

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 28. Juni 2022

### Beschluss

- 6** Raumordnung, Bau, Verkehr
- 6.0** Raumordnung
- 6.0.5** Kommunale Planung
- 6.0.5.1** Bau- und Zonenordnung  
Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Räumliches  
Entwicklungskonzept Rüti (REK) - Genehmigung

### Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 2020-154 vom 1. September 2020 hat der Gemeinderat die Raumplanungs- und Baukommission mit der Überprüfung des Raumentwicklungskonzepts Rüti 2013 (REK) als Grundlage für die anstehende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beauftragt.

Aus dem REK 2013 haben die Gemeinde und private Trägerschaften bereits viele Massnahmen und Projekte umgesetzt. Zudem wurde die Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) umfassend revidiert. Diese Entwicklung und neue gesetzliche Herausforderungen bilden den Anlass, einen ersten Blick auf das Erreichte zu werfen und einen Ausblick auf das Künftige zu machen. Die daraus resultierende Erfolgskontrolle (vgl. separates Arbeitspapier) und das überarbeitete REK bilden die Grundlage für die nachfolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Das REK koordiniert als behördenanweisendes Instrument die Sachthemen Siedlung, Verkehr und Landschaft und zielt auf eine zukunftsweisende, nachhaltige Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes während der nächsten 20 bis 25 Jahre ab.

Das REK ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die Akzente der raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

Das räumliche Entwicklungskonzept Rüti (REK) dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen, übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

Das räumliche Entwicklungskonzept Rüti (REK) umfasst aktuell folgende Unterlagen:

- Bericht räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 1. Juni 2022
- Plan M. 1:5000 räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 1. Juni 2022
- Bericht zu den Einwendungen (REK) vom 1. Juni 2022
- Anonymisierter Auszug der öffentlichen Mitwirkung (REK) vom 1. Juni 2022
- Erfolgskontrolle Räumliches Entwicklungskonzept 2013 vom 1. Juni 2022

## **Rüti leben Rüti gestalten**

Der Gemeinderat Rüti liess eine Strategie für die Jahre 2018 bis 2030 erarbeiten. Darin wird themen- und ressortübergreifend festgehalten, in welche Richtung sich Rüti entwickeln soll. Das Arbeitspapier verfügt über die fünf Dimensionen Wohnen, Leben, Arbeiten, Begleiten und Vorsorgen. Zu allen Themen wurden Leitsätze aufgestellt, welche durch konkrete Massnahmen ergänzt sind.

Für die Raumplanung sind folgende Leitsätze relevant:

- 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.
- Das vielseitige Freizeitangebot ist kommunal und regional verankert.
- Die Gemeinde Rüti ist im Zentrum einer modernen und innovativen Wirtschaftsregion und entwickelt ihre industrielle Geschichte in zukunftsorientierten Sektoren weiter.
- Das Gewerbe- und Dienstleistungsangebot deckt die Alltagsbedürfnisse vollumfänglich – wo immer möglich - mit regionalen Produkten ab.
- Der grüne Lebensraum inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes bietet einen grossen Erholungswert sowie grosse Lebensqualität und bleibt damit eine Stärke.
- Ein gut ausgebautes Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie ein vorbildliches Fuss- und Radwegnetz reduzieren den motorisierten Individualverkehr deutlich.
- Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold. Der Weg zur Umsetzung der Ziele der 2000 Watt Gesellschaft wird konsequent verfolgt. Der Fokus bleibt auf erneuerbaren Energien und einem intelligenten Ressourceneinsatz.

Im Weiteren hat der Gemeinderat gestützt auf die Gesamtstrategie „Rüti leben Rüti gestalten“ Konzepte und Teilstrategien in den Bereichen Energie, Landschaftsentwicklung, Alter und Kinder- und Jugendförderung beschlossen oder vertieft. Das REK der Gemeinde Rüti soll aufzeigen, wie einerseits die Gesamt- und Teilstrategien sowie eine nachhaltige Raumentwicklung sichergestellt werden können. Zu beachten sind auch die übergeordneten Trends (z.B. Bevölkerungswachstum, flexible Arbeitsstrukturen, Klimawandel und -anpassung, Energie, Mobilität), bei denen räumliche Auswirkungen zu erwarten sind.

## **Räumliches Entwicklungskonzept (REK) – Strategische Überlegungen**

Als Grundlage für die Raumentwicklung und die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten (ESP) wurden strategische Überlegungen zur Zentrumsentwicklung, zur Siedlungsentwicklung, zur Dichte, zu den Reservezonen, zur Landschaft und den verschiedenen Verkehrsträgern gemacht. Diese basieren auf den übergeordneten Vorgaben insbesondere auf den Vorgaben des regionalen Richtplans. Überlegungen aus bereits bestehenden Konzepten und Strategien, wie beispielsweise dem Landschaftsentwicklungskonzept oder der Strategie "Rüti leben Rüti gestalten" sind ebenfalls mit eingeflossen.



Aus diesen Überlegungen sind die nachfolgenden Teilstrategien im REK vertieft und priorisiert worden:

### 1. Zentrum

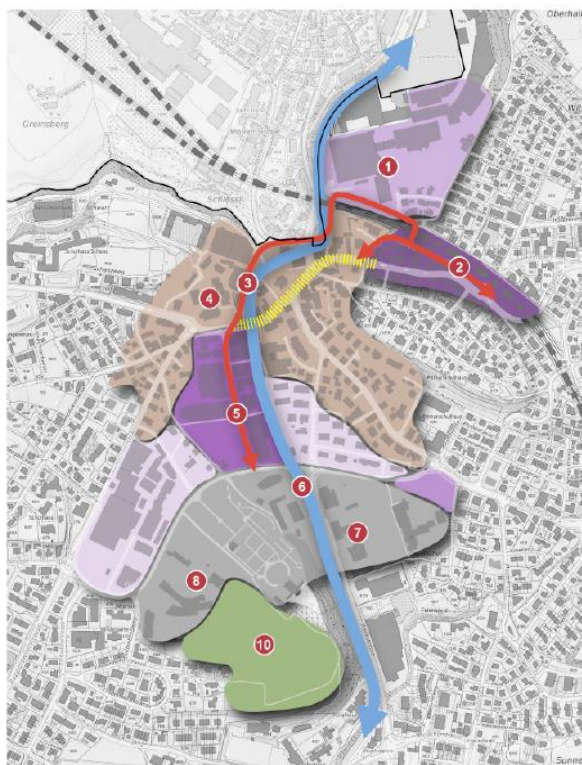
Das Zentrum von Rüti lebt vom Zusammenspiel von historischen Bauten, modernen Gewerbe- und Wohnliegenschaften, attraktiven Fussgänger-, Velo- und ÖV-Verbindungen sowie vielfältigen Grünflächen entlang der Jona und öffentlichen Plätzen. Es erstreckt sich vom Bahnhof mit dem nördlich liegenden Joweid-Areal über den Klosterbezirk bis hin zu den öffentlichen Bauten südlich der Breitenhofstrasse und dem angrenzenden Stadtpark Chlaus. In diesem Gebiet sind viele zentralörtliche Funktionen des Lebensraumes Rüti angesiedelt.

Es soll ein selbstverständlicher und harmonischer Übergang vom historischen Kern in die neueren Entwicklungsgebiete wie die Bandwies, den Bahnhof oder das Joweid-Areal bestehen. Auch der Klosterhof, als kulturelles Zentrum von Rüti, gliedert sich in die Zentrumsstruktur ein und ist für alle einfach erreichbar.

Mit Blick auf die Minderung von Hitzeinseleffekten und damit auch der Erhöhung der Aufenthaltsqualität soll stets auf eine ausreichende Beschattung geachtet werden. Der Versiegelungsgrad soll wo möglich reduziert werden.

Auf der Basis der Teilstrategien und den daraus abgeleiteten Entwicklungsschwerpunkten ist das Detailbild der Zentrumsentwicklung aus dem Raumentwicklungskonzept 2013 geschärft und gezielt ergänzt worden.

-  Historisches Zentrum
-  Cluster öffentliche Nutzungen
-  Stadtpark Chlaus
-  Bahnhofsumfeld
-  Einkaufsschwerpunkt Bandwies
-  Veranstaltungsplatz
-  Zentrum Masterplan Joweid
-  Punktuelle Innenverdichtung
-  Begegnungs- und Verbindungsraum Jona
-  Begegnungs- und Verbindungsraum Bandwies / Werner-Weber-Strasse / Bahnhofstrasse
-  Aufwertung Strassenraum Löwenplatz / Dorfstrasse
-  Entwicklungsschwerpunkte gemäss Kapitel 5



Zentrum von Rüti mit räumlichen Entwicklungsschwerpunkten 2022

2. Siedlungsentwicklung  
Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rüti wird in Bezug auf die angestrebte Siedlungsentwicklung in fünf Kategorien – Bewahrung, Neuorientierung, teilweise Neuorientierung, Erneuerung und stabiles Siedlungsgebiet – unterteilt. Diese Kategorien und die räumliche Verortung orientieren sich an der Gesamtstrategie des regionalen Richtplans und werden spezifisch für die Gemeinde Rüti ergänzt.
3. Nutzungsdichte  
Das Siedlungsgebiet wird analog dem regionalen Richtplan in drei Hauptkategorien – Gebiete mit hoher, mittlerer und niedriger baulicher Dichte – eingeteilt. Zusätzlich wird auf Gemeindeebene eine Kategorie "mittlere – hohe Dichte" definiert. Es ist anzumerken, die Innenentwicklung grundsätzlich mit einem angemessenen, vielfältigen Wohnraumangebot zu koppeln und die Erschliessung mittels öffentlichen Verkehrs sowie dem Fuss- und Veloverkehr auf die Dichtestufen in den Gebieten abzustimmen.
4. Freiraumentwicklung  
Der Druck auf die Grün- und Freiflächen nimmt durch die Verdichtung stetig zu. Die Biodiversität im Siedlungsraum hat in den letzten Jahren weiter abgenommen. Aufgrund der Klimaerwärmung und dem erhöhten Nutzungsdruck, sind qualitativ hochwertige Freiflächen wichtiger denn je. Die bestehenden Freiflächen im öffentlichen Raum sollen aufgewertet und, wo möglich, ergänzt werden. Allen Bevölkerungsschichten soll ein dichtes Netz an Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde setzt sich deshalb dafür ein, dass der Grünraum entlang den Strassen sowie den öffentlichen wie auch privaten Freiflächen aufgewertet werden.
5. Landschaftsentwicklung  
Die Naturwerte, welche sich grösstenteils ausserhalb des Siedlungsgebietes befinden, sollen gepflegt und aufgewertet werden. Diese sind unter anderem wichtige Bestandteile der im regionalen Richtplan bezeichneten gemeindeübergreifenden Vernetzungskorridore. Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Rüti aus dem Jahr 2014 enthält präzisere und weiterführende Aussagen.
6. Siedlungsgebiet  
Die Reservegebiete innerhalb des Siedlungsgebietes – namentlich das Gebiet Neuhaus – soll langfristig als Reserveflächen beibehalten werden. Das Gebiet Schürwis liegt ebenfalls innerhalb des Siedlungsgebietes. Aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes soll diese Reservezone jedoch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Im Gegenzug soll das Gebiet Hofacher, am westlichen Rand der Gemeinde, wenn möglich eingezont werden und der Erweiterung des Gewerbegebietes Waldau dienen. Dazu wird voraussichtlich die Anpassung des kantonalen Siedlungsgebietes notwendig sein.

Die weitere Siedlungsentwicklung soll primär in den bestehenden Bauzonen stattfinden. Eine Einzonung der Reservezone Neuhaus ist aus heutiger Sicht kurzfristig kaum möglich. Mittel- bis langfristig sollte jedoch eine Einzonung möglich sein. Das Gebiet Neuhaus stellt somit eine strategische Siedlungsreserve dar.

7. Entwicklungsachsen / Strassenraum

Die Bandwiesstrasse, die Werner-Weber-Strasse und die Bahnhofstrasse sollen als Begegnungszonen ausgestaltet werden. Die drei zentral gelegenen Strassen können ihren bereits vorhandenen Zentrumscharakter durch eine Umgestaltung noch weiter unterstreichen.

Im Umfeld der Schulhäuser und Kindergärten sowie in den Kernzonen sollen Begegnungszonen geprüft werden. In den Kernzonen geht es in erster Linie darum, die Aufenthaltsqualität in diesen historischen Quartieren zu erhöhen. Bei den Schulhausumfeldern kann durch die reduzierte Geschwindigkeit und dem Vortritt für Fussgänger die Sicherheit in diesen von Kindern hoch frequentierten Gebieten erhöht werden.

Teile der Dorf-, Ferrach-, Spital-, Breitenhof- und Rapperswilerstrasse sollen siedlungsorientiert gestaltet werden. Im Zentrumsbereich sollen die Strassen so umgestaltet werden, dass ein lebendiger Strassenraum mit breiten Fusswegen und einem vielfältigen Gewerbeangebot in den Erdgeschossen entstehen kann. Der Situation angepasste Geschwindigkeiten sowie eine erhöhte Aufenthaltsqualität sind anzustreben. Zusätzlich sollen auf dem Sonnenplatz regelmässig Veranstaltungen stattfinden können.

8. Fuss- und Wanderwegnetz

Das Fusswegnetz in Rüti ist gut ausgebaut, sowohl im als auch ausserhalb des Siedlungsgebietes. Eine Vielzahl an Wegen bietet sichere und attraktive Wegverbindungen. Nebst den im kommunalen Richtplan bezeichneten Netzlücken, welche geschlossen werden sollen, ist das Fusswegnetz auch auf weitere Schwachstellen, wie zum Beispiel Fussgängerquerungen über stark befahrene Strassenzüge, zu überprüfen.

9. Velowegnetz

Im Jahr 2020 wurde von der Gemeinde ein Velokonzept erarbeitet. Es zeigt den Idealzustand für das Velonetz von Rüti, welches durch kontinuierliche Optimierungen und Ausbauten angestrebt werden soll. Für die Haupttrouten wurde zusätzlich der angestrebte SOLL-Standard bezüglich der Führungsform und Ausbaubreite definiert. Wichtige Bestandteile des Konzeptes sind ein durchgängiger, höchst attraktiver Veloweg, welcher in einem Kreis um das Zentrum von Rüti führen soll sowie ein attraktiver Jona-Uferweg.

10. ÖV-Erschliessung

Grosse Teile des Siedlungsgebietes liegen heute in den ÖV-Güteklasse C und D. Im direkten Bahnhofsumfeld wird eine höhere Güteklasse erreicht. Um einen möglichst hohen Anteil des künftig anfallenden Verkehrs mit dem öffentlichen Verkehr abzuwickeln, soll innerhalb des Siedlungsgebietes grundsätzlich die ÖV-Güteklasse C oder höher erreicht werden. Dies gilt insbesondere für die drei Ausfallsachsen Spital-, Eschenbacher- und Rapperswilerstrasse, welche heute lediglich die Güteklasse D aufweisen. Auf dem gesamten Gemeindegebiet soll ein 15-Minutentakt erreicht werden.

Da keine Änderungen an der Routenführung vorgenommen werden sollen, sind zusätzliche Haltestellen auf bereits bestehenden Buslinien angedacht. Vorgesehen ist eine Haltestelle auf der Linie 880 im neuen Gewerbegebiet Hofacher. Das bereits bestehende Gewerbegebiet Schwarz in Bubikon kann

ebenfalls durch diese Haltestelle erschlossen werden. Eine weitere Optimierung der Haltestelle auf der Linie 884 ist an der Werkstrasse geplant.

Im beiliegenden Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 1. Juni 2022 sind die einzelnen Strategien auch planerisch aufbereitet und verortet dargestellt.

### **Leitlinien räumliche Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsfelder**

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist zweiteilig aufgebaut und besteht aus einem Plan und einem Textbeschrieb der einzelnen Entwicklungsschwerpunkte.

Die Ziele der Handlungsschwerpunkte werden gebietsweise beschrieben und die Reihenfolge folgt in erster Linie dem Zentrum Rüti und der Jona. Die Planform des REK umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. 20 Schwerpunktgebiete sind gekennzeichnet und mit Handlungsanweisungen genauer definiert. Die ausformulierten Schwerpunktgebiete stützen sich auf die Vorgaben der regionalen Richtplanung und die Absichten der Gemeinde.



Plan räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Im beiliegenden Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 1. Juni 2022 sind die 20 Entwicklungsschwerpunkte detailliert aufbereitet. Die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte werden mit einem Zielbild mit Horizont 2035 und einer Ideenskizze und/oder Referenzbilder sowie mit dem weiteren Vorgehen / den weiteren Massnahmen umrissen und dargestellt.

Bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung sind diese aufzunehmen und zu konkretisieren. Dabei handelt es sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen.

### **Einbezug der Bevölkerung**

Das REK 2013 und das REK 2022 sind keine formell verbindlichen Planungsinstrumente, sondern eine themenübergreifende Gesamtsicht zur räumlich angestrebten Entwicklung der Gemeinde. Das REK 2013 und das REK 2022 spiegelt die Haltung des Gemeinderats und dient bei dessen Entscheiden und bei der Tätigkeit der kommunalen Verwaltung als Orientierungshilfe. Bei anstehenden Aufgaben und Planungen werden die darin formulierten Ziele und Handlungsanweisungen als richtungsweisende Grundlage beigezogen. Eine zentrale Rolle bei der Umsetzung des Raumentwicklungskonzepts nimmt die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ein, mit welcher die Absichten in eine behörden- und/oder grundeigentümergebindlichen Form überführt werden.

Die vorliegenden Teilstrategien und die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte sollen entsprechend breit abgestützt sein. Dafür wurde zum REK eine interne Vernehmlassung und ein Dialog mit den von Entwicklungsschwerpunkten betroffenen Grundeigentümer/innen im Herbst 2021 durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der internen Vernehmlassung und den Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümer/innen sind ausgewertet und in eine erste Überarbeitung des REK eingeflossen. Im Dezember 2021 hat der Gemeinderat das REK für eine freiwillige Vernehmlassung verabschiedet. Die Auflagefrist war vom 14. Januar 2022 bis 16. März 2022. Zu Beginn der öffentlichen Auflage, am 18. Januar 2022, fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Diese konnte sowohl vor Ort im Amthausaal wie auch online mitverfolgt werden.

Erstmals wurde diese freiwillige Vernehmlassung - als Pilotprojekt - gestützt auf ein Online-Tool durchgeführt. Die Hürde für eine Mitwirkung konnte dadurch reduziert werden. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit zur Meinungsäusserung sehr begrüsst und geschätzt und zahlreiche Rückmeldungen im Rahmen der Vernehmlassung gemacht.

Aufgrund der hohen Anzahl an Rückmeldungen (gesamthaft 446 Bemerkungen und Rückmeldungen) und der teilweise häufigen Mehrfachnennung von Anliegen werden die Rückmeldungen einfachheitshalber in zusammengefasster Form und chronologisch gemäss REK 2022 behandelt.

Die Umfrage wurde insgesamt 282-mal gestartet, wobei 133 Teilnehmende die Umfrage komplett abgeschlossen haben. Insgesamt gingen 423 Bemerkungen zu den einzelnen Strategien und Entwicklungsschwerpunkten ein. Während der Auflagefrist sind 56 Briefe mit gesamthaft 23 unterschiedlichen Einwendungen eingegangen.

Sämtliche Eingaben wurden eingehend geprüft. Ein Teil der Anträge sind vollständig (rund 66 %) und ein Teil der Anträge teilweise berücksichtigt (rund 31 %) worden und in das REK eingeflossen. Die nicht berücksichtigten Anträge (rund 3 %) aus der Bevölkerung fallen sehr gering aus.

## **Planungskosten**

Für die breite Abstützung des REK bei der Bevölkerung ist im Januar 2022 eine freiwillige öffentliche Vernehmlassung inkl. Informationsveranstaltung mit coronabedingter Videoübertragung zum räumlichen Entwicklungskonzept Rüti (REK) Rüti durchgeführt worden. Ebenfalls wurde diese freiwillige Vernehmlassung - erstmals und als Pilotprojekt - gestützt auf ein Online-Tool durchgeführt. Diese nicht eingeplante Vernehmlassung mit sehr grosser Beteiligung der Bevölkerung sowie mit Bericht und Stellungnahme zu den Eingaben hat Zusatzkosten verursacht. Da im Budget 2022 für Planungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des REK (Konto 10608.5290.00, INV00223) kein Betrag eingestellt wurde, ist dafür eine Ausgabe ausserhalb des Budgets von CHF 25'000.00 zulasten des Plafonds und der Investitionsrechnung zu genehmigen.

## **Erwägungen**

Gemäss Art. 29, Abs. 1 Ziff. 1.1 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 steht dem Gemeinderat die Bewilligung nicht budgetierter neuer einmaliger Ausgaben im Umfang von CHF 150'000.00 für einen bestimmten Zweck, insgesamt höchstens CHF 500'000.00 im Jahr zu. Bis heute wurden hiervon CHF 151'000.00 gesprochen.

## **Beschluss**

1. Dem räumlichen Entwicklungskonzept Rüti (REK) vom 1. Juni 2022 wird als behördenanweisendes Strategiepapier für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung zugestimmt.
2. Der mit GRB Nr. 154 vom 1. September 2020 bewilligte Kredit für die Erfolgskontrolle und Überprüfung des Raumentwicklungskonzepts Rüti 2013 (REK) von CHF 75'000.00 wird um eine Ausgabe ausserhalb des Budgets von CHF 25'000.00 auf CHF 100'000.00 erhöht und zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 10608.5290.00, INV00223, genehmigt.





3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
  - Bauamt
  - Finanzverwaltung
  - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet «Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Räumliches Entwicklungskonzept Rüti (REK) - Genehmigung»
  - Archiv

Versand: 5. Juli 2022

**Gemeinderat Rüti**



Peter Luginbühl  
Gemeindepräsident



Simon Bornhauser  
Gemeindeschreiber-Stv.