



Kanton Zürich **Gemeinde Rüti**

Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am XX.XX.XXXX

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am XX.XX.XXXX

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

.....

S P P A **Architekten**

Sihlramtsstrasse 10, 8001 Zürich
www.sppa.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1.1 Zweck	
	Art. 1.2 Geltungsbereich	
	Art. 1.3 Richtprojekt Aussenraum	
	Art. 1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum übergeordneten Recht	
2.	Abschnitt: Bebauung	3
	Art. 2.1 Baufelder	
	Art. 2.2 Vorsprünge	
	Art. 2.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	
	Art. 2.4 Massgebendes Terrain	
	Art. 2.5 Höhe der Gebäude	
	Art. 2.6 Dachgestaltung	
	Art. 2.7 Abgrabungen	
3.	Abschnitt: Ausnützung und Nutzweise	5
	Art. 3.1 Ausnützung	
	Art. 3.2 Nutzweise	
	Art. 3.3 Publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen auf Baufeld A	
4.	Abschnitt: Aussenraum	6
	Art. 4.1 Freiflächen	
	Art. 4.2 Bereich Begegnungszone Bandwiesstrasse	
	Art. 4.3 Hof	
	Art. 4.4 Wiese	
	Art. 4.5 Bäume	
	Art. 4.6 Erstellung Aussenräume	
5.	Abschnitt: Erschliessung	8
	Art. 5.1 Erschliessungskonzept	
	Art. 5.2 Parkierung	
	Art. 5.3 Ausgestaltung Tiefgarage	
6.	Abschnitt: Ver- und Entsorgung / Umwelt	9
	Art. 6.1 Entsorgung	
	Art. 6.2 Meteorwasser	
	Art. 6.3 Energie	
	Art. 6.4 Löschwasserversorgung	
	Art. 6.5 Vogelfreundliches Bauen	
	Art. 6.6 Aussenraumbelichtung	
7.	Abschnitt: Lärmschutz	10
	Art. 7.1 Empfindlichkeitsstufe	
	Art. 7.2 Lärmschutzwände	
8.	Abschnitt: Schlussbestimmungen	10
	Inkrafttreten	

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1.1 Zweck

Der öffentliche Gestaltungsplan „Bandwies Süd“ bezweckt:

- a. eine dichte Bebauung mit hoher Nutzungsintensität an gut erschlossener Lage mit hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität,
- b. die gezielte Ergänzung und Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Einkauf und Begegnung im Zentrum Bandwies,
- c. hoher Wohnanteil auf dem Areal Bandwies Süd zur Erreichung einer insgesamt durchmischten Nutzung des Zentrums Bandwies,
- d. eine zukunftsweisende Erschliessungslösung zur Realisierung der öffentlichen Begegnungszone Bandwies mit Anschlussmöglichkeit einer künftigen Parkierungsanlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 4344 und 4355 über die Breitenhofstrasse,
- e. eine Überbauung mit städtischem Flair und entsprechend durchgehender Gestaltung, geeigneter Ausstattung der Freiräume und guter Durchwegung,
- f. eine in energetischer und ökologischer Hinsicht zeitgemäss optimierte Bebauung.

Art. 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 1.3 Richtprojekt Aussenraum

¹ Für die Gestaltung des Aussenraums ist das Richtprojekt vom 26.02.2025 wegleitend.

² Das Aussenraum-Richtprojekt zeigt auf, wie die Anforderungen an die Freiflächen (insb. Begrünung, Versickerung und Beschattung), an die oberirdische Erschliessung sowie an den Umgang mit dem Meteorwasser konkret umzusetzen sind.

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

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti und das dazumal geltende übergeordnete Recht massgebend.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen ab dem 1. März 2017.

2. Abschnitt: Bebauung

Art. 2.1 Baufelder

¹ Der Rahmen für die Situierung von oberirdischen Hauptgebäuden ist durch die im Situationsplan mit Koordinatenpunkten festgelegten Baufelder bestimmt.

2 Von der in Klammern aufgeführten Gesamtfläche des jeweiligen Baufeldes dürfen höchstens folgende Flächen mit Hauptgebäuden überstellt werden:

Baufeld A	(1670.60 m ²)	1570.00 m ²
Baufeld B	(813.90 m ²)	640.00 m ²
Baufeld C	(621.40 m ²)	500.00 m ²
Baufeld D	(523.60 m ²)	400.00 m ²

3 Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen können Gebäude auf die Baufeldgrenzen gestellt werden. Auf Baufeld A gilt die Baufeldgrenze entlang der Bandwiesstrasse und am Quartierplatz für die Obergeschosse als Pflichtbaulinie; untergeordnete Rücksprünge zur Gliederung der Fassade sind zulässig.

4 Auf Baufeld A sind höchstens zwei Hauptgebäude, auf den Baufeldern B, C und D ist je die Erstellung eines Hauptgebäudes zulässig.

Art. 2.2 Vorsprünge

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dergleichen dürfen die Baufeldgrenze nicht überstellen. Davon ausgenommen sind generell Dachvorsprünge bis 1.0 m sowie auf Baufeld A vorspringende offene Balkone entlang der Bandwiesstrasse bis 1.0 m.

Art. 2.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

1 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind unter Vorbehalt von Absatz 2 auch ausserhalb der Baufelder bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen den gestalteten Boden aber nicht überragen.

2 Die Pflanzung der im Situationsplan schematisch bezeichneten Bäume darf nicht beeinträchtigt oder verunmöglicht werden. In den betreffenden Bereichen müssen unterirdische Gebäude mit einer mindestens 1.2 m starken bepflanzbaren Schicht überdeckt werden, zur Pflanzung von grosskronigen Bäumen gemäss Richtprojekt Aussenraum mit einer 1.5 m starken und mindestens 36 m³ grossen Schicht.

Art. 2.4 Massgebendes Terrain

1 Als massgebendes Terrain gelten die Höhenlinien gemäss Situationsplan.

2 Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen sind jedenfalls in dem Masse zulässig, wie sie zur Anpassung des gestalteten Terrains an das Niveau der angrenzenden öffentlichen Strassen nötig sind.

Art. 2.5 Höhe der Gebäude

1 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

Baufeld A	484.00 m.ü.M.
Baufelder B, C, D	485.70 m.ü.M.

2 Technische bedingte Aufbauten auf dem Dach sind um mindestens 1.0 m von der Flucht der darunterliegenden Hauptfassade zurückversetzt anzuordnen; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von dieser Bestimmung nicht betroffen.

³ Anlagen gemäss Abs. 2 dürfen den höchsten Punkt der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion um höchstens 1.2 m überragen.

Art. 2.6 Dachgestaltung

¹ Die Dachaufsichten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind zu begrünen und es können darauf Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden.

² Zur Ermöglichung einer ökologisch wertvollen Vegetation und zur Verbesserung des Mikroklimas sind Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen. Das gilt auch für Flächen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden.

Art. 2.7 Abgrabungen

¹ Abgrabungen unter das massgebende Terrain zur Freilegung von Geschossen, die ganz oder teilweise unter dem massgebenden Terrain liegen, sind maximal auf einem Fünftel der Fassadenabwicklung und nur bis 0.8 m zulässig.

² Von der Beschränkung gemäss Abs. 1 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge.

3. Abschnitt: Ausnützung und Nutzweise

Art. 3.1 Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer beträgt 185%.

² Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Als nicht anrechenbar gelten:

- a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume, soweit sie mindestens 20 m² erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen,
- b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,
- c. verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

Art. 3.2 Nutzweise

¹ Es gelten folgende Wohn- und Gewerbeanteile in %

	Wohnanteil	Gewerbeanteil
Baufeld A	min. 50/max. 60	min. 40/max. 50
Baufelder B, C, D	min. 80/max. 100	min. 0/max. 20

- 2 Auf den Baufeldern B, C und D ist nur stilles Gewerbe ohne erheblichen Publikumsverkehr zulässig.
- 3 Auf Baufeld A müssen alle Flächen im Erdgeschoss, welche nicht der gebäudeinternen Erschliessung dienen, gewerblich genutzt sein; es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 3.3 Publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen auf Baufeld A

- 1 Auf Baufeld A sind im Erdgeschoss entlang der Bandwiesstrasse und dem Quartierplatz auf mindestens 90 m der betreffenden Fassadenlänge nur Läden, Gaststätten und andere publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen wie Coiffeursalons, Reisebüros und dergleichen zulässig.
- 2 Alle Räume in Erdgeschossen, die hinter Fassaden liegen, welche gegen die Bandwiesstrasse und den Quartierplatz hin ausgerichtet oder von dort direkt zugänglich sind, müssen auf einer Raumtiefe von mindestens 8 m eine lichte Geschosshöhe von mindestens 3.50 m aufweisen; in Bereichen mit Treppenhäusern kann die Raumtiefe, für welche eine lichte Höhe von mindestens 3.50 m gilt, bis auf 4.80 m reduziert werden.
- 3 Bei etappierter Überbauung von Baufeld A sind im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig, bis die Mindestanforderung von Abs. 1 erfüllt ist.

4. Abschnitt: Aussenraum

Art. 4.1 Freiflächen

- 1 Mindestens 30 % des Gestaltungsplanperimeters sind als Freiflächen auszugestalten. Zu den Freiflächen zählen alle Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen.
- 2 Der im Gestaltungsplan-Perimeter liegende Teil der öffentlichen Begegnungszone Bandwies ist zu 50% anrechenbar.
- 3 Flächen auf den Baufeldern, die nicht als Hauszugänge ausgestaltet oder versiegelt sind, sind anrechenbar.

Art. 4.2 Bereich Begegnungszone Bandwiesstrasse

- 1 Der Aussenraum entlang der Bandwiesstrasse sowie der Quartierplatz sind funktional Bestandteil der öffentlichen Begegnungszone Bandwies.
- 2 Zur Bandwiesstrasse und auf den Quartierplatz hin sind innerhalb des Baufeldes A entlang des Erdgeschosses auf mindestens 66% der tatsächlich realisierten Fassadenlänge Arkaden oder vergleichbare Auskragungen von mindestens 2 m Tiefe zu erstellen.
- 3 Auf dem Infrastrukturband entlang der Bandwiesstrasse sind Beläge und Bepflanzung, die Setzung der Bäume sowie Ausstattungen wie Veloabstellplätze und Einrichtungen zur Entsorgung von Abfällen auf das kommunale Strassenprojekt abzustimmen.
- 4 Der Quartierplatz weist als Treffpunkt und zur Belebung des gesamten Zentrums Bandwies eine besonders hohe Aufenthaltsqualität auf.
- 5 Entlang der nördlichen Grenze von Kat.-Nr. 7446 ist eine direkte Wegverbindung zwischen Quartierplatz und Alpenstrasse zu erstellen.

Art. 4.3 Hof

¹ Der Hof ist vom Quartierplatz, von der Alpen- und der Breitenhofstrasse sowie von der Bandwiesstrasse her mit einer zusammenhängenden Durchwegung gut zugänglich auszugestalten. Wird entlang der Bandwiesstrasse lediglich ein Hauptgebäude erstellt, ist der Zugang zum Hofbereich mit einem Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3.5 m Höhe und 4.0 m Breite zu gewährleisten.

² Der Hofbereich dient als oberirdischer Zugang zu den Bauten auf den Baufeldern B, C und D und zu den Wohnungen auf Baufeld A. Auf dieser als öffentlicher Raum auszugestaltenden Fläche sind im Übrigen in erster Linie Spiel- und Ruheflächen anzuordnen. Zudem kann hier ein angemessener Teil der erforderlichen Veloabstellplätze erstellt werden.

³ Zur Steigerung der witterungsunabhängigen Aufenthaltsqualität kann ein Gebäude als freistehender Pavillon erstellt werden. Die Grundfläche ist auf maximal 15 m², die Baumasse auf maximal 30 m³ beschränkt. Die Gesamthöhe darf 2.5 m und die Einwandung darf 35% der äusseren Gebäudeabwicklung nicht übersteigen.

Art. 4.4 Wiese

¹ Die Wiese dient in erster Linie als privater Aussenraum; sie kann teilweise als Spiel-, Pflanz- oder Aufenthaltsfläche den Wohnungen auf den Baufeldern B, C und D vorbehalten und auch entsprechend abgegrenzt werden.

² Abgrenzungen und Einfriedigungen dürfen ab dem gestalteten Terrain höchsten 0.5 m geschlossen in Erscheinung treten und müssen im Übrigen offen gestaltet sein.

Art. 4.5 Bäume

¹ Die im Situationsplan schematisch dargestellten Bäume sind mit standortgerechten Sorten zu bepflanzen.

² Anzahl und Sortenwahl der Bäume entlang der Bandwiesstrasse sind auf das kommunale Strassenprojekt abzustimmen.

Art. 4.6 Erstellung Aussenräume

¹ Im Falle einer etappierten Überbauung sind mit dem ersten Bauvorhaben auf einem der Baufelder der gesamte Bereich Begegnungszone Bandwies und der Fussweg zwischen Quartierplatz und Alpenstrasse zu erstellen.

² Der Hof und die zum Hof führende arealinterne Durchwegung müssen nur soweit erstellt werden, als dies anteilmässig als Freifläche für die Nutzungen auf den Baufeldern sowie zu deren hinreichenden oberirdischen Erschliessung nötig ist.

5. Abschnitt: Erschliessung

Art. 5.1 Erschliessungskonzept

¹ Das Areal ist für den motorisierten Individualverkehr so zu erschliessen, dass die Bandwiesstrasse durchgehend als Begegnungszone ausgestaltet werden kann.

² Zur Ermöglichung der Begegnungszone sind alle erforderlichen Autoabstellplätze (inkl. Besucher- und Behindertenparkplätze) unterirdisch anzuordnen und die Unterniveaugarage ist so zu dimensionieren und auszugestalten, dass Ein- und Ausfahrten einer künftigen Parkieranlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 4344 und 4355 auch über die Breitenhofstrasse abgewickelt werden können. Die Anlieferung für Gewerbebetriebe auf Baufeld A kann, wenn nötig zeitlich begrenzt, über die Bandwiesstrasse erfolgen.

³ Die im Situationsplan schematisch dargestellte Durchwegung, insbesondere für Fussgänger, richtet sich nach Art. 4.3 Abs. 1.

Art. 5.2 Parkierung

^{1a)} Für die Ermittlung des Grenzbedarfs an Autoabstellplätzen (PP) gelten folgende Werte:

Nutzungsart	Bewohnerschaft/Beschäftigte	Besuchende/Kundschaft
Wohnen	1 PP / Wohnung	0.1 PP / Wohnung
Gewerbe publikumsorientiert	1 PP / 80 m ² mGF	1.0 PP / 100 m ² mGF
Gewerbe Verwaltung und Büro	1 PP / 50 m ² mGF	1 PP / 500 m ² mGF

^{1b)} Der massgebliche Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs wird gemäss der folgenden Tabelle festgelegt, wobei im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans maximal 134 Autoabstellplätze zulässig sind:

Bewohnerschaft	Beschäftigte	Besuchende/Kundschaft
Mindestens 70%	mindestens 45 %	mindestens 50%
Maximal 100 %	maximal 90 %	Maximal 100 %

² Besucher- und Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften. Für die Bewirtschaftung dieser Parkplätze ist der jeweils gültige Tarif 4 „Parkhaus“ gemäss Gebührenreglement zur Parkierverordnung Rüti anzuwenden. Parkplätze für die Bewohnerschaft und für Beschäftigte sind klar als solche zu markieren oder von den Besucher- und Kundenparkplätzen baulich zu trennen (Schranke).

³ Für Velos sind an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind für Bewohner und Beschäftigte in angemessener Zahl (Tiefgarage und Hauseingänge) und im übrigen soweit möglich in der Nähe der Gebäudeeingänge (oberirdisch im Freien) diebstahlsicher auszugestalten. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die Norm SN 640 065, Ausgabe 2011, des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze (VP) gelten folgende Werte:

Nutzungsart	Bewohnerschaft/Beschäftigte	Besuchende/Kundschaft
Wohnen	1 VP pro Zimmer	im Wert Bewohnerschaft enthalten
Gewerbe publikumsorientiert	1 VP / 100 m ² mGF	1.5 VP / 100 m ² mGF
Gewerbe Verwaltung und Büro	1 VP / 100 m ² mGF	0.25 VP / 100 m ² mGF

Art. 5.3 Ausgestaltung Tiefgarage

¹ Der gesamte Bereich der Ein- und Ausfahrt ist aus Lärmschutzgründen einzuhausen. Das dazu nötige Bauwerk ist mit Rücksicht auf die benachbarte Umgebung besonders gut zu gestalten, wobei rund um dieses Bauwerk Aufschüttungen und Stützmauern soweit zulässig sind, dass gut gestaltete Übergänge zum angrenzenden massgebenden Terrain und insbesondere zur Südwest- und zur Südsüdost-Fassade des Gebäudes auf Baufeld D geschaffen werden können. Die Einzelheiten dieser speziell nötigen Terraingestaltung sowie die Materialisierung (inkl. Ausgestaltung mit schallabsorbierenden Materialien) und die Farbgebung des Bauwerks sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

² Anordnung und Breite der Fahrbahnen und die Anordnung der Abstellplätze sind so zu situieren, dass der Anschluss gemäss Art. 5.1 Abs. 2 ohne erheblichen Aufwand realisiert werden kann.

³ Im nördlichen Bereich des Hofes darf ein Ausgang aus der Tiefgarage ins Freie ausserhalb der Baufelder erstellt und wenn nötig auf die Grenze des Weges zwischen Bandwies- und Alpenstrasse gestellt werden.

6. Abschnitt: Ver- und Entsorgung / Umwelt**Art. 6.1 Entsorgung**

¹ Für die Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und es sind die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

² Grundsätzlich sind Unterflurlösungen zu realisieren. Die Einrichtungen sind jedenfalls gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.

Art. 6.2 Meteorwasser

¹ Das Areal ist gemäss dem jeweils gültigen generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Rüti zu entwässern. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der kantonalen Richtlinie und Praxishilfe „Regenwasserbewirtschaftung“ (AWEL 2022) zu erstellen und der kommunalen Baubehörde zur Bewilligung einzureichen.

² Zur angemessenen Retention dienen die begrünten Flächen im Hof, auf der Wiese und auf den Dächern, die mit geeigneter Bepflanzung und Bestockung gemäss Richtprojekt Aussenraum gleichzeitig ein angenehmes Mikroklima schaffen.

Art. 6.3 Energie

¹ Die Versorgung mit Energie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung erfolgt nach den Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes. Bei Einräumung eines Baurechts über die Parzelle Kat.-Nr. 7446 oder bei deren Verkauf sind die Voraussetzungen und die Modalitäten einer Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz der Gemeinde Rüti vertraglich zu regeln.

² Mit der Baueingabe ist ein geeigneter Standort für eine Trafostation nachzuweisen.

Art. 6.4 Löschwasserversorgung

Die Hydrantenzuleitungen müssen einen Innendurchmesser von mindestens 125 mm aufweisen.

Art. 6.5 Vogelfreundliches Bauen

Für Bauelemente aus Glas sind die Empfehlungen der KBOB und der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

Art. 6.6 Aussenraumbeleuchtung

Die Aussenraumbeleuchtung ist auf ein Minimum zu begrenzen und gemäss SIA Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu planen.

7. Abschnitt: Lärmschutz**Art. 7.1 Empfindlichkeitsstufe**

Für das Baufeld A gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung, für die Baufelder B, C und D die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 7.2 Lärmschutzwände

Freistehende Lärmschutzwände und andere Lärmschutzmassnahmen ohne zusätzliche Funktionalität sind nicht zulässig.

8. Abschnitt: Schlussbestimmungen**Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat Rüti bestimmt den Zeitpunkt der entsprechenden Publikation.