



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

Georg Müller
Gebietsbetreuer RNP / Stv. FL
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34
georg.mueller@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
KS ARE 25-0095

Gemeinde Rüti
Breitenhofstrasse 30
8630 Rüti

4. Juli 2025

Rüti. Privater Gestaltungsplan «Bandwies Süd» - zweite Vorprüfung

öffentlicher

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Protokollauszug vom 25. März 2025 haben Sie uns den öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) sowie die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amtes 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. Das gesamte Grundstück ist im Besitz der Gemeinde Rüti und soll im Baurecht an die CS-Immobilien abgegeben werden. Ein erster Gestaltungsplan wurde 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 14. März 2025
- Gestaltungsplanvorschriften vom 14. März 2025
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV 14. März 2025

Mit der Vorlage wurden folgende weiteren Unterlagen eingereicht:

- Richtprojekt Bebauung vom 14. März 2025
- Richtprojekt Aussenraum vom 28. Februar 2025
- Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies vom 5. Februar 2025
- Lärmgutachten Verkehr und Parkierung vom 14. Februar 2025
- Feuerwehrezufahrt vom 3. Mai 2018
- Baugrunduntersuchung vom 25. August 2014
- 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 vom 7. November 2019
- Gutachten Nr. 03-2024 NHK-Kanton Zürich vom 3. Oktober 2024
- Mehrwertermittlung vom 8. Juni 2023
- Entwurf Städtebaulicher Vertrag vom 12. März 2025
- Strassenprojekt Alpenstrasse Vorabzug vom 30. Mai 2024
- Vorprojekt Begegnungszone Bandwiesstrasse vom 28. Februar 2025
- Generelle Zulässigkeit von Einbauten ins Grundwasser, Protokoll 29. November 2021

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Den planungsrechtlichen Kontext entnehmen Sie dem Bericht zur ersten Vorprüfung vom 15. November 2024 (KS ARE 24-0188).

Würdigung

Der öffentliche Gestaltungsplan «Bandwies Süd» wurde gemäss der ersten Vorprüfung umfassend überarbeitet. Die Überarbeitungen können grundsätzlich positiv beurteilt werden. Die wesentlichen, noch bestehenden Vorbehalte umfassen die Sicherung des Erschliessungskonzepts über das Gebiet des benachbarten privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» und die Sicherung der öffentlich zugänglichen Bereiche im Grundbuch. Das ARE vertritt die Haltung, dass Gegenstände, welche planungsrechtlich geregelt werden können, nicht Bestandteil von städtebaulichen Verträgen sein sollten. Diese dienen vorderhand dem Ausgleich des planerischen Mehrwerts durch Sachleistungen. Kommen städtebauliche Verträge nicht zustande oder werden im Einvernehmen der Vertragsparteien abgeändert, besteht das Risiko für Regelungsdefizite. Daher sind sämtliche Grundanforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 83 PBG zwingend planungsrechtlich und vorderhand im Gestaltungsplan zu regeln. Dies umfasst im vorliegenden Fall auch die Sicherung der Erschliessung, welche vor der Genehmigung verbindlich im Grundbuch gesichert werden muss.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend erwähnten Auflage kann eine Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt werden.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Verortung oberirdische Abstellplätze

Im vorliegenden Situationsplan fehlen Angaben darüber, wo genau sich die oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder befinden. Gestaltungspläne haben die gemeinschaftliche Ausrüstung und Ausstattung zu ordnen (vgl. § 83 abs. 3 PBG).

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

Gestaltungsplanvorschriften

Art. 4.2 GPV Begegnungszone Bandwiesstrasse; Art. GPV 4.3 Hof

Die Gestaltungsplanvorschriften sehen diverse öffentlich zugängliche Bereiche, namentlich die öffentlichen Fusswege, der Hofbereich, der Quartierplatz und die Begegnungszone vor. Bereits in der ersten Vorprüfung wurde vorgebracht, dass sämtliche öffentlichen Fusswegrechte vor der Genehmigung im Grundbuch gesichert sein müssen. Der Grund dafür ist, dass in öffentliche Gestaltungsplänen nicht ohne Einwilligung der Grundeigentümerschaft öffentlich zugängliche Bereiche oder Infrastrukturen festgesetzt werden dürfen.

Gemäss Aussagen im Erläuternden Bericht (S. 31 und S. 32) sind die Fusswegrechte Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, der Eintrag im Grundbuch soll jedoch erst nach der Rechtskraft beider Planungen erfolgen. Dieses Vorgehen birgt das Risiko, dass die Durchsetzung von Art. 4.2 GPV und Art.4.3 GPV nicht gesichert ist, falls der städtebauliche Vertrag nicht zustande kommt. Daher sind die Fusswegrechte vor der Genehmigung planungsrechtlich, sprich im Grundbuch, zu sichern.

- Sämtliche erforderlichen öffentlichen Fusswegrechte sind grundbuchlich zu sichern. Der entsprechende Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Art. 5.1 GPV Erschliessungskonzept

Damit das Erschliessungskonzept durch die gemeinsame Einstellhalle der Gestaltungspläne Bandwies Nord und Süd funktioniert, müssen die gegenseitigen Fahrrechte verbindlich gesichert sein. Gemäss Aussagen im Erläuternden Bericht (S. 34) sind die Durchfahrtsrechte Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, der Eintrag im Grundbuch soll jedoch erst nach der Rechtskraft beider Planungen erfolgen. Dieses Vorgehen birgt das Risiko, dass die Erschliessung nicht gesichert ist, falls der städtebauliche Vertrag nicht zustande kommt. Daher sind die Fahrrechte vor der Genehmigung planungsrechtlich, sprich im Grundbuch, zu sichern.

- Das Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 7446 ist grundbuchlich zu sichern. Der entsprechende Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Kap. 1.2.3 regionaler Richtplan

Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden im Bericht im Wesentlichen korrekt wiedergegeben. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen baulichen Dichte des Gestaltungsplans ist jedoch wichtig, dass im Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung in Rüti eine «hohe» und «sehr hohe bauliche Dichte» vorgesehen ist (vgl. Koordinationshinweis Tab. 3 regionaler Richtplan). In diesem Zusammenhang sind auch die Richtwerte für die Dichtevorgaben gemäss Kap. 2.8 des regionalen Richtplans zu ergänzen. An geeigneter Stelle ist eine Auseinandersetzung der Vorlage mit den Dichtevorgaben des regionalen Richtplans zu ergänzen.

- Der Erläuternde Bericht ist gemäss den Erwägungen mit den Vorgaben zur baulichen Dichte aus dem regionalen Richtplan zu ergänzen.

Erläuterungen zu Art. 6.2 Meteorwasser

In den Erläuterungen zu Art. 6.2 Abs. 1 GPV ist der Abschnitt «Gemäss der Baugrund-Untersuchung (B6a) von 2014 und dem Geologisch-geotechnischen Bericht (B6b) für das Areal Bandwies Nord von 2023 ergibt sich zusammengefasst das Folgende: Die Sickerleistung der (trockenen) Bachablagerungen sind grundsätzlich als mässig gut zu beurteilen. Für die Versickerungsmöglichkeit sind jedoch in erster Linie die Platzverhältnisse gemäss Überbauungskonzept sowie die Grundwasserverhältnisse massgebend. Der Gestaltungsplanperimeter wird nahezu vollflächig bis zur Parzellengrenze in einer Tiefe von ca. 9 m unter Terrain überbaut. Die Grundwasserverhältnisse beim Bau einer Versickerungsanlage verlangen einen minimalen Abstand von 1 m bis zum 10-jährlichen Hochwasserstand des Grundwassers (HW10). Da bei einem Hochwasserstand die Bachablagerungen praktisch vollständig wassergesättigt sind, kämen allfällige Versickerungsanlagen damit in die schlecht sickerfähigen Oberflächenschichten oder in die schlecht sickerfähigen Schwemmsedimente zu liegen, in welchen eine konzentrierte Versickerung nicht möglich ist (vgl. auch B16 zum Grundwasserspiegel). Aufgrund dessen, wird eine Entwässerung mittels Versickerung als nicht möglich beurteilt und im Entwässerungskonzept nicht weiterverfolgt.» fälschlich eingefügt worden. Dieser Abschnitt bezieht sich ausschliesslich auf das Areal Bandwies Nord.

- Die Erläuterungen zu Art. 6.2 Abs. 1 GPV sind entsprechend den Erwägungen anzupassen und der genannte Abschnitt ist zu streichen.

4. 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 (→ 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.

5. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt werden.

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