



Gemeinde Rüti  
Gemeinderat  
Breitenhofstrasse 30  
8630 Rüti

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd

**Georg Müller**

Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34  
georg.mueller@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
KS ARE 24-0188

15. November 2024

**Rüti. öffentlicher Gestaltungsplan «Bandwies Süd» - Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 25. Juni 2024 haben Sie uns den öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amts für Raumentwicklung (ARE/OBS) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

**1. Ausgangslage**

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» soll zur Stärkung des regionalen Zentrumsgebiets das Gebiet Bandwies in seiner Funktion als Einkaufszentrum mit hoher baulicher Dichte, angemessenem Nutzungsmix, publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen und öffentlichem Platz weiterentwickelt werden.

Die gesamte Parzelle ist momentan im Besitz der Gemeinde Rüti und soll im Baurecht an die CS-Immobilien abgegeben werden. Ein erster Gestaltungsplan wurde bereits in den Jahren 2018 und 2019 durch den Kanton vorgeprüft. Der Gestaltungsplan wurde anschliessend durch die Gemeindeversammlung abgelehnt. Die vorliegende Planung unterscheidet sich nur geringfügig vom ersten Gestaltungsplan. Neu wurde der Gestaltungsplan auf die umliegenden Planungen abgestimmt. Er bildet somit ein Teilprojekt der gesamten Entwicklungsabsichten für diesen Ortsteil. Die Bandwiesstrasse im Osten wird zur Begegnungszone umgestaltet und mit dem zeitgleich zur Vorprüfung eingereichten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» soll das direkt im Norden anschliessende Geviert der Migros entwickelt werden. Für die Alpenstrasse im Westen des Gestaltungsplans besteht ein Strassenprojekt. Für die Breitenhofstrasse ist gemäss kommunaler Verkehrsrichtplanung ebenfalls eine Begegnungszone vorgesehen.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 31. Mai 2024
- Gestaltungsplanvorschriften vom 31. Mai 2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 31. April 2024 mit Anhang Erläuterungen vom 31. Mai 2024

Mit der Vorlage werden folgende weiteren Unterlagen eingereicht:

- Baugrunduntersuchung vom 25. August 2014
- Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies vom 9. Mai 2016
- Feuerwehrezufahrt (Machbarkeit) vom 3. Mai 2018
- Richtprojekt Bebauung mit Erläuterungen vom 31. Mai 2024
- Richtprojekt Aussenraum mit Erläuterungen vom 31. Mai 2024
- Aktualisierung Verkehrsstudie vom 19. Dezember 2023
- Lärmgutachten Verkehr und Parkierung vom 17. April 2024
- Machbarkeit Feuerwehrezufahrt vom 3. Mai 2018
- Strassenprojekt Alpenstrasse Vorabzug vom 30. Mai 2024
- Begegnungszone Bandwies: Betriebs- und Gestaltungskonzept vom 13. Juli 2023
- Gutachten Nr. 03-2019 NHK Kanton Zürich vom 10. September 2019
- Beurteilung Umgang Gemeinde mit dem NHK-Gutachten Nr. 03-2019 vom 7. November 2019 (KS-ARE 19-1438)

## **2. Gesamtbeurteilung**

### **Planungsrechtlicher Kontext**

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Rüti dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen.

Das betroffene Grundstück Kat.-Nr. 7446 liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in einer Umgebung mit dem Erhaltungsziel b. Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit § 16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung.

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet dem regionalen Zentrumsgebiet zugeordnet. Dieses bezweckt eine Stärkung von Rüti als regionales Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungszentrum. Zudem liegt es in einem Bereich mit hoher baulicher Dichte, das heisst, es sind als Richtwerte mindestens 4 Geschosse und eine AZ von mindestens 65% vorzusehen.

Der Gestaltungsplan liegt aktuell in der Zentrumzone Z4/100. Parallel zum vorliegenden Verfahren revidiert die Gemeinde Rüti jedoch die kommunalen Nutzungsplanung und sieht in der Grundordnung eine Aufzonung in die Zentrumzone Z5/130 vor.

## **Würdigung**

Der Gestaltungsplan wurde, wie in der Ausgangslage erwähnt, bereits zweimal durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft und in der jetzigen Fassung nur untergeordnet angepasst. Die bereits erfolgte Beurteilung durch die kantonalen Fachstellen wird im Grundsatz gestützt, respektive soll der Gestaltungsplan in den wesentlichen Punkten nicht in Frage gestellt werden. Jedoch haben sich seit der letzten Vorprüfung in gewissen Bereichen die Rechtsgrundlagen oder die kantonale Beurteilungspraxis verändert. Deswegen enthält dieser Vorprüfungsbericht Anträge zu Festlegungen, die in den vorangehenden Vorprüfungen noch als genehmigungsfähig beurteilt wurden.

Die Planung entspricht weitestgehend den übergeordneten Zielen, welche in diesem Bereich eine starke Verdichtung vorsehen. Mit einer AZ von 185% weicht der Gestaltungsplan jedoch deutlich von den Dichterichtwerten des regionalen Richtplans ab. Der Gestaltungsplan orientiert sich stark am Richtprojekt Bebauung (dat. 31.05.2024) und dem wegleitenden Projekt zum Aussenraum (dat. 22.05.24). Das Richtprojekt Bebauung ist hervorgegangen aus einem Konkurrenzverfahren aus dem Jahr 2018. Wegen der angestrebten hohen Dichte soll der Gestaltungsplan die Umgebungsgestaltung und die Freiräume möglichst konkret sichern. Der Gestaltungsplan lässt somit verhältnismässig wenig Spielraum bezüglich der Anordnung der Gebäude und deren Freiräume. Dies wird aus unserer Sicht begrüsst.

Auch wenn die vorliegende Planung parallel mit der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht wurde, sind die beiden Planungen sowohl inhaltlich wie vom Planungsablauf nicht aufeinander abgestimmt. Generell stellen wir fest, dass der Erläuternde Bericht nicht an die aktuellen Grundlagen angepasst wurde und wesentliche Inhalte, u.a. zum Verfahrensablauf fehlen. Dies ist zwingend nachzubessern.

Die Gemeinde Rüti hat aufgrund der Lage im Bereich des ISOS ein Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK eingeholt. Der Umgang mit dem Gutachten konnte im Nachgang mit dem ARE geklärt werden und ist in die vorliegende Planung eingeflossen. Die Grundlagen und Interessenabwägung mit dem ISOS entsprechen noch nicht in allen Punkten der aktuellen Praxis und sind weiter zu vertiefen.

Weiter bestehen noch grössere Mängel bei den Lärmgutachten im Anhang zum erläuternden Bericht. Aufgrund dessen ist eine abschliessende Beurteilung des Gestaltungsplans nicht möglich und eine weitere Vorprüfung notwendig.

## **3. Beurteilung im Einzelnen**

### **Situationsplan**

#### *Lage Tiefgarageneinfahrt*

Die Lage der Tiefgaragenzufahrten sind aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht optimal platziert, da aufgrund des Terrains grosse bauliche Eingriffe notwendig werden. Die Erschliessung über die Bandwiesstrasse würde sich womöglich ortsbaulich besser einfügen. Wir empfehlen deshalb, diese Option noch einmal zu prüfen.

### *Lage oberirdische Abstellplätze für Autos und Velos*

Im vorliegenden Situationsplan fehlen Angaben darüber, wo genau sich die oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder befinden.

- Die Lage aller oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder ist im Situationsplan zu vermerken.

### **Gestaltungsplanvorschriften**

#### *Art. 1.1 GPV Zweck*

Die mit vorliegendem Gestaltungsplan beabsichtigte, über die Grundordnung hinausgehende, bauliche Dichte bedarf hohe Anforderungen an die Bebauung wie auch an die Ausserraumqualität. Diese Anforderungen sind im Zweckartikel noch nicht hinreichend verankert, weshalb dieser zu ergänzen ist.

- Art. 1 ist zu ergänzen, dass eine hohe städtebauliche Qualität, eine hohe Qualität der Freiräume und eine architektonische Qualität zu erzielen ist.

Lit. f) fordert eine in energetischer und ökologischer Hinsicht zeitgemäss optimierte Überbauung. Aus der Formulierung geht nicht klar hervor, inwiefern sich der Zweck nur auf die Bebauung bezieht oder ob die Freiräume mit gemeint sind.

- Die Formulierung ist so anzupassen, dass klar ersichtlich ist, dass der Zweck auch für die Freiräume gilt.

#### *Art. 1.4 GPV Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum übergeordneten Recht*

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Mit Änderung des PBG vom 14. September 2015 bzw. der ABV vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB jedoch weitgehend übernommen. Die entsprechenden Änderungen sind am 1. März 2017 in Kraft getreten. Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. In der parallellaufenden BZO-Revision übernimmt die Gemeinde Rüti die Messweisen und Baubegriffe der IVHB. Aktuell gelten jedoch noch die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017. In den Gestaltungsplanvorschriften ist daher zu präzisieren, welche Fassung des übergeordneten Rechts anzuwenden ist. Es empfiehlt sich, wie in der BZO auf die jeweilig geltenden Fassungen nach dem 28. Februar 2017 zu verweisen.

- In Art. 1.4 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht in Bezug auf die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen zur Anwendung kommt.

#### *Art. 2.3 GPV Unterirdische Bauten*

An den Stellen, an welchen das Richtprojekt Bäume vorsieht, müssen die unterirdischen Gebäude mindestens mit einer 1.2 m starken, bepflanzbaren Humusschicht überdeckt

werden. Für grosskronige Bäume sind jedoch mindestens 1.5 m Überdeckung nötig. Es ist zudem zu beachten, dass ein grosskroniger Baum mindestens 36 m<sup>3</sup> Erdreich benötigt. Daher ist zu prüfen, ob in Abstimmung mit dem Richtprojekt die Unterbauung eingeschränkt werden kann (z.B. Festlegung eines unterirdischen Baubereichs) um gute Wachstumsbedingungen für grosskronige Bäume (gemäss dem Richtprojekt zum Freiraum) im Gestaltungsplan zu sichern.

- Die minimale Überdeckung im Bereich der Bäume und eine Beschränkung der Unterbaumöglichkeiten sind gemäss den Erwägungen zu prüfen und die Planungsvorlage ist entsprechend anzupassen.

#### *Art. 2.6 GPV Dachgestaltung*

Gemäss Art. 2.6 GPV sind Dachflächen ökologisch wertvoll zu begrünen, weshalb ein überhoher Substrataufbau vorzusehen ist. Aus den Erläuterungen geht nicht hervor, was unter dem Begriff «überhoher Substrataufbau» zu verstehen ist.

- Der Begriff überhoher Substrataufbau ist entweder im erläuternden Bericht zu definieren oder alternativ ist die Mindesthöhe des Substrataufbaus verbindlich in den Vorschriften zu regeln.

#### *Art. 4.2 GPV Bereich Begegnungszone Bandwies*

Gemäss Art. 4.2 Abs. 1 GPV ist die Begegnungszone funktional Bestandteil der Begegnungszone Bandwies. Wir verstehen dies so, dass diese Fläche öffentlich zugänglich ist und ein Teil des Strassenraums bildet. In den Erläuterungen wird nicht klar, wie die öffentlichen Fusswegrechte geregelt sind. Ohne entsprechende Regelung lässt sich die Vorschrift nicht gegen den Willen der Grundeigentümerschaft durchsetzen.

- Die öffentlichen Fusswegrechte für die Begegnungszone sind im Grundbuch zu regeln. Die Nachweise sind zum Zeitpunkt der Genehmigung vorzuweisen.

Art. 4.2 Abs. 4 GPV fordert gestützt auf das Ausführungsprojekt Begegnungszone Bandwies die Platzierung eines Brunnens oder eines Wasserelementes. Dies begrüßen wir. Bestimmungen, welche sich auf andere Verfahren abstützen, sind aufgrund der Verfahrensabhängigkeiten zu vermeiden. Da der Brunnen ebenfalls Bestandteil des Richtprojekts ist, ist der Verweis auf das Ausführungsprojekt zu streichen und ggf. auf das Richtprojekt zu verweisen.

- Der Verweis auf das Ausführungsprojekt der Begegnungszone Bandwies in Art. 4.2 Abs. 4 GPV ist zu streichen.

#### *Art. 4.3 GPV Hof*

Analog zum Bereich der Begegnungszone soll der Hof als öffentlicher Raum ausgestaltet werden (vgl. Ausführungen zu Art. 4.2 GPV).

- Die öffentlichen Fusswegrechte für den Hofbereich sind im Grundbuch zu regeln. Die Nachweise sind zum Zeitpunkt der Genehmigung vorzuweisen.

Wird entlang der Bandwiesenstrasse nur ein Gebäude erstellt, ist gemäss Art. 4.3 GPV ein mittig platzierter Zugang zum Hof durch das Gebäude mit einer lichten Höhe von 3.5 m zu gewährleisten. Es werden keine Angaben zur Breite des Zugangs gemacht. Der Hof sollte für die Öffentlichkeit gut zugänglich sein. Es wird zudem in Frage gestellt, inwiefern die geforderte lichte Höhe von 3.5 m ausreichend ist, um eine einladende Zugangssituation auszubilden. Wir empfehlen, Art. 4.3 GPV im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und anzupassen.

#### *Art. 5.1 GPV Erschliessungskonzept*

Das kantonale Recht kennt keine Rechtsgrundlage, auf derer die Pflicht für eine Verbindung der unterirdischen Parkierung vorgeschrieben werden könnte. Entsprechend lässt sich eine solche Verbindung, respektive Erschliessung über Grundstücke Dritter nicht auf Grundlage des öffentlichen Gestaltungsplans durchsetzen. Gleiches gilt im Übrigen für den Gestaltungsplan «Bandwies Nord». Damit das Erschliessungskonzept wie vorgesehen umsetzbar ist, müssen entsprechende Regelungen im Grundbuch vorgenommen werden.

- ➔ Die Verbindung der Parkierungsanlagen sowie die erforderlichen Fahrrechte sind vor der Genehmigung im Grundbuch zu sichern.

#### *Art. 5.2 GPV Parkierung*

In Art. 5.2 GPV wird zur Ermittlung der zulässigen Anzahl Autoabstellplätze auf die BZO in der Fassung vom 21. September 2015 verwiesen. Die Gemeinde Rüti überarbeitet in der parallellaufenden BZO-Revision die Regelung des Parkplatzbedarfs. Ein Verweis auf eine alte Fassung der BZO erachten wir zu diesem Zeitpunkt als nicht zweckmässig.

- ➔ In Abstimmung mit Verfahren der BZO-Revision ist entweder auf die neue Fassung zu verweisen oder die Ermittlung der zulässigen Anzahl Autoabstellplätze abschliessend in den GPV zu regeln.

Im vorliegenden Bericht finden sich zudem keinerlei Aussagen dazu, wie hoch die geplante Anzahl der Parkplätze (MIV und Velo) konkret ist.

- ➔ Der Bericht ist mit einer tabellarischen Herleitung der Parkplätze für Velos, Motorräder und Autos zu ergänzen

Wir empfehlen dringend, nebst der Parkierung für den MIV ebenso Festlegungen betreffend Veloabstellplätze zu integrieren. Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung mit qualitativ hochstehenden Lösungen berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Anzahl, Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung. Bezüglich der Anzahl empfiehlt die Koordinationsstelle Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» festzulegen. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter [www.velo.zh.ch/parkierung](http://www.velo.zh.ch/parkierung) heruntergeladen werden.

### *Art. 5.3 GPV Ausgestaltung Tiefgarage*

Gemäss dem Artikel zur Ausgestaltung der Tiefgarage ist die Tiefgarageneinfahrt und Ausfahrt aus Lärmschutzgründen einzuhausen. Terrainveränderungen und Stützmauern um das Bauwerk der Tiefgarage sind soweit zulässig, sofern befriedigende Übergänge zum angrenzenden Terrain gewährleistet werden können. Der Wortlaut «befriedigende Übergänge» vermag die erforderliche Qualität dieser dichten Überbauung nicht genügend zu sichern.

- ➔ Der Wortlaut «befriedigende Übergänge zum angrenzenden Terrain» ist durch «gut gestaltete Übergänge zum angrenzenden Terrain» zu ersetzen.

Gemäss oben erwähntem Artikel sollen die Materialisierung der Terrainarbeiten und Farbgebung des Bauwerkes erst im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen sein. Eine Visualisierung der Tiefgarageneinfahrt im Anhang zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV veranschaulicht deutlich die negative Auswirkung der eingehausten Tiefgarageneinfahrt an der städtebaulich sensiblen Lage im Kreuzungsbereich der Breitenhofstrasse mit der Alpenstrasse.

- ➔ Damit sich die Tiefgarageneinfahrt gut einordnet, ist sie im Gebäudevolumen des Gebäudes auf dem Baufeld D zu integrieren oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass auch eine städtebaulich qualitativ gute Lösung auf andere Art und Weise erreicht werden kann.

### *Art. 6.2 Meteorwasser*

Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) ist nicht verschmutztes Abwasser in erster Priorität versickern zulassen. Erlauben es die örtlichen Verhältnisse nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. In Art. 6.2 GPV wird der Untergrund des Areals als nicht sickerfähig bezeichnet. Aus diesem Grund soll das nicht verschmutzte Regenabwasser in die Regenabwasserkanalisation eingeleitet werden. Im Bericht «Baugrund Untersuchung» vom 25. August 2014 von Dr. A. J. Zingg, Jona wird jedoch beschrieben, dass die Sickerfähigkeit des Untergrunds uneinheitlich ist und im Bereich des Jonaschotters die Sickerleistung des Untergrunds durch Detailuntersuchungen (Sickerversuche) zu überprüfen ist. Folglich ist die genannte Bestimmung nicht bewiesen und gegebenenfalls sogar falsch.

- ➔ Art. 6.2 Abs. 1 GPV ist wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Die Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» des AWEL (2022) ist verbindlich einzuhalten. Im Übrigen ist der jeweils gültige generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Rüti zu beachten. Mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept (inkl. Flächenentwässerungskonzept und hydrogeologische Detailuntersuchungen / Sickerversuche) einzureichen.»

Des Weiteren gilt es die Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» des AWEL (2022) verbindlich umzusetzen. Im Sinne eines praktischen Orientierungs- und Beurteilungswertes für den guten Umgang mit Regenwasser auf einer Liegenschaft, wird für den ganzen Kanton Zürich verlangt, dass durchschnittlich nicht mehr als 15 % des Jahresniederschlags aus dem Gestaltungsplanperimeter abfliessen. Um diese Vorgabe

einzuhalten, sind die versiegelten Flächen auf das zwingend notwendige Mass zu beschränken. Wege, Plätze, Parkplätze und andere Flächen, die eine Befestigung erfordern, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder über die Schulter zu entwässern. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind möglichst so zu überdecken, dass darauf das Regenwasser versickern und verdunsten kann und eine naturnahe Vegetation dauerhaft gedeiht.

- ➔ Es ist sicherzustellen, dass die kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) mit dem Richtprojekt eingehalten werden kann.
- ➔ Art. 6.2 Abs. 2 der Bestimmungen ist wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Förderung der Biodiversität dienen die begrünten Flächen im Hof, auf der Wiese und auf den Dächern, die mit geeigneter Bepflanzung und Bestockung gemäss Aussenraum-Richtprojekt gleichzeitig ein angenehmes Mikroklima schaffen.»

### **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

#### *Allgemeines*

Der Erläuternde Bericht wurde für eine frühere Fassung des Gestaltungsplans «Bandwies Süd» erstellt. Der Bericht stützt teilweise auf veraltete planungsrechtliche Vorgaben und weist teilweise Lücken auf. Zusammenfassend erfüllt der Bericht nicht die aktuellen kantonalen Mindestanforderungen an die Berichterstattung. Konkret fehlen folgende wesentliche Elemente:

- Zusammenfassung des Anlasses, Gegenstand und Zielsetzung der Planung; Koordination mit den parallellaufenden Planungsverfahren (privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Teilrevision BZO)
- Zusammenfassung des aktuellen planungsrechtlichen Kontexts mit allen wesentlichen übergeordneten rechtlichen Vorgaben (kantonaler und regionaler Richtplan; relevante Sachthemen wie Ortsbild- und Denkmalschutz, Gewässerraum, Hochwasserschutz, etc.)
- Übersicht über den Planungsablauf mit allen wesentlichen Verfahrensschritten

Der Erläuternde Bericht ist nicht nur wesentlich für die kantonalen Fachstellen bei der Beurteilung der Vorlage, sondern auch für die Bevölkerung für die Meinungsbildung und die Gerichte in allfälligen Rechtsmittelverfahren. Unsere Mindestanforderungen sind im Merkblatt «Checkliste für den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV» vom Juli 2017 des ARE zusammengefasst und kann auf der Webseite des ARE heruntergeladen werden.

- ➔ Der Erläuternde Bericht ist gemäss unserer Checkliste umfassend zu überarbeiten und auf die aktuellen planungsrechtlichen Grundlagen abzustützen.

Weitere detaillierte Rückmeldungen können nachfolgend entnommen werden.

*1. Abschnitt: Allgemeine Bedingungen, zu Art. 1.1 Zweck Ziffern 2. Und 3.*

Das ISOS wird richtigerweise aufgeführt und im Anhang zum erläuternden Bericht ist die ISOS-Karte mit der dazugehörigen Tabelle und den Erhaltungszielen abgebildet. Es fehlt ein Abschnitt, welcher den gesetzlichen Auftrag erläutert. Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit § 16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar und dem ISOS Rechnung.

- Der Erläuterungsbericht ist zu ergänzen mit einem Abschnitt zu den Zuständigkeiten und dem anwendbaren Recht zum ISOS.

Das betroffene Erhaltungsziel b für die vorliegende Umgebungszone VI wird nicht aufgeführt mit der Begründung, dass im vorliegenden Fall keine konkreten bzw. operablen einzelne Schutzziele abgeleitet werden können und dementsprechend es auch nicht ersichtlich sei, inwieweit die Schutzanliegen des ISOS verletzt sein könnten.

Diese Form von Interessenermittlung ist nicht ausreichend und würde eine ungenügende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV zur Konsequenz haben. Gemäss Erhaltungsziel b sind die Eigenschaften zu erhalten, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Das Erhaltungsziel ist daher dahingehend zu konkretisieren, indem abgeleitet wird, welche Eigenschaften in der Umgebung für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Diese stellen die Schutzziele dar. In unserer Beurteilung der erheblichen Beeinträchtigung des ISOS lassen sich diese Schutzziele finden. Die Schutzinteressen sind im Erläuterungsbericht zu dokumentieren. Ergänzend ist darzulegen, wie die Planung die Schutzanliegen des ISOS berücksichtigt.

- Die Schutzziele des ISOS sind korrekt aufzuführen und es ist nachvollziehbar zu dokumentieren, inwiefern mit der Planung die Schutzziele des ISOS berücksichtigt werden.

Zusätzlich wird zum ISOS erwähnt, dass der vom Bund geforderten Sorgfalt durch das vorgelagerte Wettbewerbsverfahren bereits Rechnung getragen wurde. Wir begrüßen die vorangegangene Durchführung eines Wettbewerbes. Dies stellt jedoch in erster Linie die städtebauliche Qualität sicher, jedoch nicht unbedingt die Umsetzung des ISOS und ist für eine Begründung der ISOS-Berücksichtigung nicht ausreichend.

- Diese Aussage ist zu streichen.

*5. Abschnitt: Erschliessung*

Im Erläuterungsbericht findet sich auf Seite 18 an zwei Stellen (Abs. 2 und Abs. 3) der veraltete Begriff «Langsamverkehr». Wir weisen darauf hin, dass der Begriff «Langsamverkehr» veraltet und durch den Begriff «Fuss- und Veloverkehr» zu ersetzen ist.

*Verkehrsstudie (Anhang)*

Uns ist es aufgefallen, dass zwei verschiedene Versionen der Verkehrsstudie für den Gestaltungsplan «Bandwies Süd» und «Bandwies Nord» eingereicht worden sind. Wir gehen davon aus, dass die Verkehrsstudie vom 19. Dezember 2023 (Version 6) aktuell ist und für Bandwies Süd und Nord gilt. Die Verkehrsstudie ist im Sinne der Worst-Case-Betrachtung zu aktualisieren, und es ist mit der maximal möglichen Anzahl von Parkfeldern für den

Gestaltungsplan «Bandwies Süd» und «Bandwies Nord» zu rechnen. Die Maximale Anzahl von Parkfeldern ist zu definieren.

- Die Verkehrsstudie muss unter Berücksichtigung der maximalen Anzahl an Parkplatzfeldern aktualisiert werden.
- Die eingereichte Verkehrsstudie weicht wesentlich von der gleichnamigen Verkehrsstudie für den Gestaltungsplan «Bandwies Nord» ab. Wir gehen davon aus, dass die Verkehrsstudie vom 19. Dezember 2023 aktuell ist. Die Grundlagen sind zu prüfen und es ist nur die aktuelle Version der Verkehrsstudie einzureichen.

#### *6. Abschnitt: Ver- und Entsorgung, Umwelt*

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und vorzugsweise im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherrschaften und ihrer Planer. Wir empfehlen, die Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss im Planungsbericht zu erläutern.

#### *Lärmgutachten Tiefgarage (Anhang)*

Analog zur Verkehrsstudie ist auch im Lärmgutachten für die Tiefgarage mit der maximal möglichen Anzahl von Parkfeldern für den Gestaltungsplan «Bandwies Süd» zu rechnen.

Die Fachstelle ist mit der angenommenen gleichmässigen Aufteilung der Ein- und Ausfahrten auf die Breitenhoferstrasse für die Beurteilung der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt des Gestaltungsplans «Bandwies Süd» einverstanden.

Für die Lärmberechnung der Tiefgarage bzw. die Hinderniswirkung der Balkone wurde das Balkon-Berechnungstool auf «Bauen im Lärm» verwendet. Für dessen Anwendung ist die Grundvoraussetzung, dass es sich bei der Situation um Direktschall einer einsehbaren, offenen Linienquelle (Strasse) handelt. Dies ist bei der Tiefgarage nur für die Zu- und Abfahrt der Fall. Für die geschlossene Rampe darf das Berechnungstool nicht verwendet werden (siehe Systemgrenze des Berechnungstool auf Bauen im Lärm). Es muss davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungspegel mit diesen Anpassungen höher ausfallen als bisher. Daher ist die Einhaltung der Planungswerte am Tag und in der Nacht erneut nachzuweisen.

- Das Lärmgutachten für die Tiefgarage muss überarbeitet werden und die architektonische Machbarkeit ist nachzuweisen

#### *Lärmgutachten Strassenlärm (Anhang)*

Das Lärmgutachten für Strassenlärm wurde mit dem Berechnungsprogramm Soundplan 9 durchgeführt. Dabei wurde die dritte Reflexionsordnung und Bodenabsorption gemäss Geodatenbezug berücksichtigt, was der Anwendungsrichtlinie für sonROAD18 des Kantons

Zürich entspricht. Für die Berechnung wurden die Breitenhofstrasse, Rapperswilerstrasse und Bandwiesstrasse berücksichtigt.

Gemäss Lärmgutachten könne für die Verkehrslärberechnung auf die Berücksichtigung des neu induzierten Verkehrs verzichtet werden. Im UVB zum Gestaltungsplan «Bandwies Nord» wird auf der Breitenhofstrasse (östlich der Bandwiesstrasse) ein um mehr als 1000 Fahrzeuge höherer DTV ausgewiesen. Da beide Gestaltungspläne eine verbundene Tiefgarage aufweisen und entsprechend die gleichen Verkehrsgrundlagen haben sollten, ist diese Differenz sehr auffällig. Diese Abweichung kann somit weder als unwesentlich noch als vernachlässigbar beurteilt werden.

Wie bereits ausgeführt, muss die Verkehrsstudie aktualisiert werden und muss mit der Verkehrsstudie «Bandwies Nord» kongruent sein. Auf dieser Basis muss das Verkehrslärmgutachten überarbeitet und die architektonische Machbarkeit aufgezeigt werden. Zudem muss der Mehrverkehr nach Art. 9 LSV beurteilt werden.

- ➔ Das Lärmgutachten ist im Hinblick auf den Strassenlärm zu überarbeiten.
- ➔ Es muss eine Beurteilung des Strassenverkehrslärm nach Art. 9 LSV erfolgen.

#### **4. Hinweise für nachfolgende Verfahren**

##### **Grundwasser**

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)) grösstenteils im Randbereich des Grundwasserstroms Tann-Rüti. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind aufgrund von älteren Sondierungen generell bekannt.

Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung).

##### **Direktanwendung des ISOS**

Aufgrund der Tiefgarage ist davon auszugehen, dass eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung im Baubewilligungsverfahren erforderlich wird.

Die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung stellt eine Bundesaufgabe nach Art. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) dar. Somit ist das ISOS direkt anwendbar. Kann ein Objekt, das im ISOS aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich dabei grundsätzliche Fragen, so fasst die Kommission ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG). Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton oder die Gemeinde zuständig, so beurteilt das ARE, Fachbereich Ortsbild & Städtebau, ob ein Gutachten der eidgenössischen Kommission (ENHK) erforderlich ist.

Da im Baubewilligungsverfahren vermutlich eine Bundesaufgabe tangiert ist, beurteilen wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt die erhebliche Beeinträchtigung des ISOS.

Das Vorhaben befindet in der Umgebung VI, mit Erhaltungsziel b. Für das Erhaltungsziel b gilt das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Die Umgebung wird im ISOS als Neubauquartier in der Flussebene mit grossen Einkaufszentren und Wohnblöcken, 2.H. 20.Jh/A.21.Jh, umschrieben.

Die Umgebung weist eine hohe Bedeutung als Zentrumsgebiet auf. Die Eigenschaften der anschliessenden Umgebungszone VII, Chlaushügel mit dem Friedhof und dem Krematorium bestehen in den hochwertigen Freiräumen und dem hohen architekturhistorischen Wert des Krematoriums sowie den für Rüti bedeutenden Sichtbezüge zwischen dem Krematorium und dem im Norden befindlichen Klosterbezirk sowie dem Gemeindehaus und dem Klosterbezirk. Die Bedeutung dieser Sichtbezüge geht auch aus dem bereits erwähnten NHK Gutachten hervor. Die Umgebungszone VII ist mit dem Erhaltungsziel a im ISOS bezeichnet und das Krematorium als Einzelobjekt gelistet mit dem Erhaltungsziel A. In der Beilage zum Erläuterungsbericht finden sich Fotos der genannten Sichtbezüge mit skizzenhaften Abbildungen des Richtprojektes Bebauung. Es kann daraus nachvollziehbar abgeleitet werden, dass die geplanten Volumina diese Sichtbeziehungen nicht wesentlich stören. Durch die klare Begrenzung der Bandwiesstrasse mit der längs gerichteten Bebauung mit publikumsorientierten Nutzungen und der vorgelagerten Begegnungszone wird die Nordsüdachse zudem gestärkt und aufgewertet. Die Qualität des Freiraumes des Friedhofes wird durch die geplante Überbauung nicht tangiert. Aufgrund der umgebenden Bepflanzung und der topographischen Lage tritt die neue Überbauung nur unwesentlich in Erscheinung vom Chlaushügel her. Die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind (insbesondere die Sichtbezüge), bleiben erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS kann somit ausgeschlossen werden. Ein ENHK-Gutachten ist nicht erforderlich.

## **5. Formelle Hinweise**

### *Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung*

Für die Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans «Bandwies Süd» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

### *ÖREB-Kataster*

In der ÖREB-Weisung vom 1. Juni 2024 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

### *Publikation*

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Planung rechtskräftig.

### **6. Weiteres Vorgehen**

Wir empfehlen, die Planung zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung einzureichen. Damit kann sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegensteht.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Georg Müller