege und optimale Infrastruktur für Fuss- und Veloverkehr. Das Gebiet an der Spitalstrasse ist vom Bahnhof Rüti aus in 3 mit dem Bus und in ca. 5min mit dem Velo (auch E-Bike) erreichbar, ein Fussgänger benötigt ca. 15 min. Aufgrund dieser Ausgangslage begrüsst die Agglo Obersee, wenn im Gestaltungsplan folgende Aspekte zusätzlich festgehalten werden:

- **Artikel 14 Absatz 1 – Anzahl Parkplätze:** Der Gestaltungsplan bietet der Gemeinde die Möglichkeit, den durch die BZO vorgegebenen Spielraum der Anzahl Parkplätze (Minimum 68 PP, Maximum 140 PP inkl. Behindertenparkplätze) anzuwenden und die aus Sicht der Gemeinde maximal sinnvolle Anzahl Parkplätze im Gestaltungsplan festzusetzen. Diese Möglichkeit wird jedoch nicht genutzt. Aufgrund der verkehrlichen LV- und ÖV-Lage des Areals ist aus Sicht der Agglo Obersee dieser Spielraum zu nutzen und 1.) die maximale Anzahl zu ermöglichenden Parkplätze im Gestaltungsplan festzusetzen und 2.) die Anzahl Parkplätze gegenüber dem Maximum zu reduzieren. Dies auch im Hinblick auf ein Parkplatzmanagement (vgl. unten).
- **Artikel 14 Absatz 1 – Reduktionsannahme für Anzahl Parkplätze:** Für die Berechnung des maximalen Parkplatz-Bedarfs für das Gebiet Spitalstrasse wurde eine ÖV-Erschliessung C angenommen. Aufgrund der Grenzlage von der ÖV-Kategorie B in die Kategorie C (vgl. Wegleitung Parkierung Obersee), der direkten Lage der Bushaltestelle vor dem Haupteingang sowie der idealen Rahmenbedingungen für den Fuss- und Veloverkehr ist aus Sicht Agglo Obersee die

Parkplatzanzahl mit dem Reduktionsfaktor der Kategorie B zu berechnen und dies entsprechend im Gestaltungsplan festzusetzen.

- **Artikel 14 Absatz 2 / Plan-Nr. 1 – Bereich für Fahrzeugabstellplätze:** Die vorgesehenen Bereiche für die Fahrzeugabstellplätze sind aus Sicht Agglo Obersee aus folgenden Überlegungen zu verkleinern: 1. die vorgesehene Anzahl PP ist grundsätzlich zu reduzieren (vgl. bisherige Ausführungen sowie Wegleitung Parkierung Agglo Obersee) und 2. bei den vorgesehenen 150 Arbeitsplätzen fehlt ein gebäudenaher und attraktiv gestalteter Aussenbereich für Zwischen- und Mittagspausen der Arbeitnehmenden und 3. kann mit einem reduzierten Bereich für die Fahrzeugabstellplätze der Übergang zum Wald optimaler gestaltet werden.
- **Artikel 14 sowie Plan-Nr. 1 - Ergänzung zu Zweiradabstellplätzen:** Es fehlt ein Absatz zur Infrastruktur bezüglich Zweiradabstellplätze für Arbeitnehmende und Besucher. Diese sind in der Nähe des Haupteingangs und mit einer Überdachung diebstahlsicher zu platzieren (vgl. Wegleitung Parkierung Obersee). Die Agglo Obersee empfiehlt, diese im Bericht auf S.26 erwähnte und in der BZO vorhandene Vorgabe verbindlich im Gestaltungsplan – und zwar räumlich verortet im Plan - festzuhalten.
- **Artikel 14 – Ergänzung um Parkplatzmanagement:** Grundsätzlich hat die Agglo Obersee im Rahmen ihres Projekts «Mobilitätsmanagement» definiert, dass bei Firmen ab 50 Arbeitsplätzen ein Mobilitätsmanagement geprüft werden soll. Im Rahmen eines Mobilitätsmanagements werden u.a. auch die Möglichkeiten einer Parkplatzoptimierung ausgelotet. Dies kann entweder über die Einführung von Kriterien für eine Parkplatznutzung geschehen und / oder über eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung (z.B. 80 CHF pro Monat für Nutzung des Parkplatzes, vgl. auch Wegleitung Parkierung Obersee). Aus Sicht der Agglo Obersee ist im Rahmen des Gestaltungsplans ein Parkplatzmanagement festzusetzen, allenfalls mit einem stufenweisen Vorgehen.

Die mit dem Gestaltungsplan verfolgten Absichten sind mit den Planungsgrundsätzen und -absichten der Agglomeration erst teilweise kompatibel. Wir empfehlen, die genannten Optimierungshinweise im Verkehrsbereich aufzunehmen. Gegebenenfalls kann die Agglo Obersee das Vorhaben der Gemeinde auch aus agglomerationsspezifischer Sicht unterstützen.

Für die weiteren Verfahrensschritte wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Agglo Obersee
Der Präsident



Martin Stöckling

Der Geschäftsführer



Peter Göldi

Kopie an:
- Vorstand Agglo Obersee