



**EINGANG**

12. Sep. 2019

**Gutachten**

**Nr. 03-2019**

**Objekt**

**Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Ge-  
meinde Rüti**

**Auftrag**

Mit Schreiben vom 7. Juni 2019 beauftragte die Baudirektion des Kantons Zürich die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK), ein Gutachten zum oben erwähnten Projekt zu erstellen.

Folgende Fragen sind zu beantworten:

1. Teilt die NHK die Auffassung der Jury, des Gemeinderates und des ARE, dass keine Schutzziele des ISOS verletzt werden?
2. Gesetzes- und Richtplankonforme Weiterentwicklung des Zentrums Bandwies
  - a) Wie schätzt die NHK den Stellenwert der gesetzlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und der Aufträge der Richtpläne aller Stufen ein, konkret angewendet auf das gesamte Bandwies in Rüti?
  - b) Wären nach Ansicht der NHK aus Gründen des ISOS markant andere Lösungen auf dem Areal Bandwies Süd offensichtlich besser? Oder sollte die Entwicklung sogar schwergewichtig an einem anderen Ort innerhalb der Gemeinde erfolgen?
  - c) Ist der Gestaltungsplan in Teilen zu ändern oder mit Auflagen zum Bauprojekt und der Realisierung des Aussenraums zu versehen?

**Beurteilungsgrundlagen**

Für das Gutachten stehen der NHK die folgenden Akten zur Verfügung:

- Gemeinde Rüti ZH: Informationsfaltblatt Bandwies Süd, zur öffentlichen Auflage im Gemeindehaus Rüti vom 15. 2. 2019 bis 16. 4. 2019
- Suter von Känel Wild, Zürich: Begegnungszone Bandwies, Betriebs- und Gestaltungskonzept, Erläuternder Bericht, 29. 5. 2019
- Kanton Zürich, Baudirektion, ARE, Raumplanung, Team Nord-Ost: Rüti, Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, 2. Vorprüfung, 15. 4. 2019
- Gemeinde Rüti, Gemeinderat, Beschluss 2019-14, Protokoll vom 29. 1. 2019
- Gemeinde Rüti, Gemeinderat, Beschluss 2019-10, Protokoll vom 29. 1. 2019
- Kanton Zürich, Baudirektion, ARE, Raumplanung, Team Nord-Ost: Rüti, Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Vorprüfung, 17. 9. 2018

EINGANG

13. Jan 2018

- SPPA Architekten, Zürich: Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Richtprojekt Bebauung, vom 29. 5. 2018
- SPPA Architekten, Zürich: Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Bestimmungen, Fassung für die öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung
- SPPA Architekten, Zürich: Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Erläuterungen, Fassung für die öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung
- SPPA Architekten, Zürich: Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Bericht zu den Einwendungen, Fassung für die öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung
- Kolb Landschaftsarchitektur, Zürich: Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Richtprojekt Aussenraum, 27. 11. 2018
- htb ingenieure, Stäfa: Auflageprojekt Alpenstrasse, Erneuerung, Erwerb von Grund und Rechten, Situation 1:250, 13. 12. 2018
- htb ingenieure, Stäfa: Auflageprojekt Alpenstrasse, Erneuerung, Längenprofile 1:500/50, 13. 12. 2018
- htb ingenieure, Stäfa: Auflageprojekt Alpenstrasse, Erneuerung, Querprofile 1:100, 13. 12. 2018
- htb ingenieure, Stäfa: Auflageprojekt Alpenstrasse, Erneuerung, Signalisationsplan bestehende Anlagen, Situation 1:250, 13. 12. 2018
- htb ingenieure, Stäfa: Auflageprojekt Alpenstrasse, Erneuerung, Signalisationsplan neue Anlagen, Situation 1:250, 13. 12. 2018
- htb ingenieure, Stäfa: Auflageprojekt Alpenstrasse, Erneuerung Strassenbau, Technischer Bericht, 13. 12. 2018
- Geoterra Ingenieure Geometer Planer, Richterswil: Erschliessung Areal Bandwies, Rüti, Machbarkeit Tiefgarageneinfahrt und Verkehrsregime Alpenstrasse, Erläuternder Text, 31. 5. 2018
- Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich: Lärmgutachten Gestaltungsplanverfahren gemäss Lärmschutzverordnung, Überbauung Bandwiesareal Rüti ZH, 24. 5. 2018
- SPPA Architekten, Zürich: Überbauung Bandwiesareal, Rüti, Feuerwehruzufahrt, visiert Feuerpolizei der Gemeinde Rüti 3. 5. 2018
- CSL Immobilien, Zürich: Bericht des Beurteilungsgremiums Studienauftrag Rüti Bandwies, 3. 7. 2017
- Credit Suisse, Gemeinde Rüti ZH: Überbauung Bandwiesareal Rüti, Programm Studienauftrag, Version 1.2, 6. 12. 2016
- Dr. A. J. Zingg Hydrologie Bautechnik, Jona: Baugrund Untersuchung Arealentwicklung Bandwies, Gde. Rüti, 24. 8. 2014
- SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich: Gemeinde Rüti, Arealentwicklung Bandwies, Verkehrsstudie, 9. 5. 2016
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Ortsbild Rüti mit Untertann, 2. Fassung 6.2012



## Ausgangslage

Gemäss ISOS geht die Entwicklung von Rüti auf eine Besiedlung durch die Alemannen im 8. Jahrhundert zurück. Belegt ist die Existenz einer Kapelle, die dem heiligen Nikolaus geweiht war; davon zeugt der Flurname ihres ehemaligen Standorts, der Chlaushügel. Zu Beginn des 13. Jahrhunderts gründeten die Freiherren von Regensberg das Prämonstratenserklöster auf dem Plateau oberhalb des Zusammenflusses der Schwarz und der Jona. Fortan prägten das Kloster und die dazu gehörenden Betriebe die weitere Entwicklung des Dorfes; bis heute ist der Klosterbezirk ein Identität stiftendes Element des Ortsbilds. Im ISOS ist er mit dem höchstmöglichen Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) klassifiziert; sowohl die räumliche Qualität als auch die architekturhistorische Qualität und die Bedeutung sind als besonders hoch festgehalten.

Bis ins 19. Jahrhundert bestand Rüti aus zwei kleinen Kernen: der Gebäudegruppe um die ehemalige Klosterkirche und einer kleineren Gebäudegruppe bei der Ziegelbrennerei beim heutigen Löwen- und Härtiplatz. Der Wandel vom Bauern- zum Industriedorf erfolgte im 19. Jahrhundert, als man begann, die Wasserkraft der Jona für grössere Fabrikbetriebe zu nutzen. Insbesondere um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert entwickelte sich Rüti stark, neue Fabriken und Quartiere entstanden. Das Wachstum setzte sich nach dem Zweiten Weltkrieg fort.

Die Bandwies, der Grünbereich südlich des Klosterbezirks am Ufer der Jona, wurde erst ab den 1960er-Jahren überbaut. Es entstanden mehrere grosse Einkaufszentren und Wohnblöcke. Das Geschäftszentrum von Rüti verlagerte sich vom Bahnhofsquartier in die Ebene. Das ISOS hebt hervor, dass bei der Planung der Bandwiesstrasse und der flankierenden Überbauungen die Sichtachse zum Kloster respektiert wurde.

Das Areal Bandwies Süd ist noch nicht überbaut. Es ist im Besitz der Gemeinde Rüti und soll im Baurecht abgegeben werden. 2016 schrieben die Gemeinde und die CSL Immobilien Zürich, die künftige Baurechtsnehmerin, einen Studienauftrag aus. 2017 standen SPPA Architekten, Zürich als Sieger fest. 2018 erarbeitete das Büro ein Richtprojekt, das als Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan dient.

Nach zwei Vorprüfungen durch das ARE und diversen Anpassungen nach Einwendungen aus der Bevölkerung bzw. der Politik wurde der Gestaltungsplan vom 15. 2. 2019 bis 16. 4. 2019 im Gemeindehaus Rüti öffentlich aufgelegt (vgl. Beurteilungsgrundlagen).

Nach der öffentlichen Auflage und bei bereits angesetzter Volksabstimmung wurde die NHK am 7. Juni 2019 beauftragt, ein Gutachten zum Gestaltungsplan zu erstellen.

## Situation

Lage des Areals und räumliche Bezüge innerhalb des Ortsbilds:

Die Bandwies liegt im Geviert zwischen Klosterbezirk (im Norden), Jona (im Osten), Alpenstrasse (im Westen) und Breitenhofstrasse (im Süden). Wie das auf dem gegenüberliegenden Flussufer liegende Areal ist auch die Bandwies geprägt von Bauten mit Läden, Dienstleistungszentren und Wohnblöcken, die mehrheitlich in den letzten Jahrzehnten erstellt worden sind. 2006 wurde der Uferbereich des kanalisierten Flusses teilweise neu gestaltet; die mit Sitzstufen und Bepflanzungen ausgestatteten Bereiche präsentieren sich heute als attraktive öffentliche Aufenthaltsräume. Eine Passerelle verbindet die beiden Ufer.

Die Bandwies wird in Längsrichtung durch die als Boulevard angelegte Bandwiesstrasse erschlossen. Diese verbindet das 1995 fertiggestellte neue Gemeindehaus an der Breitenstrasse mit dem erhöht liegenden Klosterbezirk. Bei der Planung der Bandwiesstrasse wurde darauf geachtet, dass die Sichtbeziehung zwischen Kloster und Gemeindehaus – d.h. zwischen altem und neuem politischem Zentrum – erhalten und unterstrichen wird. Die heutige, teilweise grossmassstäbliche Bebauung entlang der Bandwiesstrasse weist meist drei bis fünf Geschosse auf, grössere Volumina sind gegliedert (Sockel und zurückversetzter Aufbau). Die Bauten bilden eine ablesbare Strassenflucht und eine klare räumliche Fassung der Verkehrs- und Sichtachse.

Südwestlich des Areals steigt hinter dem Werkhof der steile Hang des Chlaushügels an, auf dem der Friedhof und das Krematorium liegen. Letzteres stammt aus 1928/29 und ist im ISOS als bemerkenswerter Jugendstilbau festgehalten (Erhaltungsziel A, hohe Bedeutung). Auch hier besteht eine erkennbare räumliche Verbindung zwischen Klosterbezirk und Chlaushügel, den beiden historischen religiösen Zentren.

Das Areal Bandwies Süd, auf das sich der zu beurteilende Gestaltungsplan bezieht, liegt im Süden der Bandwies zwischen Alpen-, Breitenhof- und Bandwiesstrasse. Das Gelände liegt in Bezug auf die Breitenhofstrasse etwas tiefer, zur Alpenhofstrasse gibt es eine steile Böschung. Die umgebenden Bauten sind heterogen: Während die Bandwiesstrasse von grossflächigen Bauten (Gewerbe, Parkhaus, Grossverteiler, Läden) gesäumt wird, ist die Bebauung entlang der Alpenstrasse kleinmassstäblich (Einfamilienhäuser, kleinere Villen). An den Rändern des Areals wachsen teilweise alte, markante Bäume.

Der Gestaltungsplan:

Der Gestaltungsplan sieht für das Areal Bandwies Süd eine Bebauung mit gemischter Nutzung vor. Gemäss den Zielen der 2015 neu festgesetzten Bau- und Zonenordnung soll hier eine Überbauung entstehen, „welche den Zielen der Zentrumsaufwertung entspricht (Verdichtung, angemessener Nutzungsmix, publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen und Einrichtung eines öffentlichen Quartierplatzes).“ (Zitat aus: SPPA Architekten, Zürich: Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Erläuterungen, Fassung für die öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung).

Konkret vorgesehen ist eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung, wobei das Attikageschoss nur teilweise leicht zurückspringt. Auf dem Baufeld A, zur Langwiesstrasse hin, ist ein länglicher Baukörper mit sieben Geschossen vorgesehen. Die lange Zeile betont die Strassenfront und reiht sich in die bestehende Bebauung ein. Allerdings ist sie gegenüber der Strasse leicht zurückversetzt, damit diese später als verkehrsberuhigte Begegnungszone gestaltet werden kann. Im Erdgeschoss sind publikumsbezogene Nutzungen vorgesehen, in den oberen Geschossen Wohnungen. Am nördlichen Ende soll ein kleiner Platz (die so genannte Piazzetta) geschaffen werden. Auf der von der Strasse abgewandten Seite weist der Bau eine mehrfach geknickte Fassade auf; diese bildet ein Pendant zu den unterschiedlich grossen, sechsgeschossigen Volumina mit fünfeckiger Grundfläche, die auf den Baufeldern B, C und D zu stehen kommen; diese sind als Wohnbauten vorgesehen. Die Auflösung in mehrere Punktbauten vermittelt zwischen den grossmassstäblichen Strukturen der Bandwies und den angrenzenden Wohnquartieren, die eine feinere Körnung aufweisen.

In der Mitte des Ensembles ist ein Hof geplant, der als öffentlicher Aussenraum dienen soll. Um diese Funktion zu betonen, führt ein Durchgang von der Bandwiesstrasse in den Hof hinein, und die Eingänge zu allen Wohnnutzungen sind hier angeordnet. Unter dem Hof liegt eine Tiefgarage, die alle Bauten miteinander verbindet und die sich praktisch über die ganze Fläche des Areals ausdehnt. Um eine Hofbepflanzung mit kleineren Bäumen zu ermöglichen, enthält die Aussenraumgestaltung niedrige, hügelartige Aufschüttungen. Vorgesehen ist, dass auch der nördlich des Areals



ansässige Grossverteiler diese Tiefgarage als Erschliessung nutzen kann, wenn er dereinst sein Parkhaus aufhebt und die Parkplätze ebenfalls in den Untergrund verlagert. Um die Bandwiesstrasse vom Verkehr zu entlasten und als verkehrsberuhigte Begegnungszone gestalten zu können, soll die gedeckte Zufahrt zur Tiefgarage an der Alpenstrasse liegen.

## Stellungnahme

Die gestellten Fragen beantwortet die NHK wie folgt:

1. Teilt die NHK die Auffassung der Jury, des Gemeinderates und des ARE, dass keine Schutzziele des ISOS verletzt werden?

Die geplanten Neubauten weisen bis zu drei Geschosse mehr auf als diejenigen, die bisher auf der Bandwies erstellt worden sind. Zwar wird ein Bezug zur Traufhöhe des Gemeindehauses hergestellt. Doch die bisher – zu Recht – sorgsam gehüteten Sichtbezüge werden beeinträchtigt bzw. verunmöglicht: Der Sichtbezug zwischen Gemeindehaus und Klosterbezirk wird in seiner Wirkung geschwächt, weil die räumliche Dominanz des Klosters durch die Nachbarschaft von hohen Bauten stark reduziert wird; der Sichtbezug zwischen Krematorium und Klosterbezirk wird gar verunmöglicht. Damit würde der Stellenwert dieser gemäss ISOS bedeutenden Elemente (Baugruppe Klosterbezirk bzw. Einzelelement Krematorium) innerhalb des Ortsbilds beeinträchtigt. Die NHK sieht die Schutzziele des ISOS gefährdet oder verletzt.

2. Gesetzes- und Richtplankonforme Weiterentwicklung des Zentrums Bandwies

- a) Wie schätzt die NHK den Stellenwert der gesetzlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und der Aufträge der Richtpläne aller Stufen ein, konkret angewendet auf das gesamte Bandwies in Rüti?

Antwort:

Die NHK begrüsst das Vorhaben, die Bandwiesstrasse als städtischen Ort aufzuwerten und weiter als dichtes, urbanes Zentrum mit öffentlichen Nutzungen zu entwickeln. Ebenso lobt die NHK das Ziel, qualitativ hochstehende öffentliche Aussenräume innerhalb des Zentrums zu schaffen. Die neue Ufergestaltung an der Jona belegt, dass solche Massnahmen die Aufenthaltsqualität stark steigern können und auf grosse Wertschätzung stossen.

Dass die Einfahrt zur Tiefgarage zwingend an der Alpenstrasse anzuordnen sei, um eine Umgestaltung der Bandwiesstrasse zu einer verkehrsberuhigten Begegnungszone zu ermöglichen, weist die NHK zurück. Die Bandwiesstrasse ist eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen der Dorf- und der Breitenhofstrasse; sie ist gesäumt von öffentlichen Nutzungen, die sinnvollerweise strassenseitig angeliefert werden. Auch der Bus verkehrt hier. Die Bandwiesstrasse ist bereits heute ein Ort mit einem stark öffentlichen Charakter; die gemäss Richtplan für das Areal Bandwies Süd vorgesehenen Nutzungen werden diesen noch verstärken. Ein gewisser Verkehr ist entsprechend unvermeidlich und in Kauf zu nehmen. Die NHK empfiehlt daher, eine sorgfältige Aufwertung der Aufenthaltsqualität an der Bandwiesstrasse vorzunehmen, aber unter Berücksichtigung ihrer Funkti-

on als zeitweise lebhaft frequentierte, insbesondere für den Langsam- und den öffentlichen Verkehr wichtige Verkehrsachse. Dabei sind unterschiedliche Ansätze (wie zum Beispiel das Verkehrs- und Parkierungsregime, die Aufwertung des Langsamverkehrs, etc.) zu prüfen.

In diesem Zusammenhang hinterfragt die NHK auch die im Gestaltungsplan Bandwies Süd festgehaltene Idee, die Hauseingänge zu den Wohnungen auf den Baufeldern A, B, C und D um den Hof anzuordnen. Aufgrund seiner introvertierten Form und den darauf orientierten privaten Aussenräumen (Balkone und Terrassen der Wohnungen) kann ein solcher Hof zwar zu einem öffentlich zugänglichen Rückzugsort werden, doch einen urban-öffentlichen Charakter wie die Bandwiesstrasse wird er kaum erreichen. Daher empfiehlt die NHK, die Anordnung der Eingänge im Sinne einer starken Adressbildung zu überprüfen, um die Identität der beiden Räume – belebter Strassenraum und ruhiger Hof – jeweils zu stärken.

Die NHK erachtet die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt an der Alpenstrasse, wie sie im Gestaltungsplan vorgesehen ist, als problematisch. Diese Lage am höchsten Punkt des Grundstücks widerspricht den topografischen Gegebenheiten. Zudem verunklärt sie die Situation, weil die Bandwiesstrasse – selbst wenn sie als verkehrsberuhigte Begegnungszone ausgestaltet würde – aufgrund ihrer Lage die Hauptachse zwischen Breitenhof- und Dorfstrasse, bzw. zwischen Klosterbezirk und Gemeindehaus bleibt. Wegen ihrer publikumsintensiven öffentlichen Nutzungen wird sie weiterhin als Zentrum fungieren, mit einer entsprechenden Öffentlichkeit; eine Einfahrt bietet sich hier daher an. Die stille Alpenstrasse dagegen, die vor allem von Wohnbauten geprägt ist und dies gemäss Richtplanung auch in Zukunft sein soll, würde durch die gedeckte, als Infrastrukturbauwerk stark in Erscheinung tretende Tiefgarageneinfahrt in ihrem Charakter beeinträchtigt. Dies ist unter anderem auch deshalb zu vermeiden, weil das Gebiet westlich der Alpenstrasse im ISOS zum Gebiet Embru-Fabrikareal gehört, das mit einem Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) und einer hohen räumlichen Qualität qualifiziert wird.

Bei der Suche nach einem anderen Standort für die Tiefgarageneinfahrt sollte die Chance genutzt werden, die Sichtweise über den Perimeter des Gestaltungsplans hinaus zu öffnen.

- b) Wären nach Ansicht der NHK aus Gründen des ISOS markant andere Lösungen auf dem Areal Bandwies Süd offensichtlich besser? Oder sollte die Entwicklung sogar schwergewichtig an einem anderen Ort innerhalb der Gemeinde erfolgen?

Antwort: Die NHK befürwortet die Absicht, das Areal Bandwies Süd als urbanes Quartier mit Zentrumsfunktion zu verdichten und die Qualität der öffentlichen Räume zu erhöhen. Die heutige Situation zeigt, dass die sich in den 1960er-Jahren begonnene Entwicklung bewährt hat: Die Bandwiesstrasse ist stark frequentiert, die Grossverteiler und viele andere öffentliche Nutzungen halten sich seit Jahrzehnten. Die ursprüngliche städtebauliche Planung, eine stark belebte Allee als zentrale Nord-Süd-Verbindung zu schaffen, hat sich klar als richtig erwiesen, auch wenn heute aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der Verdichtung der umliegenden Gebiete eine Optimierung der Verkehrsführung und eine Aufwertung der räumlichen Qualitäten zweifellos notwendig sind.



Diese in den 1960er-Jahren begonnene Entwicklung hier fortzuführen, ist sinnvoll und auch ohne Beeinträchtigung der ISOS-Schutzziele möglich – allerdings nur, sofern die oben erwähnten Beziehungen zwischen den geschützten Elementen und der Stadt bzw. die Beziehungen der geschützten Elemente untereinander berücksichtigt werden. Konkret heisst das, dass ein bescheidenerer Massstab zu wahren ist. Der Gestaltungsplan darf nicht die aktuelle Maximalhöhe zulassen. Die Mantellinie ist so anzupassen, dass die Höhe der künftigen Bebauung auf dem Areal Bandwies Süd sich an der heutigen Bebauung orientiert. Diese zeigt, dass ein belebtes, dichtes, urbanes Zentrum mit öffentlichen Nutzungen auch mit weniger Obergeschossen gut funktioniert, ohne die ISOS-Schutzziele zu beeinträchtigen.

- c) Ist der Gestaltungsplan in Teilen zu ändern oder mit Auflagen zum Bauprojekt und der Realisierung des Aussenraums zu versehen?

Gemäss den vorstehenden Ausführungen sollen die räumlichen und visuellen Beziehungen der ISOS-Elemente durch Anpassung der Mantellinien Beschränkung der Gebäudehöhen erhalten und gestärkt werden. Die Tiefgarage soll nicht über die Alpenstrasse erschlossen werden und die Adressbildung ist zu überdenken.

Die NHK stellt zusammenfassend fest: Grundsätzlich befürwortet sie die Fortführung der bisherigen Entwicklung, die Bandwies zu einem Zentrum mit gemischter Nutzung und öffentlicher Funktion zu gestalten. Ebenfalls begrüsst sie die Absicht, die Qualität der öffentlichen Aussenräume zu stärken. Wie der aktuelle Zustand zeigt, haben sich beide Ziele als sinnvoll erwiesen, und erste erfreuliche Erfolge sind ersichtlich. Weiter möchte die NHK hervorheben, dass sie das gewählte Vorgehen – Entwicklung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans mit einem hochkarätig besetzten Konkurrenzverfahren – sehr begrüsst.

### **Antrag**

Der Gestaltungsplan Bandwies Süd ist gemäss den obigen Ausführungen bezüglich der Mantellinien im Sinne einer klaren Beschränkung der Gebäudehöhen zu überarbeiten, und die Erschliessung (Einfahrt Tiefgarage, Eingänge) ist anzupassen.

Zürich, den 10. September 2019

### **Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich**

Der Präsident:

Ruggero Tropeano