



Gutachten

Nr. 03-2024

Objekt

Gebietsplanung Bandwies, Rüti

Auftrag

Das Gebiet Bandwies liegt an der Bandwiesstrasse, die das Gemeindehaus von Rüti mit der ehemaligen Klosterkirche verbindet. Im nördlichen Teil des Gebiets ist ein Grossverteiler angesiedelt, der südliche Teil ist noch unbebaut. Das Gebiet ist die letzte grössere Baulandreserve im Zentrum von Rüti und soll im Sinne der Urbanisierung und inneren Entwicklung der Gemeinde verdichtet werden. Die Bandwiesstrasse wird gemäss Vorgabe des kommunalen Verkehrsplans als Begegnungszone umgestaltet. Für die Areale Bandwies Nord und Bandwies Süd liegen Richtprojekte vor. Nun ersucht die Gemeinde Rüti die NHK, in Bezug auf das Gebiet Bandwies folgende Frage zu beantworten:

Wie beurteilt die NHK die Gesamtentwicklung und die beiden Projekte Nord und Süd unter Ortsbildschutz-Gesichtspunkten?

Beurteilungsgrundlagen

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

- Baudirektion Zürich, Begutachtungsauftrag, 4. 7. 2024
- Gemeinde Rüti, Gesuch um Begutachtung der Arealentwicklung Bandwies, 25. 6. 2024
- NHK-Gutachten Nr. 03-2014, Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Gemeinde Rüti, 10. 9. 2024
- Schreiben ARE, Rüti. Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd – Beurteilung Umgang Gemeinde mit dem NHK-Gutachten Nr. 03-2019, 7. 11. 2019, Referenz-Nr: ARE 19-1438
- Projektgrundlagen: Dokumentation der Studienaufträge und Gestaltungspläne Bandwies Nord und Bandwies Süd, inkl. Plänen und Erläuterungen
- Dokumentation «Augenschein NHK», Lukas Köchli, 21.8.2024
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung KOBI, Gemeinden Rüti / Dürnten, Ortsbildbeschrieb von Rüti-Tann, 12. 12. 2023
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung KOBI, Gemeinden Rüti / Dürnten, Ortsbild von Rüti-Tann, Plan Mst. 1:2500, 12. 12. 2023
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Rüti mit Untertann, 2. Fassung, 6. 2012

Ausgangslage und Situation

2017 wurde ein Studienauftrag für das Areal Bandwies Süd durchgeführt und aufgrund des Siegerprojekts ein Gestaltungsplan erarbeitet. Zu diesem Gestaltungsplan hat die NHK mit Gutachten Nr. 03-2019 vom 10. 9. 2019 Stellung genommen. In diesem Gutachten hat sie die **Ausgangslage** (historische Entwicklung und Würdigung des Ortsbilds von Rüti) und die konkrete **Situation** (Gebiet

Bandwies und dessen räumliche Beschaffenheit, Sichtbezüge, Funktionen, Bedeutung innerhalb des Ortsbilds) ausführlich untersucht. Weil Ausgangslage und Situation unverändert sind, bleiben diese Ausführungen weiterhin gültig. Deshalb verzichtet die NHK darauf, sie hier zu wiederholen, und verweist für vertiefende Informationen auf Gutachten Nr. 03-2019.

Im Folgenden wird die Situation beschrieben, wie sie sich seit 2019 entwickelt hat.

In Gutachten Nr. 03-2019 vom 10. 9. 2019 betonte die NHK, dass sie die Entwicklung des Gebiets Bandwies grundsätzlich sehr begrüsst. Sie lobte sowohl das Ziel (die Bandwies zu einem Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität, gemischter Nutzung und öffentlicher Funktion zu verdichten) als auch die gewählten Mittel (hochkarätig besetztes Konkurrenzverfahren zur Ermittlung von Richtprojekt bzw. Gestaltungsplan). In Bezug auf die Gebäudehöhen und auf die Erschliessung beantragte die NHK folgende Änderungen:

- Reduktion der Gebäudehöhen: Die künftige Bebauung auf dem Areal Bandwies Süd solle sich an der heutigen Bebauung auf der Ostseite der Bandwiesstrasse orientieren, statt sie um mehrere Geschosse zu überragen. Die wichtigen Sichtbezüge zwischen geschützten Elementen des ISOS wie die ehemalige Klosterkirche und das Krematorium muss gewahrt bleiben.
- Erschliessung des Gebiets: Die Tiefgarageneinfahrt solle nicht an der Alpenstrasse liegen und die Adressierung der Gebäude solle über die Bandwiesstrasse statt über den Hof erfolgen, um die Bandwiesstrasse in ihrer Funktion als zentrale Ader zu stärken.

In ihrer darauffolgenden Interessensabwägung entschied die Gemeinde Rüti, diesen Anträgen der NHK nicht Folge zu leisten. Mit Schreiben Referenz-Nr. ARE 19-1438 stützte das ARE diesen Entscheid der Gemeinde: «Die vorgenommene Interessenabwägung ist nachvollziehbar und das ARE sieht keinen Anlass, den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd in Bezug auf die im NHK-Gutachten aufgeworfenen Punkte nicht zu genehmigen.»

Gestützt auf diese Stellungnahme wurde der Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung von Rüti vom 9. 12. 2019 festgesetzt. Als Folge eines Ordnungsantrags wurde er jedoch einer nachträglichen Urnenabstimmung überwiesen. Am 9. 2. 2020 scheiterte der Gestaltungsplan an der Urne, gemäss Untersuchungen der Gemeinde vor allem aufgrund von Befürchtungen bzgl. Mehrverkehr und Gesamtsituation.

Als Reaktion auf diese Befürchtungen wurden die Planungen für Bandwies Nord, Bandwies Süd und die Begegnungszone Bandwiesstrasse stärker aufeinander abgestimmt. Es sind insgesamt 200 Wohneinheiten sowie unterschiedliche Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten geplant.

2021 erfolgte ein zweistufiger Studienauftrag mit Präqualifikation für das Areal Bandwies Nord. Geplant wird ein grosses Migros-Einkaufszentrum anstelle des bestehenden. Damit keine geschlossene Fassade zur Bandwiesstrasse entsteht und die Räume des Einkaufszentrums in die Strasse integriert sind, sollen sich einzelne Migros-Angebote wie der Blumenladen, das Restaurant oder der Take-Away zur Strasse hin öffnen. So entsteht eine kleinteiligere Struktur mit verschiedenen Interaktionsmöglichkeiten entlang der Strasse. Der ganze Raum wird adressiert. Auf dem Dach des Migros-Einkaufszentrums ist eine L-förmige Blockrandbebauung mit Wohnungen rund um einen begrünten Hof geplant; die Wohnbauten werden durch rundum laufende Laubengänge verbunden, die auch halbprivate Aussen- und Begegnungsräume fungieren. Das Dach soll mit 1-2 m Erde bedeckt werden, um das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen, und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Weil praktisch das ganze Grundstück unterbaut ist, entsteht mit diesem begrünten Hof eine



künstliche Ebene, die den ursprünglichen Geländeverlauf nicht mehr erahnen lässt. Die Dächer sollen begrünt und mit PV versehen werden.

In der südöstlichen Ecke, gegenüber dem Areal Bandwies Süd, springt der Blockrand leicht zurück, um einen kleinen, unversiegelten Platz mit Bäumen und einladender Möblierung zu definieren. Hier ist auch eine neue Bushaltestelle vorgesehen. Das gesamtheitliche Verkehrskonzept der Gemeinde sieht möglichst kurze Wege und eine Halbierung des motorisierten Verkehrs auf der Bandwiesstrasse vor; zudem sollen die Durchwegung quer zur Rütistrasse und der Veloweg entlang der Jona eine gute Anbindung für sämtliche Verkehrsträger bringen. Die öffentlichen Bereiche sollen nicht unterbaut werden. Weiter sind unversiegelte Flächen, Bäume und diverse öffentliche Möblierungselemente vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Eine weitere Koordination der drei Planungen besteht darin, dass die Tiefgaragen der beiden Wohnanlagen – inkl. Kundenparkplätze des Migros-Einkaufszentrums – unterirdisch verbunden sind, um den motorisierten Verkehr möglichst von der Bandwiesstrasse fernzuhalten. Bandwies Nord sieht maximal 320 Parkplätze vor, Bandwies Süd 130. Die Ein- und Ausfahrten für PKWs sind an den nördlichen bzw. südlichen Enden der beiden Areal vorgesehen: Jene von Bandwies Süd soll an der Alpenstrasse liegen, jene von Bandwies Nord soll die bestehende Zufahrt von der Bandwiesstrasse aus ersetzen. Für die Zulieferung des Migros-Einkaufszentrums durch LKW wird ebenfalls die bestehende Zufahrt genutzt, wobei die LKW mittels einer Drehscheibe wenden und wieder vorwärts in die Bandwiesstrasse ausfahren.

Im Gebiet Bandwies Süd sind weiterhin Wohnbauten geplant: Ein Zeilenbau, das zur Strasse hin eine gerade Flucht und zum Hof hin eine geometrisch modellierte Abwicklung präsentiert, sowie drei Punktbauten entlang der Alpenstrasse. Der Hangverlauf zwischen der höher gelegenen Alpenstrasse und der parallel zur Jona verlaufenden Bandwiesstrasse bleibt spürbar. Der Siedlungsgarten in der Mitte soll ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich sein, auch hier werden die Dächer begrünt und mit PV versehen. Seit der Begutachtung durch die NHK 2019 bzw. der Ablehnung des Gestaltungsplans 2020 an der Urne wurden folgende Änderungen vorgenommen: Die Fassaden wurden überarbeitet und eine vertikale Struktur geschaffen; die Aussenräume wurden auf Bandwies Nord und die Strasse abgestimmt; die Durchgänge wurden vergrössert und die Parkierung im Untergrund wie oben beschrieben mit derjenigen von Bandwies Nord inkl. Migros koordiniert. Die Gebäudehöhen sind unverändert geblieben; es gilt nach wie vor, dass die Firsthöhe des Märtegge nicht übertroffen werden soll.

Stellungnahme

Frage: Wie beurteilt die NHK die Gesamtentwicklung und die beiden Projekte Nord und Süd unter Ortsbildschutz-Gesichtspunkten?

Antwort: Gesamtentwicklung

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung KOB1 attestiert dem Ortsbild von Rüti-Tann kantonale Bedeutung. Das geschützte Ortsbild umfasst den ehemaligen Klosterbezirk mit der heutigen reformierten Kirche, erste Fabrikanlagen an der Jona samt Fabrikantenvillen sowie den historischen Siedlungskern rund um die zentrale Kreuzung von Haupt- und Dorfstrasse. Das Gebiet Bandwies grenzt direkt an das geschützte Ortsbild an und ist für dessen Wirkung von hoher Bedeutung: Die Bandwiesstrasse mündet in die Dorfstrasse direkt gegenüber der reformierten Kirche, sodass sie eine wichtige Sicht- und Verkehrsachse zwischen der Kirche und



dem repräsentativen Gemeindehaus von 1995 bildet. Ebenso besteht eine Sichtachse über das Gebiet Bandwies hinweg zwischen dem auf dem Friedhofshügel stehendem Krematorium und der Kirche, insbesondere ist die Uhr auf dem Kirchturm gut sichtbar. Diese Bezüge, die für die Identität stiftende Wirkung des Ortsbilds relevant sind, sind aus Sicht des Ortsbildschutzes zu erhalten.

Das Ortsbild von Rüti-Tann ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS verzeichnet. Der Perimeter umfasst hier ein deutlich grösseres Gebiet, auch später besiedelte Ortsteile, Industriegebiete und Grünräume sind darin enthalten. Das Gebiet Bandwies ist als «Umgebungszone Bandwies, Neuquartier in der Flussebene mit grossen Einkaufszentren und Wohnblöcken, 2. Hälfte 20. / Anfang 21. Jh.» beschrieben; es erstreckt sich südlich der Dorfstrasse beidseits der Bandwiesstrasse und umfasst das Gemeindehaus sowie einige Bauten auf dessen Südseite. Das ISOS ordnet dem Gebiet Bandwies «Erhaltungsziel b» zu, d.h. «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind». Aus Sicht der NHK ist dies mit einer baulichen und funktionalen Verdichtung des Gebiets Bandwies durchaus vereinbar, sofern diese mit der nötigen Sorgfalt und Rücksicht auf die Wirkung der geschützten Ortsbildteile erfolgt.

Wie in Gutachten Nr. 03-2019 erläutert, begrüsst die NHK grundsätzlich das Vorhaben, das Gebiet Bandwies in seiner Entwicklung als neues, regional bedeutendes Zentrum mit urbanem Charakter und vielfältigen Funktionen zu stärken. Die zentrale Lage des Gebiets, das als eines von sechs Entwicklungsgebieten definiert wurde, ist geeignet für die Schaffung von Wohnungen sowie eines Begegnungsraums mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. Auch die Mittel, um dieses Ziel zu erreichen – hochkarätige, interdisziplinäre Studienaufträge – erachtet die NHK als angemessen. Dass dabei eine grossmassstäbliche Bebauung entsteht, die beispielsweise die direkt benachbarte kleinteilige Struktur auf der anderen Seite der Alpenstrasse stark kontrastiert, beurteilt die NHK als grundsätzlich möglich: Massstabsprünge zwischen kleinen Punkthäusern und grossen Industrieanlagen prägen das Ortsbild von Rüti seit rund zwei Jahrhunderten und tragen zu dessen spezifischem Charakter bei. Dennoch ist aus Sicht des Ortsbildschutzes auf ein verträgliches Mass zu achten – insbesondere in Bezug auf die Höhe der Neubauten und die Integration von Verkehrsinfrastrukturen wie den Tiefgaragenzufahrten in das Ortsbild.

Ebenso begrüsst die NHK das Vorhaben, die Aufenthaltsqualität an der Bandwiesstrasse zu erhöhen und die Zentrumsfunktion des Ortes mit hochwertigen urbanen Freiräumen, Gestaltungselementen und Nutzungen zu stärken. Den daraus folgenden Entscheid, die Erschliessung der Tiefgarage des Areals Bandwies Süd an der ruhigen (Quartierstrasse) Alpenstrasse anzuordnen, hat die NHK in Gutachten Nr. 03-2019 bereits in Frage gestellt und eine Erschliessung seitens der (ohnehin verkehrsreichen) Bandwiesstrasse beantragt. Dieser Antrag wurde im Rahmen der Interessensabwägungen verworfen. Seither wurde entschieden, die beiden Tiefgaragen von Bandwies Nord und Bandwies Süd durch gemeinsame Erschliessungen (die bestehende, nördliche an der Bandwiesstrasse und die neue, südliche an der Alpenstrasse) zu bedienen. Diesen Entscheid begrüsst die NHK sehr, sie erachtet die Bündelung und gemeinsame Nutzung der neuen Infrastruktur als sinnvolle, effektive Massnahme auch im Sinne des Ortsbildschutzes. Gleichzeitig heisst das jedoch, dass die Tiefgaragenerschliessung an der Alpenstrasse noch bedeutender wird. Aufgrund dieser neuen Situation – und dem zu erwartenden Mehrverkehr – hinterfragt die NHK nochmals die Anordnung der Tiefgaragenrampe an der Alpenstrasse, d.h. praktisch am höchsten Punkt von Bandwies Süd. Die dafür notwendigen Eingriffe ins Terrain und das Bauwerk selbst, in direkter Nachbarschaft zu Wohnquartier und Friedhofshügel, beeinträchtigen die Gesamtwirkung des Ortsbilds.

Auch in Bezug auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf dem Areal Bandwies Süd hat die NHK bereits in Gutachten Nr. 03-2019 Stellung genommen. Damals beantragte sie eine deutliche Verringerung der Gebäudehöhen auf die Höhe der bestehenden Bauten östlich der Bandwiesstrasse. Da auch dieser Antrag aufgrund der Interessensabwägung verworfen wurde, soll er hier nicht wiederholt werden. In Bezug auf die Planung Bandwies Nord, die ähnliche Gebäudehöhen vorsieht, weist die NHK darauf hin, dass die sorgfältige Wahrung der für das Ortsbild identitätsstiftenden Sichtbezüge hier – in unmittelbarer Nähe zur Kirche und dem ehemaligen Klosterbezirk – besonders wichtig ist. Auch in Bezug auf die Wahrnehmung der Neubauvolumen von den umgebenden Hügeln, etwa dem Friedhofshügel, ist grosse Sorgfalt geboten, werden doch die Dachaufsichten von mehreren Seiten erkennbar sein. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der Kirchturm samt Uhr vom Krematorium aus gut sichtbar bleibt. Aus diesen Gründen dürfen aus Sicht der NHK auf den ohnehin schon vergleichsweise hohen Neubauvolumen keinerlei Dachaufbauten erstellt werden.

Antrag

Aus den oben erläuterten Gründen des Ortsbildschutzes beantragt die NHK:

- Die Neubauten dürfen die Sichtbezüge bzw. Sichtachsen zwischen Krematorium und Kirche sowie zwischen Kirche und Gemeindeverwaltung nicht beeinträchtigen, insbesondere ist die Sichtachse Krematorium – Uhr am Kirchturm zu wahren. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.
- Die Dachaufsichten der Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten, da sie aus verschiedenen für das Ortsbild wichtigen Orten einsehbar sind. Es dürfen keine Dachaufbauten (Liftüberfahrten, gebäudetechnische Einrichtungen, etc.) erstellt werden. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.
- Die Tiefgaragenschliessung an der Alpenstrasse ist mit besonderer Sorgfalt und Rücksicht auf das benachbarte, kleinteilige Wohnquartier und auf den direkt benachbarten Friedhofshügel zu gestalten. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.
- Allgemein ist darauf zu achten, dass nicht nur die Bandwiesstrasse selbst, sondern auch ihre Einmündungen in die Dorfstrasse bzw. Alpenstrasse hochwertig gestaltet sind.

Zürich, den 3. Oktober 2024

Natur- und Heimatschutz-Kommission
des Kantons Zürich

Der Präsident:



Ruggero Tropeano