



Kanton Zürich  
Gemeinde Rifferswil

Revision Ortsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31129 – 13.10.2025  
Ergänzt 8.12.2025

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN</b>	<b>9</b>
2.1	Bund	9
2.2	Kanton	13
2.3	Region	17
2.4	Lokalklima	22
2.5	Weitere Grundlagen	23
<b>3</b>	<b>ZIELE</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>QUANTITATIVE GRUNDLAGEN</b>	<b>29</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung	29
4.2	Beschäftigtenentwicklung	30
4.3	Bauzonenentwicklung	31
4.4	Überbauungs- und Ausbaugrad	33
4.5	Kapazitätsreserven	34
4.6	Verdichtung	35
<b>5</b>	<b>ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>36</b>
5.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	37
5.1	Zonenordnung	40
5.2	Bauzonen	42
5.2.1	Kernzone K/22	42
5.2.2	Wohnzone W/20	55
5.2.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	56
5.3	Erholungszone	57
5.3.1	Erholungszone Seleger Moor	57
5.4	Besondere Institute	57
5.5	Ergänzende Bauvorschriften	57
5.6	Schlussbestimmungen	59
<b>6</b>	<b>KERNZONENPLAN</b>	<b>60</b>
<b>7</b>	<b>ANPASSUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>67</b>
<b>8</b>	<b>MEHRWERTAUSGLEICH</b>	<b>68</b>
8.1	Anlass	68
8.2	Kantonaler Mehrwertausgleich und kantonale Mehrwertprognose	68
8.3	Kommunaler Mehrwertausgleich und kommunale Mehrwertprognose	69
<b>9</b>	<b>WALD- UND GEWÄSSERABSTANDSLINIEN</b>	<b>72</b>
<b>10</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>72</b>
<b>11</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER REVISION</b>	<b>74</b>
11.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	74
11.2	Orts- und Landschaftsbild	74
11.3	Abstimmung auf das ISOS	75
11.4	Umweltschutz	82
11.5	Kantonale Mehrwertabgabe	83
11.6	Kommunaler Mehrwertausgleich	83
11.7	Mehrwertprognose	83
11.8	Fazit	84

<b>12 MITWIRKUNG</b>	<b>85</b>
12.1 Übersicht	85
12.2 Kantonale Vorprüfung	85
12.3 Öffentliche Auflage	87
12.4 Anhörung	88
<b>13 SCHLUSSBEMERKUNG</b>	<b>88</b>
<b>ANHANG</b>	<b>89</b>
Plan zu den Hanglagen	89

**Auftraggeber**

Gemeinde Rifferswil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Mirta Speck-Niederhauser

**Titelbild**

Luftbild (Quelle: GIS-Browser maps.zh.ch)

# 1 EINLEITUNG

## Stand der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Rifferswil wurde am 19. Juni 2010 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 15. Dezember 2010 mit Beschluss Nr. 129 genehmigt.

Teilrevision im Jahr 2016

Die erste und bisher auch letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde am 7. Dezember 2016 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 13. Februar 2019 genehmigt. Mit dieser Teilrevision wurde eine Zonenplanänderung im Bereich des Seleger Moors vorgenommen.

## Gesamtschau – Räumliches Entwicklungsleitbild 2040

Als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau erarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungsleitbild festgehalten.

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die 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.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, geht es primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind ebenfalls von räumlicher Wirkung und werden daher ins räumliche Entwicklungsleitbild einbezogen.

Einbezug der Bevölkerung

Der Gemeinderat hat im Hinblick auf die Revision der Richt- und Nutzungsplanung die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Rifferswil im Rahmen eines Bevölkerungsworkshops am 1. Juli 2023 zur Diskussion gestellt und vertieft. Auf Basis der Resultate des Workshops wurde das räumliche Entwicklungsleitbild überarbeitet, ergänzt und bereinigt. Am 27. Februar 2024 wurde das räumliche Entwicklungsleitbild in der Fassung vom 2. Oktober 2023 vom Gemeinderat genehmigt.

Bestandteile

Das räumliche Entwicklungsleitbild «REL 2040» besteht aus einem Plan im Massstab 1:5000 sowie einem Text.

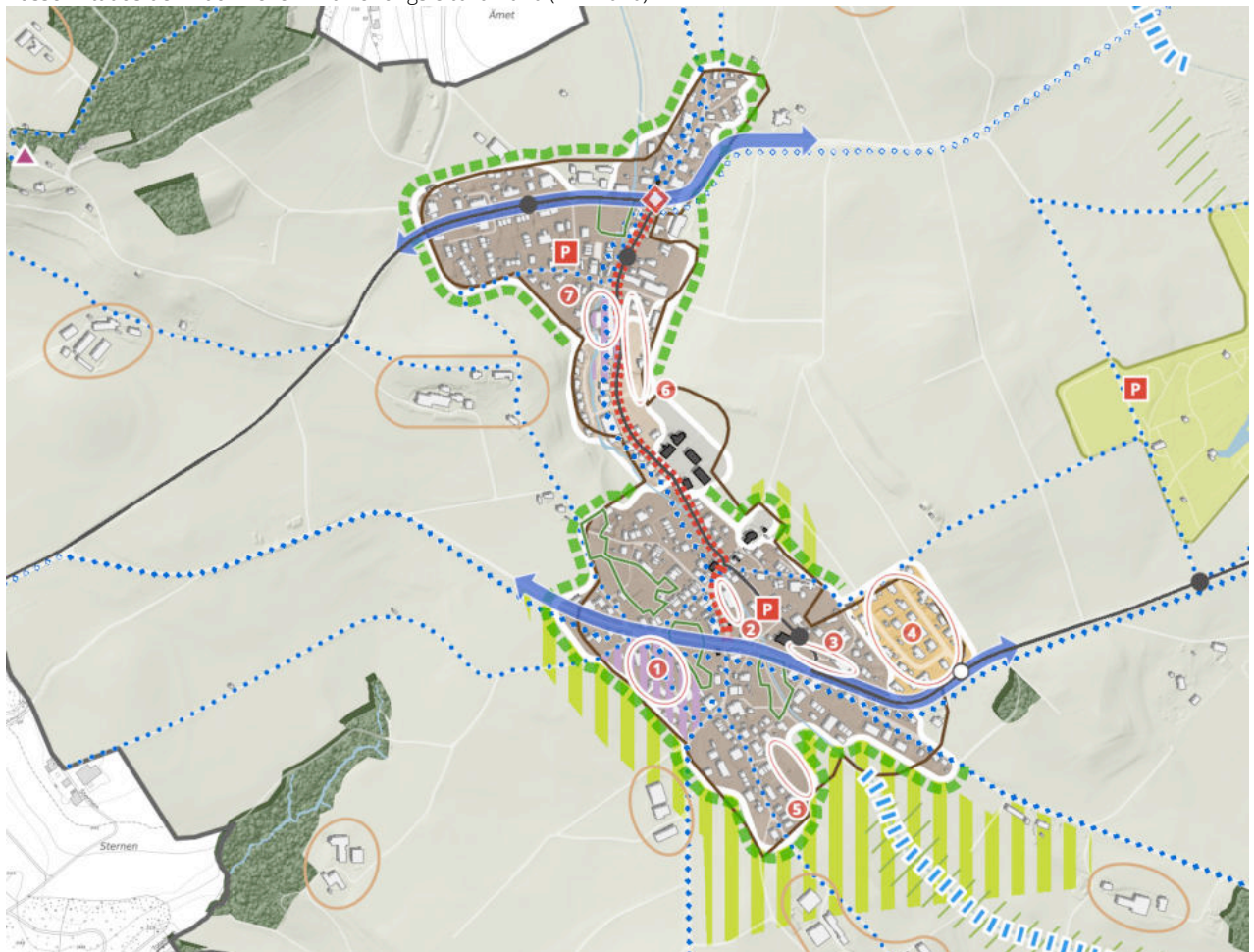
Im Text zum REL 2040 werden zehn raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Leitlinien sind allgemeingültig und haben den Charakter einer Daueraufgabe. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung revidierte Richt- und Nutzungsplanung ca. Ende 2024).

Die Leitlinien betreffen folgende Handlungsfelder:

- Siedlung qualitätsorientiert entwickeln
- innere Reserven moderat nutzen
- Ortsbild pflegen
- Gewerbenutzungen ansiedeln
- Verkehrssituation optimieren
- Siedlungsökologie fördern
- Landschaftsbild und Naturraum stärken
- öffentliche Einrichtungen sichern
- erneuerbare Energien nutzen
- aktives Gemeindeleben fördern

Im Plan des räumlichen Entwicklungsleitbilds sind die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr dargestellt. Jeder Planinhalt ist ortsbezogen und mit Handlungsanweisungen hinterlegt, die gestützt auf die Vorgaben der regionalen Richtplanung und die Absichten der Gemeinde bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Ausschnitt aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild 2040 (REL 2040)



Siedlung	Mögliche Entwicklungspotenziale
 Ortsbildschutzgebiet > Dorfteile Ober- und Unterrifferswil erhalten, pflegen und sorgfältig erneuern	 1 Gewerbeschwerpunkt Dorfstrasse
 Übriges Kerngebiet > Kerngebiete ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete strukturell angepasst entwickeln	 2 Areal Dorfzentrum
 Wohngebiet Im Mattler > Vorgegebene niedrige bauliche Dichte in den Zonenvorschriften sichern > Unternutzte Grundstücke mit zusätzlichen Wohneinheiten baulich nachverdichten	 3 Gebiet Hauser-/Jonenbachstrasse
 Gebiete für öffentliche Nutzungen > Spielraum für weitere Bauten und Anlagen offenhalten > Bedarf an Zonenflächen für künftige öffentliche Nutzungen prüfen	 4 Wohnquartier Im Mattler
 Nutzungspriorität Gewerbe > Voraussetzungen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verbessern > Gewerbeschwerpunkte Dorfstrasse und Sagi/Müli gezielt fördern	 5 Areal Hägiweid
 Siedlungsinterne Freiräume > wichtige Freiräume innerhalb der Siedlung freihalten	 6 Areal Kiesgrube Jonenbachstrasse und Steinhaus
 Siedlungsinterne Freiräume > wichtige Freiräume innerhalb der Siedlung freihalten	 7 Areal Alte Sagi
Landschaft	Informationsinhalte
 Landwirtschaftsgebiet > Landwirtschaftliche Bewirtschaftung unterstützen > Lebensräume und Trockenstandorte fördern (Biodiversitätsflächen) > Zugang Erholungsanlagen sichern (Seleger Moor, Hunderennbahn, Hundeschule)	 Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan
 Freihaltegebiete [überkommunale Festlegungen] > Zuweisung zu Freihaltezone oder Landwirtschaftszone sichern > Neue landwirtschaftliche Bauten vermeiden	 Buslinie 223 mit Haltestellen
 Siedlungsrand > Verzahnung und Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft fördern > Durchlässige Übergänge anstreben (hohe Hecken vermeiden)	 Landwirtschaftsgebiet
 Bauten ausserhalb der Bauzone (Weiler / übrige Bauten und Gehöfte) > Weilerkernzone Schonau prüfen > Übrige Bauten und Gehöfte gemäss Raumplanungsgesetz nutzen und erneuern	 Wald
 Revitalisierung Fliessgewässer [überkommunale Festlegungen] > Revitalisierung Jonenbach und Schwarzenbach aktiv begleiten (Kanton)	 Gewässer
	 Öffentliche Bauten / übrige Bauten
	 Gemeindegrenze
	 Erholungsanlagen von regionaler Bedeutung (Park Seleger Moor, Hunderennbahn, Hundeschule)
	 Aussichtspunkt
	 Bundesinventarobjekte und kantonale Naturschutzgebiete
	 Fuss- und Wanderwegnetz von überkommunaler Bedeutung (bestehend / geplant)
	 Radwegnetz von überkommunaler Bedeutung (bestehend / geplant)
Verkehr	
 Ortsdurchfahrten > Innerorts-Geschwindigkeit max. 50 km/h sicherstellen (Ortseinfahrtsbremsen) > Querungsmöglichkeiten verbessern (insbesondere Jonenbach-/Jontalstrasse) > Siedlungs- und ortsbildverträgliche Gestaltung einfordern	
 Verkehrssicherheit sicherstellen > Querungssituation in Bezug auf die Verkehrssicherheit verbessern > Aufwertung Strassenraum prüfen	
 Jonenbachstrasse > Strassenzug abklassieren und Langsamverkehrsregime prüfen	
 Parkierung > Sammelgaragen zur Behebung des Parkplatzmangels in der Kernzone anstreben > Öffentliche Besucherparkplätze in Oberrifferswil und in Unterrifferswil anbieten	
 Bushaltestelle Im Mattler > Zusätzliche Bushaltestelle «Im Mattler» mit Halt auf Verlangen prüfen	

#### Mögliche Entwicklungspotenziale

Im Plan werden sieben Gebiete als mögliche Entwicklungspotenziale definiert:

- 1 Gewerbeschwerpunkt Dorfstrasse
- 2 Areal Dorfzentrum
- 3 Gebiet Hauser-/Jonenbachstrasse
- 4 Wohnquartier Im Mattler
- 5 Areal Hägiweid
- 6 Areal Kiesgrube Jonenbachstrasse und Steinhaus
- 7 Areal Alte Sagi

In diesen Gebieten sind bis 2040 Strukturveränderungen zu erwarten respektive zum Teil bereits in Planung. Im Text zum REL 2040 werden die möglichen Perspektiven der einzelnen Gebiete kurz beschrieben und Lösungsansätze illustriert.



Plan zur Lage der möglichen  
Entwicklungspotenziale



## Anlass

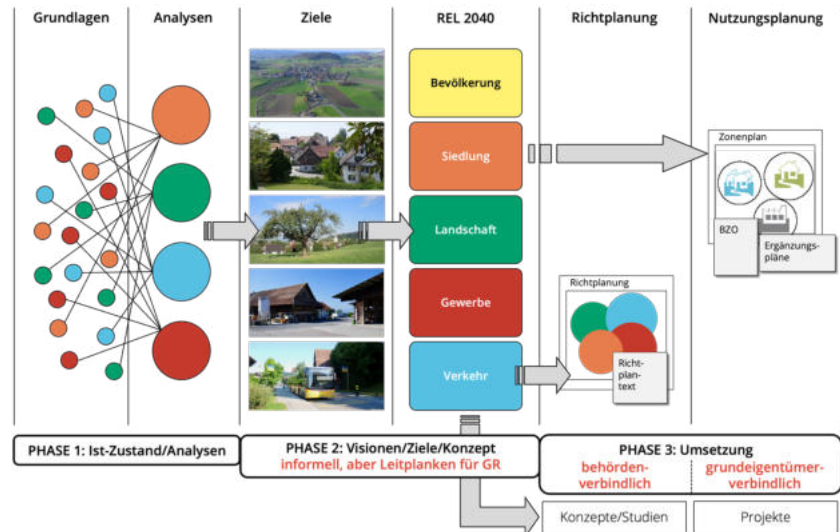
Da die Instrumente der Nutzungsplanung seit der letzten grossen Revision im Jahr 2010 nicht mehr den veränderten Verhältnissen angepasst worden sind, sollen diese revidiert werden. Zwischenzeitlich wurden denn auch der kantonale Richtplan, der regionale Richtplan Knonaueramt und das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung umfassend überarbeitet. Zusätzlich ist im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) festgehalten, dass die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und veränderten Bedürfnissen anzupassen sind. Die kommunalen Planungsinstrumente werden im Rahmen der Revision der Ortsplanung auf die neuen übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst.

Basierend auf dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den angepassten übergeordneten Vorgaben sollen nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll somit den gewandelten Ansprüchen sowie den angepassten übergeordneten Planungen Rechnung tragen. Es geht dabei insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, die im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbilds mit Blick auf die langfristige Entwicklung als Gesamtschau erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten und der Verdichtungsmöglichkeiten
- Anpassung auf neue Bedürfnisse und Behebung von Vollzugsproblemen der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der IVHB und Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe

## Planungsprozess



## Bestandteile der Revisionsvorlage Nutzungsplanung

Die vorliegende Revisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Neuer Kernzonenplan
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

## Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan, Stand 6. Februar 2023
- Regionaler Richtplan Knonaueramt, Stand 10. November 2021 (Festsetzung Regierungsrat 24. August 2022)
- GIS-ZH ([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch))
- Bau- und Zonenordnung Rifferswil, Stand 7. Dezember 2016
- Zonenplan Rifferswil, Stand 14. September 2017
- Räumliches Entwicklungsleitbild vom 2. Oktober 2023 (genehmigt durch den Gemeinderat am 27. Februar 2024), Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG



## 2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### 2.1 Bund

#### Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

#### ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Wie im Flyer «ISOS» des Bundesamts für Kultur BAK und anderen Dokumentationen des Bundes festgehalten wird, ist der Bund gemäss der Bundesverfassung (Art. 78) dafür zuständig, sein Kulturerbe zu schonen und zu erhalten. Auf Basis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 NHG) ist der Bundesrat beauftragt, nach Anhörung der Kantone drei Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Dazu gehört auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).

Das ISOS umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS soll sichergestellt werden, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Die Aktualisierung des Inventars erfolgt laufend. Das Inventar umfasst aktuell 1274 Ortsbilder, welche in der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) aufgeführt sind.

#### Rechtsverbindlichkeit generell

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selbst. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Das ISOS ist ebenfalls unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz).

Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung einzubeziehen und in diesem Rahmen grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Bedeutung für den Kanton

Wie im ISOS-Leitfaden und in den FAQ des Bundesamts für Kultur beschrieben wird, muss der Kanton das ISOS in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen, dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.

Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Bedeutung für die Grundeigentümer

Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird.

Unterschied kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) und ISOS

Es gilt zu beachten, dass das kantonale Ortsbildinventar und das ISOS zwei differenzierte Inventare mit unterschiedlichem Fokus sind. Das kantonale Inventar umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Das ISOS hingegen erfasst vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht. Die Erstellung des ISOS basiert auf einer Bewertung nach einer einheitlichen wissenschaftlichen Methode. Die ISOS-Erhaltungsziele müssen durch die planenden Behörden präzisiert, konkretisiert sowie aktualisiert und mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt werden.

ISOS in der Gemeinde Rifferswil

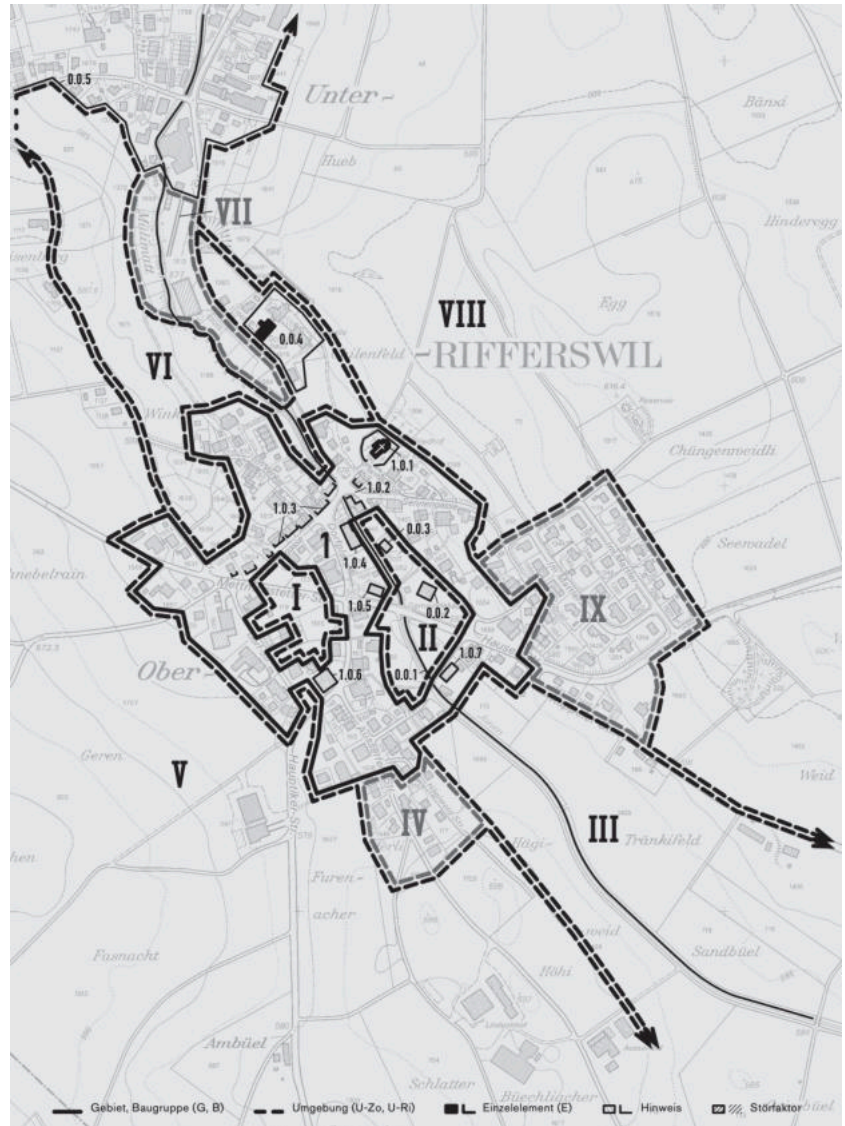
Oberripperswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf aufgeführt (Nr. 5591, 2010). Der Beschreibung ist wie folgt zusammengefasst:

*«Grosses bäuerliches Haufendorf im Jonental mit aussergewöhnlich intakter und qualitätsvoller Bausubstanz. Besonders beeindruckend ist die Ankengasse mit dicht gereihten Altbauten und der frühgotischen Kirche im Achsenendpunkt. Wertvoller Grünraum um den Bach im Ortsinnern.»*

Das Ortsbild weist gemäss dem Inventarblatt gewisse Lagequalitäten und besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf. Insbesondere für den grossen bäuerlichen Ortskern (Gebiet Nr. 1) postuliert das ISOS mit dem Erhaltungsziel A die Erhaltung der Substanz.

Weitere Informationen zur Abstimmung auf das ISOS sind im Kap. 11.3 des vorliegenden Berichts ersichtlich.

Auszug ISOS Oberrifferswil



### BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung sind für das Gemeindegebiet von Rifferswil keine Einträge vorhanden.

### Hochmoor-Inventar sowie Flachmoor-Inventar von nationaler Bedeutung

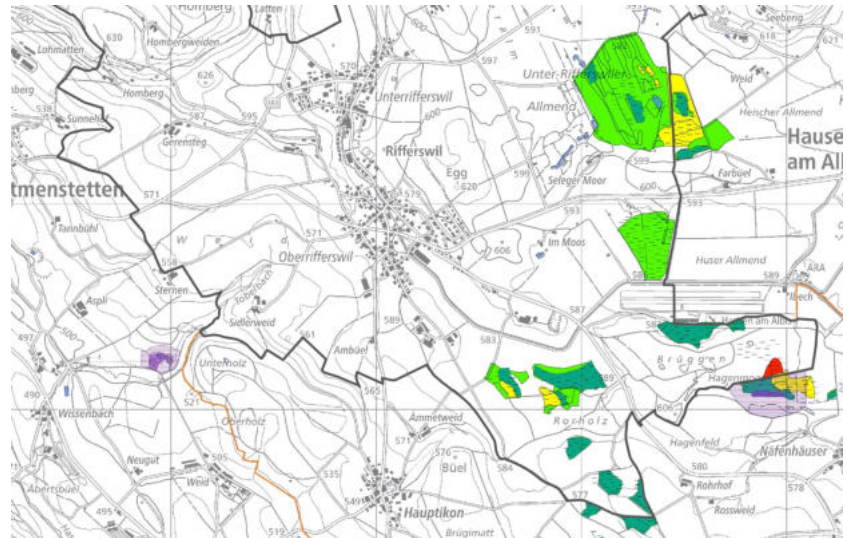
Hochmoor-Inventar nationaler Bedeutung

- Primäre Hochmoorflächen
- Sekundäre Hochmoorflächen
- Hochmoorumfeld
- Offene Wasserflächen
- Vegetationslose Torffelder

Flachmoor-Inventar nationaler Bedeutung

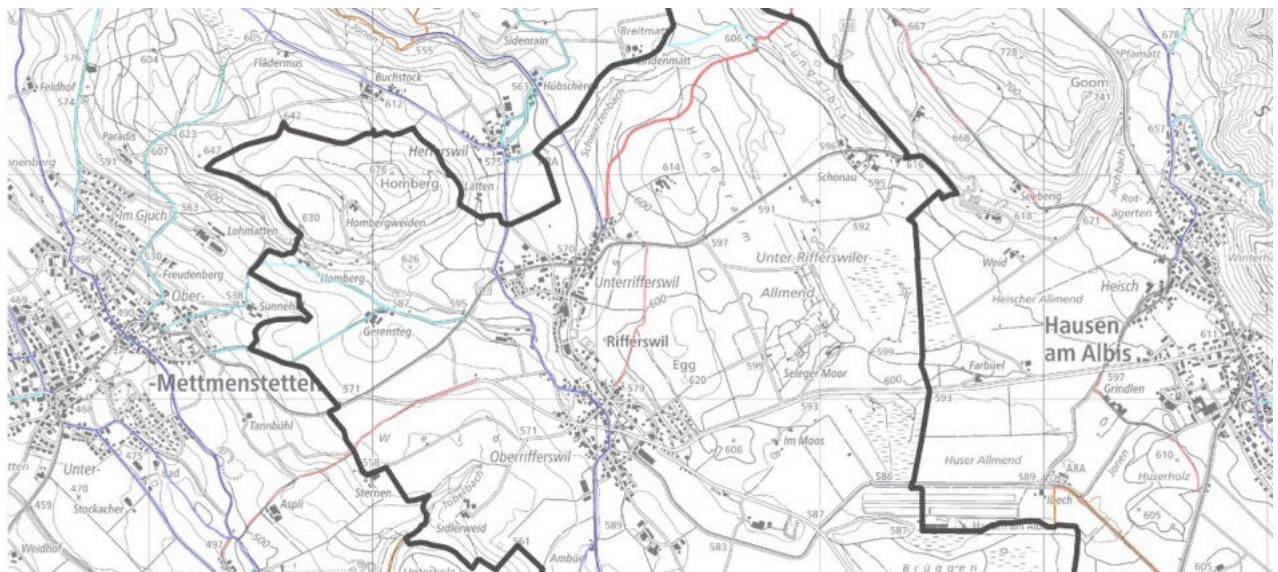
- Flachmoor-Inventar

In der Gemeinde Rifferswil bestehen mehrere inventarisierte Hochmoor- und Flachmoor-Objekte.



### IVS – Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In Rifferswil bestehen verschiedene Wegabschnitte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

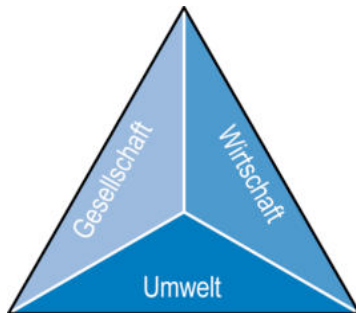


### Folgerungen

Die Festlegungen sind primär durch die nachgeordneten Planungsträger Kanton und Region umzusetzen. Die Gemeinde hat insbesondere das ISOS in der Zonenplanung, in den Kernzonenplänen und in den Einzelinventaren zu berücksichtigen.



## ROK-ZH Kantonales Raumordnungs- konzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte Handlungs-  
räume (Quelle: ROK-ZH)



## 2.2 Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

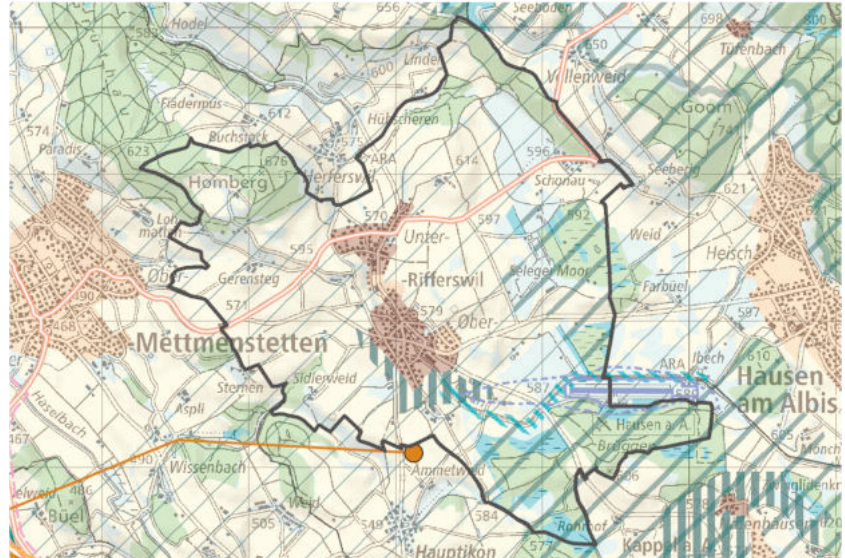
Die Gemeinde Rifferswil gehört zum Handlungsraum «Kulturlandschaft», in dem die Erhaltung des Charakters im Vordergrund steht. In Kulturlandschaften sind folgende Handlungsschwerpunkte wegleitend:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) sollen vom prognostizierten Wachstum von ca. 400'000 zusätzlichen Einwohnern bis 2050 rund 80 % in den Gemeinden abgedeckt werden, die den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen sind. Die restlichen 20 % sollen den Gemeinden in den übrigen Handlungsräumen zugewiesen werden. Für Rifferswil bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

## Kantonaler Richtplan

Ausschnitt Richtplankarte mit Gemeinde Rifferswil  
(Quelle: GIS-ZH)



Festlegungen Rifferswil

Für die Gemeinde Rifferswil sind insbesondere die folgenden Festlegungen des kantonalen Richtplans von zentraler Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild Unter- und Oberrifferswil
- Landschafts-Schutzgebiet und -Förderungsgebiet Knonaueramt
- Naturschutzgebiete
- Freihaltegebiet, Oberrifferswil
- Gewässerrevitalisierung Jön
- Bestehende Hauptverkehrsstrasse
- Piste, Flughafenperimeter und Lärmbelastungskurve Flugplatz

## Folgerungen

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) und in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) zu berücksichtigen. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebiets ausgeschieden werden. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt über die innere Verdichtung.



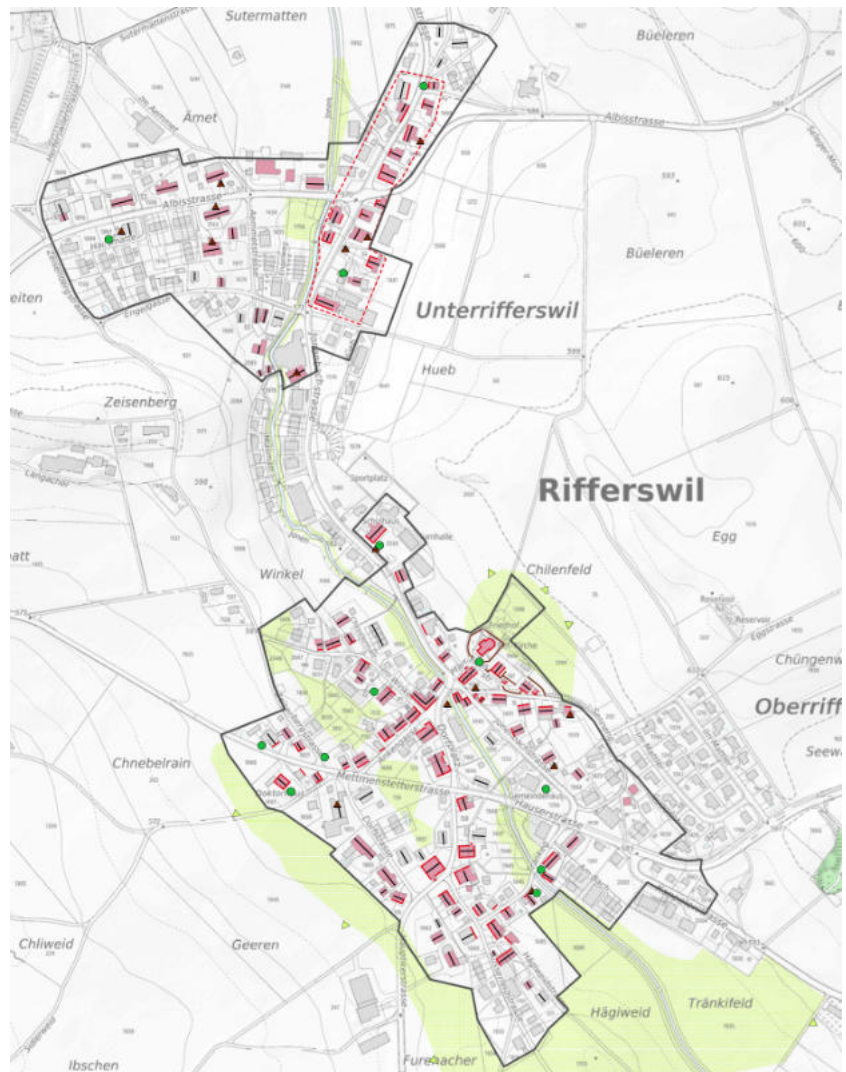
## KOBI Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das Ortsbild von Ober- und Unterrifferswil ist im kantonalen Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung festgelegt. Diese Festlegung wird im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) konkretisiert. Das aktualisierte KOBI wurde am 12. November 2021 durch den Kanton festgesetzt (AREV-Nr. 0846/21). Die Inhalte des KOBI sind in einem Kernzonenplan grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Beschrieben wird das Ortsbild von Ober- und Unterrifferswil im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung folgendermassen:

«Das zweiteilige, locker angelegte bäuerliche Haufendorf in unverbaute Lage besitzt räumliche Qualitäten durch die intakte, den verschiedenen Erschliessungswegen folgende Bebauung und die grossen, innenliegenden Grünbereiche. Die architekturhistorische Bedeutung des Ortsbildes besteht in den besonders reich ausgeprägten, bäuerlichen Fachwerkbauten, welche in ihrer Vielfalt einzigartig in der Region sind. Das Ortsbild ist in seiner besonderen Siedlungsanlage, mit der Wegrandbebauung, den grossvolumigen Einzelbauten und den weitläufigen Freiräumen in seinem Erscheinungsbild zu erhalten.»

- Bebauungsstruktur**
- Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
  - Prägende oder strukturbildende Gebäude
  - Prägende Firstrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
  - ▲ Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
  - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
  - Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
  - Raumwirksame Mauern
  - Ortsbildprägende Stadtmauer
  - Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
  - Markante Bäume / Baumgruppen
  - ▲ Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hoheinfahrt, etc.)



### Kantonales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Die Beratung und die formelle Unterschutzstellung liegen in der Zuständigkeit der kantonalen Denkmalpflege.

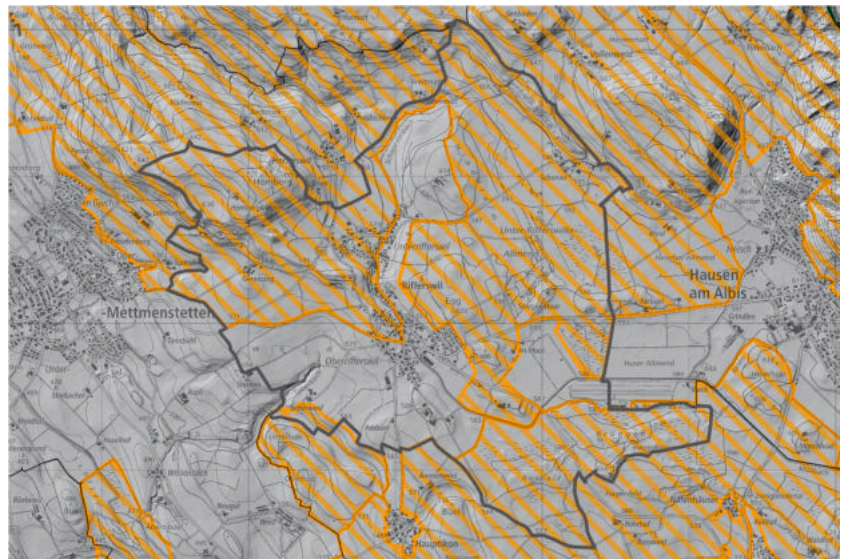
### Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte hat im Januar 2022 das Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 abgelöst. Darin werden verschiedene Arten von schützenswerten Natur- und Kulturlandschaften definiert. Die einzelnen Objekte verfügen jeweils über ein Objektblatt. In Rifferswil sind folgende drei Objekte von kantonomer Bedeutung vorhanden:

- Objekt-Nummer 1015: Seitenmoräne und Glazialwanne nordwestlich von Hauptikon
- Objekt-Nummer 1017: Moränenlandschaft der Gemeinden Rifferswil, Mettmenstetten, Hausen und Aeugst
- Objekt-Nummer 1073: Moorlandschaft und Moränenzug von Kappel am Albis



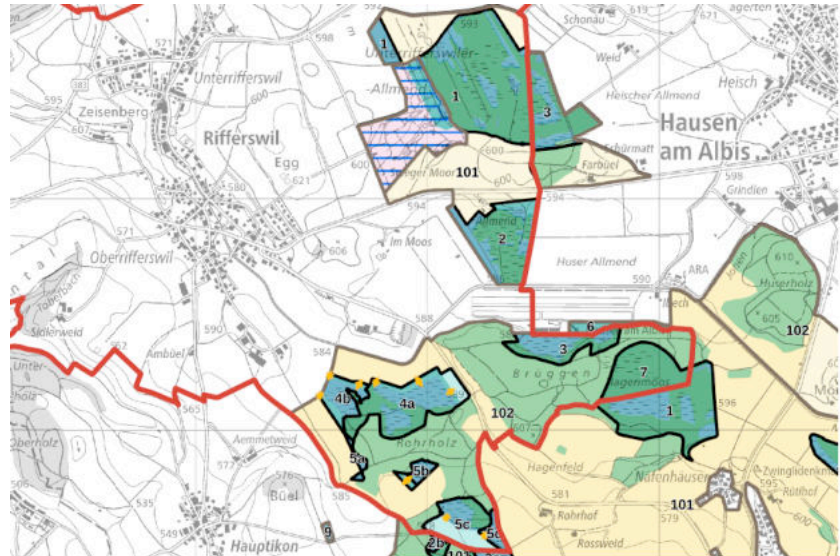
Geomorphologisch geprägte  
Landschaften



### Schutzanordnung Natur und Landschaft

Die kantonale Schutzanordnung Natur und Landschaft weist Schutzobjekte parzellenscharf aus und teilt diese in verschiedene Naturschutzzonen ein. Die mögliche Nutzung sowie der erforderliche Unterhalt und die Pflege sind grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Eigentümer wird für den Aufwand und die Nutzungseinschränkung entschädigt. 12 Objekte sind durch die «Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Rifferswil» unter Naturschutz gestellt.

- 1 Unterrifferswilermoos/Chrutzelen
- 2 Oberrifferswilermoos
- 3 Riedwiesen Burghalden (Brüggen)
- 4 a Grabenmoos (Rorholz)
- 4 b Foren (Rorholz)
- 5 a Feuchtwiese westlich Rorholz
- 5 b Ried Ober Hauptikermatt
- 5 c Rormoos
- 5 d Ried Unter Hauptikermatt Ost
- 7 Hagenholz/Hagenmoos
- 101 Landschaftsschutzgebiet  
Rifferswiler Allmenden
- 102 Landschaftsschutzgebiet Rorholz



## 2.3 Region

### Regionales Raumordnungskonzept Knonaueramt (Zukunftsbild)

Das Zukunftsbild Knonaueramt 2030 baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf und ist eingebettet in das Gesamtbild des RZU-Gebiets 2030. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Knonaueramt. Der Siedlungsraum wird in Kategorien mit entsprechend angestrebter Nutzungsdichte unterteilt.

Ausschnitt aus dem integrierten Zielbild 2030 der Regio-ROK



Prognose Bevölkerung und Beschäftigte

Gemäss den Ausführungen im regionalen Richtplan ist in der Gemeinde Rifferswil bis 2030 mit 1'200 Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen. Ende 2022 zählte Rifferswil 1'150 Einwohnerinnen und Einwohner.



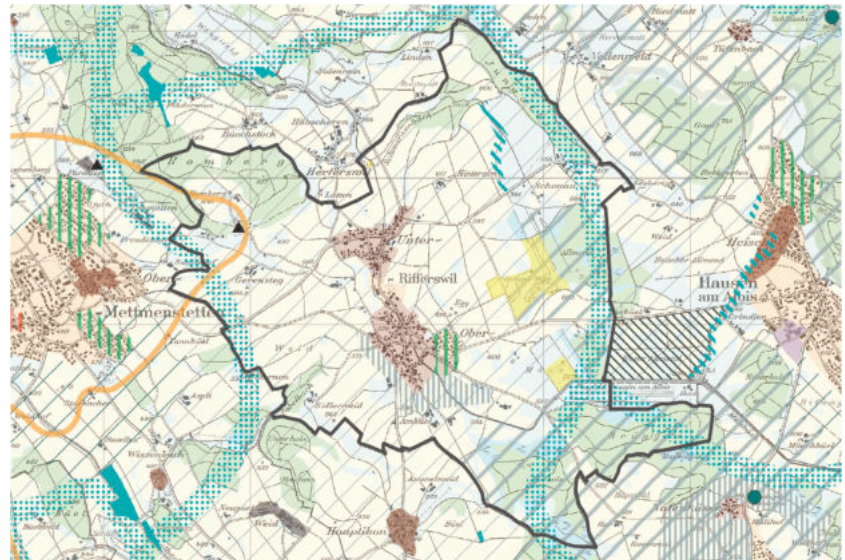
## Regionaler Richtplan Knonauer- amt

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht ergänzende Festlegungen vor. Der regionale Richtplan Knonaueramt wurde mit Beschluss vom 24. August 2022 (RRB Nr. 1091 / 2022) durch den Regierungsrat festgesetzt.

## Festlegungen zur Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan (Karte und Text) sind für das Gebiet der Gemeinde Rifferswil Festlegungen zur Siedlung und Landschaft aufgelistet und mit Umsetzungsmassnahmen umschrieben.

Ausschnitt Karte Siedlung und  
Landschaft



Schutzwürdiges Ortsbild (Kap. 2.4)

- Rifferswil, Unter- und Oberrifferswil [Schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung, ISOS-Objekt von nationaler Bedeutung]

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte  
(Kap. 2.6)

- [N12] Rifferswil, Gebiet «im Mattler» [angrenzend an das schützenswerte Ortsbild von kantonaler Bedeutung Ober-Rifferswil (Kap.2.4), lockere Bebauung, gut durchgrünt]

Entwicklungsvorgaben (Kap. 2.7)

- Prägender Siedlungsrand Rifferswil

Gewässer - Gewässerrevitalisierung  
(Kap. 3.4)

- [2] Hausen am Albis/Rifferswil, Jonen: Strukturaufwertung, Initiierung Mäander, Längsvernetzung
- [9] Rifferswil, Schwarzenbach: Aufweitung, Strukturaufwertung, Längsvernetzung (kommunal)

Erholungsgebiete von regionaler  
Bedeutung (Kap. 3.5)

- [E10] Rifferswil, Seleger Moor: Park
- [E11] Rifferswil, Moos: Hunderennbahn
- [E12] Rifferswil, Herferswil: Hundeschule

Aussichtspunkte (Kap. 3.5)

- [A9] Rifferswil, Homberg: Aussichtspunkt, Aussicht Richtung Zugerland, Alpen

Naturschutzgebiete mit rechtskräftiger Schutzverordnung und kantonal bedeutende Objekte (Kap. 3.6)

- Rifferswil, Riedwiesen Burghalden (Brüggen): Feuchtgebiet
- Rifferswil, Moorwiesen nördlich Rorhoz: Feuchtgebiet
- Rifferswil, Chrutzelmoos: Feuchtgebiet / Weiher
- Rifferswil, Oberrifferswilermoos: Feuchtgebiet / Weiher

Landschaftsschutzgebiet (Kap. 3.7)

- [4] Kappel a.A.–Hausen a.A.–Rifferswil, u.a. SVO Rifferswil 1997

Landschaftsförderungsgebiet (Kap. 3.8)

- [3] Knonaueramt

Vernetzungskorridor (Kap. 3.9)

- [V9] Aeugst a.A., Hausen a.A., Rifferswil, Kappel a.A.: Albis-Huser-allmend-Türlersee

Freihaltegebiet (Kap. 3.10)

- [12] Rifferswil, Oberrifferswil: Umgebungsschutz Ortsbild

## Festlegungen zum Verkehr

Im regionalen Richtplan (Karte und Text) sind für das Gebiet der Gemeinde Rifferswil Festlegungen zum Verkehr aufgelistet und mit Umsetzungsmassnahmen umschrieben.

Ausschnitt Karte Verkehr



Modal-Split-Ziele (Kap. 4.1)

- Bimodalsplit – Ziel Knonaueramt 2030:  
Motorisierter Individualverkehr 80 %  
Öffentlicher Verkehr 20 %
- Trimodalsplit – Ziel Knonaueramt 2030:  
Motorisierter Individualverkehr 79 %  
Öffentlicher Verkehr 14 %  
Veloverkehr 7 %

Öffentlicher Personenverkehr (Kap. 4.3)

- Rifferswil, Handlungsraum Kulturlandschaft, Angebotsstandard 60'-Takt

Fuss- und Wanderwege (Kap. 4.4)

- Geplante Massnahme: [3] Rifferswil, Verbindung Mettmensstetten – Türlensee, Ergänzung kurzes Teilstück von Herferswil bis Waldrand Homberg
- Hindernisfreie Routen: [R2] Seleger Moor Route, Türlen – Hausen a.A. – Kappel a.A. – Rifferswil – Seleger Moor – Türlen, Signalisierung und Belagsanpassungen, Realisierungshorizont kurzfristig
- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung: [H1] Hausen a.A., Rifferswil, Knonau; Hinter-Albis – Türlen – Jungalbis – Unter-Rifferswil

Velowege – Schwachstellen (Kap. 4.5)

- [24] Rifferswil/Hausen a.A. Albisstrasse, Lösungsansatz: Seitlicher Veloweg, Priorität mittel

Luftverkehr (Kap. 4.8)

- Flugfeld Hausen, Hausen a.A./Rifferswil

**Festlegungen zur Versorgung, Entsorgung sowie öffentlichen Bauten und Anlagen**

Im regionalen Richtplan (Karte und Text) sind für das Gebiet der Gemeinde Rifferswil Festlegungen zur Versorgung, Entsorgung sowie zu öffentlichen Bauten und Anlagen aufgelistet und mit Umsetzungsmassnahmen umschrieben.

Ausschnitt Karte Versorgung, Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen



Wasserversorgung (Kap. 5.2)

- [W2] Rifferswil, Sutermatten: Grundwasserfassungen Sutermatten 1, 2 und 3 mit zugehöriger Grundwasserschutzzone, bestehend
- [R7] Rifferswil, Egg: Reservoir Oberfeld/Hauptikon, bestehend
- [L5] Mettmensstetten, Rifferswil, Kappel a.A.: Wassertransportleitung Grossholz – Herferswil – Rifferswil – Hauptikon – Uerzlikon
- [L6] Affoltern a.A., Aeugst a.A., Rifferswil, Hausen a.A.: Wassertransportleitung Bernhau – Huser Allmend, bestehend



#### Energie (Kap. 5.4)

Unterwerke sowie Hoch- und Höchstspannungsleitungen:

- [U2] Rifferswil, Neubau Unterwerk in Kombination mit geplanter Hochspannungsleitung Knonau – Rifferswil, geplant
- [L2] Hochspannungsleitung Knonau – Rifferswil, Neubau Hochspannungsleitung in Kombination mit geplantem Unterwerk Rifferswil; in Abstimmung mit ISOS-Objekt Wissenbach

Prioritätsgebiete für rohrlungsgebundene Energieträger:

- [16] Rifferswil, Wärmequelle Holzenergie, Holznahwärmeverbund bestehend und geplant

#### Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung (Kap. 5.6)

- [L3] Rifferswil, Aeugst a.A., Affoltern a.A.: Kanalisation Rifferswil – Herferswil (Mettmenstetten) – Aeugst a.A. – Affoltern a.A. – ARA Zwillikon

#### Folgerungen

Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

Die von der Region für 2030 prognostizierte Bevölkerungszahl dürfte aufgrund des Bevölkerungswachstums der vergangenen Jahre und in Kenntnis der aktuellen Bauprojekte früher erreicht werden.

## 2.4 Lokalklima

### Ausgangslage

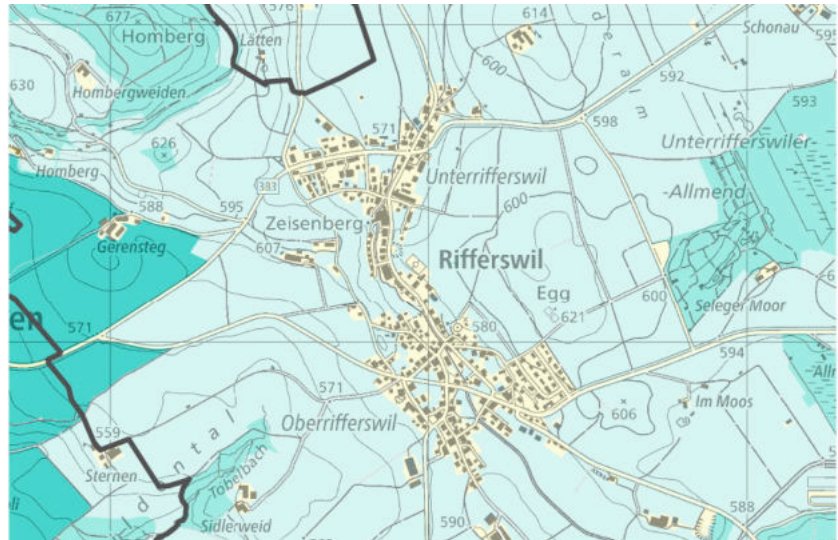
Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. In Rifferswil bestehen keine Gebiete, welche eine nächtliche Überwärmung aufweisen. Zudem ist die bioklimatische Bedeutung der siedlungsinernen Grünflächen gering.

Ausschnitt aus der Planhinweiskarte des Klimamodells

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr  
keine

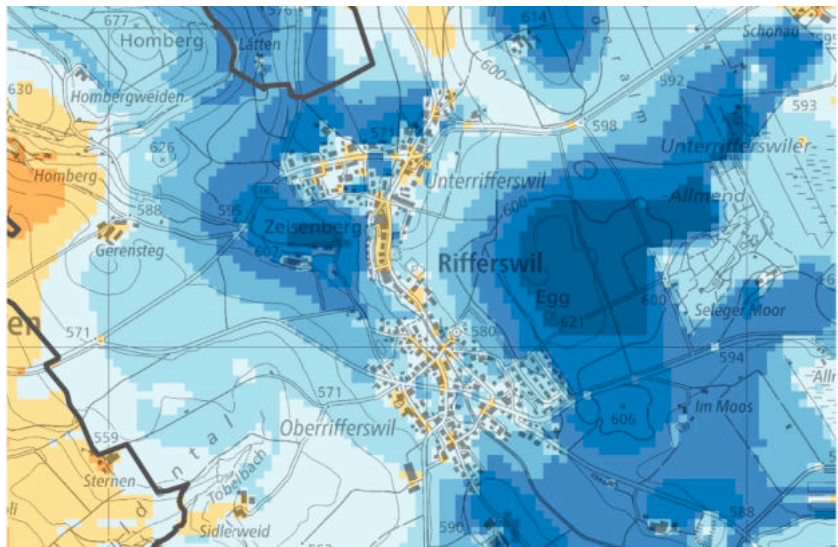
Bioklimatische Bedeutung von Grünfläche, 4 Uhr

gering  
mittel  
hoch



Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte Nacht

-6 - -5 °C  
-5 - -4 °C  
-4 - -3 °C  
-3 - -2 °C  
-2 - -1 °C  
-1 - 0 °C  
0 - 1 °C  
1 - 2 °C



### Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision

Folgende neue Vorgaben der Bauordnung wurden zur Verbesserung des Ortsklimas vorgesehen, um eine Überwärmung weiterhin bestmöglich zu verhindern:

- Festlegung von Überbauungsziffern (ÜZ) und Freiräumen in der Kernzone und einer ÜZ in der Wohnzone, wodurch angemessene unüberbaute Bereiche sichergestellt werden können
- Festlegung, dass erforderliche offene Parkplätze mit einem durchlässigen Belag zu versehen sind
- Ausschluss von Schottergärten

## 2.5 Weitere Grundlagen

### Naturgefahrenkarte





- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▬▬▬ Oberflächenabfluss

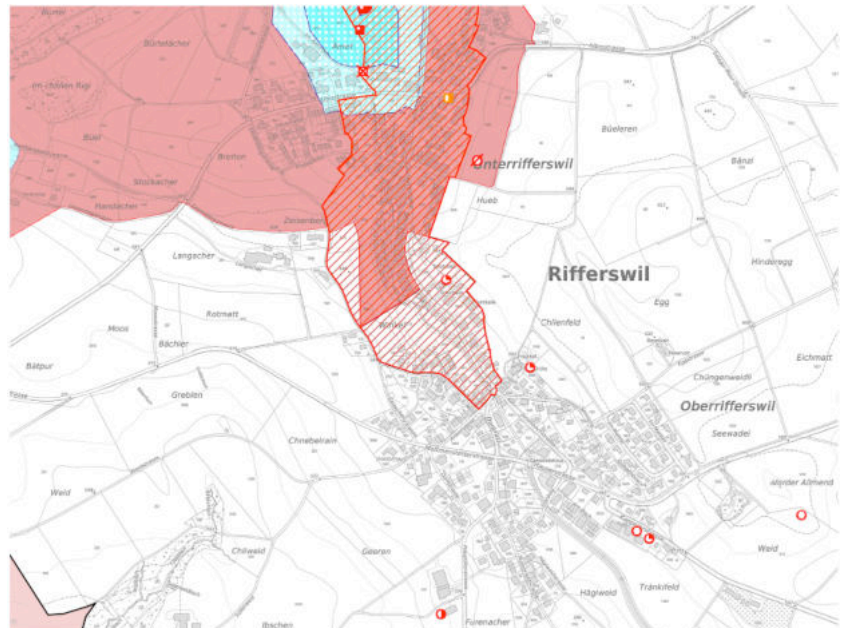


Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

### Gewässerschutz

Die Gewässerschutzkarte zeigt die verschiedenen Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen. In Rifferswil besteht im Bereich Unterrifferswil ein grossflächiger Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub>. Zudem liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets entlang des Baches Jön innerhalb des Gewässerschutzbereichs A<sub>0</sub> und im Gebiet Ämet sowie entlang der Albisstrasse bestehen sowohl projektierte als auch rechtskräftige Grundwasserschutzzonen.

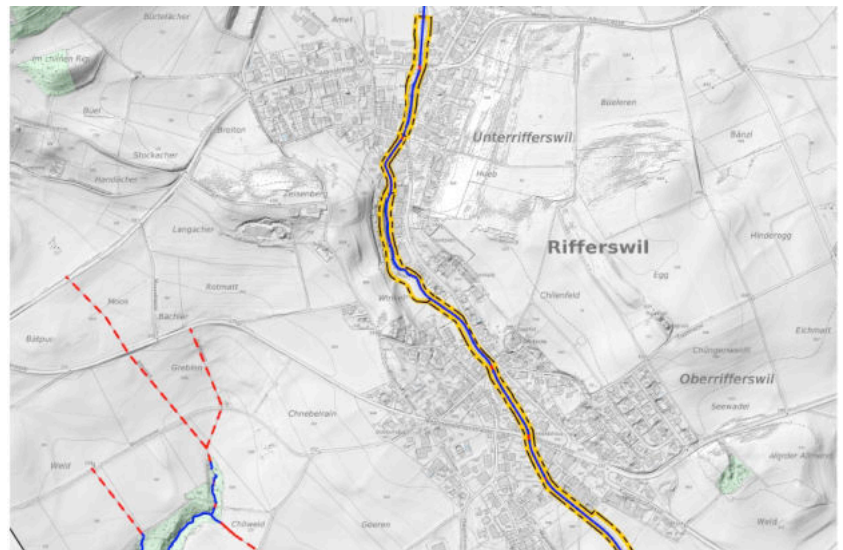
-  Projektierte Zone S2
-  Projektierte Zone S3
-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Gewässerschutzbereich Au



## Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15 h HWSchV an den folgenden Gewässern im Siedlungsgebiet entlang des Bachs Jone (öffentliches Gewässer Nr. 5001) mit kantonaler Verfügung vom 11. August 2023 festgelegt.

-  Festgelegter Gewässerraum
-  Fliessgewässer offen
-  Fliessgewässer eingedolt



## Umgang mit Gewässerraum

Konsequenzen im Umgang mit Gewässerräumen im Siedlungsgebiet:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die bauliche Ausnützung dieser Flächen kann allerdings ausserhalb des Gewässerraumes konsumiert werden.



## ÖV-Güteklassen

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll primär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen. Im nachfolgenden Plan werden die kantonalen ÖV-Güteklassen dargestellt. Der Plan der ÖV-Güteklassen wurde grundsätzlich für die Beurteilung und Dimensionierung von Parkierungsanlagen, für gesamtverkehrliche Fragestellungen sowie für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr entwickelt. Für die Beurteilung der Erschliessungspflicht und der Erschliessungsqualität ist hingegen die kantonale Angebotsverordnung massgebend.

In Rifferswil ist das Siedlungsgebiet mehrheitlich der Güteklasse D zugeteilt, was einer mittelmässigen Erschliessung durch den ÖV entspricht.



### 3 ZIELE

#### Kommunale Gesamtschau und Einordnung – Räumliches Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Rifferswil hat – wie bereits im Kapitel 1 erwähnt – im Sinne einer Gesamtschau das räumliche Entwicklungsleitbild erarbeitet.

Die Schwerpunktthemen für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung, welche in dem Entwicklungsleitbild herausgeschält wurden, sind:

Siedlung qualitätsorientiert entwickeln

- Die Ortsplanung von Rifferswil soll weiterhin auf eine qualitative und nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.
- Aufgrund des schnellen und starken Wachstums in der Vergangenheit, welches grosse Herausforderungen bezüglich der Infrastruktur mit sich brachte, soll die Einführung von Dichteziffern, die Beschränkung des umnutzbaren Volumens von Ökonomiegebäuden sowie die Unterteilung der Kernzone geprüft werden.
- Besonderes Augenmerk gilt der Siedlungserneuerung, der Aussenraumgestaltung und der Energienutzung.
- Bauvorhaben sollen sich in die gewachsenen Strukturen der Dorfkerne einordnen, dürfen aber zeitgemäss gestaltet sein. Insbesondere sollen zusätzliche Möglichkeiten zur Belichtung der Dachgeschosse in der Kernzone geschaffen werden.
- Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass in Rifferswil ein attraktives Wohnraum-Angebot für alle Altersgruppen besteht.
- Der zunehmenden Hitzebelastung infolge der Klimaveränderung soll angemessen Rechnung getragen werden. Das Verbot von reinen Steingärten, die Pflicht zur Gestaltung von Aussenparkplätzen mit Rasensickersteinen sowie die Einführung von Begrünungsvorschriften sollen geprüft werden.
- Die Siedlungsränder gewährleisten einen harmonischen Übergang vom Siedlungsgebiet in den natürlichen Landschaftsraum.

Innere Reserven moderat nutzen

- Das zukünftige Wachstum soll weitestgehend innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen.
- In der Kernzone steht eine moderate Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven unter qualitätssichernden Auflagen durch Umnutzungen von Ökonomiebauten und ergänzende Neubauten im Vordergrund.
- Im älteren Einfamilienhausgebiet Im Mattler sowie in der Kernzone soll die Einführung einer Dichteziffer geprüft werden.

Ortsbild pflegen

- Die Ortsbildschutzgebiete Oberrifferswil und Unterrifferswil sollen im Einklang mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) gepflegt und weiterentwickelt werden.
- Ein zentraler Bestandteil der Siedlungsentwicklung soll eine Durchmischung von Altbauten und Neubauten sein, um eine Unterteilung in eine historische und in eine moderne Kernzone zu vermeiden.



- In der Kernzone können bestehende Bauten unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Grundsätze heutigen Bedürfnissen angepasst werden, insbesondere durch Umnutzung von Ökonomiebauten.
  - Neu- und Ersatzbauten können zeitgemäss gestaltet sein, wenn sie sorgfältig auf die bestehenden Strukturen abgestimmt sind.
  - Die Strassen- und Gassenräume sollen ihren prägenden Charakter unter Einbezug der privaten Vorbereiche weiterhin wahren, insbesondere durch geeignete Beläge und Sockelmauern sowie den Beibehalt der Brunnen.
  - Die wichtigen Freiräume im Siedlungsgebiet, welche sowohl für das Ortsbild als auch die Siedlungsökologie einen hohen Stellenwert haben, sollen langfristig erhalten und gesichert werden.
- Gewerbenutzungen ansiedeln
- Der Arbeitsstandort Rifferswil soll angemessen gestärkt werden.
  - Die Mischzonen sollen grundsätzlich beibehalten, aber die Einführung eines minimalen Gewerbeanteils geprüft werden.
  - In den Kernzonenvorschriften und in Gestaltungsplänen sollen bestmögliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen geschaffen werden.
  - In der Kernzone soll die Lärmempfindlichkeitsstufe III zumindest in Teilbereichen festgelegt werden, damit ein Miteinander und Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe an geeigneten Orten gefördert werden kann.
- Verkehrssituation optimieren
- Im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung sollen die Vorgaben bezüglich der Parkierung überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.
- Siedlungsökologie fördern
- Die wichtigen siedlungsinternen Freiräume gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) sollen langfristig von Bauten freigehalten werden.
  - Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten.
  - Im Siedlungsgebiet sollen die im Rahmen von Bauvorhaben bereits bisher teilweise umgesetzten Massnahmen, welche die Siedlungsökologie fördern und der zunehmende Hitzebelastung infolge der Klimaerwärmung entgegenwirken, zum Standard werden.
  - Die Lichtemissionen sollen so weit wie möglich begrenzt werden.
- Landschaftsbild und Naturraum stärken
- Die Biodiversität soll innerhalb des Siedlungsgebiets, an den Siedlungsrändern, in den Freihaltegebieten und im Landschaftsförderungsgebiet mit geeigneten Massnahmen gefördert werden.
- Öffentliche Einrichtungen sichern
- In der Zone für öffentliche Bauten sowie auf Gemeindegrundstücken in der Kernzone soll der Spielraum für weitere öffentliche Nutzungen offengehalten werden.
  - Ein wichtiger Bestandteil der Wohngebiete sind attraktive, naturnah gestaltete Begegnungsflächen bei Mehrfamilienhäusern und öffentlich zugängliche Freizeiteinrichtungen mit altersübergreifender Ausstattung.

### **Ziel der Revision der Nutzungsplanung**

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen sowie die Vorstellungen und Vorgaben des räumlichen Entwicklungsleitbilds umzusetzen.

Zusammengefasst sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung einer qualitativen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- Stärkung des Arbeitsstandorts Rifferswil
- Attraktiver, aufenthaltsfreundlicher Dorfplatz
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik der Kernzone
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen

## 4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

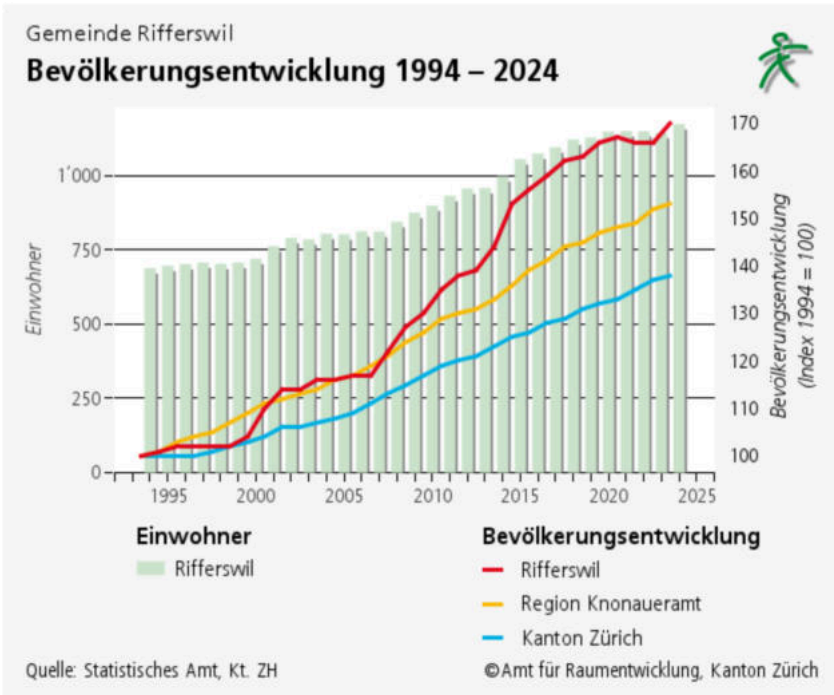
#### Bevölkerungszuwachs der letzten 15 Jahre

Im Zeitraum von 2007 bis 2022 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Rifferswil von 812 auf 1'150 Personen zugenommen. Das durchschnittliche Wachstum der letzten 15 Jahre liegt bei etwa 23 Einwohnern oder 2.4 % pro Jahr. Diese Wachstumsrate liegt sowohl über dem kantonalen als auch über dem regionalen Durchschnitt.

Datengrundlage:  
Gemeindeporträt, Interaktive Applikation,  
Kanton Zürich, Stand 2022

	Einwohner 2007	Einwohner 2022	Zuwachs total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Rifferswil	812	1'150	+ 338	+ 23 2.4 %
Region Knonaueramt	45'221	56'783	+11'562	+ 771 1.5 %
Kanton Zürich	1'300'545	1'577'468	+ 276'923	+ 18'462 1.3 %

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Rifferswil,  
Statistisches Amt, Kanton Zürich  
Stand 2024



#### Bevölkerungswachstum im Vergleich

Im 30-Jahres-Zeitraum weist Rifferswil im Vergleich zur Region Knonaueramt und zum Kanton Zürich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf.

#### Einwohnerkapazität

Die Bauzonen im rechtskräftigen Zonenplan und die Infrastruktur sind auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 1'650 Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

#### Folgerungen

Die Lage am Albis, die historischen Ortsbilder und die reizvolle ländliche Umgebung machen Rifferswil zu einer attraktiven Wohngemeinde im Knonaueramt. Dies dürfte mit der künftigen Bautätigkeit weiterhin so bleiben.

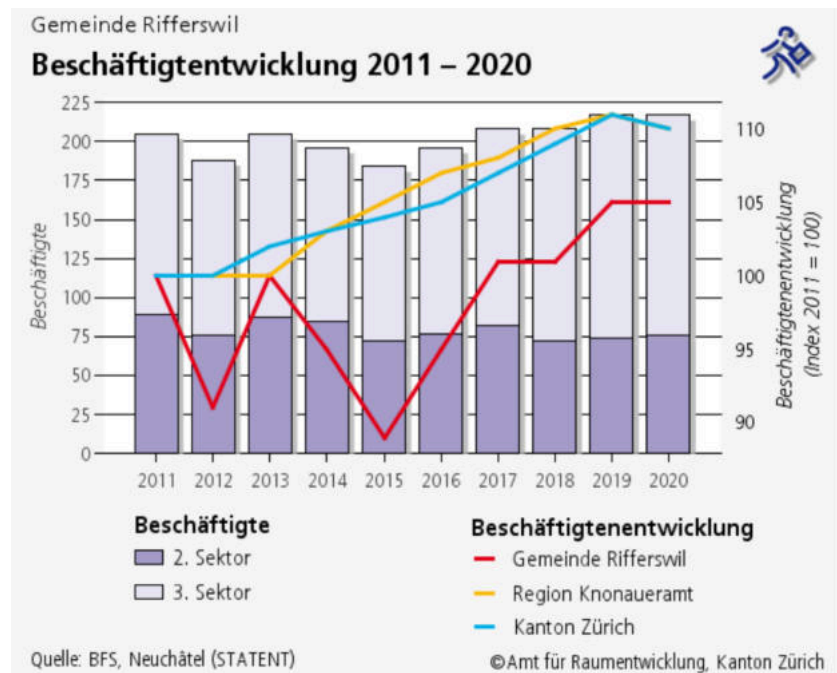
## 4.2 Beschäftigtenentwicklung

### Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 2011-2020 hat die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Rifferswil per Saldo um 4 Personen abgenommen. Die leichte Abnahme ist primär auf den 2. Sektor (Gewerbe) zurückzuführen, während der 3. Sektor (Dienstleistungen) etwas angestiegen ist.

Im Jahr 2021 zählte Rifferswil 277 Beschäftigte, die sich auf 96 Arbeitsstätten verteilen.

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Rifferswil,  
Statistisches Amt, Kanton Zürich  
Stand 2020



### Beschäftigtenwachstum im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Knonaueramt weist Rifferswil ein deutlich unterdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf.

### Beschäftigtenkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan ist auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 350 Beschäftigten ausgerichtet.

### Folgerungen

2011 entfielen pro Beschäftigten 3.7 Einwohner (933:254), 2020 waren es 4.4 Einwohner (1'149:260). Im Verhältnis hat sich die Arbeitsplatzzahl somit weniger stark entwickelt als die Einwohnerzahl. Mit möglichst guten Voraussetzungen soll die Schaffung neuer Arbeitsplätze unterstützt werden.

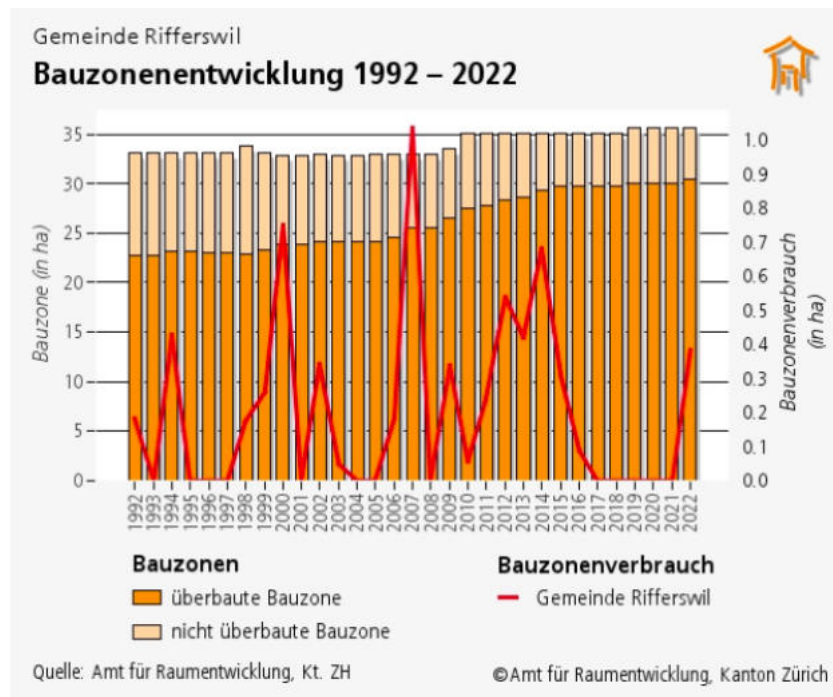
## 4.3 Bauzonenentwicklung

### Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen in der Gemeinde Rifferswil hat in den vergangenen 15 Jahren (2007–2022) um 2.7 ha zugenommen und liegt aktuell bei 35.7 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Rifferswil 4.9 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von 0.3 ha. Der Verbrauch entfällt grösstenteils auf Mischzonen sowie zu einem kleinen Teil auf die Zone für öffentliche Bauten.

Bauzonenentwicklung 1992–2022

Datengrundlage:  
Faktenblatt Gemeinde Rifferswil,  
Statistisches Amt, Kanton Zürich  
Stand 2021



### Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2022) sind für Rifferswil insgesamt 5.2 ha Bauzonenreserven ausgewiesen. Davon entfallen 4.9 ha auf Mischzonen und 0.3 ha auf Zonen für öffentliche Bauten. Es sind keine Bauzonenreserven in der reinen Wohnzone vorhanden.

Die Mischzonenreserven würden bei gleichbleibendem durchschnittlichem Baulandverbrauch noch etwa 13 Jahre ausreichen. Die inneren Reserven (z.B. ungenutzte Scheunen) dürften aber noch für einen deutlich längeren Zeitraum reichen.

Neben den Bauzonenreserven bestehen zusätzlich zwei Reservezonen mit einer Gesamtfläche von 0.75 ha. Eine der beiden Reservezonen soll aufgrund der Lage ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets im Rahmen der vorliegenden Revision aufgehoben und der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

### Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

## **Folgerungen**

Faktisch besteht kein Spielraum für Einzonungen. Im Vordergrund steht eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Ausschöpfung zulässige Dichten, Konzepte für Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete).



## 4.4 Überbauungs- und Ausbaugrad

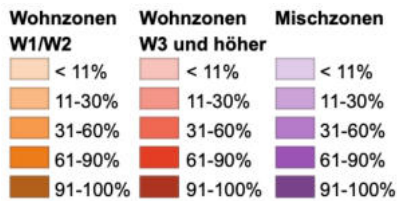
### Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Die Bauzonen von Rifferswil sind zu 85.5 % überbaut (Überbauungsgrad). Allerdings sind nicht alle Zonentypen effizient genutzt. Das heisst, dass bei vielen überbauten Parzellen das baulichen Potenzial nicht vollständig ausgenutzt wurde. So lag der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei 51.0 % und in der Mischzone (Kernzone) bei 85.5 %. Dies entspricht einem Ausbaugrad von insgesamt 82.5 % im Durchschnitt der Zonen.

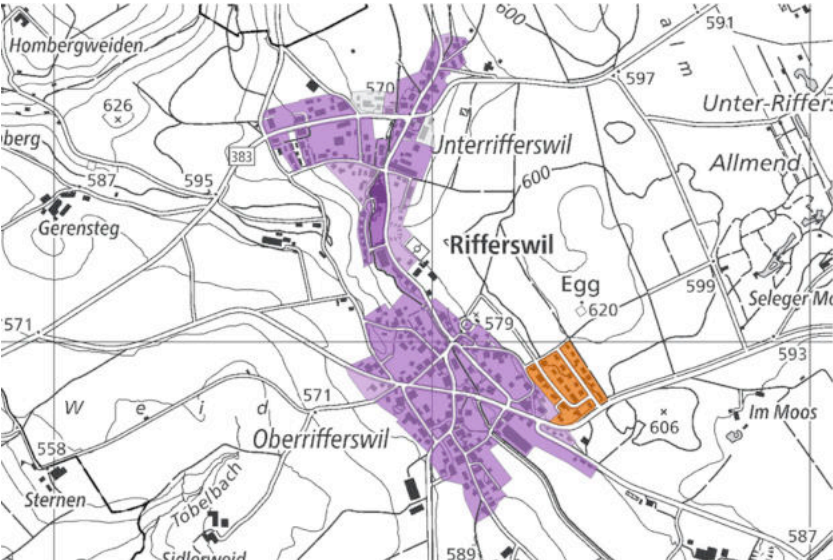
Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt. Das vom Kanton angestrebte Ziel wird somit erreicht.

Ausbaugrad in %  
Datengrundlage: ARE, Stand 2022

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Rifferswil	51.0 %	85.5 %	---	82.5 %
Region	57.9 %	75.8 %	55.1 %	64.3 %
Kanton	62.4 %	78.9 %	57.2 %	66.4 %



Datengrundlage:  
[maps.zh.ch](https://maps.zh.ch), Quartieranalyse,  
Abfrage 22.7.2022



### Ausbaugrad im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Knonaueramt ist der Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen aktuell überdurchschnittlich.

### Folgerungen

In Rifferswil ist trotz des hohen Ausbaugrads ein erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung vorhanden. Bei rund 31 % der Gebäude handelt es sich um Einfamilienhäuser, wo das Bedürfnis nach baulicher Verdichtung begrenzt ist. Grosses Potenzial zur Nachverdichtung besteht insbesondere bei der Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden.

## 4.5 Kapazitätsreserven

### Kapazitätsreserven

Quelle: ARE ZH, GVZ ZH  
(Stand 2021/2022)

Einwohner: ca. 1'150 EW (Stand 2022)

Arbeitsplätze: ca. 277 AP (Stand 2021)

davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 92 EW (Stand 2019)

davon ausserhalb Bauzone:  
ca. 48 AP (Stand 2019)

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bau- zonen (Verdichtung) 20 %	47	3.3		8	0.6	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	191	13.4		45	3.4	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bau- zonen Total (2040)</b>	<b>238</b>	<b>16.7</b>		<b>53</b>	<b>4.0</b>	
<b>Bestand in Bauzonen 2022</b>	<b>1'058</b>	<b>74.2</b>	<b>70 m<sup>2</sup>/EW</b>	<b>229</b>	<b>17.4</b>	<b>76 m<sup>2</sup>/AP</b>
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bau- zonen (Gesamtkapazität 2040) rund</b>	<b>1'296</b>	<b>90.9</b>		<b>282</b>	<b>21.4</b>	
<b>Total Rifferswil</b>	<b>1'388</b>			<b>330</b>		

Hinweis Kernzonen:

Die Kapazitätsreserven in Kernzonen werden zu 80 % der Wohnnut-  
zung und zu 20 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus  
der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebau-  
ten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reser-  
ven – insbesondere in der bereits überbauten Bauzone – bis 2035  
vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird  
daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei  
den unüberbauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden,  
dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

### Realistische Kapazitätsreserven 240 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO  
mit einer realistischen Zunahme bis 2035 von rund 240 Einwohnern  
in den bestehenden Bauzonen gerechnet werden, ohne Auf- oder  
Umzonungen vorzunehmen.

### Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch

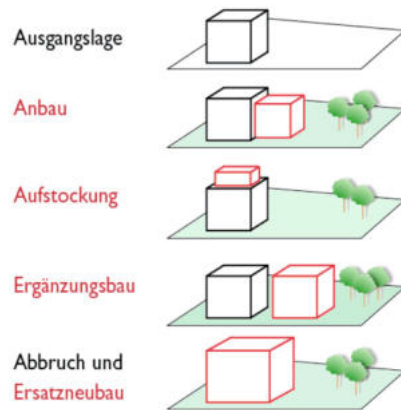
Der Bedarf an Gewerbeflächen ist schwierig abzuschätzen, da er von  
grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb an-  
siedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den fol-  
genden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher  
kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die  
Geschossflächen für Arbeiten gemacht werden.

Bestehende Geschossflächenreserven

Es bestehen Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für  
die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Die bestehenden Re-  
serven in der Kernzone werden als angemessen und zweckmässig  
eingestuft.

## 4.6 Verdichtung

### Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebiets Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)
- Umnutzungen von Ökonomiegebäuden

Mittel dies zu fördern sind:

- Bauvorschriften, die Umnutzungen ermöglichen
- Einführung einer ÜZ
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

### Funktionale Dichte – Nutzungs- dichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In Rifferswil bestehen mit der grossflächigen Kernzone gute Voraussetzungen für Mischnutzungen. Zur Förderung von lokalem Gewerbe sind aber die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV anzupassen.

## 5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### **Redaktionelle Änderungen**

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von den besonderen Instituten und den ergänzenden Bestimmungen sowie den Schlussbestimmungen.

Die wichtigsten Änderungen der BZO werden nachfolgend erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

### **Kapitelstruktur**

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Artikel der Bau- und Zonenordnung behandelt.

### **Nummerierung**

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

### **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden im vorgelagerten Kapitel 5.0 behandelt.



## 5.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

### Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

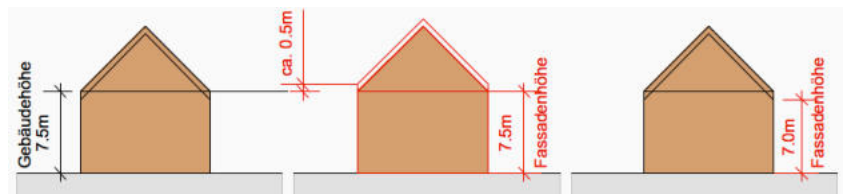
### Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wurde zudem neu definiert.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung und einer grösseren Projektierungsfreiheit akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



### Fassadenhöhe (giebelseitig)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

<sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

## **Dachaufbauten**

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls einer besseren Belichtung wird dies in der Wohnzone übernommen. Damit wird das Mass von der zulässigen Dachaufbautenlänge von bisher einem Drittel auf einen Zweitel der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Bei der Kernzone wird das Mass von der zulässigen Dachaufbautenlänge von bisher einem Fünftel auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Damit soll mehr Licht in die Dachgeschosse geführt werden können, was die Wohnqualität erhöht.

## **Massgebendes Terrain**

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Aktuell läuft eine PBG-Revision die vorsieht, dass wieder die bisherige Regelung vor Einführung der IVHB-Definition angewendet werden soll.

## **Anrechenbare Grundstücksfläche**

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

## **Weitere Begriffsanpassungen**

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

**Hinweis zum Einführungsgesetz  
zum schweizerischen Zivilgesetz-  
buch (EG ZGB)**

Mit der Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wurde auch das Einführungsgesetz zum ZGB angepasst. So wurden insbesondere der § 170 EG ZGB revidiert und es wurden die Mindestabstände für Bäume zu den Nachbargrundstücken reduziert. Neu gelten folgende Abstände:

§ 170 Abs. 1 EG ZGB: «Waldbäume und grosse Zierbäume dürfen gegen den Willen des Nachbarn nicht näher als 4 m, Feldobstbäume und kleinere Zierbäume nicht näher als 2 m, gemessen ab der Stammmitte, an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, ist ein Abstand von 8 m zu beachten.»

## 5.1 Zonenordnung

### **Zielsetzung, Fachberatung, Fachgutachten**

Art. 1

Der bisherige Art. 1 wird neu – in angepasster Form - im Kapitel der Kernzone als Zweckartikel (Art. 4a) aufgeführt.

### **Zoneneinteilung**

Art. 2

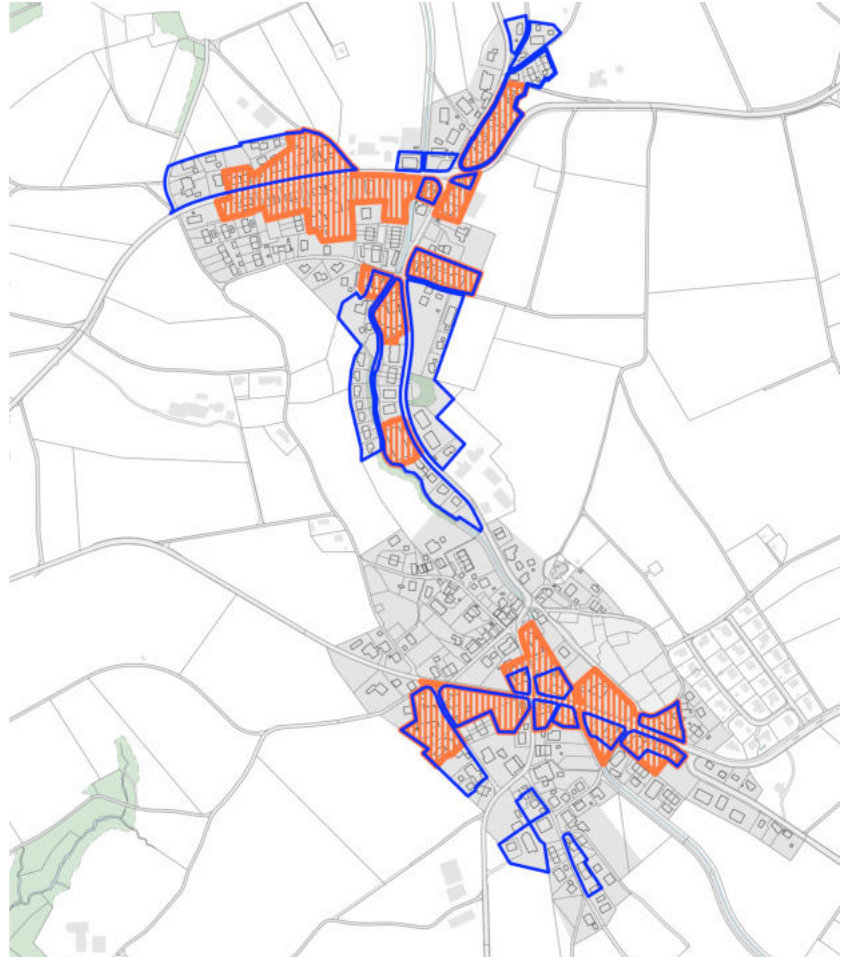
In der Tabelle zur Zoneneinteilung werden die Zonenkurzbeschreibungen gemäss den Vorgaben der Darstellungsverordnung angepasst.

Ebenso werden für die Kernzone neu differenzierte Lärmempfindlichkeitsstufen II und III festgelegt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde mit der Revision im Jahr 2009 von der Empfindlichkeitsstufe III der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet, mit der Argumentation, dass die Wohnnutzung überwiegt und neue gewerbliche Nutzungen weiterhin möglich sind mit der Beschränkung, dass die Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar sein müssen. In der Zwischenzeit wurde festgestellt, dass durch die Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe II für viele bestehende Gewerbebetriebe Probleme für die Ausübung ihrer Tätigkeit bzw. für Betriebserweiterungen entstanden. Im Sinne der Gewerbeförderung soll in der Kernzone, wie das üblich ist in Mischzonen, die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden. In Kernzonen ist es ein charakteristisches Merkmal, dass Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen nebeneinander auftreten. Allerdings wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III nur dort wieder eingeführt, wo eine gewisse Konzentration an Gewerbebetrieben besteht. Die differenzierte Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen ist im Zonenplan festgelegt.

Im kantonalen Leitfaden «Gemeindeweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen» wird beschrieben, dass das PBG bis zur Revision im Jahr 1991 eine Bestimmung enthielt, welche für die Kernzonen die ES III und die Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben festlegte, sofern die BZO der Gemeinde darüber keine Regelungen enthielt. Im PBG werden seit der Revision nun keine Aussagen mehr über die Nutzweise und keine Vorgaben bezüglich Lärm-Störgrad gemacht. Es wird ausgeführt, dass dadurch Rücksicht auf die sehr verschieden ausgestalteten Kernzonen im Kanton Zürich genommen wird. Im Leitfaden wird zudem Folgendes festgehalten: «Dort, wo der Ortskern nach wie vor einer Mischnutzung dienen soll, sind im Hinblick auf Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe auch mässig störende Betriebe zuzulassen. Ebenso kann entlang von stark belasteten Verkehrsachsen eine erste Bautiefe für mässig störende Betriebe vorgesehen werden, sofern dies den planerischen Zielsetzungen entspricht. Wo kein Bedürfnis für solche Betriebe besteht, ist die Nutzweise auf nicht störende Betriebe und Wohnen einzuschränken.»

Die bestehende Nutzweise der Bauten in der Kernzone der Gemeinde Rifferswil wurde anhand der Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) analysiert. Im nachfolgenden Plan sind die Gebäude, welche gemäss GWR ganz oder teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt werden, rot umrandet dargestellt. Es ist

Plan der Bauten (rot umrandet), welche gemäss GWR ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden (unten)



## Art. 3

Art. 4

Der Artikel 4 wird gemäss den Vorgaben der Darstellungsverordnung angepasst. Massgebend sind der rechtsgültige Zonenplan im Massstab 1:5000 und für die Festlegungen innerhalb der Kernzone der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.



## 5.2 Bauzonen

### 5.2.1 Kernzone K/22

**Bauten mit besonderer Bedeutung in den Ortsbildern sowie im Kernzonenplan mit «A», «B» und «C» bezeichnete und nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten**

Art. 5 bis 9

Bisher waren die Festlegungen zur Kernzone im Zonenplan abgebildet. Dies ist gemäss Darstellungsverordnung nicht mehr möglich, sondern es ist ein Kernzonenplan zu erstellen. Aus diesem Grund müssen redaktionelle Anpassungen in den Artikeln 5 bis 9 vorgenommen werden.

Zusätzlich werden inhaltliche Anpassungen bezüglich der im Kernzonenplan mit «A», «B» und «C» bezeichneten sowie den nicht speziell bezeichneten bestehenden Bauten vorgenommen. Diese werden nachfolgend kurz beschrieben.

**Ausgangslage zu den im Kernzonenplan mit «A», «B» und «C» bezeichneten Bauten**

Auszug aus dem erläuternden Bericht zur Nutzungsplanungsrevision 2010

Die drei Kategorien (A, B und C) wurden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2010 eingeführt. Wie im erläuternden Bericht zur damaligen Nutzungsplanungsrevision festgehalten wurde, stützte sich diese Klassifizierung weitgehend auf die bestehenden Inventare und war im Wesentlichen auch im damals bestehenden Zonenplan enthalten. Nachfolgend ist für alle Gebäudekategorien kurz beschrieben, nach welchen Grundsätzen die Erstzuteilung erfolgt ist.

«Die mit «A» bezeichneten Bauten (vgl. Art. 6 BZO) sind in den Inventaren fast durchwegs als Objekte mit kantonaler Bedeutung bezeichnet und sollten deshalb nach Möglichkeit integral erhalten bleiben. Beispiele sind die Kirche, das Pfarrhaus, das ehemalige Wirtshaus zum Engel oder das ehemalige «Doktorhaus» an der Mettmenstetterstrasse.

Die mit «B» bezeichneten Bauten (vgl. Art. 7 BZO) sind in der Regel als Objekte mit kommunaler Bedeutung eingestuft und haben eine wichtige Funktion im jeweiligen Ortsbild. Es besteht jedoch ein etwas grösserer Spielraum für Veränderungen bei Erneuerungen und Umnutzungen. Beispiele sind das ehemalige Schulhaus (heute Wohnhaus) an der Ankengasse, das Restaurant Post oder die ehemalige Käseerei/Sennhütte an der Albisstrasse.

Bei den mit «C» bezeichneten Bauten (vgl. Art. 8 BZO) ist vor allem das Volumen, also der Umstand, dass an dieser Stelle ein Gebäude steht, wichtig. Dieses Volumen kann jedoch auch anders gestaltet und genutzt werden, anstelle einer Scheune kann z.B. ein Wohnhaus mit ähnlicher Stellung und ähnlichem Volumen erstellt werden. Dazu gehören mit wenigen Ausnahmen, die in die Kategorie «B» eingestuft sind, auch die im Zusammenhang mit der letzten Teilrevision speziell bezeichneten Nebengebäude.

Für alle Bauten, die nicht speziell bezeichnet sind, gelten die ordentlichen Massvorschriften der Kernzone. Das bedeutet, dass sie bei Bedarf auch abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden können. (vgl. Art. 9 und 1 BZO).»

### Anpassungen im Rahmen der aktuellen Revision

Im Rahmen der aktuellen Revision wurde die Kategorisierung der Bauten überprüft und bei Bedarf angepasst. Im Kapitel 6 des vorliegenden erläuternden Berichts wird beschrieben, nach welchen Grundsätzen die Anpassungen erfolgt sind.

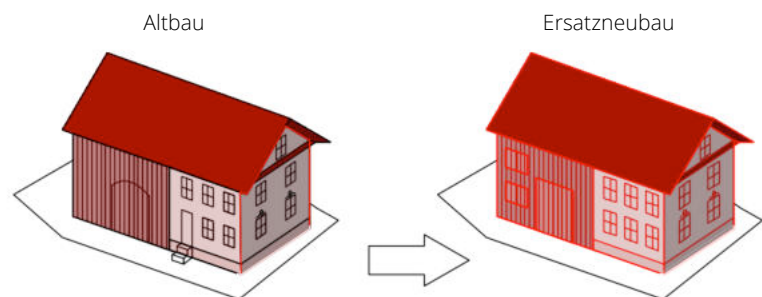
Da mit den bisherigen Vorschriften teilweise ein Substanzschutz resp. -erhalt geregelt wurde, was nicht zulässig ist, wurden die Vorschriften zu den im Kernzonenplan mit «A», «B» und «C» bezeichneten Bauten diesbezüglich angepasst.

### Im Kernzonenplan mit «A» bezeichnete Bauten

Art. 6

Bei den im Kernzonenplan mit «A» bezeichneten Bauten handelt es sich um Bauten, welche eine prägende ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen oder historisch bedeutend sind.

Sofern eine mit «A» bezeichnete Baute massgeblich umgebaut oder ersetzt werden darf und umgebaut oder ersetzt wird, sind der Kubus und die wesentlichen Fassadenelemente zu erhalten. Inhalte einer allfälligen Unterschutzstellung (Schutzverfügung oder Schutzvertrag) gehen den Bestimmungen vor.

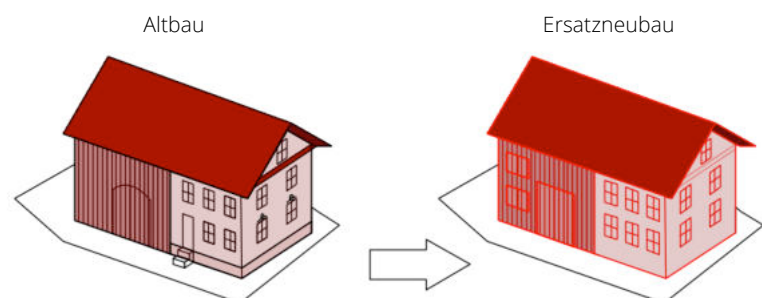


### Im Kernzonenplan mit «B» bezeichnete Bauten

Art. 7

Bei den im Kernzonenplan mit «B» bezeichneten Bauten handelt es sich um Bauten, welche die Ortsbilder strukturbildend prägen.

Im Vergleich mit den mit «A» bezeichneten Bauten besteht etwas mehr Spielraum für Veränderungen bezüglich der Fassadengestaltung. Wenn mit einem physischen oder digitalen Modell nachgewiesen werden kann, dass eine nachweislich bessere Einordnung ins Ortsbild möglich ist, können eine geringfügig veränderte Stellung und Volumetrie zugelassen werden. Wie bei den mit «A» bezeichneten Bauten gehen Inhalte einer allfälligen Unterschutzstellung (Schutzverfügung oder Schutzvertrag) den Bestimmungen vor.

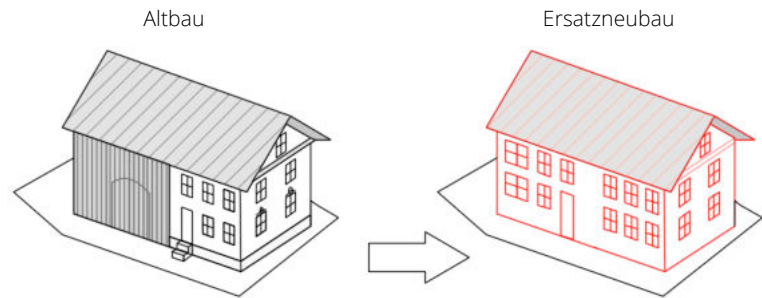


### Im Kernzonenplan mit «C» bezeichnete Bauten

Art. 8

Bei den mit «C» bezeichneten Bauten handelt es sich vordergründig um Ökonomie- und wichtige Nebenbauten, welche in den Ortsbildern als Bauvolumen wichtig sind.

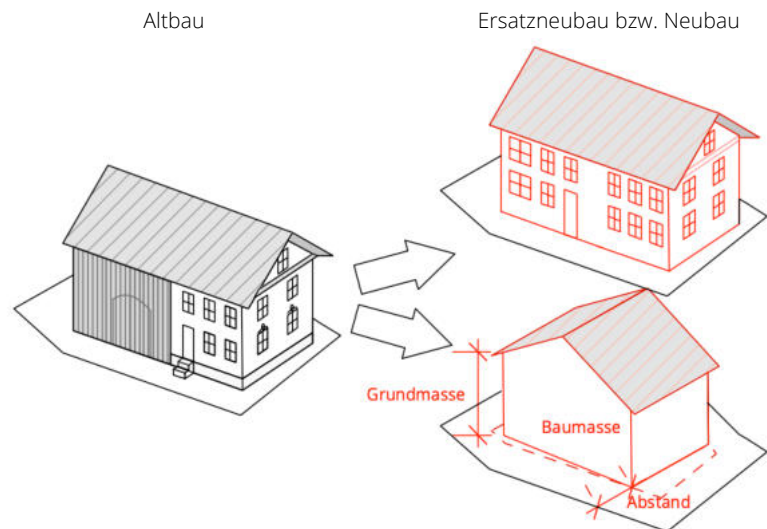
Bei Um- oder Ersatzneubauten sind die Stellung und Volumetrie weitgehend beizubehalten. Anpassungen bezüglich der Fassadengliederung und -gestaltung sind möglich.



### Im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete bestehende Bauten

Art. 9

Die übrigen, im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Bauten können grundsätzlich durch einen Neubau in anderer Lage nach Neubauvorschriften ersetzt werden. Bei Ersatzbauten kann von einzelnen Massvorschriften für Neubauten abgewichen werden, wenn die Stellung und das Volumen grundsätzlich beibehalten und nur geringfügig davon abgewichen wird.



### Geringfügige Abweichungen

Als geringfügig können Abweichungen in der Lage bis zu einem Meter und in der Höhe von 0.3 bis 0.5 m bezeichnet werden. Die Beurteilung der Abweichungen erfolgt von Fall zu Fall aufgrund der neuen Nutzung und dem ortsbaulichen Kontext.

### Zusätzliche Neubauten

Art. 10

Im Zonenplan waren bisher gelbe Rechtecke eingezeichnet, welche die ungefähre Lage und Stellung von zusätzlich möglichen Gebäuden auf heute nicht überbauten Flächen im Sinne eines informativen Hinweises auswiesen. Gemäss dem erläuternden Bericht zur Revision im Jahr 2009 sind die gelben Rechtecke eine generelle Information, dass am bezeichneten Ort ein zusätzlicher Neubau zulässig ist. Weiter

wurde damals ausgeführt, dass die Dimension von solchen Neubauten und deren genaue Situierung von Fall zu Fall aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Detailprojektierung festgelegt werden soll.

Verbindlich waren die gelben Rechtecke hingegen in Bezug auf die Anzahl zulässiger Hauptgebäude. In der Praxis hat die Festlegung der gelben Rechtecke und die Unterscheidung von der informativen sowie der verbindlichen Wirkung zu einigen Unklarheiten geführt. Aus diesem Grund wird nun ein neues System eingeführt.

Gemäss Artikel 11 gilt neu in der Kernzone grundsätzlich eine maximale Überbauungsziffer (ÜZ) von 22 %. Diese Überbauungsziffer gilt sowohl für Neubauten als auch für Alt- und Neubauten auf dem gleichen Grundstück.

## Massvorschriften für Neubauten, Bauweise

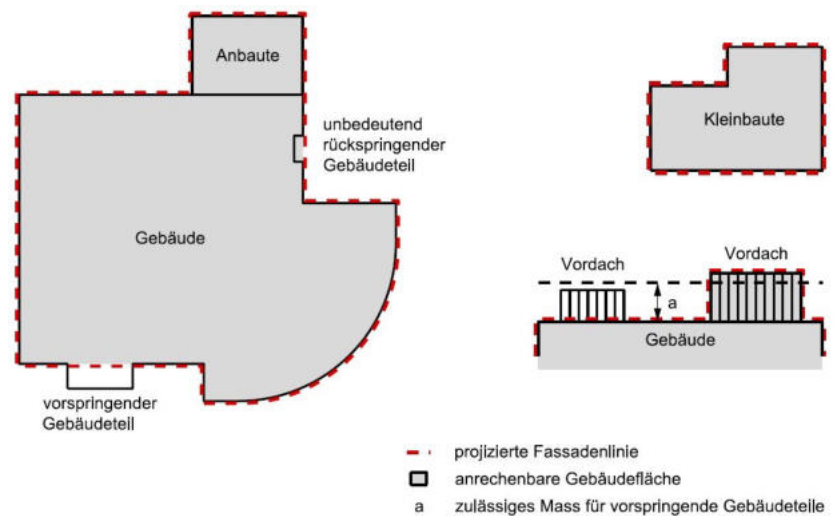
Art. 11

Die Grundmasstabelle in Artikel 11 betrifft nur Neubauten. Ersatzbauten können im Ausmass des bisherigen Gebäudes erstellt werden und müssen auch dessen Stellung einhalten.

Neu werden die maximalen Geschosshöhen geregelt und eine Überbauungsziffer festgelegt. Bei der Überbauungsziffer (ÜZ) handelt es sich um das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche («Gebäudefussabdruck») zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Gemäss Art. 11 alt BZO konnte die Zahl und Anordnung der Geschosse frei gewählt werden. Mit der Einführung der Überbauungsziffer ist auch die Geschosshöhe zu regeln. Damit an Hanglagen nach wie vor ein anrechenbares Untergeschoss erstellt werden kann, wird künftig ebenfalls ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Es kann aber nur erstellt werden, wenn dieses aufgrund der topografischen Verhältnisse natürlich anfällt.

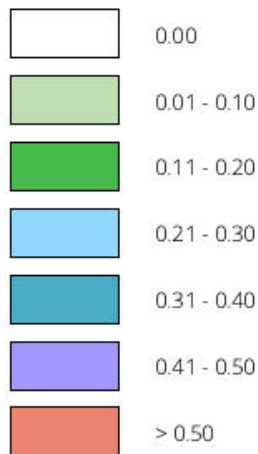
Skizze zur anrechenbaren Gebäudefläche (Quelle: ivhb.ch)



Die Überbauungsziffer berechnet sich somit wie folgt: Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche.

Zur Festlegung der Überbauungsziffer wurde eine Analyse der bestehenden Überbauungsziffern in der Kernzone vorgenommen. Dabei zeigte sich, dass die Überbauungsziffer aktuell durchschnittlich bei 21 % liegt. Zur Gewährleistung eines angemessenen Entwicklungsspielraums soll zukünftig in der Kernzone eine Überbauungsziffer von maximal 22 % gelten. Dies entspricht einer Erhöhung von rund 5 % im Vergleich zum heutigen Durchschnitt (ÜZ 21 % über alle Bauten). Anzumerken ist, dass die maximale Überbauungsziffer von 22 % – wie bereits im Abschnitt zum Art. 10 erwähnt – für alle Bauten zusammen gilt (Alt-, Ersatz- und Neubauten).

Analyseplan zur Überbauungsziffer in der Kernzone





Rechenbeispiel zur Überbauungsziffer  
anhand der Parzelle Kat. Nr. 1256

Grundstücksfläche = 3'059 m<sup>2</sup>

Anrechenbare Grundstücksfläche =  
2'876 m<sup>2</sup>

Bestehende anrechenbare Gebäudeflä-  
chen = 374 m<sup>2</sup>

Bestehende Überbauungsziffer = 13 %

Maximal zulässige Überbauungsziffer =  
22 %

Zulässige anrechenbare Gebäudefläche  
= 2'876 m<sup>2</sup> \* 22 % = 633 m<sup>2</sup>

Mögliche Grundfläche für Neubauten =  
633 m<sup>2</sup> - 374 m<sup>2</sup> = 259 m<sup>2</sup>



Nachweis der Ortsbildverträglichkeit der  
festgelegten Überbauungsziffer

Für den Nachweis, dass mit den festgelegten Grundmassen und der neu eingeführten Überbauungsziffer die Bebauungsstruktur des Ortsbils und die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung sichergestellt werden können, wurde eine Bebauungsstudie für die Kernzone erstellt. Damit wird auch die ortsbauliche Wirkung der Überbauungsziffer illustriert. Nachfolgend sind einige Impressionen aus der Bebauungsstudie abgebildet. Zusätzlich ist die Studie im Anhang ersichtlich. Es ist anzumerken, dass die Bebauungsstudie nur schematisch aufzeigt, wie die Grundstücke in der Kernzone bebaut werden könnten, aber keinerlei Verbindlichkeit hat.

Ausschnitt aus der Bebauungsstudie im  
Bereich Oberripperswil  
(braun eingefärbte Bauten = mögliche  
Neubauten oder Anbauten gemäss ÜZ  
22 %)



Schrägbilder zur Bebauungsstudie



#### Weitere Anpassungen des Artikels 11

Neben der Festlegung einer Überbauungsziffer und der maximalen Geschosshöhen werden im Artikel 11 auch Begriffsbereinigungen gemäss IVHB vorgenommen. Ebenso wird eine zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten festgelegt, um die neu gemäss Art. 22 Abs. 6 vorgeschriebenen gebäudeintegrierten Tiefgaragenrampen zu ermöglichen. Die zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten kann aber nur beansprucht werden, wenn eine Integration in das Hauptgebäude aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht möglich ist oder zu einer übermässigen Einschränkung der baulichen Möglichkeiten für Hauptgebäude führen würde. Aufgrund der Festlegung der maximalen Geschosshöhen wird der bisherige Abs. 2 gestrichen. Stattdessen wird unter Abs. 2 neu festgelegt, dass Neu- und Anbauten die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 4a, 15 und 16 BZO erfüllen müssen. Zudem wird die Regelung unter Abs. 3 zur Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe in Hanglagen konkretisiert. Es wird festgehalten, dass das massgebende Terrain ein durchschnittliches Gefälle von mehr als 10 % innerhalb des bebaubaren Bereiches aufzuweisen hat, damit die Fassadenhöhe traufseitig erhöht werden kann. Zu messen ist das durchschnittliche Gefälle in der Falllinie, was der Linie des grössten Gefälles entspricht.

Weiter wird der bisherige Absatz 4 ersatzlos gestrichen. Das generelle Verbot von Näherbaurechten kann im Einzelfall gute ortsbauliche Lösungen auch verhindern. Zudem werden gemäss § 270 Abs. 3 PBG nachbarschaftlich geregelte Näherbaurechte abschliessend zugelassen, weswegen die Gemeinde keine Regelungskompetenz für ein Verbot hat. Anstelle des bisherigen Absatzes 4 wird festgelegt, dass an Hanglagen ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig ist. Für die Gestaltung des Terrains im Zusammenhang mit der Erstellung eines anrechenbaren Untergeschosses werden Anforderungen definiert.

#### **Klein- und Anbauten**

Art. 12

Im Artikel 12 wird der Begriff «Besondere Gebäude» durch den Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt. Zusätzlich wird konkretisiert, dass sich die Maximalfläche von 40 m<sup>2</sup> auf die Grundfläche pro Baute bezieht. Für solche Objekte sind mit Einverständnis der betroffenen Nachbarn sowohl Grenzbau als auch Näherbau zulässig. In allen anderen Fällen gilt ein Grenzabstand von min. 3.50 m.

#### **Prägende Fassade**

Art. 12a

Die prägenden Fassaden, welche im Kernzonenplan bezeichnet werden, sind ein Inhalt des überkommunalen Ortsbildinventars und wurden für den Kernzonenplan in der Abgrenzung übernommen.

#### **Wichtige Freiräume**

Art. 13

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur «wichtige Freiräume» gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar und den bisherigen als «freizuhaltende Aussenräume» im Zonenplan bezeichneten Flächen. Für den Kernzonenplan wurden

die wichtigen Freiräume gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar übernommen und mit den bisher im Zonenplan festgelegten freizuhaltenden Aussenräumen ergänzt.

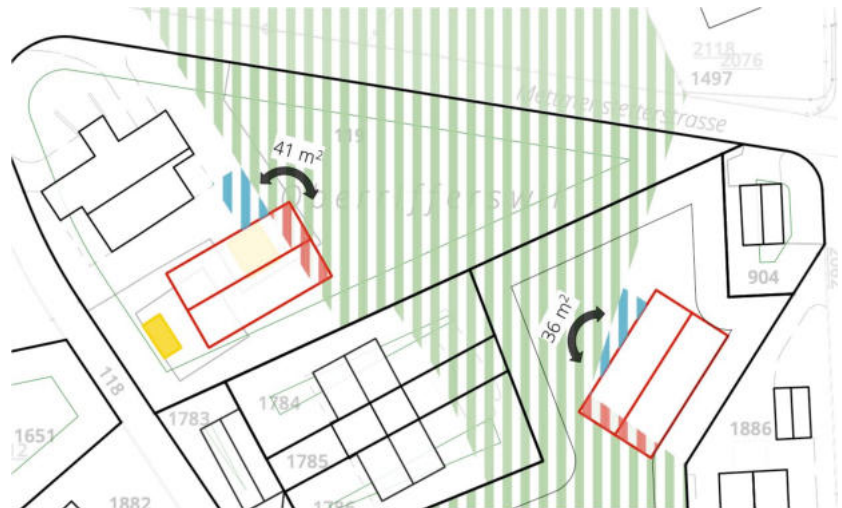
In den Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten zulässig, sofern diese nicht vollständig unter dem massgebenden und gestalteten Terrain liegen. Mit dem Wechsel von hochwertigen Freiräumen und bebauten Bereichen kann ein strukturreiches Ortsbild erhalten werden.

Der bisherige Artikel zu den freizuhaltenden Aussenräumen wird inhaltlich übernommen. Es wird aber präzisiert, dass von den Festlegungen unter gewissen Bedingungen abgewichen werden kann, da es sich bei der Festlegung im KOB um eine konzeptionelle, eher schematische Festlegung handelt.

Es werden ferner Begriffsbereinigungen gemäss IVHB vorgenommen und die formulierten Anforderungen vereinheitlicht.

Skizze zum Prinzip der flächengleichen Kompensation

grün schraffierte Fläche = wichtiger Freiraum gemäss Kernzonenplan  
rot schraffierte Fläche = zu kompensierende Fläche des Freiraums  
blau schraffierte Fläche = Kompensationsfläche



### Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Art. 13a

Bei einem ausgeprägten Platz- und Strassenraum handelt es sich in der Regel um einen Aussenraum, in welchem der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. In Rifferswil besteht ein solcher ausgeprägter Platz- und Strassenraum im Bereich des Dorfplatzes. Dieser Platz- und Strassenraum ist zwar im überkommunalen Ortsbildinventar nicht ausgewiesen, hat aber eine grosse kommunale Bedeutung. Dies ist auch anhand der Festlegungen im räumlichen Entwicklungsleitbild und in der kommunalen Verkehrsrichtplanung ersichtlich. Es ist festzuhalten, dass der ausgeprägte Platz- und Strassenraum Defizite aufweist. Für die Umgestaltung soll gemäss dem Verkehrsrichtplan, welcher sich aktuell ebenfalls in Revision befindet, ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet werden. Bei der Gestaltung des Platzraums ist das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zu berücksichtigen.



### **Ortstypische Elemente, markante Einzelbäume**

Art. 14

Ortstypische Elemente wie Hocheinfahrten, Brunnen und Mühleräder sowie auch markante Bäume prägen das Ortsbild. Im bestehenden Zonenplan wurde dieser prägenden Bedeutung mit der Festlegung von ortstypischen Elementen und markanten Bäumen bereits Rechnung getragen. Diese Einträge wurden überprüft und ergänzt (siehe auch Kap. 6).

In der Bau- und Zonenordnung wird neu festgehalten, dass sowohl die ortstypischen Elemente als auch die charakteristische Umgebung dieser Elemente zu erhalten sind. Zudem wird konkretisiert, dass die bestehenden ortstypischen Elemente bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel durch Elemente mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen sind.

### **Raumwirksame Mauern**

Art. 14a

Die raumwirksamen Mauern, welche im Ortsbildinventar enthalten sind und auch im ISOS teilweise erwähnt werden, strukturieren den Aussenraum und haben so eine Bedeutung im Ortsbild. Sie sind daher nach Möglichkeit zu erhalten oder wieder herzustellen.

### **Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Art. 15

Diese haben sich in der Praxis bewährt und bleiben weitestgehend unverändert. Bezüglich der Sprosseneinteilung von Fenstern, den Storen und Rollläden sowie auch den zulässigen Fassadenfarben werden Konkretisierungen gemacht.

### **Besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer**

Art. 16

In den Dorfkernen Ober- und Unterrifferswil hat es noch zahlreiche freie Dachflächen und solche mit wenigen, kleineren Dachaufbauten. Bisher durften Dachaufbauten in der Kernzone eine Gesamtbreite von 1/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Zur Diskussion steht eine Lockerung auf 1/3 der Fassadenlänge, um die Nutzung von Dachräumen zu erleichtern. Dazu werden anhand eines Vergleichs die Auswirkungen auf die Dachgestaltung aufgezeigt. Die untenstehenden Visualisierungen zeigen, dass grundsätzlich beide Möglichkeiten denkbar sind. Allerdings hängt die Wirkung auch von der Proportion der Dachaufbauten sowie vom Charakter der umgebenden Dachlandschaft ab, was fallweise nach § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen ist. Der Vergleich zeigt auch, dass die gesetzlich zulässige Gesamtbreite von 1/2 der Fassadenlänge nicht vertretbar wäre, weil der Charakter der Dachlandschaft ungünstig beeinträchtigt würde.

Fotos von bestehenden Dachaufbauten in der Gemeinde Rifferswil





Linkes Bild: Beispiel Giebellukarnen mit  
1/5 der Fassadenlänge

Rechtes Bild: Beispiel Giebellukarnen mit  
1/3 der Fassadenlänge



### Fortsetzung Besondere Gestaltungs- vorschriften für Dächer

Art. 16

Die Dachlandschaft ist für die beiden Ortsbilder von wesentlicher Bedeutung. Die Gestaltungsvorschriften für die Dächer werden daher weitgehend beibehalten sowie mit weiteren Vorgaben ergänzt und präzisiert.

Unter lit. a wird neu festgelegt, dass die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen verbindlich sind und bei Fehlen einer Festlegung der Hauptfirst parallel zur längeren Fassade zu verlaufen hat. Dadurch kann den Festlegungen des überkommunalen Ortsbildinventars Rechnung getragen werden.

Zugunsten einer besseren Dachgeschossbelichtung sollen künftig grössere Dachaufbauten umgesetzt werden können. In der Kernzone wird das Mass von der zulässigen Dachaufbautenlänge von bisher einem Fünftel auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Um eine weitere Verbesserung der Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden zudem neue Elemente wie Glasziegel und Dachflächenlichtbänder sowie auch schmale Dachabsätze zugelassen. Diese Elemente können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören. Voraussetzung für die Möglichkeit zur Realisierung solcher Belichtungen ist, dass sich diese gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

Horizontale Lichtbänder



Schmale Dachabsätze



Foto eines schmalen Dachabsatzes in der Gemeinde Rifferswil



Linkes Bild: Angemessenes vertikales Lichtband mit Glasziegelsteinen



Rechtes Bild: Ungenügend gestaltetes und in die Dachfläche eingebundenes vertikales Lichtband

Fotos von bestehenden Glasziegeln in der Gemeinde Rifferswil



Solaranlagen



In Bezug auf die Solaranlagen wird neu festgehalten, dass diese nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig sind.

Wie auch im Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich beschrieben wird, ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Aufdachanlage mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist und den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügt.

Integrierte Dachflächenfenster bei Energiegewinnungsanlagen



Es wird zudem zugelassen, dass bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen einzelne Module unabhängig von der Grösse als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Da sie nachts bei Beleuchtung im Innern sichtbar werden, sind sie dennoch im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

## Besonders gute Projekte

Art. 16a

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten – im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung – Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird der Artikel aufgenommen. Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, wird für solche Projekte ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt. Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz).



Symbolbild: Neubau Wohnhaus in Fläsch GR, Wakkerpreisträgerin von 2010

## Hochwasserschutz

Art. 16b

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO wurde mit Art. 16b Abs. 1 eine Bestimmung aufgenommen, welche festlegt, dass Bei Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten ist.

Da sich mehrere im Kernzonenplan bezeichnete Bauten und Fassadenlinien innerhalb des Gewässerraums der Jonen befinden, muss im Falle eines Ersatzbaus aufgrund des Widerspruchs zwischen dem Ortsbild- und dem Gewässerschutz geprüft werden, ob aufgrund der Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden. Gründe für solche Abweichungen können beispielsweise sein, dass der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert. Dies wird unter Art. 16b Abs. 2 festgehalten.



## 5.2.2 Wohnzone W/20

### Nutzung

Art. 17

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen in der Wohnzone wird im Art. 17 neu konkretisiert, dass nebst Wohnungen auch nicht störende Arbeitsplätze zulässig sind. Dieser zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen ergibt sich aus dem Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

### Massvorschriften

Art. 18

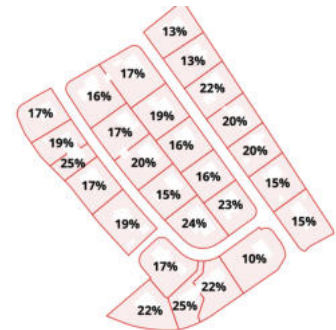
Neu werden für die Wohnzone eine maximal zulässige Überbauungsziffer sowie die maximal zulässige Zahl an Voll- und Dachgeschossen sowie ein anrechenbares Untergeschoss (a.UG) festgelegt. Ein a.UG kann aber nur erstellt werden, wenn dies aufgrund der bestehenden Topografie natürlich anfällt. Ebenso werden die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe festgelegt und verschiedene Begriffsbereinigungen vorgenommen. Aufgrund der Beschränkung der Geschosszahl wird der bisherige Abs. 2 ersatzlos gestrichen.

Die Festlegung einer Überbauungsziffer und die Regelung der zulässigen Geschosszahl richtet sich nach der Zielsetzung des räumlichen Entwicklungsleitbilds REL 2040, wonach gezielte Vorgaben zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu einem homogenen Quartierbild führen sollen. Zudem wird dadurch auch berücksichtigt, dass das Quartier gemäss regionalem Richtplan als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte gilt. Gemäss regionalem Richtplan ist in Gebieten mit niedriger baulicher Dichte den besonderen Qualitäten der gegebenen ortsbaulichen Struktur wie auch der landschaftlich exponierten Lage Rechnung zu tragen. Ebenso wird festgehalten, dass sich die Zonenvorschriften bezüglich Gebäudelänge, Geschosszahl und Abständen in der Regel am Bestand orientieren sollen.

Analyse der Überbauungsziffer

Die maximale Überbauungsziffer von 20 % wurde denn auch anhand einer Analyse des Bestandes festgelegt. Im Bestand beträgt die Überbauungsziffer im Durchschnitt 19 %. Da bei vielen Bestandesgebäuden die zulässige Geschosszahl noch nicht erreicht ist, besteht trotz der Festlegung einer Überbauungsziffer weiterhin Verdichtungspotenzial.

Visualisierung des Bestands (links) und  
Analyse der Überbauungsziffer (rechts)



Visualisierung einer möglichen Bebauung  
mit einer Überbauungsziffer von 20 %



### **Gestaltungsvorschriften**

Art. 19

Es werden Begriffsbereinigungen gemäss IVHB vorgenommen. In den Absätzen 3 und 4 wird deswegen der Begriff «Besondere Gebäude» durch den Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt. Zusätzlich wird im Absatz 3 konkretisiert, dass es sich bei der Grundstücksfläche um die anrechenbare Grundstücksfläche handelt. Ebenso wird konkretisiert, dass sich das Maximum von 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche auf die Summe aller Klein- und Anbauten bezieht und dieses Maximalmass nicht für jede Klein- und Anbaute separat gilt.

### **5.2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

#### **Bauvorschriften**

Art. 20

Im Artikel 20 wird der Begriff «Grenzabstand» durch den Begriff «Grundabstand» ersetzt. Es handelt sich hierbei um eine Begriffsbereinigung, da der Grenzabstand sich gemäss § 21 ABV aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhen- sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammensetzt.

Ebenso wird eine Begriffsbereinigung gemäss IVHB vorgenommen. So wird der Begriff «Gebäudehöhe» durch den Begriff «traufseitige Fassadenhöhe» ersetzt.



## 5.3 Erholungszone

### 5.3.1 Erholungszone Seleger Moor

**Nutzung und Bauvorschriften**  
Art. 20a und Art. 20b

Die Artikel 20a und 20b werden unverändert übernommen.

## 5.4 Besondere Institute

**Arealüberbauungen**  
Art. 21

Im Artikel 21 wird der Begriff «Mindestgrenzabstand» durch den Begriff «Grundabstand» ersetzt und klargestellt, dass dieser Grundabstand mindestens 5 m betragen muss.

Der Grenzabstand setzt sich gemäss § 21 ABV aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhen- sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.

## 5.5 Ergänzende Bauvorschriften

**Umgebungsgestaltung**  
Art. 22

Im Artikel 22 wird der Begriff «gewachsenes Terrain» gemäss IVHB durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt.

Zudem wird festgehalten, dass die Umgebung mit mehrheitlich einheimischer, ortstypischer und standortgerechter Bepflanzung möglichst naturnah gestaltet werden soll. Diese Konkretisierung wird aufgrund der Problematik der klimagerechten Bepflanzung vorgenommen, da die bisherige Formulierung viele Pflanzen, die zwar nicht als einheimisch gelten, welche aber an die Boden-, Licht- und Feuchtigkeitsverhältnisse des Ortes angepasst sind, ausgeschlossen hat.

Weiter wird definiert, dass Tiefgaragenrampen in der Kernzone in das Hauptgebäude oder eine Klein- oder Anbaute zu integrieren sind. Hierfür wurde auch eine zusätzliche Überbauungsziffer unter Art. 11 festgelegt, von welcher jedoch nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn eine Integration in das Hauptgebäude aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht möglich ist.

**Autoabstellplätze**  
Art. 23

Neu werden unter Artikel 23 die Vorgaben zu den Autoabstellplätzen zwischen Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern und Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern unterschieden. So ist neu bei Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern nur noch ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen.

Zusätzlich werden unter dem neuen Abs. 3 des Artikels 23 erhöhte Anforderungen an die Anordnung und Gestaltung der Parkplätze formuliert. Es wird unter anderem festgehalten, dass oberirdische Fahrzeugabstellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (vorbehältlich Gewässerschutzvorgaben) anzulegen sind und auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen ist.

### Weitere Abstellflächen

Art. 24

Im Artikel 24 werden neu die Anforderungen an den Umfang und die Ausstattung der Veloabstellplätze verbindlich vorgeschrieben. Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Velofahrräder, Spezialvelos (Cargo-Bike etc.) usw. genutzt werden und Elektrovelos oft mehr Platzbedarf haben.

Die Zahl der zu erstellenden Veloabstellplätze bei anderen Nutzungen als der Wohnnutzung richtet sich nach den aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

### Strassenabstand unterirdischer Gebäude

Art. 25

Im Artikel 25 wird eine Begriffsbereinigung gemäss IVHB vorgenommen. Der Begriff «unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile» wird durch «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» ersetzt.

### Ausschluss von Schottergärten

Art. 26a

Im Artikel 26a wird neu festgehalten, dass Schottergärten sowie Ast- und Steinhaufen als Strukturelement der Aussenraumgestaltung nicht zulässig sind, wenn sie keinen ökologischen Wert aufweisen. Schottergärten werden oft mit einer Folie oder einem Vlies am Boden ausgestattet, haben keinen ökologischen Nutzen und tragen zur Erhitzung des Lokalklimas bei. Weiterhin zulässig sind mit Stauden und Kleingehölzen bewachsene Kiesgärten, welche pflanzen- und artenreich sind und bei welchen keine Folie angewendet wird.

Artenreicher Kiesgarten (links) und Schottergarten (rechts) (Quelle: nabu.de, Foto von Paula Polak, Iris Barthel)



### Baumpflanzungen

Art. 26b

Einheimische und insbesondere grosskronige Bäume dienen dem Ortsklima, der Siedlungsökologie und dem Ortsbild. Daher wird eine Vorgabe für Neupflanzungen von Bäumen in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass in der Wohnzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch gepflanzt wird, wenn es die Verhältnisse zulassen.

## Lichtemissionen

Art. 26c

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie soll daher möglichst vermieden werden, weswegen in der BZO neu festgehalten wird, dass unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind. Die Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. die Grundsätze der SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» sind bei Bauvorhaben zu beachten.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491,  
copyright by SIA Zurich



### Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante  
Beleuchtung vorsehen.  
Gesamtlichtstrom minimieren.



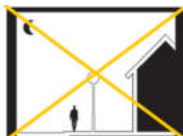
### Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten  
richten. Lichtlenkung von unten nach  
oben vermeiden.



### Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen  
Emissionen durch präzise  
Lichtlenkung.



### Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie  
notwendig.



## Mehrwertabgabe

Art. 26d

In die Bauordnung von Rifferswil wird ein neuer Artikel 26d eingefügt:

### Art. 26d Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt **1'200 m<sup>2</sup>**.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt **30 %** des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Das Thema der Mehrwertabgabe sowie die Gründe für die Wahl der gewählten Faktoren werden im Kapitel 8 detailliert beschrieben.

## 5.6 Schlussbestimmungen

### Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 27

Die Schlussbestimmungen werden auf die aktuell geltenden Planungsabläufe und entsprechend aktuellen Formulierungen angepasst.

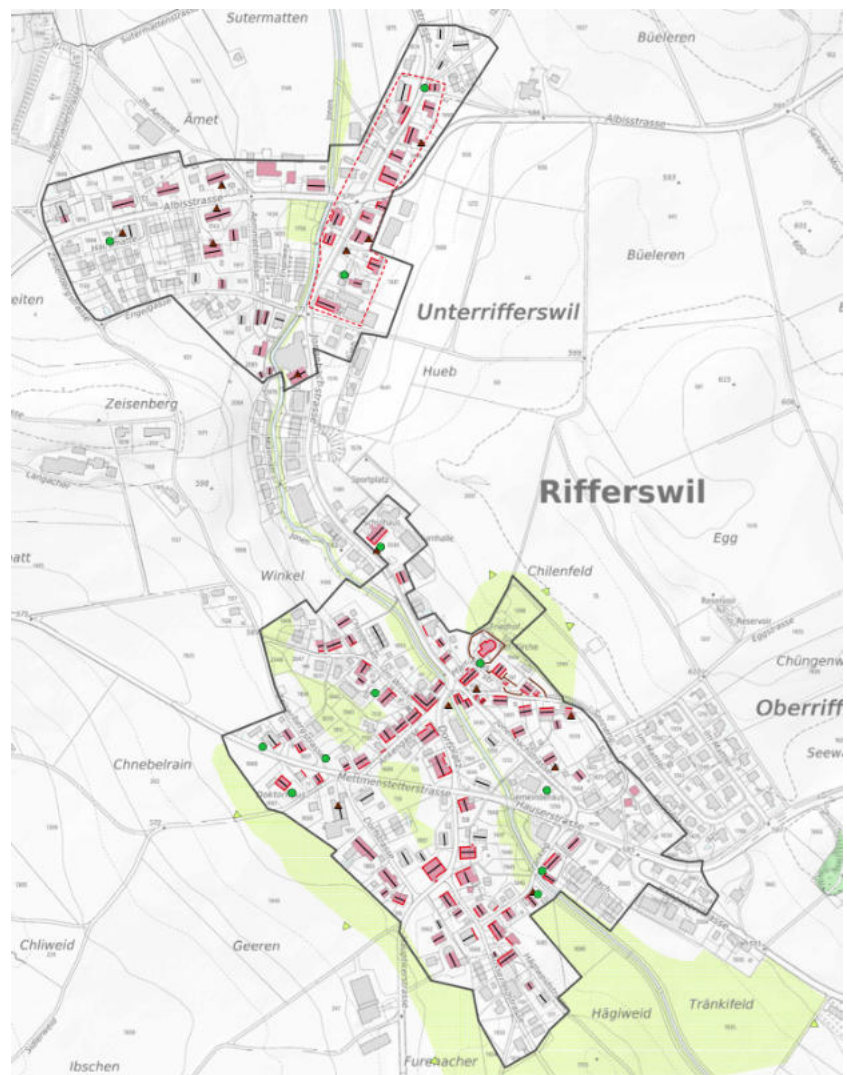
## 6 KERNZONENPLAN

### Ortsbild von überkommunaler Bedeutung

In der Kernzone der Gemeinde Rifferswil bestand bisher noch kein Kernzonenplan. Jedoch waren mehrere Inhalte zur Kernzone als überlagernde Festlegungen Bestandteil des Zonenplans. Dies ist jedoch aufgrund der Vorgaben der Darstellungsverordnung nicht mehr möglich.

Wie im Kapitel 2.2 beschrieben wird, sind Ober- und Unterrifferswil im regionalen Richtplan als schutzwürdige Ortsbilder festgelegt. Diese Festlegung wird im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) konkretisiert. Das aktualisierte KOB wurde am 27. August 2019 durch den Kanton festgesetzt (AREV-Nr. 0596/18).

- Bebauungsstruktur**
- Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
  - Prägende oder strukturbildende Gebäude
  - Prägende Firstrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
  - ▲ Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
  - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
  - Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
  - Raumwirksame Mauern
  - Ortsbildprägende Stadtmauer
  - Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
  - Markante Bäume / Baumgruppen
  - ▲ Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)



### **Einführung eines Kernzonenplans**

Die Inhalte des KOBI und die bisher im Zonenplan dargestellten überlagernden Inhalte zur Kernzone sind in einem Kernzonenplan umzusetzen. Aus diesem Grund wird ein Kernzonenplan erstellt und die Kernzonenvorschriften werden umfassend überarbeitet und ergänzt.

Im Kernzonenplan sind insbesondere die ortsbaulich wichtigen, prägenden Bauten gemäss KOBI zu bezeichnen, die Freiräume festzulegen und die besonderen Elemente der Aussenräume zu bezeichnen (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume). Die Inhalte des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung entfalten durch die Umsetzung im Kernzonenplan die grundeigentümerverbindliche Wirkung.

### **Bestehende Festlegungen im Zonenplan**

Im bestehenden Zonenplan waren bisher folgende Inhalte als überlagernde Festlegungen zur Kernzone eingezeichnet:

- Im Zonenplan mit «A» bezeichnete Baute
- Im Zonenplan mit «B» bezeichnete Baute
- Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Baute
- Freizuhaltende Aussenräume
- Zusätzliche Neubauten
- Markante Bäume
- Ortstypische Elemente

### **Inhalte des Kernzonenplans**

Im Kernzonenplan werden neu folgende verbindliche Festlegungen abgebildet:

- Mit «A» bezeichnete Baute;  
bisher: Im Zonenplan mit «A» bezeichnete Baute
- Mit «B» bezeichnete Baute;  
bisher: Im Zonenplan mit «B» bezeichnete Baute
- Mit «C» bezeichnete Baute;  
bisher: Im Zonenplan mit «C» bezeichnete Baute
- Prägende Fassade; neuer Inhalt
- Wichtiger Freiraum;  
bisher: freizuhaltende Aussenräume
- Ausgeprägter Platz- und Strassenraum; neuer Inhalt
- Markanter Einzelbaum; bisher «Markante Bäume»
- Ortstypisches Element (Hocheinfahrt, Brunnen, Mühlerad)
- Raumwirksame Mauer; neuer Inhalt
- Hauptfirsttrichtung; neuer Inhalt

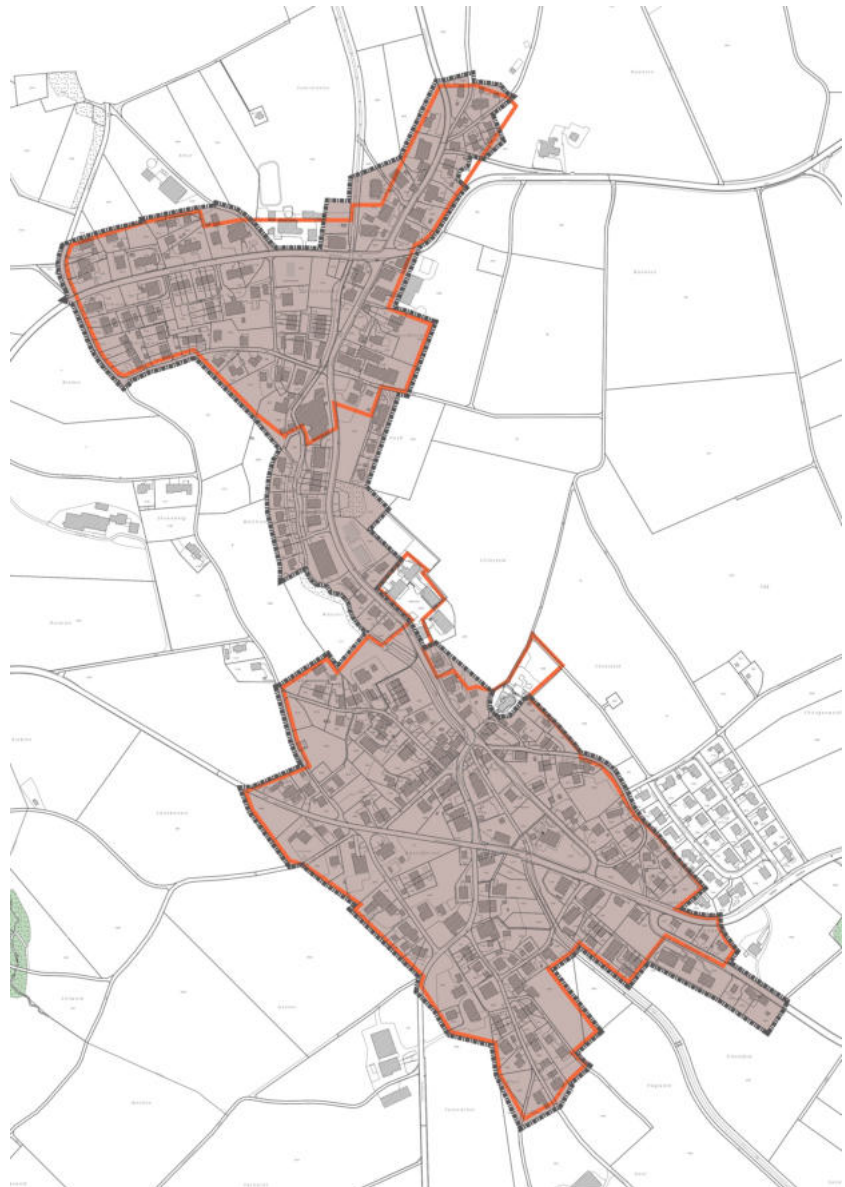
Die Erläuterungen zu den Festlegungen im Kernzonenplan finden sich in Kapitel 5.2.1. Nachfolgend wird auf die Ergänzungen und Anpassungen der verschiedenen Planeinträge im Vergleich zu den bisherigen überlagernden Festlegungen im Zonenplan eingegangen.



### Kernzonengrenze K

Die Kernzonengrenze wird anhand der Abgrenzung der Kernzone im Zonenplan definiert und stimmt weitestgehend mit dem Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) überein. Da für die Abgrenzung der Kernzone der Zonenplan massgebend ist, handelt es sich bei der im Kernzonenplan eingezeichneten Kernzonengrenze um einen Informationsinhalt.

Orange Line = Perimeter KOBI



### Mit «A», «B» und «C» bezeichnete Bauten

Die bisher mit «A», «B» und «C» bezeichneten Bauten aus dem Zonenplan wurden grundsätzlich übernommen. Zudem wurden diese Elemente mit denjenigen aus dem überkommunalen Ortsbildinventar abgeglichen. Die Zuordnung wurde ausserdem überprüft und folgende Anpassungen und Ergänzungen wurden vorgenommen:

- Gebäudeteile, welche bisher im Zonenplan nicht bezeichnet waren, aber im KOBİ als prägende oder strukturbildende Gebäude klassiert sind, werden neu ebenfalls bezeichnet und der Kategorie des übrigen Gebäudes zugeordnet.
- Die kommunal oder überkommunal inventarisierten Bauten, welche im Zonenplan bisher als mit «C» bezeichnete Bauten galten oder nicht bezeichnet waren, werden neu mit «B» bezeichnet.
- Die Gebäude, welche gemäss KOBİ als prägende oder strukturbildende Gebäude gelten, aber im Zonenplan bisher als mit «C» bezeichnete Bauten galten oder nicht bezeichnet waren, werden neu mit «B» bezeichnet.
- Gebäude, für welche im KOBİ eine wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen festgelegt wurde (entspricht den «prägenden Fassaden» im Kernzonenplan) und welche bisher im Zonenplan nicht bezeichnet waren, werden neu als mit «C» bezeichnete Bauten klassiert.

Übersicht über die Gebäude, die aufgrund von Inventareinträgen umklassiert werden



Übersicht über die Gebäude, die aufgrund des KOBİ umklassiert werden



Übersicht über die Gebäude, die aufgrund von prägenden Fassaden umklassiert werden (rot eingekreist)



### Prägende Fassade

Bei den im Kernzonenplan eingezeichneten «prägenden Fassaden» handelt es sich um einen neuen Inhalt zur Umsetzung des überkommunalen Ortsbildinventars (KOBI). Die Planeinträge zu den prägenden Fassaden wurden aus dem KOBI übernommen.

Übersicht über die prägenden Fassaden (rot dargestellt)



### Wichtiger Freiraum

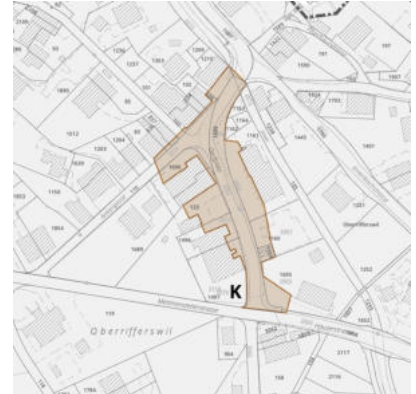
Die bisher im Zonenplan festgelegten freizuhaltenden Aussenräume wurden in den Kernzonenplan übernommen. Die im KOBI eingetragenen wichtigen Freiräume liegen innerhalb dieser Flächen. Einzige Ausnahme sind kleinere Randflächen im Bereich des öffentlichen Gestaltungsplans Winkel, welche gemäss KOBI ebenfalls Teil des wichtigen Freiraums sind, aber nicht im Kernzonenplan festgelegt werden. Grund dafür ist, dass im Kernzonenplan die Abgrenzung des Freiraums gemäss dem Situationsplan des Gestaltungsplans übernommen wurde, damit die Festlegungen im Kernzonenplan mit denjenigen der Sondernutzungsplanung übereinstimmen.

Übersicht über die wichtigen Freiräume (Festlegung im Kernzonenplan: grün schraffiert dargestellt, wichtige Freiräume gemäss KOBI: gelb eingefärbt)



## Ausgeprägter Platz- und Strassenraum

Foto des Dorfplatzes mit gestalterischem Aufwertungspotenzial (links) und Übersicht über den ausgeprägten Platz- und Strassenraum (rechts)



Wie bereits im REL und im Verkehrsplan, der aktuell revidiert wird, festgehalten wurde, handelt es sich beim Dorfplatz um einen wichtigen Platz- und Strassenraum im öffentlichen Interesse, welcher aufgewertet werden soll. Es handelt sich beim ausgeprägten Platz- und Strassenraum um einen neuen Inhalt, welcher bisher nicht im Zonenplan als überlagernde Festlegung definiert war und auch nicht Teil des KOBI ist.

## Markante Einzelbäume

Übersicht über die markanten Einzelbäume  
grüne Bäume = im Zonenplan (ZP) und KOBI eingetragene Bäume  
gelber Bäume = bisher im ZP und/oder KOBI eingetragene Bäume, die vor Ort nicht mehr bestehen  
rote Bäume = bisher nur im KOBI enthaltene, aber vor Ort nicht bestehende Bäume  
brauner Baum = im KOBI enthaltener Baum, welcher ausserhalb der Kernzone liegt





## Ortstypische Elemente

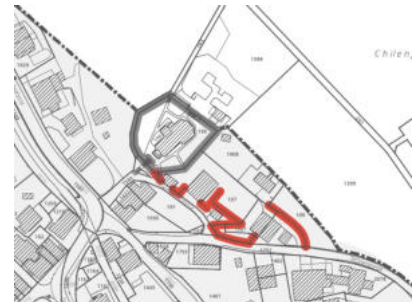
Übersicht über die ortstypischen Elemente (orangefarbenes Dreieck = in KOBİ eingetragenes ortstypisches Element; rote Dreiecke = im Zonenplan und KOBİ eingetragene ortstypische Elemente; blaues Dreieck = in Zonenplan eingetragenes ortstypisches Element)



Die ortstypischen Elemente werden aus dem KOBİ und dem bisherigen Zonenplan übernommen. Die bisher im Zonenplan eingetragenen Elemente werden somit mit einem einzelnen ortstypischen Element ergänzt, welches Bestandteil des KOBİ ist. Ansonsten waren alle übrigen ortstypischen Elemente, die im KOBİ vermerkt sind, bereits im Zonenplan als solche festgelegt.

## Raumwirksame Mauern

Foto des Pfarrhauses mit den raumwirksamen Mauern (links) und Übersicht über die raumwirksamen Mauern (rechts)



Bei den im Kernzonenplan eingezeichneten «raumwirksamen Mauern» handelt es sich um einen neuen Inhalt zur Umsetzung des überkommunalen Ortsbildinventars (KOBİ). Die Planeinträge zu den raumwirksamen Mauern wurden aus dem KOBİ übernommen. Die raumwirksamen Mauern beschränken sich auf einen Bereich rund um die Kirche und das Pfarrhaus.

## Hauptfirstrichtung

Übersicht über die festgelegten Hauptfirstrichtungen (rote Firstrichtungen = in KOBİ eingetragene Hauptfirstrichtungen; blaue Firstrichtungen = in Zonenplan eingetragene Hauptfirstrichtungen)



Die Hauptfirstrichtungen werden sowohl aus dem Zonenplan als auch dem KOBİ übernommen. Es ist anzumerken, dass die Hauptfirstrichtungen, welche im Zonenplan eingezeichnet waren, bisher nicht als Festlegungsinhalte in der Legende aufgeführt waren und auch im ÖREB-Kataster nicht erfasst wurden. Es handelte sich somit bisher um informative Inhalte, welche nun mit der Festlegung im Kernzonenplan verbindlich werden.



## 7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

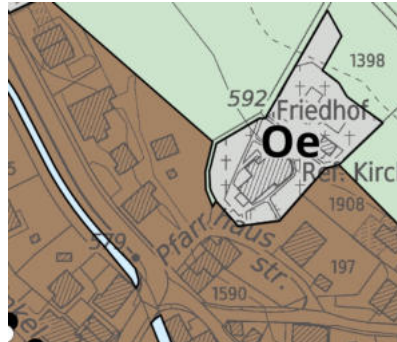
### Technische Bereinigung Fussweg

Die Teilfläche eines Fussweges, welcher sich im Eigentum der Gemeinde befindet und zwischen der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, wird der Kernzone zugewiesen.

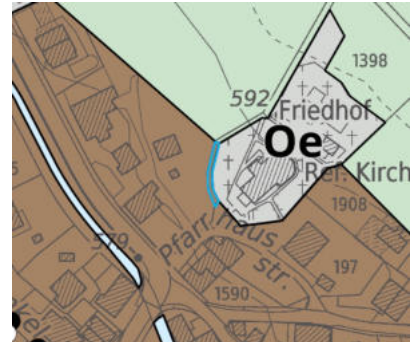
Diese Zuweisung zur Kernzone erfolgt, weil die Fläche auch innerhalb des Perimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und im Bereich des ISOS liegt. Der Fussweg gilt gemäss kommunalem Richtplan als Fuss- und Wanderweg und erschliesst die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Kirche fussläufig. Die Fläche ist baulich nicht ausnutzbar.

Es werden 44 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont.

Bestehend: kantonale Landwirtschaftszone Lk



Neu: Kernzone K/22



## 8 MEHRWERTAUSGLEICH

### 8.1 Anlass

#### Grundsatz Raumplanungsgesetz des Bundes

Art. 5 RPG – Ausgleich und Entschädigung

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Die gesetzlichen Grundlagen im RPG sehen wie folgt aus:

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.<sup>13</sup>

#### Mehrwertausgleichsgesetz Kanton Zürich

Der Kantonsrat hat in der Folge mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Mehrwertabgabe geschaffen. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen.

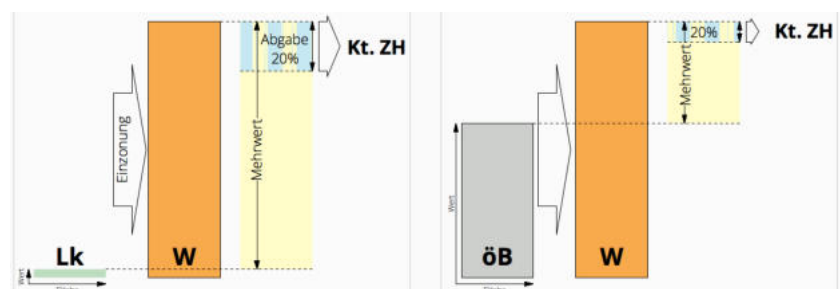
Das Gesetz und die Verordnung traten per 1. Januar 2021 in Kraft.

### 8.2 Kantonaler Mehrwertausgleich und kantonale Mehrwertprognose

#### Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss.

Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.



Was wird unter dem Begriff «Einzonung» verstanden?

Als Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

Kantonale Mehrwertprognose – Keine Einzonungen

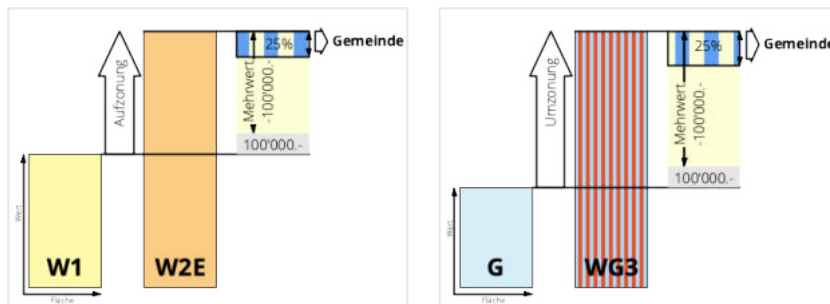
Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden bis auf einen kleinflächigen Wegabschnitt keine Einzonungen vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass somit eine kantonale Mehrwertprognose entfällt.

## 8.3 Kommunalen Mehrwertausgleich und kommunale Mehrwertprognose

### Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Auf- und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten.



Was wird unter dem Begriff Umzonung verstanden?

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Was wird unter dem Begriff Aufzoning verstanden?

Als Aufzoning wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmaßnahmen im Sinne des RPG handelt.

Abgabebesatz

Der Abgabebesatz wird auf 30 % angesetzt. Dies wird für Rifferswil im Hinblick auf Gestaltungsplanverfahren mit einer gegenüber der Grundordnung erhöhten Ausnützung als angemessen beurteilt. Mit diesem Abgabebesatz werden Bauvorhaben nicht durch einen zu hohen Abgabebesatz zusätzlich erschwert, aber die Öffentlichkeit kann dennoch angemessen von Planungsmehrwerten profitieren.

Die Öffentlichkeit erhält folglich 30 % von allfällig planungsbedingten Mehrwerten und die Grundeigentümer 70 %.

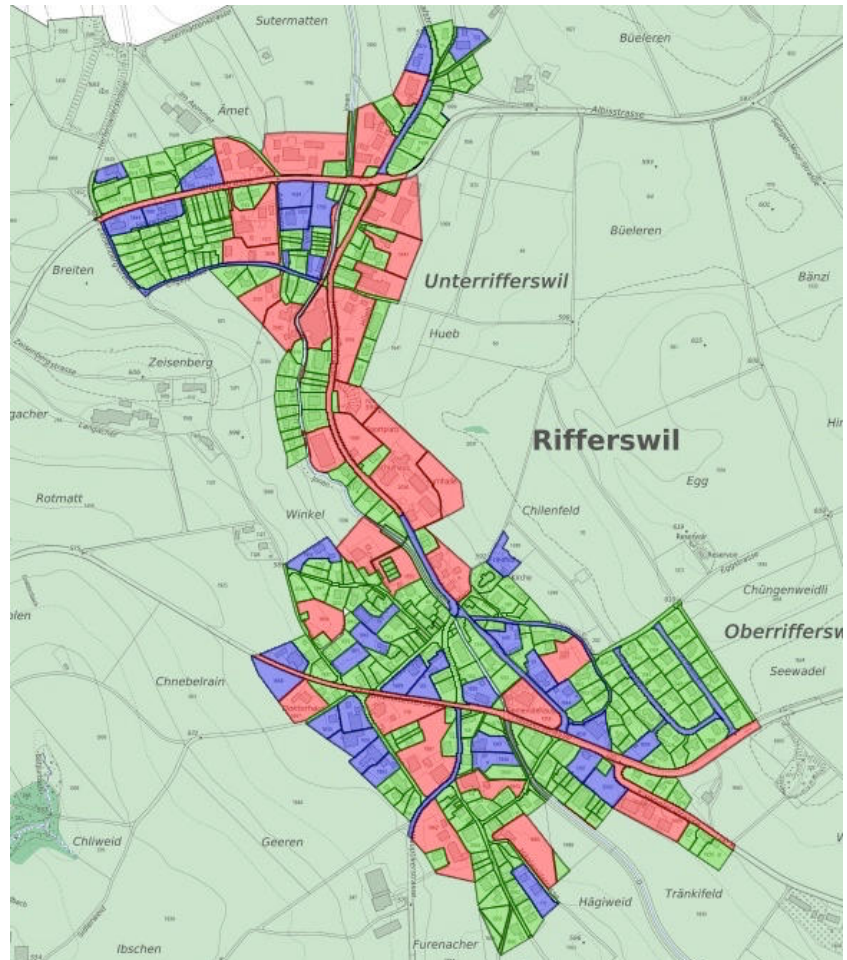
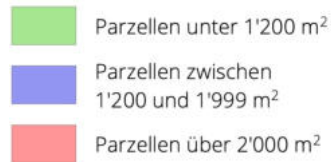
Freifläche

Für die Gemeinde Rifferswil ergibt sich wie bereits erwähnt nur im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren, die eine erhöhte Ausnützung vorsehen, eine moderate Abschöpfung von Planungsmehrwerten. Im Sinne einer möglichst gleichen Behandlung aller Eigentümer wird die Freifläche auf das kleinste Mass von 1'200 m<sup>2</sup> festgelegt.

Feststellung der Abgabepflicht für Grundstücke unterhalb der Freifläche

Um eine Abgabepflicht feststellen zu können, ist die Mehrwertberechnung bei allen von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Grundstücken erforderlich.

Aus der nachstehenden Abbildung ist ersichtlich, welche Grundstücke grösser sind als 1200 m<sup>2</sup>.



#### Keine Mehrwertabgabe mit vorliegender Revision

Mit der vorliegenden Revision entstehen keine Planungsmehrwerte, die zu einer Mehrwertabgabe führen könnten. Die festgelegten Werte könnten allenfalls bei einer künftigen Revision ein Thema sein, wenn über Aufzonungen gesprochen werden sollte oder bei Gestaltungsplänen, die eine gegenüber der Grundordnung erhöhte Ausnutzung ermöglichen.

**Kommunale Mehrwertprognose  
entfällt**

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden keine Auf- und Umzonungen vorgenommen.

Somit entfällt eine kommunale Mehrwertprognose.

**Städtebauliche Verträge**

Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen sowie von Vorverträgen nach MAV ist freiwillig. In Gebieten von hoher städtebaulicher Bedeutung empfiehlt es sich, stets ein zweistufiges Verfahren (Vorvertrag und städtebaulicher Vertrag) zu verlangen. Gleichzeitig ist dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass nicht jeder private Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag erfordert. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertabgabe mittels Einzahlung in den kommunalen MAG-Fonds.

Können sich die Parteien im Rahmen des städtebaulichen Vertrages über den Abgabesatz nicht einigen, kommt der Abgabesatz gemäss BZO zur Anwendung.

**Verwendung der Einnahmen**

Die künftigen Einnahmen aus dem kommunalen Mehrwertausgleich sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur Vorlage erarbeitet.



## 9 WALD- UND GEWÄSSERABSTANDS- LINIEN

## Keine Waldabstandslinien und Waldgrenzen

In der Gemeinde Rifferswil bestehen keine Waldabstandslinien. In einem Beschluss des Regierungsrats vom 18. Dezember 1996 wurde festgehalten, dass in der Gemeinde Rifferswil keine Wälder an Bauzonen grenzen. Auf die Festlegung von Waldgrenzen wurde aus diesem Grund gemäss dem Beschluss verzichtet. Es besteht im Rahmen der vorliegenden Revision kein Anpassungsbedarf.

### Bestehende Gewässerabstandslinien

In der Gemeinde Rifferswil bestehen keine Gewässerabstandslinien.

## Gewässerraumfestlegung




Die Gewässerraumfestlegung erfolgte in einem separaten Verfahren. Der Gewässerraum wurde in der Gemeinde Rifferswil im vereinfachten Verfahren mit Verfügung vom 1. März 2023 in Kraft gesetzt.

## 10 HOCHWASSERSCHUTZ

## Allgemeines

Gemäss § 22 Abs. 3 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) sind die Gefahrenbereiche bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen. Gemäss der gesetzlichen Definition sind Gefahrenbereiche jene Gebiete, in welchen mit häufigen oder stark schädigenden Hochwassern zu rechnen ist und die Hochwassersicherheit kurzfristig nicht mit verhältnismässigen Mitteln hergestellt werden kann. Die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu behandeln und wenn möglich sicherzustellen.

## Naturgefahrenkarte

-  mittlere Gefährdung  
 geringe Gefährdung  
 Oberflächenabfluss



## Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- Gestaltungsplan-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

Die Hochwassergefahr geht vom öffentlichen Gewässer Jonen aus. Wie der Kanton im Frühjahr 2023 mitgeteilt hat, soll die Jonen oberhalb von Rifferswil auf rund einem Kilometer Länge wieder zu einem naturnahen Bach werden. Durch das Revitalisierungsprojekt wird der Hochwasserschutz in Rifferswil durch den Kanton verbessert. Innerhalb des Siedlungsgebiets bleibt der heutige Bachlauf bestehen. Die Massnahmen werden vom Kanton folgendermassen beschrieben: «Um die ökologische Vielfalt zu fördern, lockert das AWEL das Bachbett auf und gestaltet es abwechslungsreicher. Die heutigen Schwellen werden durch Rampen ersetzt, damit Fische wieder bachaufwärts schwimmen können. Damit die Jonen bei Hochwasser keine grösseren Schäden im Dorf anrichtet, verbessert das AWEL den Schutz gefährdeter Gebäude und beschafft mobile Hochwasserschutz Elemente, welche die Feuerwehr Rifferswil künftig einsetzen kann.»

Die Bauarbeiten im Rahmen des Revitalisierungsprojekts haben im Sommer 2023 gestartet und wurden gemäss der Medienmitteilung des Kantons im Herbst 2025 abgeschlossen.

Durch die vorliegende Revision der Nutzungsplanung werden die Kapazitäten innerhalb der aktuell noch betroffenen Bereiche nicht erhöht. Zudem sind bei einem Bauprojekt in den Gefahrenbereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser durch die Bauherrschaft zu treffen (Objektschutzmassnahmen). Im Rahmen der Revision werden keine weitergehenden Massnahmen ergriffen.

## 11 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

### 11.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Kapazitätsabschätzungen

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Durch die vorliegende Revision verändert sich die gesamte Einwohnerkapazität innerhalb der Bauzonen kaum.

#### Einwohnerkapazität Zusammenfassung

Einwohnende total (Stand 2022)	1'150 EW
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2040) rund	1'296 EW
<b>Gesamte Einwohnerkapazität (inkl. Einwohnende ausserhalb Bauzone)</b>	<b>1'388 EW</b>

#### Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III in einem Teil der Kernzone tendenziell leicht.

### 11.2 Orts- und Landschaftsbild

#### Ortsbild

Die angestrebten Anpassungen der Bau- und Zonenordnung können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

#### Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen.

Die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Durch den Verzicht auf Einzonungen und den Beibehalt der Möglichkeit zur Umnutzung von brachliegenden Ökonomiegebäuden wird den Grundsätzen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

#### Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

## 11.3 Abstimmung auf das ISOS

### Unterschiede ISOS und KOBI

Gegenstand des kantonalen Inventars (KOBI) sind Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 lit. c PBG). Die Frage der Schutzwürdigkeit und der Einstufung nach ihrer Bedeutung wird unter anderem auf der Grundlage des ISOS beurteilt. Allerdings weicht das KOBI gemäss PBG in seiner Zielsetzung und Wirkung in wesentlichen Punkten vom ISOS ab. Die Klassierung von Objekten von kantonaler oder regionaler Bedeutung führt zu einer Beschränkung der kommunalen Zuständigkeit. Das ISOS hingegen entfaltet nur im Rahmen der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbare Wirkung. Im Weiteren berücksichtigt das KOBI gleichwertig politische, wirtschaftliche, soziale und baukünstlerische Epochen, während das ISOS vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale erfasst. Im ISOS werden – im Gegensatz zum KOBI – sodann auch nur Baugesamtheiten mit mehr als zehn Bauten bezeichnet. Schliesslich beschränkt sich das KOBI grundsätzlich auf einen Perimeter mit ortsbildtypischen Bauten, Baustrukturen und wichtigen Freiräumen. Das ISOS indes inventarisiert auch Baugebiete, die in ihrer Anlage und ihren charakteristischen Elementen erhaltenswürdig erscheinen, sowie grosszügige Ortsumgebungen.

### Abstimmung auf das ISOS

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung tangiert das ISOS namentlich mit den Anpassungen der Bau- und Zonenvorschriften zur Kernzone sowie der Einführung des Kernzonenplans.

Kurzbeschrieb Ortsbildcharakter aus  
Sicht Gemeinde

Rifferswil – mit den zwei gut ablesbaren Ortskernen Unter- und Oberrifferswil – ist strukturell ein Strassendorf mit einem intakten Ortsbild, welches von prächtigen Fachwerkbauten mit mächtigen Schrägdächern geprägt wird. Ebenfalls prägnant in Erscheinung treten die grosszügigen und qualitätsvollen Freiräume entlang des Jonenbachlaufs und die innenliegenden Freiräume insbesondere in Oberrifferswil sowie die ausserhalb der Kernzone vorgelagerten Freiräume südlich und westlich von Oberrifferswil. Diese Strukturelemente gilt es zu bewahren und zu stärken.

Impression Rifferswiler Ortsbild  
(Quelle: Website rifferswil.ch)



#### Schutzziele ISOS

Im ISOS sind keine spezifischen Schutzziele beschrieben. Allerdings können diese aus dem Beschrieb sowie den Erhaltungszielen abgeleitet werden. Nachfolgend sind die ermittelten Schutzziele aufgelistet:

- Freihalten der inneren Grünräume und des Jonentäli
- Erhaltung der intakten, vom erhöht liegenden Kirchhof einsehbaren Satteldachlandschaft
- Sicherung des ausgeprägten Strassenraums im Bereich Dorfplatz und Ankengasse
- Erhaltung der weitgehend intakten Bausubstanz im bäuerlichen Ortskern in Oberrifferswil

#### Schutzziele KOBI

Diese Schutzziele widerspiegeln sich auch im kantonalen Inventar (KOBI). Zusätzlich wurden im KOBI auch Schutzziele für den Ortsteil Unterrifferswil formuliert, welcher nicht Bestandteil des ISOS ist. Nachfolgend werden die im KOBI formulierten Schutzziele aufgelistet und in kursiver Schrift jeweils vermerkt, wie diese in der Planung berücksichtigt werden:

- Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Die unverbauten Umgebungsbereiche des sehr gut einsehbaren Ortsbildes sind in ihrer traditionellen Nutzung zu erhalten.

*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Die Siedlungsanlage wird mit der Zuweisung zur Kernzone und das Bebauungsmuster wird mit den Festlegungen im Kernzonenplan und den zugehörigen Bauvorschriften erhalten. Die wichtigen Freiräume gemäss KOBI werden im Kernzonenplan gesichert und mit weiteren Freiräumen, welche aus kommunaler Sicht wichtig sind, ergänzt. Zusätzlich werden die Bauvorschriften zu den wichtigen Freiräumen konkretisiert.*

- Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: In der Bau- und Zonenordnung wird eine Vielzahl an Regelungen getroffen, welche die Erfüllung der Zielsetzung sicherstellen. Zudem bezeichnet das übergeordnete und kommunale Inventar der Schutzobjekte zahlreiche Bauten, deren Schutzziele bei baulichen Veränderungen zu beachten sind und den allgemeinen Bauvorschriften vorgehen.*

*Auf den folgenden Seiten wird im Abschnitt «Berücksichtigung des ISOS in den Bauvorschriften» noch detaillierter eingegangen.*



- Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.

*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Im Kernzonenplan wird neu im Bereich Dorfstrasse/Ankengasse ein ausgeprägter Platz- und Strassenraum bezeichnet. In der Bau- und Zonenordnung wird festgelegt, dass die ausgeprägten Platz- und Strassenräume als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten oder aufzuwerten sind. Zum herkömmlichen Charakter gehören Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen. Bei den übrigen nicht im Kernzonenplan als ausgeprägter Platz- und Strassenraum bezeichneten Strassen- und Platzräume gelten die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 22 BZO. Unter diesem Artikel ist unter anderem definiert, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist.*

- Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: In der Bau- und Zonenordnung wird neu festgelegt, dass oberirdische Parkplätze, wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen, an einem Ort zusammenzufassen oder ansonsten nur in kleiner Anzahl zulässig sind. Zusätzlich wird festgehalten, dass offene Parkplätze, die erforderlich sind, ortsbildverträglich zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen sind.*

#### Oberripperswil:

- Der den Ortsbildcharakter wesentlich mitbestimmende innenliegende Grünraum zwischen der Ankengasse und den Bauten entlang der Hauptikerstrasse und die im Uferbereich des Jonenbachs gelegenen Grünräume sind von Bauten freizuhalten. Entlang des Bachs ist die Baumasse in den im Kernzonenplan ausgeschiedenen Baubereichen in möglichst grosser Distanz zum Bachlauf anzuordnen. Der platzartige Aussenraum unterhalb der Kirche, der einen empfindlichen Vorbereich zu dieser darstellt, ist mit seinen heutigen Qualitäten zu erhalten; die angrenzenden Grünbereiche sind als wichtiger Ortsbildhintergrund unüberbaut zu belassen.

*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Die innenliegenden Grünräume sowie auch der Aussenraum unterhalb der Kirche werden mittels Festlegungen im Kernzonenplan (wichtiger Freiraum) grosszügig gesichert.*

- Allfällige Neubauprojekte am westlichen und südlichen Ortsrand sind vor allem bezüglich kubischer Gestaltung und Höhe sehr sorgfältig zu behandeln, die an den Ortsbildperimeter grenzende Umgebung ist von Hochbauten freizuhalten (an die Nordwestseite grenzt ein im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthaltenes Gebiet).  
*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Innerhalb der Kernzone werden die baulichen Möglichkeiten entlang des westlichen und südlichen Ortsrands mit der Festlegung von wichtigen Freiräumen eingeschränkt. Dadurch wird ein angemessener Übergangsbereich zur freien Landschaft gesichert. Zusätzlich wird mit den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung in der Kernzone die gute Einordnung von Stützmauern, Einfriedungen und Hecken ins Gesamtbild sichergestellt.*

Unterrifferswil:

- Der für das Ortsbild charakteristische zentrale Freiraum «Grossmueter» am westlichen Bachufer, welcher Unterrifferswil gliedert, ist von Bauten freizuhalten. Der offene Bachlauf der Jonen ist in seinem Charakter zu belassen.  
*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Der zentrale Freiraum «Grossmueter» ist über den privaten Gestaltungsplan Grossmueter rechtskräftig gesichert und dauerhaft der Bebauung entzogen. Zudem ist der Baubereich auch im Kernzonenplan bezeichnet.*
- Das Gebiet angrenzend an den sehr gut einsehbaren westlichen und südlichen Siedlungsrand ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten.  
*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Wie bereits bei den Schutzzielen zum Gebiet Oberrifferswil beschrieben, wird mit den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung in der Kernzone die gute Einordnung von Stützmauern, Einfriedungen und Hecken ins Gesamtbild sichergestellt. Zudem haben Bauten in Bezug auf die Gestaltung verschiedene allgemeine Gestaltungsvorschriften und besondere Gestaltungsvorschriften für Dächer einzuhalten.*
- Zum Schutz des äusseren Ortsbildes sind auch Neubauprojekte in der an den Ortsbildperimeter angrenzenden Kernzone II sehr sorgfältig zu behandeln.  
*Berücksichtigung in der Revisionsvorlage: Die Kernzone II besteht so seit der Revision 2010 nicht mehr. In der Kernzone, welche an den Ortsbildperimeter angrenzt, gelten jedoch die gleichen Vorschriften wie innerhalb des Ortsbildperimeters. Somit ist die sorgfältige Gestaltung von Neubauprojekten auch in diesem Bereich sichergestellt.*

Nachfolgend wird einerseits die Berücksichtigung der Erhaltungsziele des ISOS aufgezeigt und andererseits zusammengefasst, wie mit den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung die Inhalte des ISOS umgesetzt werden.

## ISOS Oberrifferswil

In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, wie die Erhaltungsziele [A, B, C, a, b] des ISOS Oberrifferswil berücksichtigt werden. Auf die Hinweise wird nicht eingegangen.

### Gebiete, Baugruppen, Einzelelemente

Nr.	Benennung	Erhaltungsziel*	Zonierung	Massnahmen
1	Grosser bäuerlicher Ortskern in Geländemulde mit offenem Bachlauf, 1–15,18 grösstenteils locker angeordnete Bauten um nahezu quadratisches Strassengeviert mit zwei Diagonalachsen, v. a. 17.–19. Jh.	A	Grossmehrfachheitlich K/22 Kl. Teilflächen: Oe und W/20	Umsetzung des KOBI im KZP, div. überkommunale Denkmalschutzobjekte und kommunale Schutzobjekte
1.0.1	Kirche in erhöhter Lage in ummauertem Hof, 14.–18. Jh.	A	Oe	Überkommunales Denkmalschutzobjekt
0.0.4	Schulareal mit Heimatstil-Schulhaus von 1913, 19.–20. Jh.	A	Oe	Überkommunales Denkmalschutzobjekt / Kommunale Schutzobjekte

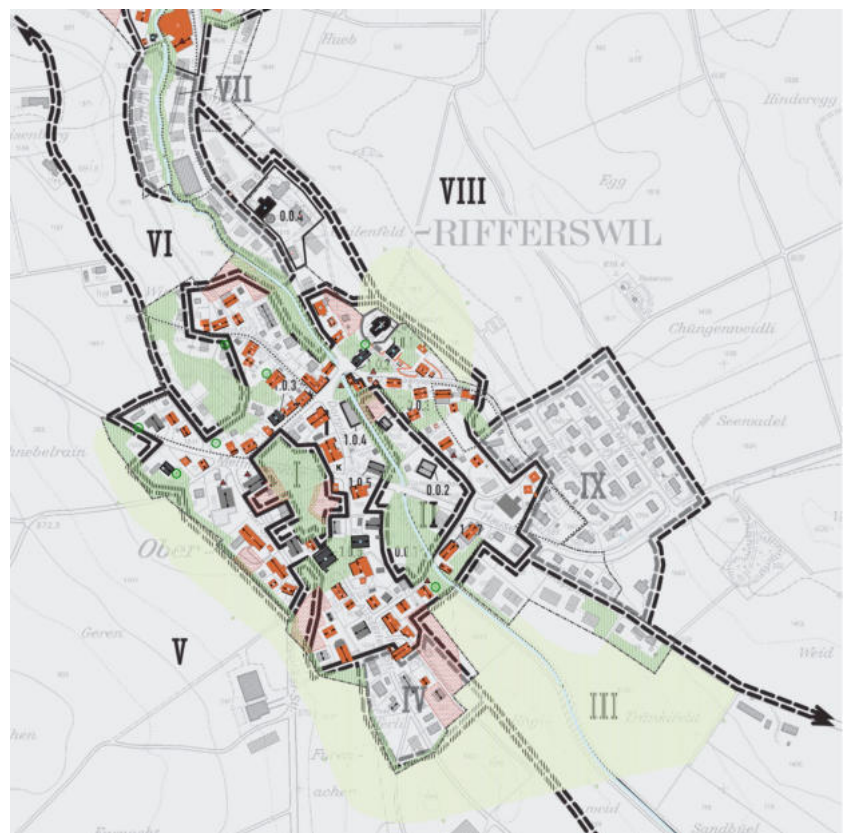
### Umgebungszonen

I	Freiraum im Ortsinnern, leicht gegen Osten abfallendes Wies- und Nutzgartengelände	a	K/22	Grossflächige Sicherung durch Festlegung des wichtigen Freiraums im KZP, Bebauung nur in Randbereichen möglich
II	Grosser vom Bach durchflossener Freiraum in ebenem Gelände im Ortsinnern, Wiesland mit Obstbäumen und Nutzgärten	a	K/22	Grossflächige Sicherung durch Festlegung des wichtigen Freiraums im KZP südlich der Mettenstetterstrasse und entlang des Jonenbachs
IV	Wohnquartier am südlichen Ortsrand, Ein- und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.	b	K/22	Umsetzung des KOBI im KZP
VI	Bachschenke am nordwestlichen Ortsrand, zum Bachlauf abfallendes Wiesland, vereinzelter Wohnhäuser und Schulareal an der Durchgangsstrasse	a	Grossmehrfachheitlich Lk Kl. Teilfläche: K/22	Sicherung der grossflächigen Freihaltung durch Landwirtschaftszone und Festlegung des wichtigen Freiraums, Bebauung nur in Randbereichen möglich
VII	Gewerbebauten und Einfamilienhäuser entlang der Jonen zwischen Unter- und Oberrifferswil, 20./21. Jh.	b	K/22	Sicherung von wichtigem Freiraum entlang des Jonenbachs im KZP
IX	Wohnquartier am Hang, v. a. Einfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.	b	Grossmehrfachheitlich W/20 Kl. Teilfläche: K/22	Beibehalt der Wohnzone, Beschränkung der baulichen Möglichkeiten zur Sicherung der Bebauungsstruktur (Geschosszahlregelung, Überbauungsziffer)

### Umgebungsrichtung

III	Bachschenke am südöstlichen Ortsrand, relativ flaches Wiesland beidseits des von Bäumen und Gebüsch gesäumten Bachlaufs, vereinzelter Wohn- und Ökonomiebauten an der Durchgangsstrasse	a	Grossmehrfachheitlich Lk Kl. Teilfläche: K/22	Sicherung der grossflächigen Freihaltung durch Landwirtschaftszone und Festlegung des wichtigen Freiraums
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

V	Unverbautes, vom Ortsrand gegen Südwesten abfallendes Wies- und Ackerland mit Obstbäumen und Gehöften	a	Gross-mehrheitlich Lk Kl. Teilfläche: K/22	Sicherung der grossflächigen Freihaltung durch Landwirtschaftszone und Festlegung des wichtigen Freiraums
VIII	Unverbautes hügeliges Wies- und Ackerland, vom Ortsrand gegen Nordosten ansteigender Hang	a	Gross-mehrheitlich Lk Kl. Teilfläche: K/22	Sicherung der grossflächigen Freihaltung durch Landwirtschaftszone, Bebauung in Randbereichen möglich primär in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



## Berücksichtigung des ISOS in den Bauvorschriften

Wie im Zweckartikel der Kernzone – Art. 4a BZO – beschrieben wird, soll mit den Bestimmungen der Kernzone der Charakter der beiden bestehenden Ortsbilder erhalten und eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht werden. Es wird festgehalten, dass für den Charakter der Ortsbilder die den Erschliessungswegen folgende Bebauung, die historische Bebauungsstruktur mit prägenden und strukturbildenden Gebäuden, die typische Dachlandschaft und die das Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume prägend sind.

Insbesondere mit folgenden Massnahmen wird die Berücksichtigung des ISOS in den Kernzonenvorschriften sichergestellt:

- Einführung einer Überbauungsziffer basierend auf dem Bestand und der Überprüfung mit einer Bebauungsstudie
- Festlegung der maximal zulässigen Geschosszahl
- Konkretisierung der Vorschriften zu den wichtigen Freiräumen sowie den ortstypischen Elementen und markanten Einzelbauten
- Neue Vorschriften zu den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen und den raumwirksamen Mauern
- Konkretisierung der allgemeinen Gestaltungsvorschriften
- Konkretisierung der besonderen Gestaltungsvorschriften für Dächer und Sicherstellung eines intakten Dachbilds von hoher Qualität bei gleichzeitiger Ermöglichung von zusätzlichen Belichtungsmöglichkeiten

Die neue Möglichkeit zur Abweichung von den Kernzonenvorschriften bei besonders guter Gestaltung von Neubauten, Ersatzneubauten und Anbauten wird an die positive Beurteilung durch einen von der Gemeinde festgelegten Fachgutachter geknüpft. Somit wird eine qualitätsvolle Weiterentwicklung sichergestellt.

Ebenso sind auch die zusätzlichen Belichtungsmöglichkeiten, wie bereits oben beschrieben, nur anwendbar, wenn eine besonders gute Gestaltung und eine gute Einfügung in das Ortsbild sichergestellt werden können.

## Fazit

Mit den Festlegungen des Kernzonenplans, der Bau- und Zonenordnung sowie auch den Inhalten der kommunalen und überkommunalen Denkmalschutzinventare werden die Inhalte des ISOS direkt umgesetzt.

Spezielle Schutzanordnungen können mit der Nutzungsplanung nicht angeordnet werden. Solche Massnahmen sind gestützt auf die Denkmalschutzinventare zu erlassen.



## 11.4 Umweltschutz

### Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist.

### Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

### Geruchsemissionen/FAT

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT-Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.

### Strahlung/NIS

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erwarten.

### Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 10 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

#### Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde in einem separaten Verfahren bereits festgelegt, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum gesichert ist.

#### Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Rifferswil befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> sowie im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

#### Grundwasserschutzzone

In der Gemeinde Rifferswil bestehen verschiedene rechtskräftige als auch projektierte Grundwasserschutzzonen, welche zum Teil innerhalb der Bauzonen liegen. Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasservorkommen erwartet.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

#### Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Es ist aktuell voraussichtlich keine Anpassung am GEP erforderlich.

**Bodenschutz**

Es bestehen zum Teil Hinweise auf anthropogene Veränderungen der Böden. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von den Revisionsinhalten betroffen.

**Betrieblicher Umweltschutz und  
Störfallvorsorge**

Im Risikokataster (CRK) ist die Albisstrasse als Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht klassiert. Im Rahmen der vorliegenden Revision müssen keine Massnahmen ergriffen werden. Entlang von kantonalen Strassen, welche im Risikokataster als «Durchgangsstrassen ohne Kurzberichtspflicht» aufgeführt sind, sind gemäss der «Richtlinie Störfallvorsorge bei kant. Durchgangsstrassen» lediglich Massnahmen gemäss den Regeln der Technik einzuplanen, aber es sind keine weiterführenden, störfallspezifischen Massnahmen erforderlich.

## **11.5 Kantonale Mehrwertabgabe**

**Kantonaler Mehrwertausgleich –  
Einzonungen**

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden keine Einzonungen vorgenommen respektive betrifft die technische Anpassung einen öffentlichen Fussweg, der nicht baulich ausgenutzt werden kann. Somit wird keine kantonale Mehrwertabgabe fällig.

## **11.6 Kommunaler Mehrwertausgleich**

**Kein kommunaler Mehrwertausgleich**

Werden bei einer Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in einer Vorlage einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf- und Umzonungen vorgenommen, so unterstehen die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten.

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung entstehen aber ohnehin keine abgabepflichtigen Planungsmehrwerte, weshalb keine Abgaben fällig werden.

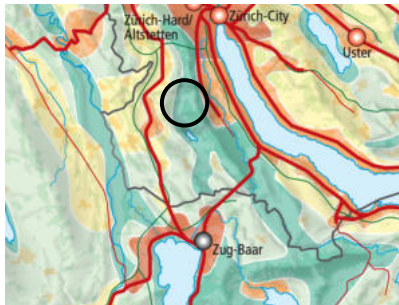
## **11.7 Mehrwertprognose**

**Keine Mehrwertprognose**

Durch die vorgesehenen Planungsmassnahmen werden keine kommunalen Mehrwertabgaben fällig. Es ist davon auszugehen, dass ebenfalls keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt.

## Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)



Vorgaben überkommunale Richtpläne, Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

## 11.8 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Rifferswil ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen:

- Mit der grundeigentümergebundenen Festsetzung der Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars und der Sicherung der wichtigen ortsbaulichen Qualitäten im Kernzonenplan wird die Grundlage geschaffen, dass das Ortsbild der Gemeinde langfristig attraktiv bleibt.
- Die Nutzung brachliegender Gebäude in der Kernzone wird weiterhin unter Einhaltung der erhöhten Qualitätsanforderungen ermöglicht.
- Durch die Sicherung der wichtigen Freiräume im Siedlungsgebiet werden diese für das Ortsbild und die Siedlungsökologie wichtigen Grünflächen langfristig erhalten.
- Durch die Festlegung des ausgeprägten Platz- und Strassenraums im Bereich Dorfplatz wird die Zielsetzung zur Schaffung eines attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsorts auch in der Nutzungsplanung festgehalten.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Neben den übergeordneten Zielen werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung auch die im räumlichen Entwicklungsleitbild formulierten kommunalen Ziele erfüllt (siehe auch Kap. 3).

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

## 12 MITWIRKUNG

### 12.1 Übersicht

#### Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung und Bevölkerungsworkshop zum räumlichen Entwicklungsleitbild
- Öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Nutzungsplanung vom 27. September bis 26. November 2024 und Informationsveranstaltung vom 25. September 2024
- Gemeindeversammlung am 18. März 2026

### 12.2 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht vom 7.1.2025

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 9. September 2024 wird dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 7. Januar 2025 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung und der im Nachgang dazu erfolgten Aussprache zwischen Vertreterinnen des ARE und Vertretern der Gemeinde (vgl. Ergebnisprotokoll vom 10.7.2025) werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- In der Legende des Zonenplans wurde die Zonenbezeichnung mit der Angabe zur Nutzungsziffer (ÜZ) ergänzt.
- Für die Reservezone, die ausserhalb des Siedlungsgebiets liegt, wird die Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone vorgeschlagen.
- Im Kernzonenplan wurde die Darstellung der Schutz- und Inventarobjekte angepasst und gemäss GIS-Browser Kanton Zürich und der Inventarliste der Gemeinde überarbeitet. Objekte, welche aus dem überkommunalen Denkmalschutzinventar entlassen wurden, werden in einem separaten Verfahren von der Gemeinde in das kommunale Inventar aufgenommen.
- Der bisherige Art. 1 Abs. 1 BZO wurde gestrichen.
- Im Artikel 1 Abs. 2, welcher neu in Kapitel «2.1 Kernzone K/22» als Art. 4a Abs. 1 aufgeführt wird, wurde der 2. Spiegelstrich mit Bezug zum Denkmalschutz gestrichen und durch «die historische Bebauungsstruktur mit prägenden Gebäuden» ersetzt. Ebenso wird der 3. Spiegelstrich angepasst.
- In Art. 3 BZO wurde der Begriff der Gesamtplanung durch Gestaltungsplanpflicht ersetzt.
- Der letzte Spiegelstrich unter Art. 3 Abs. 2 BZO wurde gestrichen, da die Anforderungen bereits im Energiegesetz festgehalten sind.
- Der bisherige Art. 1 wird neu – in angepasster Form – im Kapitel der Kernzone als Zweckartikel aufgeführt.
- Der Art. 5 Abs. 2 BZO wurde gestrichen, da unter § 309 PBG abschliessend geregelt ist, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist.
- Die Art. 6, 7 und 8 BZO wurden gemäss den Erwägungen des Vorprüfungsberichts angepasst.

- Unter Art. 11 BZO wird neu darauf hingewiesen, dass Neu- und Anbauten die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 1, 4a, 15 und 16 zu erfüllen haben.
- Im erläuternden Bericht wird aufgezeigt, wie mit den festgelegten Grundmassen und insbesondere der neu eingeführten Überbauungsziffer die Bebauungsstruktur des Ortsbilds und die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung sichergestellt werden können. Ebenfalls wird die ortsbauliche Wirkung der Überbauungsziffer illustriert.
- Die bisherige Fussnote, mit welcher festgelegt wird, dass ein Untergeschoss nur an Hanglagen zulässig ist, wird neu in einem separaten Absatz (Art. 11 Abs. 4 BZO) festgehalten.
- Unter Art. 13 Abs. 1 BZO wird das Wort «schematisch» gestrichen.
- Unter Art. 15 lit. g. BZO wird ergänzt, dass die Sprossenteilung von Fenstern mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden kann. Unter Art. 15 lit. i. werden Rafflamellenstoren neu explizit ausgeschlossen.
- Der Art. 15 lit. k. BZO wird wie gefordert angepasst und neu festgelegt, dass nur ortsübliche Farben zulässig sind.
- Der Art. 16 lit. k. BZO wird gemäss den Erwägungen angepasst und neu festgelegt, dass Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig sind.
- Im Bericht wird vertieft darauf eingegangen, inwiefern mit den Erleichterungen bezüglich der Dachaufbauten und den verbesserten Belichtungsmöglichkeiten die Einhaltung der erhöhten Gestaltungsanforderungen sichergestellt werden kann.
- Mit dem Art. 16b wurde ein neuer Artikel mit Vorgaben zum Hochwasserschutz ergänzt. Zusätzlich wird auch im erläuternden Bericht vertieft auf die Thematik eingegangen.
- Unter Art. 22 BZO wird ein Absatz ergänzt, in welchem festgelegt wird, dass Tiefgaragenrampen in der Kernzone in das Hauptgebäude oder eine Klein- oder Anbaute zu integrieren sind. Klein- und Anbauten sind dabei zurückhaltend in die Umgebung zu integrieren. Zusätzlich wurde unter Art. 11 eine zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten festgelegt, um gebäudeintegrierte Zufahrten zu ermöglichen, ohne dass diese die baulichen Möglichkeiten für Hauptgebäude stark einschränken. Von dieser zusätzlichen Überbauungsziffer kann jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn eine Integration in das Hauptgebäude aus bautechnischen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht möglich ist. Die Anforderungen an den Umfang und die Ausgestaltung der Abstellplätze in Art. 23 Abs. 3 BZO werden präzisiert.
- Der Art. 24 Abs. 1 BZO wird angepasst, sodass keine gedeckten Abstellflächen mehr verlangt werden.
- Die Formulierung des Art. 26a wird angepasst, sodass Schottergärten ohne ökologischen Wert ausgeschlossen sind.
- Der Verweis auf die Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» wird in der BZO gestrichen und neu im erläuternden Bericht aufgenommen.



- Im erläuternden Bericht werden im Kapitel «Kantonales Inventar der Denkmalschutzobjekte» Anpassungen vorgenommen und neu beschrieben, dass die Zuständigkeit für die Beratung und die formelle Unterschutzstellung bei der kantonalen Denkmalpflege liegt.
- Im Kapitel 4.3 wird der Abschnitt zu den Reservezonen angepasst und präzisiert.

#### Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Auf die geforderte Regelung zu den geringfügigen Abweichungen in einem separaten Artikel wird verzichtet. Stattdessen wird im erläuternden Bericht beschrieben, was mit geringfügigen Abweichungen gemeint ist.
- Die ortstypischen Elemente wurden – gemäss der Besprechung der Gemeinde und des Planungsbüros mit Vertreter\*innen des Amts für Raumentwicklung vom 24. Juni 2025 (vgl. Ergebnisprotokoll vom 10.7.2025) – im Kernzonenplan nicht als Informationsinhalt aufgeführt, sondern als Festlegung beibehalten.
- Die Festlegung unter Art. 13 Abs. 1, dass örtliche Abweichungen der wichtigen Freiräume zulässig sind, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Dies wurde mit Vertreter\*innen des Amts für Raumentwicklung in der Sitzung vom 24. Juni 2025 besprochen.
- Auf die empfohlene Konkretisierung zum spezifischen Charakter der wichtigen Freiräume im erläuternden Bericht sowie die Ergänzung der Vorschriften mit spezifischen Aussagen zum Erscheinungsbild von Zäunen wird verzichtet. Ebenso werden verschiedene unbestimmte Begriffe wie «herkömmlicher Charakter» sowie «erhalten oder aufwerten» nicht näher im Planungsbericht erläutert oder die Regelungsabsicht umschrieben.
- Die Art. 14, 14a und 15 lit. d BZO werden gemäss der Besprechung mit Vertreter\*innen des Amts für Raumentwicklung vom 24. Juni 2025 unverändert beibehalten.
- Auf die empfohlene Reduktion von Autoabstellplätzen wird verzichtet, da ein Ausbau des ÖV-Netzes in Rifferswil nicht vorgesehen ist und die Einwohner\*innen somit auf ein Auto in der vorliegenden ländlichen Struktur angewiesen sind.

## 12.3 Öffentliche Auflage

#### Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 9. September 2024 wurde vom 27. September bis 26. November 2024 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist gingen 40 Einwendungen und 4 Hinweise ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde

dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu sämtlichen Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

## 12.4 Anhörung

### Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebergeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

### Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Aeugst am Albis, Hausen am Albis, Kappel am Albis und Mettmenstetten haben keine Einwendungen eingebracht.

### ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) hat mit Schreiben vom 19. November 2024 zur Revisionsvorlage vom 9. September 2024 Stellung genommen, einen Antrag gestellt und eine Empfehlung ausgesprochen.

Aufgrund der Stellungnahme der ZPK wurden folgende Anpassungen an den Revisionsunterlagen vorgenommen:

- Unter Art. 16a wurde konkretisiert, dass das Gutachten von der Baubehörde eingeholt wird und von einer unabhängigen Fachperson zu erstellen ist.

Nicht berücksichtigt wurde der Antrag, dass auch für die Regelbauweise Bestimmungen einzuführen seien, mit welchen eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes sichergestellt wird. Die Einführung einer entsprechenden Bestimmung wurde in der Arbeitsgruppe besprochen, aber ein Verzicht darauf beschlossen, da es sich bei den Siedlungsändern ausserhalb der Kernzone nur um kurze Abschnitte handelt. Stattdessen sollen Bauherrschaften bei Projekten am Siedlungsrand gezielt sensibilisiert werden.

Die zustimmenden Ausführungen der Region zu verschiedenen Inhalten der Revision werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

## 13 SCHLUSSBEMERKUNG

### Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Gesamtrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

## ANHANG

### Plan zu den Hanglagen

