

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 13. Dezember 2022

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2022-241
6.0	Raumordnung	
6.0.5	Kommunale Planung	
6.0.5.1	Bau- und Zonenordnung	
	Ausarbeitung Teilrevision Bau- und Zonenordnung - neue Ausgabe von CHF 300'000.00 - Genehmigung	

Ausgangslage

Die Richtplanung (Verkehrsplan) und die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung 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.



Plan zum neuen REK (verabschiedet am 28. Juni 2022)

Die Erfolgskontrolle und das neue REK wurden in den Jahren 2021 und 2022 bearbeitet. Das neue REK fokussiert sich auf 20 Entwicklungsschwerpunkte, die mit Leitlinien und

Skizzen hinterlegt sind. Das REK wurde am 28. Juni 2022 vom Gemeinderat verabschiedet. Das neue REK dient nun als Grundlage für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung.

Teilrevisionsthemen Richtplan (Verkehrsplan)

Die regionale Richtplanung Zürcher Oberland wurde am 23. November 2017 von der Delegierten verabschiedet und am 19. Dezember 2018 vom Regierungsrat festgesetzt. Geänderte übergeordneter Festlegungen des regionalen Richtplanes müssen in den kommunalen Plan aufgenommen werden. Die Inhalte der aktuellen Fassung des Regionalen Planes sind entsprechend zu prüfen. Diverse geplante Anlagen (Fuss- und Radwege) wurden auch auf kommunaler Seite umgesetzt, so dass der Stand der Arbeiten gemäss Prioritätenliste des geltenden kommunalen Richtplanes anzupassen ist.

Revisionskatalog:

- Ergänzungen bezüglich Velokonzept vom 6. Juli 2020 (GRB Nr. 2020-161 vom 22. September 2020)
- Aktualisierung und Ergänzungen der Fusswege
- Überprüfung der übergeordneten Festlegungen des regionalen Richtplanes

Teilrevisionsthemen Nutzungsplanung

Auf der Grundlage der übergeordneten kantonalen und regionalen Planungen und dem kommunalen REK, welches die Stossrichtung und die Handlungsfelder der Entwicklung von Rüti ZH vorgibt, ist die Nutzungsplanung in Angriff zu nehmen. Aufgrund der mehrfach geänderten Gesetzgebung haben sich auch im Bereich der Nutzungsplanung neue Anforderungen und Möglichkeiten ergeben (Raumplanungsgesetz, Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonale Vereinbarung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Darstellungsverordnung, Gewässerraum). Die Nutzungsplanung soll entsprechend diesen neuen übergeordneten Rahmenbedingungen aktualisiert werden und umfasst voraussichtlich folgende Bestandteile:

Revisionskatalog:

- Umsetzung interkantonale Vereinbarung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Abschluss Mehrwertabgabe
- Anpassungen an der BZO und am Zonenplan (Um-/Aufzonungen, Anpassungsbedarf GP-Pflichtgebiete usw.)
- Vollzugsprobleme
- Klärung Energiezonen
- Prüfen von Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung und preisgünstiger Wohnraum
- Erhalt und Steigerung der Qualität bezüglich Siedlungsökologie
- Überprüfung der Regelung der Parkplatzzahlen inkl. Veloabstellplätze
- Vollzug der kantonalen Darstellungsverordnung des Zonenplans
- Prüfung von Einzonungen
- Prüfung für Ergänzungsplänen für das Gebiet «Schilte Nüni» (neue Kernzone) und den «Johanna-Weber-Park»



Der Revisionsentwurf der Nutzungsplanung soll einer Nachhaltigkeitsbeurteilung unterzogen werden und die Resultate sind entsprechend in die Vorlage einzuarbeiten. Hierfür eignen sich verschiedene Werkzeuge. Nach Abschluss der Entwurfsarbeit soll die Beurteilungsmethode definiert werden. Das Werkzeug sollte gut verständlich und nachvollziehbar sein und einfach kommentiert werden können.

Je nach Beratungsverlauf könnten weitere Bestandteile der Nutzungsplanung Gegenstand der Revisionsvorlage werden.

Beizug Planungsbüro

Für die Ausarbeitung einer genehmigungsfähigen Revisionsvorlage zuhanden der Gemeindeversammlung ist eine fachliche Begleitung des Gemeinderates und der Raumplanungs- und Baukommission durch ein Planungsbüro erforderlich.

Die Gesamtüberarbeitung der Nutzungsplanung 2015, als auch Erfolgskontrolle und das neue räumliche Entwicklungskonzept wurde durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, begleitet. Dieses ausgewiesene und personell gut dotierte Büro ist ein unabhängiges Team von Raumplanern und Raumplanerinnen, Architekten und Architektinnen, Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen und genießt einen ausgezeichneten Ruf. Der verantwortliche Projektleiter ist aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Ortsplaner in verschiedenen Nachbargemeinden mit den örtlichen Verhältnissen der Region und in Rüti bestens vertraut.

Gemäss Antrag der Raumplanungs- und Baukommission ist von einem weiteren Auswahlverfahren für die Teilrevision der Nutzungsplanung abzusehen, damit das bisherige Know-how in die anstehende Revision der Nutzungsplanung einfließen kann und dem vorgeschlagenen Planungsbüro ein Direktauftrag zu erteilen.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung der Bevölkerung ist gemäss § 7 PBG gesetzlich vorgeschrieben. Sie beschränkt sich auf die öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeit, auf die Teilnahme an der Gemeindeversammlung sowie auf die Rekurs- und Beschwerdemöglichkeiten.

Bei Erreichen von «Meilensteinen» sind die Bevölkerung und weitere interessierte Kreise zu informieren und zu einer Vernehmlassung einzuladen. Dabei sollen auch auftauchende Fragen beantwortet werden. Die Gemeinde beabsichtigt neben der klassischen Mitwirkungsmöglichkeit via Schreiben mit Anträgen auch eine elektronische Mitwirkung durchzuführen. Diese soll durch einen spezialisierten Anbieter erfolgen.

Öffentlichkeit

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.



Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Submission

Die Kosten für die Revision der Nutzungsplanung werden im freihändigen Submissionsverfahren durch die Abteilung Bau ermittelt.

Die Schwellenwerte für das freihändige Verfahren im von Staatsverträgen nicht erfassten Bereich liegen bei Dienstleistungen unter CHF 150'000.00. Die Planerleistungen können daher im freihändigen Verfahren vergeben werden.

Kosten

Zusammenstellung der Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

Bezeichnung	Betrag CHF
Planungsarbeiten gemäss Offerte	
- Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen	
- Entwurf Teilrevisionsvorlagen	150'000.00
- Mitwirkung und Bereinigung	
- Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren	
Begleitung Mitwirkungsprozess und Vernehmlassung	
- Aufzeichnung und Übertragung der öffentliche Orientierungsversammlungen	20'000.00
- Ergänzung mit elektronischer Mitwirkung	
Nachhaltigkeitsbeurteilung	20'000.00
Begleitung Kommunikation	20'000.00
Eigenleistungen	30'000.00
Reserve, Unvorhergesehenes	30'000.00
Reserve, Ungenauigkeit	30'000.00
Total Ausgaben	300'000.00

Für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung liegt ein Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung revidiert vom 11. November 2022 vor.

Die Kostenschätzung geht von folgenden Annahmen aus:

- alle Beteiligten sind entschlossenfreudig
- die Begleitung erfolgt durch die Raumplanungs- und Baukommission, so dass ein Vorwissen und schnelle Entscheide angenommen werden können
- die Verwaltung wirkt unterstützend bei der Grundlagenerhebung mit und stellt den Informationsfluss sicher

Budget / Finanzen- und Aufgabenplan

Im Budget 2022 (CHF 200'000.00) und im Budget 2023 (CHF 300'000.00) wie auch im Finanz- und Aufgabenplan 2023 - 2026 sind für die Ortsplanung: Überarbeitung Raumentwicklungskonzept CHF 350'000.00 (Konto 10608.5290.00, INV00350) enthalten.

Termine

Die Arbeiten können ab Januar 2023 in Angriff genommen werden. Bei optimalem Verlauf ist für die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung mit einer Planungszeit von rund 1.5 bis 2 Jahren zu rechnen. Dies bedingt jedoch einen straffen Ablauf ohne unvorhergesehene Verzögerungen. Die Revisionsvorlage kann somit voraussichtlich im Dezember 2024 oder Frühling 2025 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Art. 29 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig. Es handelt sich um eine neue Ausgabe von CHF 300'000.00. Sie sind budgetiert und liegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Beschluss

1. Für die Richt- und Nutzungsplanung wird eine neue Ausgabe von CHF 300'000.00 zu Lasten des Kontos 10608.5290.00, INV00350 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Der Planungsauftrag für die fachliche Begleitung der Richt- und Nutzungsplanung wird im freihändigen Verfahren dem Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, im Zeittarif gemäss Offerte revidiert vom 11. November 2022 zu einem Honorar von CHF 145'000.00 (inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) exkl. Beratungskosten durch Dritte erteilt.
3. Das Bauamt wird ermächtigt und beauftragt:
 - 3.1 Die Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
 - 3.2 Dem Gemeinderat nach Abschluss der Arbeiten die Abrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
4. Die Planungsaufgaben für die Vorbereitung der Revisionsvorlage mit Antragstellung an den Gemeinderat werden im Sinne von Art. 28 Ziffer 2 der Gemeindeordnung der Raumplanungs- und Baukommission übertragen. Der Beizug weiterer Fachpersonen und die Bildung eines Steuerungsausschusses obliegen der Kommission.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
 - Raumplanungs- und Baukommission
 - Abteilung Bau
 - Abteilung Finanzen
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Ausarbeitung Teilrevision Bau- und Zonenordnung - neue Ausgabe von CHF 300'000.00 - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 20. Dezember 2022

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber