



# Gemeinderat Rifferswil

Gemeindeversammlung vom 16.03.2022

**Antrag des Gemeinderats zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16.03.2022:  
Kreditbewilligung von CHF 120'000.- für die Vergabe des Auftrags zur Planung der Revision der  
Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Rifferswil.**

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. September 2021 informierte Hochbauvorständin Katja Lüchinger die Bevölkerung darüber, dass aufgrund der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 1. März 2017 eine Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für alle Zürcher Gemeinden bis Februar 2025 unumgänglich ist.

Es wurden 29 einheitliche Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Zürcher Gemeinden sind verpflichtet, diese in ihrer BZO ebenfalls zu harmonisieren. 13 Begriffe erfordern gegebenenfalls materielle Anpassungen.

Die Einführung des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) vom 1. Januar 2021 eröffnen den Gemeinden überdies bis Ende Februar 2025 die Möglichkeit der Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen.

Weitere neue Rechtsgrundlagen, die im Rahmen einer BZO-Revision zu berücksichtigen wären, sind:

- Neufestsetzung KOBI per 27.8.2019.
- Revision kantonaler Richtplan vom 22.10.2018
- Revision regionaler Richtplan vom 19.12.2018 (weitere Revision steht kurz bevor)
- neue Verkehrserschliessungsverordnung

Der Gemeinde Rifferswil steht es grundsätzlich frei, ob sie bis 2025 lediglich eine minimale Revision ihrer BZO anstrebt, im Sinne der zwingenden Anpassungen an das übergeordnete kantonale Recht, oder aber, ob sie diese Gelegenheit nutzen will, ihre BZO einer umfassenderen Teilrevision zu unterziehen bzw. sogar eine Totalrevision der gesamten Richt- und Nutzungsplanung anstrebt.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. September 2021 fand eine Information und Diskussion zum Thema Revision der Richt- und Nutzungsplanung statt.

Als Beispiele in der aktuell geltenden BZO von Rifferswil, die im Rahmen einer Revision einer Überarbeitung/Prüfung unterzogen werden könnten, wurden genannt:

Kernzone:

- Vorschriften über Belichtung der Dachgeschosse
- Gestaltung von PV-Anlagen, Fenstern, Verdunkelung, Stützmauern etc.
- Regelungen für zusätzliche Neubauten
- Richtlinien betreffend Dachgestaltung

Wohnzone:

- Vorgabe der niedrigen baulichen Dichte

Als Argumente, welche für eine minimale Revision der BZO von Rifferswil sprechen, wurden aufgeführt:

- geringere Kosten
- deutlich weniger Aufwand
- bestehende BZO stammt aus dem Jahr 2010, ist also noch nicht alt

Als Argumente, welche für eine umfassende Revision der Richt- und Nutzungsplanung sprechen, wurden aufgeführt:

- Mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen: 2 nötige Teilrevisionen, Anpassung Richtplanung, Anpassung und Vereinheitlichung BZO, Zonenplan, separater Kernzonenplan, Anpassung veraltete, öffentliche Gestaltungspläne: Nutzung von Synergien und über alles gesehen Kosteneinsparung; roter Faden durch alle Erlasse
- Empfehlung Kanton: BZO alle 10-15 Jahre auf ihre Aktualität überprüfen
- Schutz, Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Erhöhung der Wohnqualität
- Erleichterung der Arbeit für den Gemeinderat und die Verwaltung, aber vor allem auch für die Bevölkerung

In der anschliessenden Diskussions- und Fragerunde zeigten sich die Stimmberechtigten am Thema interessiert. Es ist eine rege Bautätigkeit im Gange und diese Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Das Dorf wächst, neue Baugesuche werden eingereicht, gleichzeitig finden Generationenwechsel in bestehenden Liegenschaften statt, was Renovationen und Umbauten zur Folge hat. Es wurden viele Voten für eine umfassende Revision der Richt- und Nutzungsplanung abgegeben. Die Stimmberechtigten erhoffen sich:

- eine generell bessere Verständlichkeit der Erlasse;
- die Spürbarkeit eines Gesamtkonzepts für Rifferswil durch alle Regelwerke hindurch;
- dass eine Modernisierung des Dorfes möglich ist;
- dass durch die neuen Regelungen mehr Verbindlichkeiten geschaffen und Widersprüche beseitigt werden;
- dass Rifferswil den Gestaltungsspielraum, der trotz kantonaler Regelungen (Ortsbildschutz) besteht, auch tatsächlich nutzt.

Nach Abschluss der Diskussionsrunde, bat Hochbauvorständin Katja Lüchinger die Stimmberechtigten im Sinne einer Umfrage kund zu tun, ob sie sich eher für eine minimale Revision oder eher für eine umfassende Revision der Richt- und Nutzungsplanung aussprechen würden. Das Votum der Stimmberechtigten war klar und deutlich: Eine grosse Mehrheit sprach sich zugunsten einer umfassenderen Revision der Richt- und Nutzungsplanung aus.

Ein solcher Prozess bedingt eine professionelle Begleitung durch ein Planungsbüro. Das Projekt «BZO Revision» wurde durch den Gemeinderat im FIPLA Investitionsplan aufgenommen (INV0048, Kto. Nr. 7900.5290.00). Ebenso wurden im Budget 2022 für erste Planungsarbeiten CHF 30'000.- veranschlagt.

Der Gemeinderat lud vier Planungsbüros zur Offertstellung ein. Zwei davon reichten in der Folge eine detaillierte Offerte ein.

- Offerte Nr. 1, in der Höhe von rund CHF 119'000.- (inkl. MwSt.)
- Offerte Nr. 2, in der Höhe von rund CHF 132'000.- (inkl. MwSt.)

Bei beiden Offerierenden handelt es sich um renommierte Planungsbüros aus Zürich, die bereits zahlreiche Gemeinden, nicht nur im Kanton Zürich, sondern in der gesamten Schweiz bei der Revision ihrer Richt- und Nutzungsplanung unterstützt haben. Beide hinterlassen einen sehr guten und professionellen Eindruck. Preislich liegen sie nahe beieinander. Beide Offerten basieren auf einer Kostenschätzung unter der Annahme von schlanken, speditiven Prozessen. Eine Kostenabweichung von plus/minus 20% liegt bei solchen Offerten im Toleranzbereich.

Der Gemeinderat möchte der günstigeren Offerte Nr. 1 den Vorrang zu geben. Er setzt damit auf das insgesamt erfahrenere und voraussichtlich durch bestehende Standardprozesse effizientere der beiden Planungsbüros.

Es ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, dass das Projekt «BZO-Revision» von den Stimmberechtigten von Anfang an mitgetragen und breit unterstützt wird. Präsentationen und Diskussionen sollen über alle Stadien der Planung hindurch regelmässig stattfinden. Des Weiteren möchte der Gemeinderat eine «Arbeitsgruppe BZO Revision» ins Leben rufen, die aktiv in den Planungsprozessen mitwirkt. Vereinzelt Interessenten aus der Bevölkerung haben sich bereits für die Arbeitsgruppe gemeldet. Der Gemeinderat würde sich über weitere Interessierte freuen (Kontaktaufnahme über die Gemeindeverwaltung: Tel. 044 764 11 50 oder [kanzlei@rifferswil.ch](mailto:kanzlei@rifferswil.ch)). Eine solche Transparenz und Mitwirkung über das ganze Verfahren hindurch ist natürlich auch mit Kosten verbunden, dessen ist sich der Gemeinderat bewusst. Er erachtet dies als wertvolle Investition, damit das Projekt «BZO Revision» breit getragen wird und auf grosse Akzeptanz in der Bevölkerung stösst.

Seit September 2021 sind zahlreiche Anregungen und Ideen aus der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Es ist also ein reger, umfassender Austausch mit vielen zu prüfenden Vorstössen zu erwarten. Ebenso ist die Überarbeitung des nicht mehr zeitgemässen, öffentlichen Gestaltungsplanes Guggenbühl zu prüfen. Seine Anpassung ist in der Offerte nicht enthalten.

Gemäss Art. 25 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rifferswil liegt die Grenze der Finanzkompetenz des Gemeinderats bei CHF 125'000.-. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte, ist eine leichte Kostenüberschreitung zu erwarten, und damit sehr schnell die Finanzkompetenz der Gemeindeversammlung erreicht.

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, der Gemeindeversammlung die Kreditbewilligung für die Vergabe des Auftrags zur Planung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu beantragen. Auf diese Weise kann auch noch einmal der Wille der Bevölkerung zu einer umfassenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung überprüft werden.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Kreditbewilligung von CHF 120'000.- für die Vergabe des Auftrags zur Planung der Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Rifferswil an den Offerierenden Nr. 1.**

25. Februar 2022  
Gemeinderat Rifferswil