



Kontakt: Ilaria Ghezzi, Bewirtschaftung Verkehrsbaulinien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Telefon +41 (0) 43 259 31 45, www.zh.ch/afm

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien Schul- und Grafstrasse

Genehmigung

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich,
20. Juli 2023

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei:

Gemeinde **Rüti**

Lage - Schul- und Grafstrasse, Bereich Primarschulhaus Ferrach

Massgebende - Beschluss Nr. 17 des Gemeinderates Rüti vom 24. Januar 2023
Unterlagen - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 5. Januar 2023
- Erläuternder Bericht vom 5. Januar 2023

Zuständigkeit Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 OG RR [LS 172.1] i.V.m. § 20 und Anhang 2 OV VD [LS 172.110.4]).

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Rüti hat mit Beschluss Nr. 17 vom 24. Januar 2023 die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2552/1962 entlang der Schulstrasse teilweise aufgehoben und neu festgesetzt und gleichzeitig neue Verkehrsbaulinien entlang der Grafstrasse festgesetzt.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die bestehende Schulanlage auf dem Grundstück Kat. Nr. 7285 soll mit einem Neu- und einem Ersatzbau erweitert werden.

Das Schulhaus Ferrach wurde ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen und liegt zusammen mit der angrenzenden Siedlung «Schiltten-Nüni» und weiteren Wohnbauten innerhalb des Gebietes 5.
Für das Gebiet 5 gibt das ISOS die Strukturhaltung als Ziel vor. Die geplante Schulerweiterung soll sich daher an der vorhandenen Struktur orientieren. Die bestehenden Baulinien RRB Nr. 2552/1962 stehen in Widerspruch mit den Anordnungs- und Schutzziele des ISOS und verhindern die Realisierung von ortsbaulich zweckmässigen Lösungen.

Die Aufhebung und Neufestsetzung von Baulinien entlang der Schul- und Gradstrasse soll daher zwar die bestehenden Anlagen und genug Raum für einen künftigeren Ausbau sichern, jedoch auch den Vorgaben des ISOS Rechnung tragen und die bestehenden Widersprüche beseitigen.

Die bestehenden Niveaulinien RRB Nr. 2552/1962 sollen vollständig ersatzlos aufgehoben werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gemäss § 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Gemeindeordnung der politische Gemeinde Rüti vom 19. September 2019 ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Gemeinderat zuständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	An der Schulstrasse beim Grundstück Kat. Nr. 7285 soll die Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2552/1962 aufgehoben und neu festgesetzt werden. Entlang der Grafstrasse im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 7285 und 7286 soll eine neue Verkehrsbaulinie festgesetzt werden.
Ergebnis der Prüfung	<p>Die Schulstrasse ist eine mit Tempo 30 beruhigte Quartierstrasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weist die Güteklasse A / B auf und gilt damit als «gut» bis «sehr gut». Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.</p> <p>Das Schulhausgebiet liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Gebiet 5. Für das Gebiet 5 gibt das ISOS das Erhaltungsziel B (Strukturerhaltung) vor. Dies bedeutet, dass die Anordnung und die Gestaltung der Bauten und Freiräume zu bewahren sind. Die heutige Fassadenflucht soll daher weiterhin erhalten werden.</p> <p>Die bestehende Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2552/1962 schneidet sowohl das Schulhaus wie auch die auffällige Turnhalle. Die Realisierung von Ersatz- und Neubauten auf die gleiche Fassadenflucht, wie die bestehenden Gebäude, ist daher nicht möglich.</p> <p>Eine ersatzlose Aufhebung der Verkehrsbaulinien hätte zur Folge, dass für oberirdische Gebäude der Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) gelten würde. Die bestehende Baulinie verläuft mit einem Abstand von 5 m ab Strassenparzellengrenze. Die Aufhebung der Baulinie würde somit zu strengeren Einschränkungen führen.</p> <p>Sowohl die bestehende Verkehrsbaulinie wie auch der subsidiäre Strassenabstand nach § 265 Abs. 1 PBG stehen der Erweiterung der Schulanlage nach ISOS Zielvorgaben entgegen. Die Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2552/1962 auf die Fassadenflucht der bestehenden Gebäude soll die Schulstrasse samt Werkleitungen weiterhin ausreichend sichern und gleichzeitig die Erweiterung der Schulanlage gemäss den ISOS Anordnungs- und Schutzzielen ermöglichen.</p> <p>Nördlich der Schulstrasse, beim Grundstück Kat. Nr. 3143, liegt ein steiler, rund 20 m hoher Hang. Dies Grundstück, das sich im Eigentum der Gemeinde befinden, ist nicht bebaubar. Eine Baulinienrevision nördlich der Schulstrasse ist daher nicht zweckmässig.</p> <p>Die Grafstrasse ist eine mit Tempo 30 beruhigte Quartierstrasse. Am südlichen Ende wird sie lediglich als Einbahn betrieben. Ein Ausbaubedarf besteht nicht. Entlang dieser Strasse bestehen keine Baulinien, weshalb subsidiär der Strassenabstand von 6 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG gilt. Die bestehenden Gebäude ragen in den Strassenabstand hinein und sind abstandswidrig. Um das Gebiet gemäss den ISOS-Vorgaben entwickeln zu können und die bestehenden baurechtswidrigen Situationen zu beheben, soll eine neue Baulinie festgesetzt werden.</p>

Diese neue Baulinie soll entlang der Hauptfassade des Gebäudes Vers. Nr. 808 verlaufen und wird das südliche Ende des genannten Gebäudes (Eingangsbereich) schneiden. Dieser Gebäudeteil tritt im Strassenraum kaum in Erscheinung und kann von untergeordneter Bedeutung betrachtet werden. Für das auf der gegenüberliegenden Seite der Grafstrasse liegende Quartier «Schilten-Nüni» werden aktuell weitere Massnahmen zur Strukturierung, wie beispielsweise eine Umzonung in die Kernzone geprüft. Die Neufestsetzung einer Baulinie ist hier nicht zweckmässig.

Die Festsetzung einer neuen Baulinie entlang der östlichen Seite der Grafstrasse, mit 4.6 m bzw. im Norden 6.6 m Abstand ab Strassengrenze, soll die Anlage samt Werkleitungen weiterhin ausreichend sichern und gleichzeitig die Entwicklung des Gebietes gemäss den Anordnungs- und Schutzziele des ISOS Rechnung tragen.

C. Hinweise zur Umsetzung

Keine Hinweise.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie kann somit genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentcheid zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:

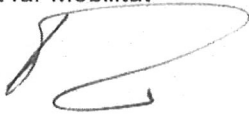
- I. Die am 24. Januar 2023 vom Gemeinderat Rüti beschlossene teilweise Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2552/1962 entlang der Schulstrasse und die Neufestsetzung von Baulinien entlang der Grafstrasse werden gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Rüti wird eingeladen:
 - Dispositivziffer I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.
 - Die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.
 - Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.

III. Mitteilung an:

- Gemeinderat Rüti inkl.
 - Beschluss Nr. 17 des Gemeinderates Rüti vom 24. Januar 2023
 - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 5. Januar 2023
 - Erläuternder Bericht vom 5. Januar 2023

- Verfügungskopie an Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien.

Amt für Mobilität



Markus Traber, Amtschef

Kanton Zürich

Gemeinde Rüti (ZH)

Verkehrsbaulinien

Grafstrasse, Schulstrasse

Abschnitt Primarschulhaus Ferrach

Situation 1:500

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. vom

Vom Gemeinderat Rüti ZH festgesetzt

Beschluss Nr. vom

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Yvonne Bürgin

Thomas Ziltener

Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt

Verfügung Nr. vom

Für die Volkswirtschaftsdirektion:

Ilaria Ghezzi

Verfasser Suter von Känel Wild Planer und Architekten, Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Grundlagendaten
1	Ingesa AG	5.1.2023	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 20.12.2022, © Amtliche Vermessung
	Freigabe:		



Legende

- Rechtskräftige Baulinien
- Projektierte Baulinien
- Aufzuhebende Baulinien