



Kanton Zürich **Gemeinde Rüti**

Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Erläuterungen

S P P A Architekten
Sihlamsstrasse 10, 8001 Zürich
www.sppa.ch

Inhaltsübersicht

	Verzeichnis der Beilagen	3
1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und bisheriger Planungsprozess	4
1.2	Bau- und Zonenordnung 2015 und Revision 2026	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Überkommunale Vorgaben	7
2.2	Kommunale Vorgaben	12
2.3	Inventare und weitere Fachgrundlagen	19
3.	Richtprojekte	24
3.1	Überarbeitetes Richtprojekt 2025	24
3.2	Richtprojekt Aussenraum	24
4.	Erläuterungen zu den Festlegungen des Gestaltungsplans	25
	zu Abschnitt 1 Allgemeine Bestimmungen	25
	zu Abschnitt 2 Bebauung	27
	zu Abschnitt 3 Ausnützung und Nutzweise	30
	zu Abschnitt 4 Aussenraum	33
	zu Abschnitt 5 Erschliessung	36
	zu Abschnitt 6 Ver- und Entsorgung / Umwelt	39
	zu Abschnitt 7 Lärmschutz	42
	zu Abschnitt 8 Schlussbestimmungen	42
5.	Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans	43
5.1	Gesamtwürdigung	43
5.2	ISOS	43
5.3	Überkommunale Vorgaben	45
5.4	Kommunale Vorgaben	46
6.	Verfahrensablauf	47
6.1	Gutachten NHK vom 3. Oktober 2024	47
6.2	Kantonale Vorprüfung vom 15. November 2024	48
6.3	Öffentliche Auflage	52
6.4	Anhörung der Planungsträger	62
6.5	Zweite kantonale Vorprüfung vom 4. Juli 2025	63
7.	Mehrwertausgleich	65
8.	Übersicht Gesamtablauf	66

Beilagen

Die Beilagen sind im Text kursiv zitiert, Beispiel: *Aktualisierung Verkehrsstudie 2026 (B3b)*

Nr.	Beilage	Verfasser	Datum
B1)	Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung mit Erläuterungen	SPPA Architekten	06.03.2026
B2a)	Richtprojekt Aussenraum, Umgebungsplan	Kolb Landschaftsarchitektur	06.03.2026
B2b)	Richtprojekt Aussenraum, Projektbeschreibung	Kolb Landschaftsarchitektur	26.02.2025
B2c)	Richtprojekt Aussenraum, Schema Baumpflanzungen	Kolb Landschaftsarchitektur	26.02.2025
B2d)	Richtprojekt Aussenraum, Prinzipschnitt Aufschüttungen	Kolb Landschaftsarchitektur	26.02.2025
B2e)	Feuerwehrezufahrt	Kolb Landschaftsarchitektur	06.03.2026
B3a)	Lärmgutachten Verkehr und Parkierung	bakus Bauphysik & Akustik GmbH	27.02.2026
B3b)	Aktualisierung Verkehrsstudie 2026 Arealentw. Bandwies	SNZ Ingenieure und Planer AG	27.02.2026
B3c)	Visualisierung Einfahrtsbauwerk Tiefgarageneinfahrt	SPPA Architekten / Nightnurse	14.03.2025
B4)	Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen	Ecosens	27.02.2026
B5a)	Vorprüfung Kanton GP Bandwies Süd	Kanton Zürich BD/ARE	15.11.2024
B5b)	Zweite Vorprüfung Kanton GP Bandwies Süd	Kanton Zürich BD/ARE	04.07.2025
B6a)	Gutachten NHK Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd	Natur- u. Heimatschutzk. Kt. ZH	10.09.2019
B6b)	Beurteilung Umgang Gemeinde mit dem NHK-Gutachten	Kt. Zürich, BD/ARE	07.11.2019
B6c)	Zweites Gutachten NHK Gebietsplanung Bandwies, Rüti	Natur- u. Heimatschutzk. Kt. ZH	03.10.2024
B7)	Baurechtsvertrag zwischen Gde. Rüti + UBS Investment Foundation 4 Gemäss GRB vom 19. Mai 2026, Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung		19.05.2026
B8)	Mehrwertermittlung Bandwies Süd	WüestPartner	08.06.2023
B9)	Städtebaulicher Vertrag GP Bandwies Süd	Gemeinde Rüti + UBS	31.03.2026

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und bisheriger Planungsprozess

a. *Einordnung im übergeordneten tatsächlichen und rechtlichen Rahmen*

Im historischen Kontext ist die bereits weit fortgeschrittene Realisierung des Zentrums Bandwies zwischen Kirche und Gemeindehaus Teil eines zweiten Verstädterungsprozesses von Rüti, wie er mit der Industrialisierung im damaligen Dorf ab Ende des 19. Jh. eingesetzt hat, und wie er nun seit 1990 mit Eröffnung der Zürcher S-Bahn in verändertem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld abläuft.

Mit Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung 2015 wurde der Rahmen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde an die aktuellen und künftigen Erfordernisse einer insgesamt gesetz- und richtplankonformen Entwicklung angepasst. Als übergeordnete Leitplanken hervorzuheben sind der am 18. März 2014 festgesetzte kantonale Richtplan und die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes (Revision 2012).

Im Vordergrund der BZO-Revision 2015 standen neben der Siedlungsbegrenzung (inkl. Aktualisierung der Bestimmungen für die Aussenwachten): Die Anpassung der Bestimmungen für die verschiedenen Zonentypen generell im Lichte der Siedlungserneuerung und -verdichtung sowie die darauf abgestimmte Sicherung der Qualitäten der schützenswerten Ortsbilder im Siedlungsgebiet.

Abgestimmt auf die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Rüti drängt sich aus funktionalen und verkehrlichen Gründen auf, die letzte grössere Baulandreserve „Areal Bandwies Süd“ im Zentrum Bandwies dicht zu überbauen. Das Zentrum Bandwies liegt in direkter Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Bereichen, die früher verstädtert sind, und die unterdessen als Teil des national bedeutsamen Ortsbildes von Rüti gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gelten. Von den beiden Umgebungszonen gemäss ISOS („U-Zo“) ist die Bandwies (Objekt Nr. VI) im Gegensatz zum Objekt Nr. IV östlich der Jona durchwegs ein Neubaugebiet. Im übergeordneten normativen Kontext und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausgangslage mit bestehenden, überwiegend ausgeprägt publikumsbezogenen Nutzungen (Detailhandel und Gemeindehaus) ist das Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Areal Bandwies Süd folgerichtig und angemessen.

b. *Planung „Bandwies Süd“ ab 2013 und koordinierter Neustart 2021*

Das Areal Bandwies Süd liegt im Eigentum der Gemeinde und ist bisher weitgehend unüberbaut. Es eignet sich deshalb besonders gut für eine Überbauung, welche den Zielen der Zentrumsaufwertung entspricht (Verdichtung, angemessener Nutzungsmix, publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen und Einrichtung eines öffentlichen Quartierplatzes). Die Festlegung des öffentlichen Gestaltungsplans Bandwies Süd und die parallel dazu entwickelte Begegnungszone Bandwies als städtische Achse zwischen Kirche und Gemeindehaus ist somit wichtiger Baustein der Entwicklung von Rüti als attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit vielfältigen Angeboten in den Bereichen Bildung, Kultur, Konsum und Freizeit.

Bereits während laufender Revisionsarbeiten an der BZO wurde die Planung Bandwies Süd ab 2013 gestartet. Mit der künftigen Baurechtsnehmerin, welche nach Abschluss der Planung das gesamte Areal im Baurecht übernimmt, überbaut und langfristig in ihrem Portfolio halten wird, konnte eine professionelle Partnerin für die Entwicklung gewonnen werden.

Die Entwicklung des Areals in der vorgesehenen Art steht im Zusammenhang mit weiteren planerischen und infrastrukturellen Projekten, welche das gesamte Gebiet Bandwies aufwerten werden. Hervorzuheben sind die Begegnungszone Bandwies, ein verbessertes Busangebot sowie die Umgestaltung der Alpenstrasse zu einem Zufahrtsweg und als attraktive Achse für Fussgänger und Velofahrende.

Gestützt auf das Siegerprojekt aus einem Wettbewerbsverfahren ist eine erste Vorlage zum Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans Bandwies Süd im Februar 2020 von den Stimmberechtigten von Rüti abgelehnt worden. Als Gründe wurden in erster Linie die Unsicherheit bezüglich Mehrverkehr im Falle der späteren Entwicklung des Areals Bandwies Nord und das fehlende Konzept für den öffentlichen Zentrumsbereich genannt. Mit der ab Mitte 2021 gestarteten Entwicklung des Areals Bandwies Nord bot sich die Gelegenheit, die Überarbeitung des Gestaltungsplans für das Areal Süd mit der Aufstellung des privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» koordiniert durchzuführen, d.h. die Ansprüche an den öffentlichen Raum bezüglich Gestaltung, Verkehr und Aufenthaltsqualitäten zu koordinieren und die beiden Arealentwicklungen aufeinander abzustimmen. Parallel dazu wurden die öffentlichen Strassenprojekte vorangetrieben und inhaltlich koordiniert mit den beiden Gestaltungsplanungen bis Stufe Vorprojekt entwickelt. Mit der Gesamtkoordination aller Projekte wurde Projektbeweger GmbH (Zürich), Lukas Köchli, beauftragt.

1.2 Bau- und Zonenordnung 2015 und Revision 2026

Die Bau- und Zonenordnung wird zurzeit teilrevidiert und wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2026 festgesetzt. Der Gestaltungsplan ist auf diese neue Revisionsvorlage abgestimmt, stützt sich jedoch weiterhin formell auf die rechtsgültige Fassung ab.

Die Gestaltungsplanperimeter «Bandwies Süd» befindet sich in der Zentrumszone Z4/100. Ausgewählte Grundmasse für eine Regelüberbauung:

Geltende BZO 2015

- Ausnutzungsziffer: max. 100 %
- Freiflächenziffer: mind. 15 %
- Vollgeschosszahl: max. 4
- Dachgeschosszahl: max. 2
- Gebäudehöhe: max. 15.5 m
- Firsthöhe: max. 7 m
- Gebäudelänge: max. 50.0 m
- Grundabstand: min. 5.0 m

Vorlage 2026

- unverändert*
- entfällt*
- unverändert*
- unverändert*
- Fassadenhöhe traufseitig max. 16.4 m*
- Fassadenhöhe giebelseitig max. 23.4 m*
- unverändert*
- unverändert*

Arealüberbauungen sind zulässig.

Für das Gebiet «Bandwies Süd» ist keine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans festgelegt (und auch in der laufenden Revision nicht vorgesehen). Die Gemeinde als Grundeigentümerin hat sich aber entschieden, zur Erreichung der Entwicklungsziele für das gesamte Gebiet Bandwies einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen.

Zonenplan Gemeinde Rüti, rechtskräftige Fassung 2015

Weinrot in der Mitte des Ausschnitts: Zentrumszone



Die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sind vielseitig. Nebst Anliegen, welche aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) oder der Richtplanung abgeleitet werden konnten, wurden auch individuelle Anliegen aus der Bevölkerung und Umsetzungsfragen der Verwaltung behandelt. Unter anderem werden die Begriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Unter dem Arbeitstitel «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden zudem die neuen Möglichkeiten genutzt, die sich aus der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) per 1. Dezember 2024 ergeben haben.

Soweit überhaupt erforderlich (vgl. dazu Erläuterungen zu Art. 1.4 Abs. 2) berücksichtigt der Gestaltungsplan die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und er enthält konkrete Festlegungen für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

In diesem Bericht werden die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise begründet (insbesondere Ausnutzungsziffer 185%). Gegenüber der geltenden BZO abweichende Vorgaben der Revisionsvorlage zur Parkierung und zur Siedlungsökologie sind bereits berücksichtigt.

2. Grundlagen

2.1 Überkommunale Vorgaben

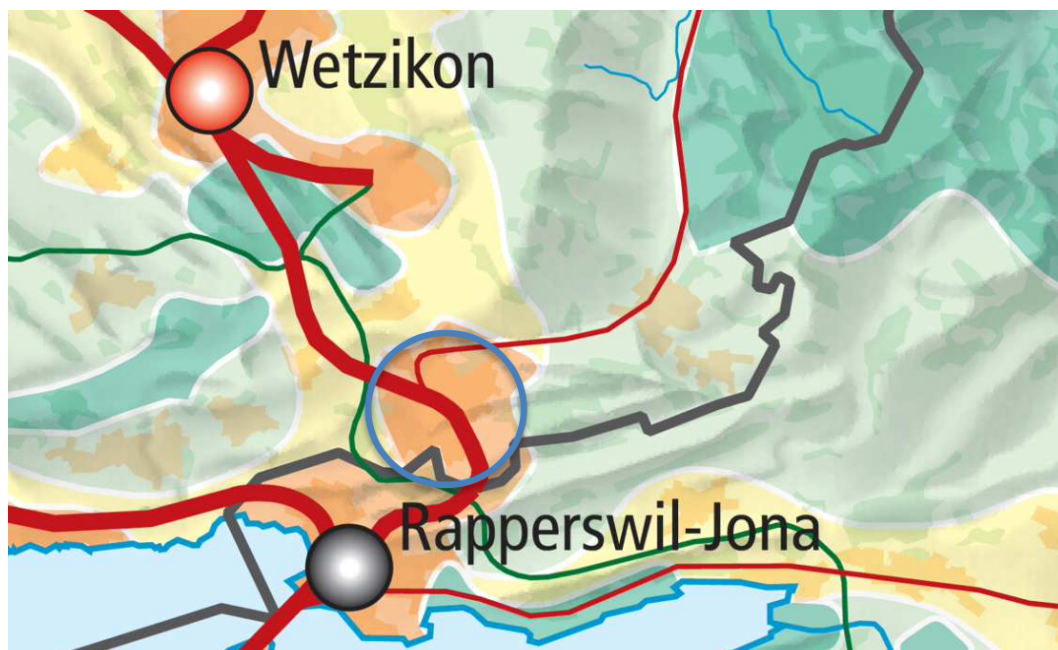
1.2.1 Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton Zürich. Es ist Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Raumordnungspolitik und bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf verschiedenen Massstabsebenen.

Die Gemeinde Rüti, in welcher das Gestaltungsgebiet liegt, wird im kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» gezählt. Damit steht die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen nach innen und die Verdichtung der öffentlichen Erschliessung im Vordergrund. Weiter soll eine soziale Durchmischung sowie die Erweiterung von öffentlichen Begegnungszonen angestrebt werden.

Handlungsräume im Grossraum Zürich mit Standort Gebiet „Bandwies“ (blauer Kreis)

Quelle: Raumordnungskonzept Kanton Zürich, Darstellung PLANERAUM.



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

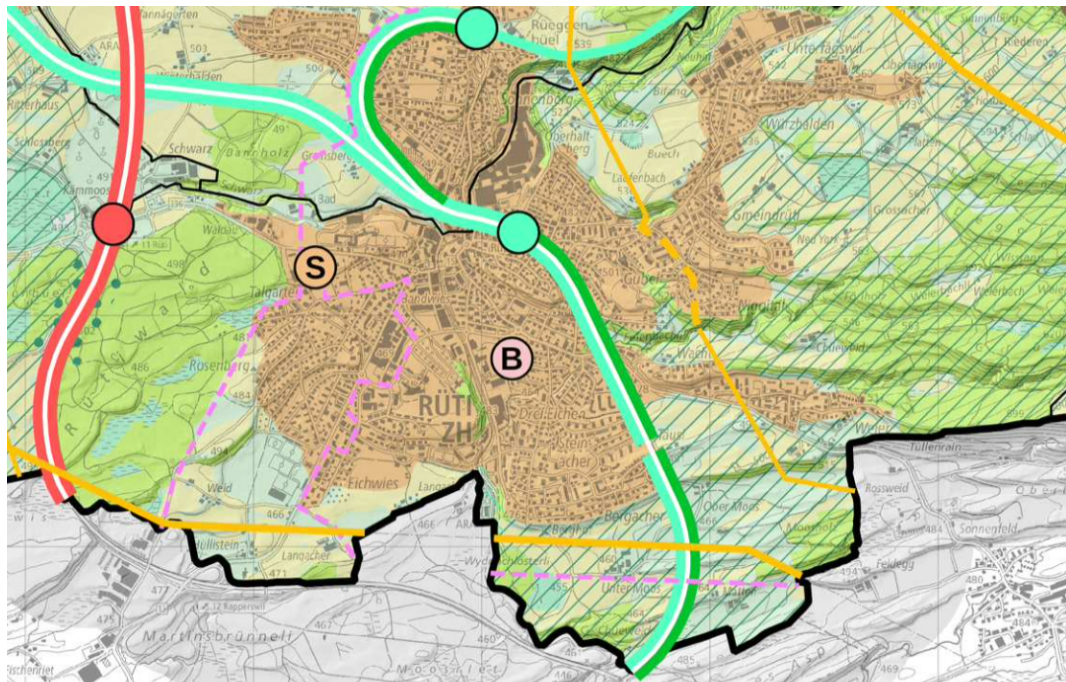
1.2.2 Kantonaler Richtplan















Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung von Gesellschaft und Wirtschaft und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen und sichern. Der kantonale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument des Kantons für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet (und angrenzend an das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung, vgl. 1.2.3).

Planausschnitt kantonalen Richtplan

Quelle: GIS-ZH September 2023



bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
		Ausbau Bahnlinie
		Hochspannungsleitung
		Gastransportleitung <= 5 bar
		Weitere öffentliche Dienstleistungen
		J = Justiz
		S = Sicherheit
		V = Verwaltung
		Bildung und Forschung
		H = Hochschule
		F = Fachhochschule
		B = Berufsbildung
		M = Mittelschule

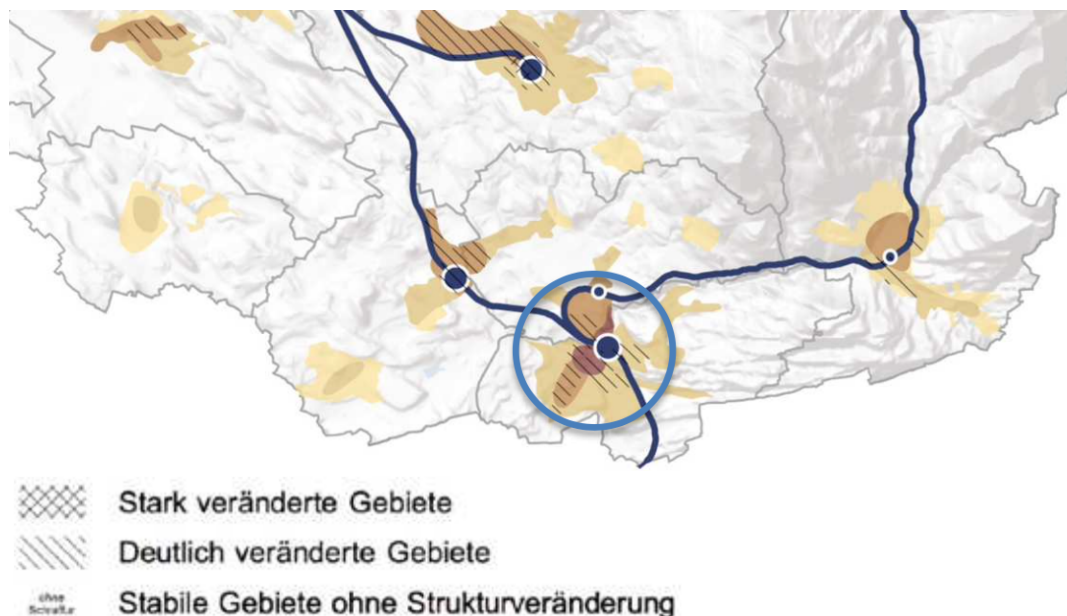
1.2.3 Regionaler Richtplan

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im regionalen Richtplan differenziert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Die Gemeinde Rüti befindet sich in der Region «Oberland» im Süden des Kantons Zürich.

Für die kommenden Jahre wird in der Region Zürich Oberland ein weiterer Bevölkerungswachstum erwartet. Die letzten Baulücken werden jedoch immer mehr aufgefüllt, was eine Verdichtung nach innen verlangt, um den Zuwachs aufzufangen. Die Region hat dafür klar definiert, in welchen Gebieten eine Verdichtung und Umstrukturierung erwünscht ist und welche Gebiete bewahrt werden sollen. In dem auf der nächsten Seite angeführten Plan ist das Gestaltungsplangebiet in der Gemeinde Rüti mit einer Schraffur gekennzeichnet als Gebiet, welches weiterentwickelt werden soll und verdichtet werden kann.

Planausschnitt regionaler Richtplan (Text), Karte Dynamiken der Siedlungsentwicklung

Quelle: Regionaler Richtplantext, Darstellung PLANERAUM. (blauer Kreis: Gemeinde Rüti)



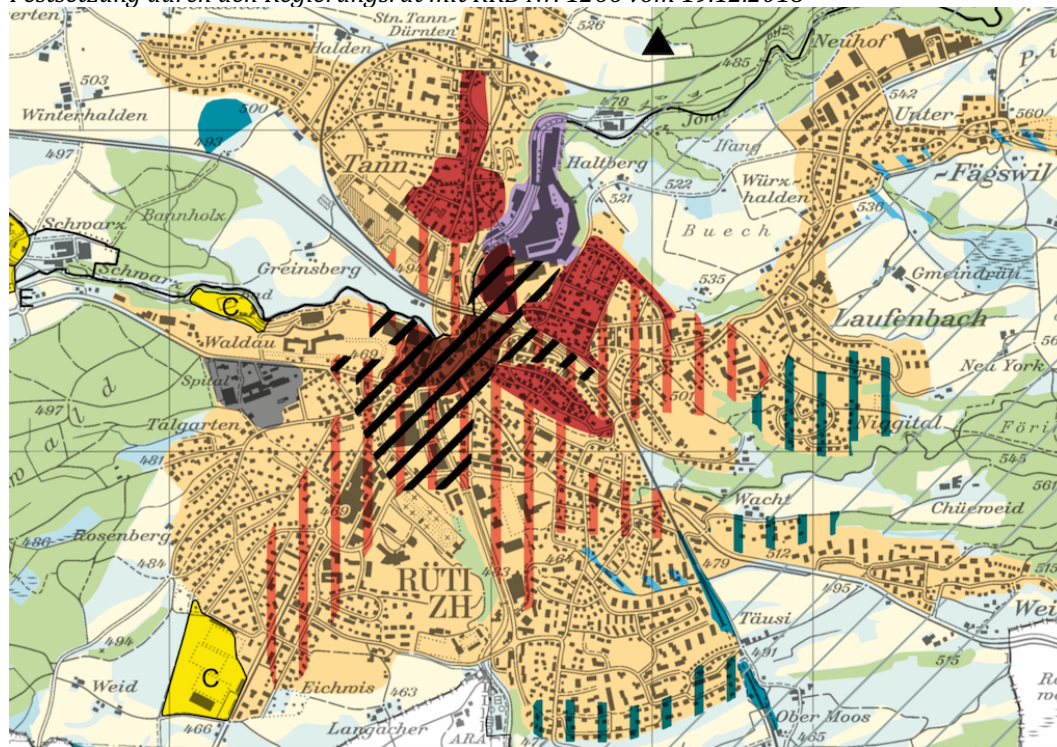
Die geplante Verdichtung nach innen steht im Zusammenhang mit der Kategorisierung der Gemeinde Rüti als «regionales Zentrumsgebiet». Mit der Bezeichnung von regionalen Zentrumsgebieten wird aufgezeigt, wo aus regionaler Sicht zusätzlich zu den kantonalen Zentrumsgebieten gut erschlossene, mit übergeordneten öffentlichen und privaten Nutzungen ausgestattete Schwerpunkte zu ermöglichen bzw. zu erhalten sind. Die Zentrumsgebiete zeichnen sich aus durch eine vielfältige durchmischte Nutzung, attraktive Strassen- und Aufenthaltsräume und eine überdurchschnittliche Erschliessungsqualität mit Bahn und Bus. Sie dienen ihrer Umgebung als Dienstleistungs-, Arbeitsplatz- und Versorgungszentren mit einem breiten Angebot an Verkaufsgeschäften und kulturellen Einrichtungen.

Im Norden des Gebiets befinden sich der schutzwürdige Dorfkern der Gemeinde Rüti und die schutzwürdige reformierte Kirche gemäss Bundesinventar ISOS. Im Osten verläuft die Bandwiesstrasse, welche gemäss kommunalem Richtplan aufgewertet und zu einer Begegnungszone umfunktioniert werden soll.

Regionaler Richtplan Oberland, Karte Siedlung und Landschaft (Ausschnitt) mit den Festlegungen „Zentrumsgebiet“ und „Hohe bauliche Dichte“

Beschluss der Delegiertenversammlung vom 23.11.2017

Festsetzung durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 1266 vom 19.12.2018



Kantonal		Regional		Siedlung
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
				Arbeitsplatzgebiet
				Mischgebiet
				Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Gebiet für verkehr-intensive Einrichtungen
				Stand- / Durchgangszentrum für Fahrende

Die geplante Verdichtung nach innen steht im Zusammenhang mit der Kategorisierung der Gemeinde Rüti als «regionales Zentrumsgebiet». Mit der Bezeichnung von regionalen Zentrumsgebieten wird aufgezeigt, wo aus regionaler Sicht zusätzlich zu den kantonalen Zentrumsgebieten gut erschlossene, mit übergeordneten öffentlichen und privaten Nutzungen ausgestattete Schwerpunkte zu ermöglichen bzw. zu erhalten sind. Die Zentrumsgebiete zeichnen sich aus durch eine vielfältige durchmischte Nutzung, attraktive Strassen- und Aufenthaltsräume und eine überdurchschnittliche Erschliessungsqualität mit

Bahn und Bus. Sie dienen ihrer Umgebung als Dienstleistungs-, Arbeitsplatz- und Versorgungszentren mit einem breiten Angebot an Verkaufsgeschäften und kulturellen Einrichtungen. Der Gestaltungsplan mit dichter Mischnutzung erweitert die Versorgungsfunktion des Zentrumsgebietes Rüti und das Wohnraumangebot mit hoher Wohn-, Aufenthalts und Erschliessungsqualität.

Der regionale Richtplan legt die Gebiete mit einer hohen baulichen Dichte fest, zu welchen auch die Gemeinde Rüti zählt. Mit der Bezeichnung «hohe bauliche Dichte» werden Gebiete an zentralen Lagen bezeichnet, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Die in § 49a Abs. 1 PBG genannten Mindestdichten sollen deutlich überschritten werden. Im regionale Richtplan sind für Gebiete mit hoher baulicher Dichte in Wohn- und Mischzonen die Richtwerte definiert. In diesen Gebieten sollen Überbauungen mindestens vier Vollgeschosse sowie eine Ausnützungsziffer von mehr als 65% oder eine Baumassenziffer grösser als $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aufweisen. Der Gestaltungsplan erfüllt diese Anforderungen.

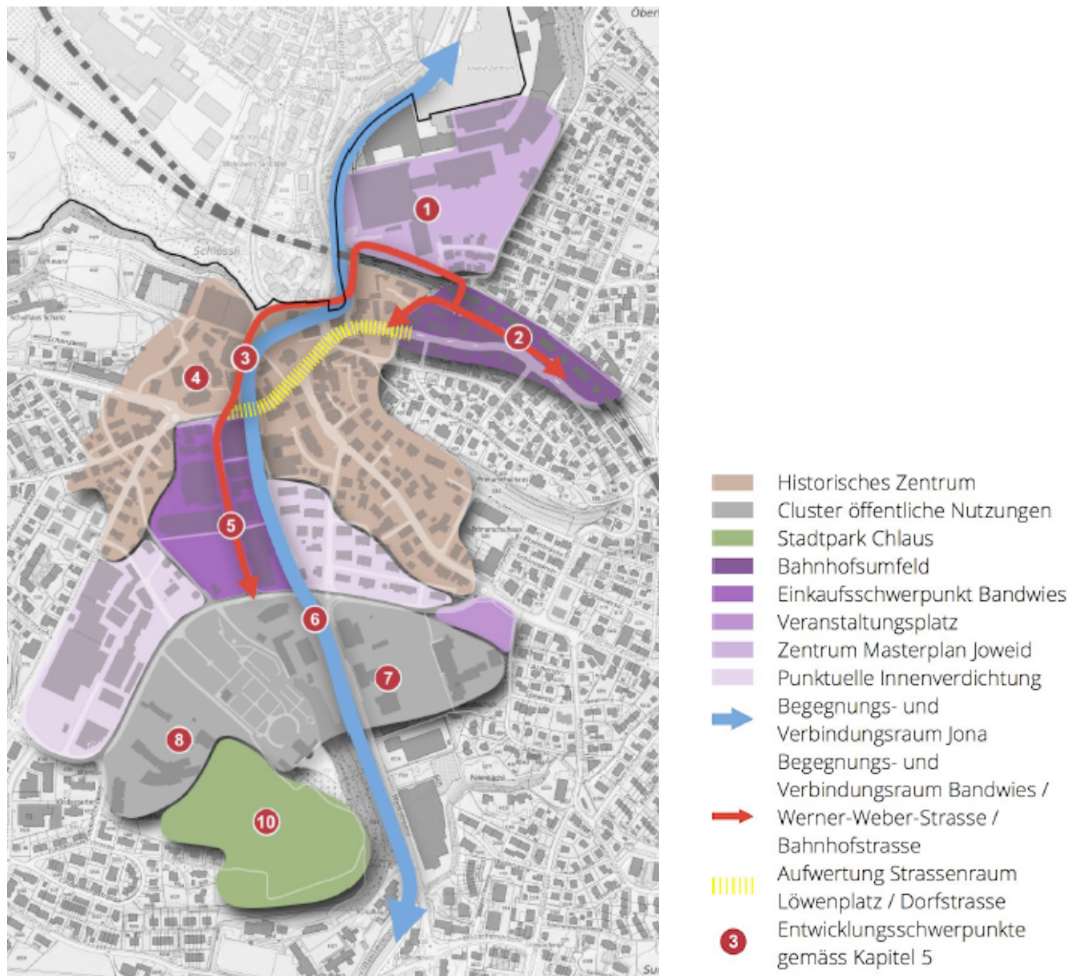
2.2 Kommunale Vorgaben

2.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Die Gemeinde Rüti hat 2013 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) ausgearbeitet, welches zuletzt 2021 überarbeitet und am 28.06.2022 vom Gemeinderat festgesetzt wurde. Das REK koordiniert als behördenanweisendes Instrument die Sachthemen Siedlung, Verkehr und Landschaft und zielt auf eine zukunftsweisende, nachhaltige Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes während der nächsten 20–25 Jahre.

Strategie Zentrum (Ausschnitt), mit Signatur „Einkaufsschwerpunkt Bandwies“

Quelle: REK Rüti 2022, S. 28



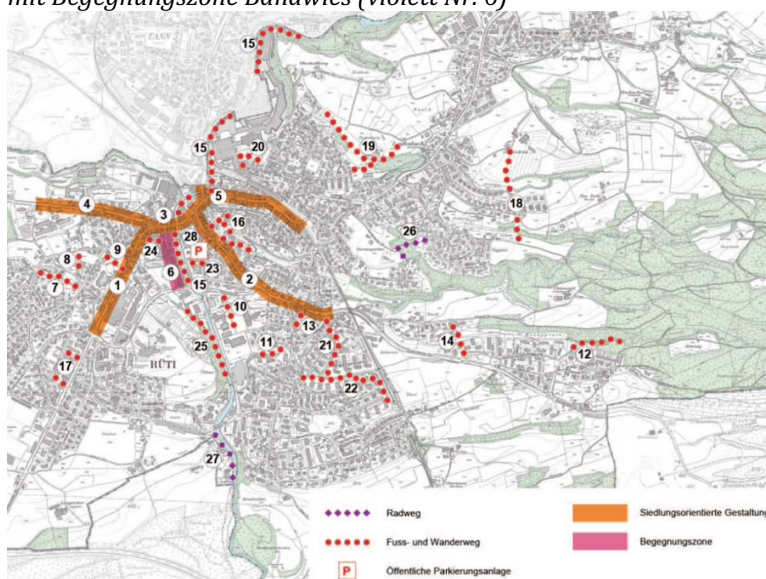
Das Zentrum «Bandwies» befindet sich in einem aktiven Erneuerungs- und Ergänzungsprozess. Das vielfältige Nutzungsangebot und die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie den vielfältigen Fusswegbeziehungen bilden hervorragende Voraussetzungen für ein attraktives Zentrum. Mit der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes stellt die Gemeinde sicher, dass die Bandwiesstrasse ihre Funktion als wichtiger Begegnungsort wahrnehmen kann. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind dabei zentrale Anliegen. Das Gebiet soll als urbanes Einkaufs-, Dienstleistungs- und Begegnungszentrum dienen, welches durch die Entwicklungen auf den beiden Teilarealen Bandwies „Süd“ und „Nord“ (Migros) auch ausserhalb der Ladenzeiten belebt bleibt.

2.2.2 Kommunalen Verkehrsrichtplan

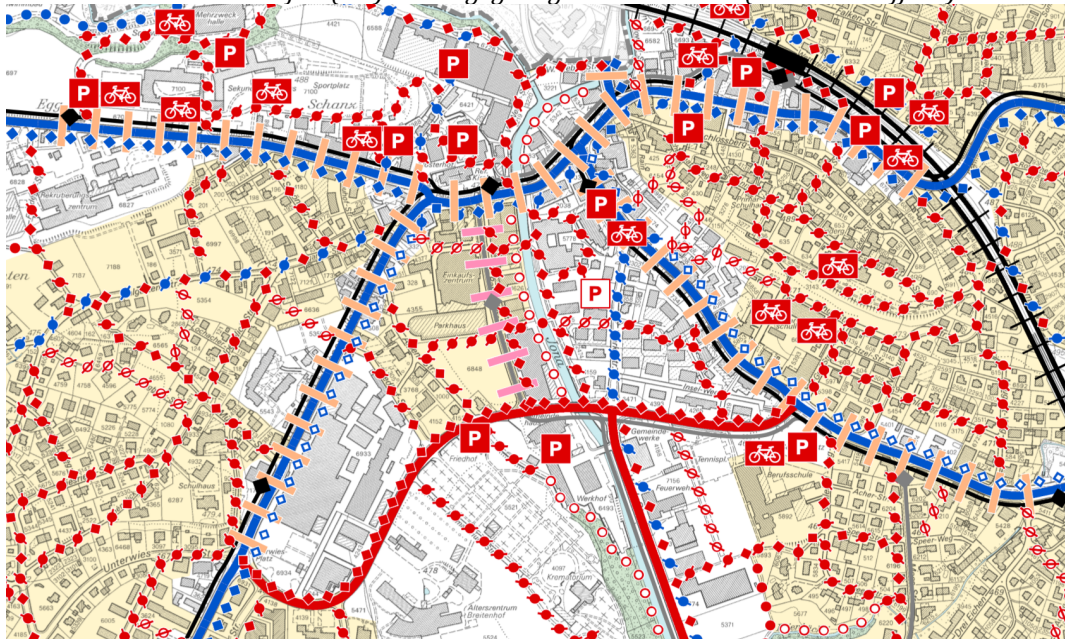
Der kommunale Verkehrsrichtplan wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. März 2026 teilrevidiert. Dieser Gestaltungsplan ist auf diese Richtplanvorlage abgestimmt, stützt sich jedoch formell weiterhin bzw. auch auf die rechtsgültige Fassung.

Im bezeichneten Gebiet des Dorfkerns von Rütli ist eine Signalisation als Begegnungszone anzustreben. In diesem Zusammenhang wurde 2015 die Bandwiesstrasse angrenzend an das Gebiet «Bandwies Süd» als Begegnungszone festgelegt und von der Baudirektion genehmigt. Entlang der Bandwiesstrasse sollen gemäss REK (oben 2.2.1) nach Möglichkeit öffentliche Plätze mit städtischem Charakter entstehen. An der Bandwiesstrasse bestehen Läden und Gaststätten mit Publikumsverkehr. Mit einer Begegnungszone kann die Aufenthaltsqualität des Strassenraumes deutlich erhöht werden, ohne die Durchfahrt zu unterbinden. Die Durchfahrt des Ortsbusses Linie Nr. 884 muss auch nach Umgestaltung der Bandwiesstrasse gewährleistet werden. Bauliche Massnahmen müssen entsprechend ausgerichtet und umgesetzt werden.

Kommunaler Richtplan 2015 (Ausschnitt Text) *mit Begegnungszone Bandwies (violett Nr. 6)*



**Kommunaler Richtplan 2015 (Ausschnitt Karte), mit Hauptverkehrsstrassen (blau),
Sammelstrasse Breitenhofstr.(rot) und Begegnungszone Bandwies (violett schraffiert)**



Übergeordnete Festlegungen

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant

bestehend geplant



Hauptverkehrsstrasse (regional, kantonal)

Sammelstrasse



Radweg



Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag



Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag



Öffentliche Parkierungsanlage



Öffentliche Veloabstellanlage



Bahnline Station



Bahnlinie / Doppelspurausbau



Buslinie mit Haltestelle



Verkehrsberuhigte Quartiere



Siedlungsorientierte Gestaltung



Begegnungszone



Eingangstore

2.2.3 Bau- und Zonenordnung (BZO)
Vgl. Erläuterungen, Kap. 1. Einleitung

2.2.4 Konzept und Vorprojekt Bandwiesstrasse

An das Gestaltungsgebiet angrenzend verläuft die Bandwiesstrasse. Sie verbindet die Dorfstrasse mit der Breitenhofstrasse und führt im Osten entlang der Gestaltungsgebiete «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd». Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan soll die Bandwiesstrasse zu einer Begegnungszone umfunktioniert werden.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept hält fest, dass in der Bandwiesstrasse in Zukunft Tempo 20 gilt und der Fuss-, Velo- und der motorisierte Verkehr auf einer Mischfläche geführt werden.

Für die Entwicklungen auf den Arealen Bandwies «Süd» und «Nord» ist das Gestaltungsprinzip von Fassade bis Fassade von Relevanz. Im Erdgeschoss beider Projekte sind publikumsorientierte Geschäfte vorgesehen, welche ihren Zugang über die Bandwiesstrasse haben. Ein Quartierplatz bildet das Scharnier zwischen der Bandwiesstrasse und den Arealen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd». Er steigert die Aufenthaltsqualität auf der Bandwiesstrasse, verbindet die publikumsorientierten Nutzungen von Coop und Migros und trägt zur Beruhigung des Verkehrsflusses bei.

Basierend auf dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bandwiesstrasse von 2023 wurde das Strassenprojekt Bandwiesstrasse (Vorprojekt) ausgearbeitet (Stand Februar 2026)

Betriebs- und Gestaltungskonzept Bandwiesstrasse 2023



2.2.5 Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies

Die Rahmenbedingungen und Machbarkeiten der Erschliessung der beiden Areale Bandwies «Süd» und «Nord» sind in der *Aktualisierung Verkehrsstudie 2026 zur Arealentwicklung Bandwies (B3b)*. Darin abgehandelt sind insbesondere die Knotenbelastungen im näheren und weiteren Umfeld der beiden Gestaltungsplanperimeter sowie die Folgerichtigkeit einer UNG-Ein- und Ausfahrt an der Ecke Breitenhof-/ Alpenstrasse.

Aktualisierung Verkehrsstudie 2026 (B3b), Abbildung auf Titelseite Ein- und Ausfahrten UNG (grün) und massgebende Knoten



Massgebende Grundlagen dieser Verkehrsstudie sind der rechtskräftige und der mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. März 2026 teilrevidierte Verkehrsrichtplan, welche die Umgestaltung der Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone als Festlegung enthalten. Zudem basiert die Verkehrsstudie auf dem im Jahr 2023 erarbeiteten Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Bandwiesstrasse und dem daraus entwickelten Vorprojekt 2026. Eine erfolgreiche Umgestaltung der Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone setzt eine wesentliche Reduktion des Verkehrs auf dieser Achse zwischen Gemeindehaus und Kirche voraus. Dementsprechend ist in den beiden Gestaltungsplänen eine Verbindung der UNG Gebiet Nord von und ab Breitenhofstrasse vorgesehen (vgl. vorstehende Abbildung und Art. 5.1 Abs. 2 der Gestaltungsplan-Bestimmungen). Die UNG Gebiet Süd wird vollumfänglich ab Breitenhofstrasse erschlossen (Ein- und Ausfahrten), während für das Gebiet Nord die Erschliessung sowohl über die Breitenhofstrasse im Süden wie auch via Bandwiesstrasse im Norden erfolgt. Zur zusätzlichen Entlastung der Begegnungszone Bandwies von motorisiertem Individualverkehr wird angestrebt, dass auch der Jonapark (mit bereits rechtskräftigen Gestaltungsplan) direkt über die Breitenhofstrasse erschlossen wird.

Kernaussagen Verkehrsstudie:

- Bezogen auf die Knotenleistungsfähigkeit sind die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung Bandwies Nord und Süd auf die Breitenhof- und die Bandwiesstrasse als unkritisch zu beurteilen.
- Die Anschlussknoten an die Tiefgaragen (Nord und Süd) benötigen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit keinen separaten Linksabbiegestreifen.
- Da der Verkehr sowohl von Norden wie von Süden frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet wird, ist eine deutliche Reduktion der Verkehrsmengen im mittleren und südlichen Teil der Bandwiesstrasse zu erwarten.
- Die verkehrslenkende Wirkung der geplanten Begegnungszone für die gesamte Bandwiesstrasse kann mit deren Ausgestaltung gesteuert werden.

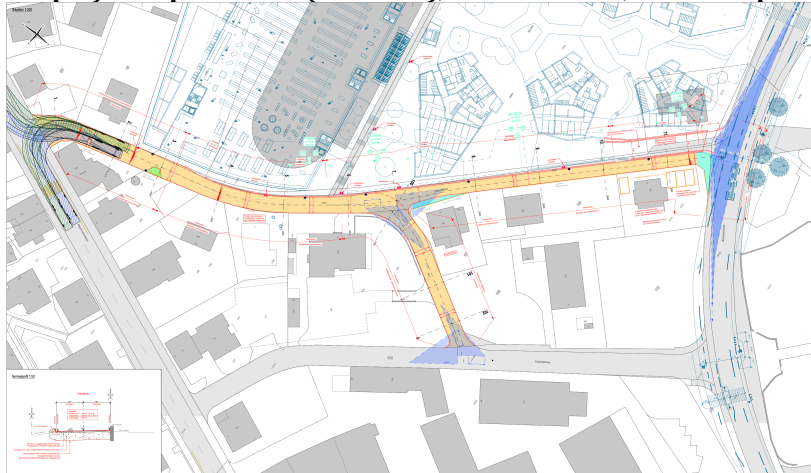
Weitere Erläuterungen zu den verkehrlichen Vorgaben, Fragestellungen und Lösungen finden sich in den Erläuterungen zu Abschnitt 5 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan, d.h. zum Erschliessungskonzept (Art. 5.1), zur Parkierung (Art. 5.2) und zur Ausgestaltung Tiefgarage (Art. 5.3).

2.2.6 Strassenprojekt Alpenstrasse

Aufgrund der geplanten Überbauungen «Bandwies Süd» und «Bandwies Nord» muss die Alpenstrasse baulich und verkehrstechnisch angepasst werden. Die Durchfahrt zur Breitenhofstrasse wird künftig nur noch für den Fuss- und Veloverkehr sowie als Ausfahrt für Unterhalts- und Notfallfahrzeuge angeboten. Da der Anschluss Alpenstrasse ab Breitenhofstrasse künftig für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht mehr angeboten wird, will die Gemeinde Rüti im Gegenzug die vorhandene bauliche Sperrung auf der Alpenstrasse, Höhe Rapperswilerstrasse 21 aufheben.

Da die Alpenstrasse mittelfristig sanierungsbedürftig und infolge der geplanten UNG-Einfahrt von der Breitenhofstrasse her baulich und verkehrstechnisch anzupassen ist, will die Gemeinde Rüti die Strasse auf dem gesamten Abschnitt zwischen Rapperswilerstrasse und Breitenhofstrasse parallel zur geplanten Bautätigkeit auf den Arealen Bandwies Nord und Bandwies Süd erneuern. Zu erwähnen ist, dass in Abweichung zur heute bestehenden Grundstücksgrenze die Perimeter der Gestaltungspläne entlang der Alpenstrasse im Detail auf das kommunale Strassenprojekt abgestimmt sind. Die Grenzen sind nach Festsetzung der Gestaltungspläne und des Strassenprojekts Alpenstrasse entsprechend anzupassen.

Bauprojekt Alpenstrasse (reduziert), Stand 02.2026, Situationsplan EG

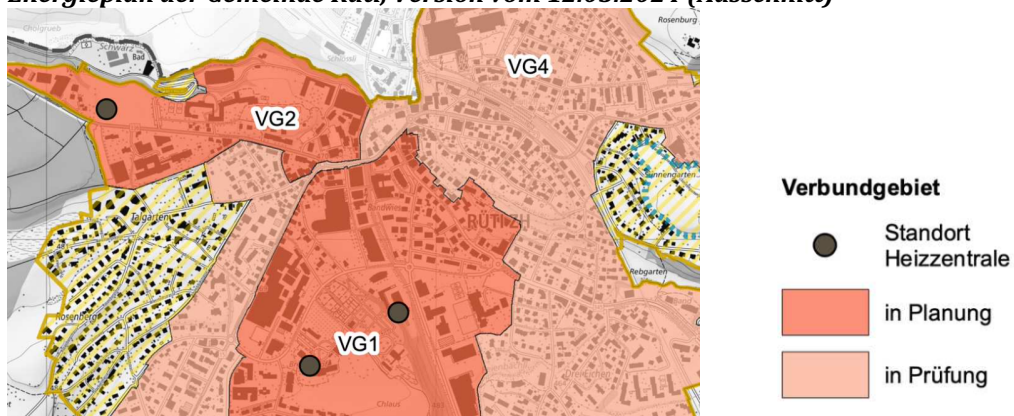


2.2.7 Kommunales Energiekonzept und Energieplanung

Das kommunale Energiekonzept inkl. Energieplanung orientiert sich an den neuen Klimazielen, welche der Rütner Soverän Ende 2022 beschlossen hat. Analog zur Zielsetzung des Kantons Zürich soll Rütli möglichst bis 2040 und spätestens bis 2050 Netto-Null-CO₂-Emissionen erreichen, und den Anteil an erneuerbarer Endenergie (Wärme, Mobilität und Strom) bis spätestens 2050 auf 100% steigern. Im Erläuterungsbericht zum Energiekonzept wird aufgezeigt, wie diese Zielsetzungen unter Berücksichtigung der vorgegebenen zeitlichen Flexibilität, der Nachhaltigkeit und der Machbarkeit erreicht werden können. Die räumlichen Massnahmen sind im Energieplan mit Fokus auf die Bauzonen dargestellt. Der kommunale Energieplan stellt das Zielbild einer zukunftsorientierten Wärmeversorgung in Rütli dar. Der kommunale Energieplan wurde am 12. März 2024 vom Gemeinderat behördenverbindlich verabschiedet und vom Kanton am 8. Mai 2024 genehmigt.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Verbundgebiet VG1 «Rütli Zentrum» (Energiequelle ARA-Abwärme, Prozess-Abwärme und Holz). Der Baukredit für den Energieverbund Rütli Zentrum wurde im Mai 2022 vom Stimmvolk angenommen. Seit 2023 (Spatenstich) wird der Verbund durch die Gemeindewerke Rütli realisiert.

Energieplan der Gemeinde Rütli, Version vom 12.03.2024 (Ausschnitt)



2.3 Inventare und weitere Fachgrundlagen

2.3.1 ISOS

Das Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich 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 Geschichte der Gemeinde Rüti seit dem 8. Jh. hat einen Reichtum an regional und national schützenswerten Objekten hervorgebracht. Im Norden angrenzend an das Gestaltungsgebiet befindet sich die ehemalige Klosterkirche im Klosterbezirk, welche in der unten angeführten Karte mit der Nummer 7 vermerkt ist. Die ältesten Teile der Kirche stammen aus dem 13. Jahrhundert, während der Grossteil des Gebäudes nach einem Brand 1771 erneuert werden musste. Heute dient das Gebäude als reformierte Kirche. Die Kirche befindet sich im Klosterbezirk, welcher als Ganzer mit dem höchsten Erhaltungsziel (A) klassifiziert ist. Kirche und Klosterbezirk sind wichtige Bestandteile der Identität von Rüti. Im ISOS ist die Sichtachse zwischen Gemeindehaus und dem Klosterbezirk eigens aufgeführt. Bei der Planung der Bandwiesstrasse und mit den Gestaltungsplänen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» wird darauf geachtet, dass diese Sichtachse erhalten bleibt. Auch Teil dieser Sichtachse ist ihre Erweiterung zwischen dem Klosterbezirk und dem Krematorium auf dem Chlaushügel und dessen Friedhof. Die Beziehung zwischen diesen Sakralbauten ist ebenfalls berücksichtigt, vgl. dazu Kap. 5 der Erläuterungen (5.1 zum ISOS).

ISOS Ortsbild Rüti mit Untertann, 2. Fassung 06/2012

Ausschnitt Karte S. 11/12 und Legende S. 16

Quelle: www.bak.admin.ch, Rubrik: Kulturerbe Ausschnitt: Karte S. 11/12 und Legende S. 16



U-Zo	IV	Ebene zwischen Ortskern und Jona, Zentrumsbereich mit Läden und Post, ehem. Fabrik und Wohnblöcke am Fluss, v. a. E. 20./A. 21. Jh.	b		×	b		32
	0.0.3	Ehem. Kardenfabrik an der Jona mit zugehörigen Wohn- und Nebengebäuden, 2. H. 19./1. H. 20. Jh.					o	32
U-Ri	V	Flussraum der Jona, kanalisierter Flusslauf gesäumt von Büschen und Bäumen, im südlichen Abschnitt öffentlicher Fussweg, im Norden vereinzelte Gewerbebauten	ab		×	a		17,32,43,44
	0.0.4	Kanalisierte Lauf der Jona (auch 1.0.8, 0.2.2), teilweise Gemeindegrenze zwischen Rüti und Dürnten (auch 1.0.6, 10.0.4, 0.0.22)					o	17,32,43,44
U-Zo	VI	Bandwies, Neuquartier in der Flussebene mit grossen Einkaufszentren und Wohnblöcken, 2. H. 20./A. 21. Jh.	b		×	b		34

2.3.2 Archäologische Zonen

Das Areal Bandwies Süd liegt, wie das gesamte Gebiet Bandwies, in keiner archäologischen Zone (GIS/ZH, Abfrage September 2023).

2.3.3 Naturgefahren

Die Gefahrenkartierung der Gemeinde Rüti mit dem Hauptprozess Hochwasser zeigt für das Gebiet «Bandwies Nord» keine Gefahrenhinweise auf. (GIS/ZH, Abfrage September 2023).

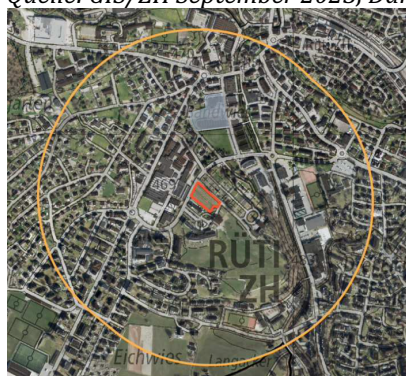
2.3.4 Feuerbrand-Schutzobjekte

Die Pflanzenkrankheit Feuerbrand ist eine bakterielle, meldepflichtige Pflanzenkrankheit, die in Kernobstanlagen, Hochstammobstgärten und Baumschulen (Apfel, Birne, Quitte) grossen Schaden anrichten kann. Weitere Wirtspflanzen sind Cotoneaster und Weissdorn. Eine vollständige Wirtspflanzenliste ist von der Internetseite „www.strickhof.ch > Feuerbrand > Wirtspflanzen“ abrufbar. Das Gebiet «Bandwies Nord» ist im Einflussbereich des Feuerbrand-Schutzobjektes Obstanlagen 0.27.1.

Ein Schutzobjekt besteht aus einem Kern und einem Schutzgürtel von ca. 500 Metern. Im Schutzobjekt und seinem Schutzgürtel wird die Kontrolle und Bekämpfung von Feuerbrand intensiver geführt als ausserhalb. Der Schutzgürtel hat somit eine Filterfunktion. Bei Obstanlagen und kleinen Hochstammobjekten unterscheidet man einen inneren Schutzgürtel (0 bis 250 Meter) und einen äusseren Schutzgürtel (250 bis 500 Meter). Im Schutzgürtel 0-250 Meter ist die Feuerbrandkontrolle Sache des Bewirtschafters. Im Schutzgürtel 250 bis 500 Meter und ausserhalb von Schutzobjekten kontrolliert die Gemeinde.

Ausschnitt Feuerbrand-Schutzobjekte

Bandwies Süd (unüberbaut) südlich angrenzend an Bandwies Nord (überbaut, blau eingefärbt)
Quelle: GIS/ZH September 2023, Darstellung PLANERAUM.



- ▭ Obstanlagen
- ▭ Obstanlagen: Kontrollbereich Bewirtschafter

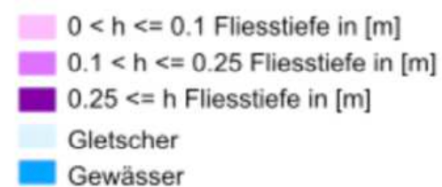
2.3.5 Oberflächenabfluss und frühere Melioration

Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt. Demgegenüber zeigen Gefahrenkarten Überflutungen durch Wasser, das bereits in ein Gewässer gelangte und von dort wieder austritt.

Auf dem Gestaltungsplangebiet befindet sich eine dunkel-violett eingefärbte Fläche, welche einen schlechten Oberflächenabfluss markiert. Dies kann verschiedene Gründe haben. Im Gestaltungsplan muss das Versickerungspotenzial, die Mächtigkeit und das Speichervermögen der Böden mitbedacht werden, sowie die Steilheit des Geländes.

Oberflächenabfluss (Ausschnitt)

Quelle: GIS/ZH Oktober 2023



Fließrichtungen



Gemäss Auskunft der zuständigen kantonalen Stelle sind im Meliorationskataster auf dem Perimeter Bandwies Süd Drainagen von 1911 aufgeführt. Auf Rückfrage bei der zuständigen kommunalen Stelle sind wohl einzelne dieser Drainagen noch vorhanden und vermutlich auch intakt – jedenfalls läuft das Wasser ab. Klar ist, dass der Abfluss des Meteorwassers mit der Überbauung nach wie vor gesichert sein muss, was bei der Baueingabe mit einem Entwässerungskonzept nachzuweisen ist (vgl. Art. 6.2 GPV).

2.3.6 Hitze

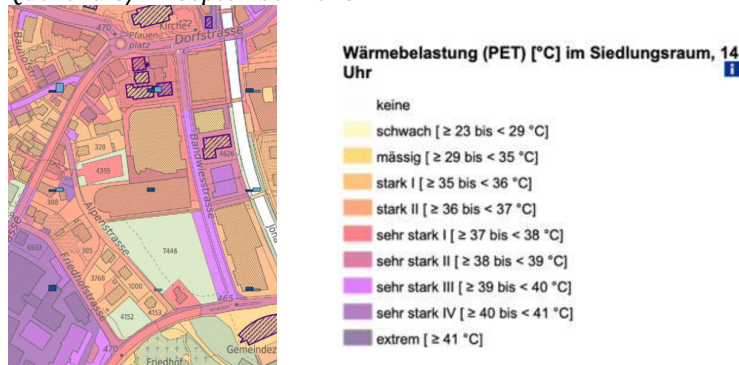
Die Folgen des Klimawandels sind schon heute spürbar. Mittelfristig ist mit einer weiteren Zunahme der aus der Klimaerwärmung resultierenden Effekte zu rechnen, insbesondere Extremwetterlagen, wie zum Beispiel Hitzeperioden, werden in ihrer Häufigkeit zunehmen. In den Städten und Agglomerationen ist die künftige Hitzebelastung besonders gross, denn die vielen versiegelten Flächen absorbieren die Sonnenstrahlung und heizen die Umgebung auf.

Zur Reduktion dieses Hitzeinseleffektes ist eine klimaangepasste Gemeindeentwicklung anzustreben. Die Herausforderung hierbei liegt vor allem darin, die zunehmenden Ansprüche ans Lokalklima und das Bevölkerungswachstum der urbanen Gebiete zu verbinden. Die Städte und Agglomerationen müssen verdichtet werden – und gleichzeitig grüner und kühler werden. Die Erhitzung soll verhindert werden durch die Ausrichtung der Gebäude und ihren Schattenwurf, die Freiraumgestaltung mit Pflanzen und unversiegelten Oberflächen oder Wasserflächen.

Auf der Karte zur Hitze im Strassenraum ist ersichtlich, dass die Wärmebelastung im Bereich Bandwies bereits mässig bis sehr stark ist. Vor allem die Bandwiesstrasse weist eine sehr hohe Wärmebelastung auf. Die Entwicklung der beiden Gestaltungsplanperimeter Bandwies Nord & Süd und die Umgestaltung der Breitenhofstrasse mit den geplanten Massnahmen zur Begrünung (auch der Dächer) und der Bepflanzung mit mittel- und grosskronigen Bäumen soll sicherstellen, dass sich die Hitzesituation *insgesamt* wenn nicht verbessert, so mindestens auch nicht verschlechtert.

Hitze im Strassenraum (Ausschnitt)

Quelle: GIS/ZH September 2023

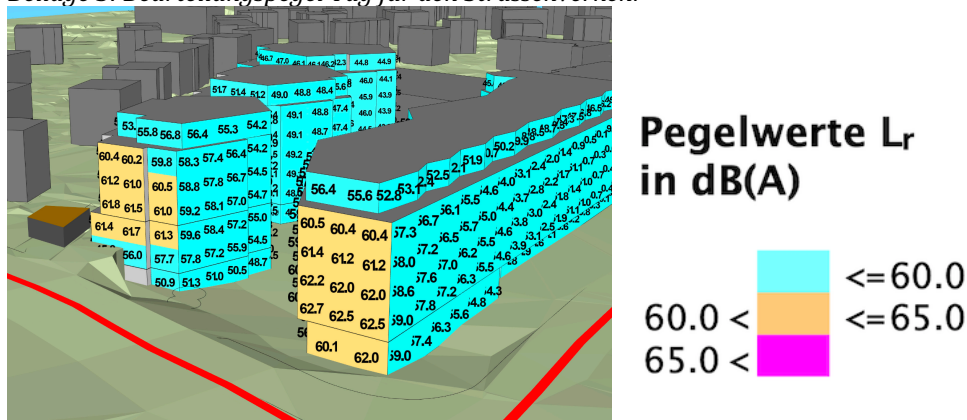


2.3.7 Lärm

Durch die gebietsweise Zuordnung von Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sollen in erster Linie Wohngebiete vor Lärm geschützt werden. Daher gelten für Wohnzonen (ES II) tiefere Grenzwerte als für Arbeits- und Mischzonen (ES III) oder Industrie- und Gewerbebezonen (ES IV). Das Gestaltungsplangebiet «Bandwies Süd» liegt gemäss BZO in der Zentrumszone (Mischzone) mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Durch die Anordnung der drei Punktbauten entlang der Alpenstrasse mit Wohnanteil 90% und der Beschränkung auf „stilles“ Gewerbe kann dieser Teil der Bebauung mit dem Gestaltungsplan der ES II zugeordnet werden, vgl. auch Erläuterungen zu Art. 7.1. (Empfindlichkeitsstufe) und 3.2 Abs. 2 (zur Nutzweise «stilles Gewerbe»).

Lärmgutachten Verkehr und Parkierung (3a)

Beilage 3: Beurteilungspegel Tag für den Strassenverkehr



Das Lärmgutachten (*B3a*) kommt nach entsprechend überarbeitetem Richtprojekt Bebauung (*B1*) zu folgender zusammenfassender Beurteilung:

«Mit den entsprechend ausgestalteten Loggien und Balkonen sowie der Setzung von Fenstern an Fassaden ohne Grenzwertüberschreitungen können die Belastungsgrenzwerte an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Die Tiefgarageneinfahrt ist auf einer Länge von mindestens 10m an beiden Wänden ab einer Höhe von 0.5m sowie an der Deckenunterseite absorbierend auszugestalten. Ein Schallabsorptionsgrad zwischen 0.6-1.0 ist dabei einzuhalten. Damit verursacht die neue Anlage keine Grenzwertüberschreitungen. Das Projekt ist mit den genannten Massnahmen entsprechend Art. 7 – 9 und Art. 31 der Lärmschutzverordnung bewilligungsfähig.»

3. Richtprojekte

3.1 Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung (B1)

Nach Vorliegen der ersten Vorprüfung durch den Kanton und des zweiten Gutachtens der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission im 3. Quartal 2024 wurde das Richtprojekt Bebauung überarbeitet. Nach zweiter Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Auflage liegt nun das *Überarbeitete Richtprojekt Bebauung (B1)* in der Fassung vom 6. März 2026 vor, das insbesondere auch die aktuellen Planungsstände der kommunalen Strassenprojekte und des Gestaltungsplans für das Areal Bandwies Nord sowie die aktualisierten Grundlagen zum Verkehr und zur Lärmsituation berücksichtigt.

Die Festlegungen des Gestaltungsplans lassen aus Gründen der Qualitätssicherung vergleichsweise wenig Spielraum, d.h. das Richtprojekt Bebauung ist mit dem Situationsplan und den Bestimmungen weitestgehend umgesetzt. Umgekehrt bedeutet dies, dass dieses Richtprojekt nicht zusätzlich normativ als „wegleitend“ gilt, damit mit dem Bauprojekt Optimierungen möglich bleiben.

Blick von der Bandwiesstrasse auf den Quartierplatz und Richtung Wohn-Punkthäuser



3.2 Richtprojekt Aussenraum (B2)

Mit dem *Richtprojekt Aussenraum (B2)* werden die funktionalen, gestalterischen und ökologischen Qualitäten der Aussenräume gesichert. Es ist in der weiteren Planung „wegleitend“ zu beachten (Art. 1.3 der Bestimmungen), damit die verschiedenen hohen Anforderungen an die Freiflächen (insb. Bepflanzung, Versickerung und Beschattung), an die oberirdische Erschliessung sowie an den Umgang mit dem Meteorwasser erfüllt werden können.

Gross- und mittelkronige Bäume mit auch im Hof ausreichend starker bepflanzbarer Schicht



4. Erläuterungen zu den Festlegungen des Gestaltungsplans

zu Abschnitt 1: Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1.1 Zweck

Der Zweckartikel ist nicht allgemein gehalten, sondern er enthält in den lit. a- f eine spezifische Regelung für das Areal und gibt damit einen Überblick über die individuellen Qualitäten der Arealentwicklung Bandwies Süd. Entsprechend enthält der Zweckartikel die wesentlichen Stichworte, die zur Begründung der konkreten Überbauungs- und Nutzungsabsicht an diesem Ort absolut im Vordergrund stehen:

- *dichte* Bebauung mit *hoher* Nutzungsintensität,
- *gezielte Ergänzung* des (im Übrigen bereits bestehenden) Zentrums Bandwies,
- *insgesamt* durchmischte Nutzung des Zentrums Bandwies (mit entsprechend erhöhtem Wohnanteil auf dem Areal Bandwies Süd),
- *zukunftsweisende* Erschliessungslösung (in Abstimmung mit der Begegnungszone Bandwies und der Entwicklung auf dem Areal Bandwies Nord),
- *städtisches Flair* mit entsprechender Ausstattung der *Freiräume* und einer guten *Durchwegung* sowie
- eine in *energetischer und ökologischer* Hinsicht zeitgemäss optimierte Bebauung.

Die vorgesehene Bebauung steht im Kontext der gesamtkantonal postulierten Verdichtung an gut erschlossenen Standorten; zudem leistet sie im Sinne der regionalen und kommunalen Entwicklungsziele eine gezielte Ergänzung und Belebung des gesamten Zentrums Bandwies. Für diese Belebung ist eine dichte Bebauung zwingend, aber nicht ausreichend; es muss dafür auch eine hohe Nutzungsintensität des Areals sichergestellt sein. Diese wird zusätzlich sichergestellt:

- mit einem entsprechenden gemischten Mietwohnungs-Angebot (im *Baurechtsvertrag* gemäss Beilage B7 abgesichert),
- mit einer geeigneten Aussenraum-Gestaltung gemäss *Richtprojekt Aussenraum (B2)* und insbesondere auch
- mit Vorgaben zur Art der gewerblichen Nutzungen (vgl. dazu die publikumsbezogenen Nutzungen gemäss Art. 3.3 sowie die im Baurechtsvertrag geregelte Verpflichtung zum Betrieb eines Café / Restaurants am Quartierplatz gemäss Art. 4.2 Abs. 4).

Mit Ausnahme des Areals Bandwies Süd ist das Zentrum Bandwies bereits überbaut. Es wird deshalb mit der Einrichtung einer parallel zu diesem öffentlichen Gestaltungsplan entwickelten kommunalen Begegnungszone auf der Bandwiesstrasse nachträglich mit einem geeigneten Verkehrsregime ausgestattet. Die Offenhaltung der nötigen Spielräume für eine künftige parzellenübergreifend zweckmässige Verkehrsabwicklung sind mit dem öffentlichen Gestaltungsplan für das Areal Bandwies Süd zu sichern. Deshalb wird in

Art. 5.3 Abs. 2 in Verb. mit Art. 5.1 Abs. 2 ausdrücklich bestimmt, dass mit der Überbauung dieses Areals mittels geeigneter Anordnung und Breite der Fahrbahnen und der Anordnung der Abstellplätze die Möglichkeit offen gehalten werden muss, dass Ein- und Ausfahrten einer künftigen Parkieranlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 4344 und 4355 durch die Unterniveaugarage Bandwies Süd erfolgen können, vgl. dazu auch die Signatur „Bereich Anschlussmöglichkeit UNG“ im Situationsplan.

zu Art. 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten. Der Perimeter erstreckt sich im Prinzip über die heute gültigen Grenzen der Kat.-Nr. 7446; in Abweichung zur heute bestehenden Grundstücksgrenze ist der Perimeter des Gestaltungsplans entlang der Alpenstrasse im Detail auf das entsprechende kommunale Strassenprojekt abgestimmt. Diese Abgrenzung erfolgt insb. zwecks Einbezug des „Bereichs Ein- und Ausfahrt UNG“ in den Gestaltungsplanperimeter (zulasten der heutigen Strassenparzelle). Die Gemeinde sieht vor, die Grenzen nach Festsetzung des Gestaltungsplans und des Strassenprojekts Alpenstrasse entsprechend anzupassen, vgl. auch Pkt. 2.2.6 dieses Berichts zur Alpenstrasse.

Das Bewilligungsprojekt „Alpenstrasse Strassensanierung“ sowie die nötigen verkehrspolizeilichen Anordnungen (neue Signalisationen) werden in formell separaten Verfahren koordiniert mit diesem Gestaltungsplan aufgelegt und festgesetzt. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan ist die künftige Fläche der Alpenstrasse als Informationsinhalt aufgeführt, und zwar unter „Drittprojekt Sanierung Alpenstrasse (Strassengeometrie inkl. Bankett).“

Im Gegensatz zum Projekt Alpenstrasse erfordert das kommunale Strassenprojekt „Begegnungszone Bandwies“ keine weitere Abstimmung mit dem Gestaltungsplanperimeter. Zum allfälligen, unter Berücksichtigung des *Richtprojekts Aussenraum (B2)* verbleibenden, Koordinationsbedarf betreffend Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung an der Schnittstelle Infrastrukturband zu Strassenparzelle, vgl. Art. 4.2 Abs. 3 und 4 sowie 4.5 Abs. 2 der Gestaltungsplan-Bestimmungen.

zu Art. 1.3 Richtprojekt Aussenraum

Die hohe Dichte und der hohe Überbauungsgrad bedingen, dass im Voraus nachgewiesen wird, wie die verschiedenen Ansprüche an den Aussenraum organisatorisch gelöst werden und wie eine gute Gestaltung und Nutzung der Freiflächen erreicht wird. Das *Richtprojekt Aussenraum (B2)* ist deshalb ergänzend zu den einschlägigen Bestimmungen des Gestaltungsplans wegleitend für die Umsetzung, d.h. für den auf das Baubewilligungsverfahren hin auszuarbeitenden detaillierten Umgebungsplan und für die spätere Realisierung.

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

- Abs. 1 Dieser sog. dynamische Verweis rechtfertigt sich, weil alle für die Bebauung, Nutzung und Gestaltung wesentlichen Vorgaben im Gestaltungsplan separat und ausdrücklich geregelt und damit unabhängig von späteren Änderungen des PBG und der BZO gültig sind. Nur für den Fall, dass später einmal – derzeit nicht erkannte – einzelne Regelungslücken auftauchen sollten, sind die dann zumal gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti und das dann zumal geltende übergeordnete Recht, insbesondere auch das dann zumal geltende Planungs- und Baugesetz (PBG), massgebend.
- Abs. 2 Im Gestaltungsplan wird die seit 1. März 2017 gültige (und in der BZO-Revision 2026 berücksichtigte) PBG-Begrifflichkeit soweit sinnvoll und nötig verwendet (z.B. „massgebendes Terrain“). Inhalte, die sich durch künftige Revisionen des PBG nicht ändern sollen, sind ausdrücklich als Bestimmungen des Gestaltungsplan geregelt (z.B. Höhe der Gebäude gemäss Art. 2.5 und Ausnutzungsziffer gemäss Art. 3.1 Abs. 3, insb. auch Beschränkung der nicht-anrechenbaren Flächen). Ausdrücklich als selbständige Gestaltungsplan-Vorschrift festgelegt ist auch die Freiflächenziffer gem. Art. 4.1 (nach IVHB nicht mehr vorgesehene Nutzungsziffer).

zu Abschnitt 2: Bebauung**zu Art. 2.1 Baufelder**

- Abs. 1 Die Baufelder A – D sind im Situationsplan weitestgehend in Anlehnung an das *Überarbeitete Richtprojekt Bebauung (B1)* festgesetzt. Dieser vergleichsweise kleine Spielraum zur Setzung der Hauptgebäude ist nötig, damit bereits ein *Richtprojekt Aussenraum (B2)* festgesetzt und damit die funktionale, gestalterische und ökologische Qualität der Aussenräume gesichert werden kann.
- Gegen die Alpenstrasse hin gewährleistet die Form der Baubereiche insgesamt angemessen grosse Abstände zur westlich angrenzenden Bebauung. Die Form der Baubereiche A und D gegen die Breitenhofstrasse hin ist einerseits lärmschutztechnisch begründet und andererseits bildet der Fassadenverlauf einen gut sichtbaren Bereich für den Fusswegzugang von Süden her.
- Abs. 2 Die innerhalb eines Baufeldes überbaubare Fläche wird in absoluten Zahlen beschränkt.
- Abs. 3 Diese Bestimmung stellt sicher, dass die Baubereiche auch künftigen generellen gesetzlichen Abstandsvorschriften vorgehen und dass künftige kantonale oder kommunale Baulinien auf die Baubereiche abgestimmt werden müssen.
- Abs. 4 Die zulässige Anzahl an Hauptgebäuden ist für jedes Baufeld festgelegt. Damit wird, zusammen mit den Vorgaben zu Lage und Form der Baufelder, die Realisierung der Volumetrien gemäss „Richtprojekt Bebauung“ sichergestellt.

zu Art. 2.2 Vorsprünge

Die Baufelder sind so dimensioniert, dass genügend Spielraum besteht, Balkone, Erker und dergleichen innerhalb des Baufeldes unterzubringen. Mit dieser fixen und im Voraus auch hinsichtlich möglicher Vorsprünge berechenbaren Regelung wird insbesondere die Durchsicht von der Alpenstrasse her sichergestellt. Einzige Abweichung von diesem Grundsatz ist die Ermöglichung von bis zu 1.0 m vorspringenden offenen Balkonen entlang der Bandwiesstrasse mit dem Ziel, dass die hier insgesamt knapp 80 m lange Fassade rhythmisiert und vertikal gegliedert in Erscheinung tritt.

zu Art. 2.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Abs. 1 Diese Bestimmung stellt klar, dass unterirdische Bauten und Unterniveaubauten auch ausserhalb der Baufelder zulässig sind. Als Spezialvorschrift gemäss Gestaltungsplan (und dies in Abweichung zur generellen Bestimmung von Art. 54 der Bauordnung in der Fassung vom 21.9.2015) sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Prinzip bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Die Vorgabe, dass sie „den gestalteten Boden aber nicht überragen dürfen“ stellt sicher, dass alle entsprechenden Flächen jedenfalls mit einer begehbaren Schicht überdeckt sind. Zudem ist aus dem *Überarbeiteten Richtprojekt Bebauung (B1)* ersichtlich, dass die Wachstumsbedingungen der Bäume an der Bandwiesstrasse durch Nichtunterbauung gesichert sind, was in Art. 4.5 Abs. 2 der Bestimmungen ausdrücklich postuliert ist.

Abs. 2 Mit dieser Bestimmung werden für die Pflanzung von grosswachsenden bzw. grosskronigen Bäumen gemäss Richtprojekt Aussenraum eine genügend starke Humusschicht und ausreichend grosse Baumgruben in m³ sichergestellt, vgl. dazu auch das Schema Baumpflanzungen und den Prinzipschnitt Aufschüttungen gemäss Richtprojekt Aussenraum, Beilagen B2c) und B2d).

zu Art. 2.4 Massgebendes Terrain

Abs. 1 Mit der gewählten Lösung bleibt der heutige natürliche Terrainverlauf weitestgehend ablesbar. Weil die Gebäudehöhen mittels fixer Höhenkoten geregelt sind, hat das massgebende Terrain keinen Einfluss auf die zulässigen in m.ü.M. geregelten Gesamthöhen der Gebäude auf den verschiedenen Baufeldern. Die Begrenzung auf absolute Höhen (Art. 2.5) und die Bestimmungen zur Dachgestaltung (Art. 2.6) stellen die Sichtbezüge zwischen Friedhof und Klosterbezirk sicher, wie dies von der kant. Natur- und Heimatschutzkommission ausdrücklich gefordert wurde.

Abs. 2 Absatz 2 regelt den nötigen Spielraum zur Abstimmung des Terrainverlaufs auf die an den Gestaltungsplan-Perimeter angrenzenden kommunalen Strassen. Für den Bereich der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage gilt die Spezialregelung gemäss Art. 5.3 Abs. 1, vgl. auch Erläuterungen zu Art. 1.3, Richtprojekt Aussenraum.

zu Art. 2.5 Höhe der Gebäude

Abs. 1 Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich am *Überarbeiteten Richtprojekt Bebauung (B1)*. Sie bewegt sich im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Grundordnung. Die gemäss Art. 28 der geltenden Bauordnung maximal zulässige Gesamthöhe von 22.5 m bei 4 Voll- und 2 Dachgeschossen wird auf Baufeld A um 2.4 m, und auf den Baufeldern B, C und D um 0.8 m unterschritten (gemäss beantragter Bauordnung 2026 beträgt die zulässige Gesamthöhe neu 23.4 m).

Die zulässige Höhe der Gebäude entspricht der Differenz zwischen der in diesem Abs. 1 geregelten Höhenkote und der im Situationsplan festgelegten Höhenlinie des massgebenden Terrains (Art. 2.4 GPV). Beispiel: Höhe der Punkthäuser auf den Baufeldern B, C und D hofseitig: Massgebendes Terrain 464 m.ü.M., zulässige Höhe 485.70 m.ü.M = 21.70 m.

Für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion massgebend. Nach Art. 2.6 GVP sind Flachdächer mit einer Begrünung zwingend vorgeschrieben. Der dazu erforderliche Dachrandabschluss muss sich demnach gemäss nachstehender Skizze innerhalb der zulässigen Höhenkote bewegen.

Abs. 2 Diese Bestimmung stellt klar, dass im umschriebenen Rahmen Ausrüstungen, Ausstattungen und Einrichtungen möglich sind, insbesondere zur Nutzung von Sonnenenergie. Damit sie möglichst nicht in Erscheinung treten, gilt aber über die Höhenbeschränkung gemäss Abs. 3 hinaus eine Pflicht zur Rückversetzung von der darunterliegenden Hauptfassade um 1.0 m.

Abs. 3 Die im Abs. 2 umschriebenen Bauteile dürfen den höchsten Punkt der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion um höchstens 1.2 m überragen. Diese Gestaltungsvorschrift entfaltet ihre Wirkung also auch dann, wenn die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird.

zu Art. 2.6 Dachgestaltung

Abs. 1 Die Dachaufsichten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten, da sie von verschiedenen für das Ortsbild wichtigen Orten her einsehbar sind. Die gemäss Art. 2.5 Abs. 2 und 3 im Prinzip zulässigen Dachaufbauten sind deshalb nur gestützt auf einen im Bewilligungsverfahren zu erbringenden Nachweis des objektiven Bedarfs und der gestalterischen Optimierung realisierbar. Die entsprechenden Nachweise sind in drei Schritten im Sinne eines Kaskadenprinzips zu erbringen:

1. Nachweis des tatsächlichen Bedarfs an Dachaufbauten aufgrund den vorgesehenen Gebäudenutzungen,
2. Nachweis einer guten Integration der Dachaufbauten in die Dachlandschaft im Sinne des Konzentrationsprinzips.

Hinweis: Zur Sicherstellung einer ruhigen Dachgestaltung wurde die Planung der Haustechnik bereits gezielt und soweit vertieft, dass mit Ausnahme von einzelnen Standrohren für Lüftungen im Prinzip alle nötigen technischen Anlagen im Unter- und Erdgeschoss untergebracht werden können. Auf den Dach

flächen werden demnach aller Voraussicht nach lediglich Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie installiert. Mit anderen Worten: Die Möglichkeiten zur Installation weiterer technisch bedingter Aubauten gemäss Art. 2.5 Abs. 2 werden nur für den Fall in Anspruch genommen, wenn dies entgegen den bisherigen Abklärungen objektiv und zwingend nötig werden sollte.

Begründung Flachdachpflicht: Die zulässigen Kubaturen müssen vieleckig realisiert werden, vorab zur Sicherstellung genügender Durchsichten von der Alpenstrasse her sowie aus Lärmschutzgründen gegenüber der Breitenhofstrasse (dort verbunden mit der Anforderung an eine attraktive Durchwegung). Schrägdächer jedwelcher Art würden störend und als ortsuntypisch in Erscheinung treten, weshalb sie ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind Flachdächer die zwingend vorgeschriebene Dachform.

Die Flachdächer sind zu begrünen, und zwar ausdrücklich auch im Falle der Einrichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Abs. 2).

- Abs. 2 Die Begrünung muss auf einem mindesten 15 cm starken Substrat erfolgen, damit die Dachflächen einen angemessenen Beitrag an die Retention leisten und zu einem guten Mikroklima beitragen können (insb. Vermeidung von Hitzeinseln).

Die Begrünungspflicht gilt auch für Flächen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden. Dies ist gerechtfertigt, weil geeignete Produkte bzw. Konstruktionsformen zur Verfügung stehen.

zu Art. 2.7 Abgrabungen

- Abs. 1 Diese Bestimmung entspricht den in den allermeisten Nutzungsplänen üblichen Vorgaben und stellt sicher, dass der Verlauf des massgebenden Terrains insgesamt sicht- und erlebbar bleibt.

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

zu Abschnitt 3: Ausnützung und Nutzweise

zu Art. 3.1 Ausnützung

- Abs. 1 Die hohe Ausnützung entspricht den übergeordneten Vorgaben und den Entwicklungszielen der Gemeinde Rüti, vgl. dazu Kap. 1. Einleitung und die Erläuterungen zu Art. 1.1. Bereits in seinen schriftlichen Stellungnahmen zur BZO-Gesamtrevision 2015 hat das ARE betont, dass auch in der Gemeinde Rüti die inneren Reserven, insbesondere auch auf geeigneten noch nicht bebauten Flächen, auszuschöpfen sind, vgl. dazu namentlich die Vorprüfung vom 19.3.2015 (generell) sowie die Aktennotiz ARE dat. 9.4.2015 zum Ortsplanungsgespräch vom 25.3.2015, S. 1 (zur Ausgangslage) und S. 2 (zu Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht). Auf das Gestaltungsplangebiet Bandwies Süd angewendet trägt hier die hohe Dichte konkret zur angestrebten Belebung und Durchmischung des gesamten Zentrums Bandwies bei.

Die in ortsbaulicher Hinsicht verträgliche Machbarkeit einer Überbauung mit ausgeprägt städtischer Dichte wurde in einem Wettbewerbsverfahren über-

prüft. Sie ist in den Richtprojekten zur Bebauung und zum Aussenraum dokumentiert, vgl. *Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung (B1)* sowie das Richtprojekt Aussenraum (*B2*). Auch im Gestaltungsplangebiet Bandwies auf der gegenüberliegenden Seite der Bandwiesstrasse, in welchem speziell auf die gemäss ISOS geschützte Umgebung Rücksicht zu nehmen war, ist eine vergleichbar dichte Bebauung ermöglicht und realisiert worden.

Abs. 2/3 Diese Definitionen und Berechnungsweisen entsprechen dem derzeit geltenden kantonalen Recht (PBG und ABV), wobei die Ausnützungsziffer mit der getroffenen ausdrücklichen Regelung in Abs. 2 alle anrechenbaren Flächen einschliesst, d.h. unabhängig davon, ob sie in Voll-, Dach-, Attika- oder Untergeschossen situiert werden. Damit der Gestaltungsplan gegen Gesetzesänderungen resistent ist, werden diese Bestimmungen als Gestaltungsplanvorschriften festgesetzt (vgl. Erläuterungen zu Art. 1.4).

Bemerkung zur Regelung der Nichtanrechenbarkeit von „verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfängen ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen“: In Abweichung zu den aktuell geltenden kantonalen Bestimmungen in § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ist der entsprechende Wert von 20% der Summe aller anrechenbaren Flächen, welcher bei der Erstellung solcher Bauteile *nicht angerechnet werden muss*, gemäss Art. 3.1 Abs. 2 lit. c im Gestaltungsplanperimeter auf 10% reduziert. Die vorgenommene „Übersetzung“ des Richtprojekts Bebauung in den Gestaltungsplan zur Sicherung der Qualität des Wettbewerbsergebnisses geht davon aus, dass der gemäss ABV zur Verfügung stehende Spielraum im Falle der Bebauung Bandwies Süd nicht angemessen wäre.

zu Art. 3.2 Nutzweise

Abs. 1 Für das grösste der vier Baufelder, nämlich für Baufeld A zur Errichtung eines langgezogenen Baukörpers mit publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen entlang der Bandwiesstrasse, wird ein Mindestanteil für Gewerbe von 40% festgesetzt. Auf dieses Baufeld bezogen entspricht dies einer Erhöhung des Mindestgewerbeanteils um 10% gegenüber der BZO 2015 (30%); der Mindestwohnanteil von 20% gemäss BZO 2015 wird hier auf 50% erhöht. Für die drei kleineren Baufelder B, C und D zur Errichtung von je einem Punkthaus wird der Mindestwohnanteil in Abweichung zur Zentrumszone BZO 2015 von 20% auf 80% erhöht und es wird für die verbleibenden 20% Nutzfläche auf die Festlegung eines Mindest-Gewerbeanteils verzichtet. Aufgrund der Verteilung der Ausnützung auf die vier Baufelder ergibt sich somit ein Mindestgewerbeanteil von 20% über den gesamten Planungssperimeter (gegenüber 30% gemäss BZO 2015); damit sind die gemäss Genehmigungspraxis des Kantons für Zentrumszonen geltenden Minimalanforderungen für Zentrumszonen erfüllt.

Mit diesen Festlegungen für das Areal Bandwies Süd kann das Ziel einer dichten Mischnutzung für das gesamte Zentrum Bandwies erreicht werden (vgl. dazu Erläuterungen zu Art. 1.1). Mit der neu möglichen Ausnützung von 185% gegenüber 100% gemäss BZO 2015 wird per Saldo erreicht, dass im Falle der vollständigen Realisierung mindestens 2'800 m² Gewerbeflächen zu erstellen sind (2'288 m² gemäss BZO + 512 m²), gleichzeitig auf maximal 11'280 m² aber auch doppelt soviel Wohnfläche erstellt werden kann (5'339 m² gemäss BZO

+ 5'941 m²). Zudem werden die konkreten Entwicklungsziele unterstützt durch die neu festgesetzte Pflicht zur Einrichtung von publikumsbezogenen Gewerbenutzungen entlang des Erdgeschosses im „Bereich Begegnungszone Bandwies“ (vgl. dazu Art. 3.3) und die Einrichtung eines zur Bandwiesstrasse und dem Nachbargrundstück hin ausgerichteten, vom öffentlichen Grund her direkt erreichbaren Quartierplatzes gemäss Art. 4.2 Abs. 4.

Abs. 2 Diese Bestimmung stellt sicher, dass im Falle der Einrichtung gewerblicher Nutzungen auf den Baufeldern B, C, und D * die Wohnnutzung von mind. 80% nicht beeinträchtigt wird, und dass insbesondere auch keine zusätzlichen Anforderungen an die Erschliessung entstehen können.

* Zu beachten ist, dass mit dem Mindestgewerbeanteil von 40% für Baufeld A der Mindestgewerbeanteil von 20% über das Gesamtareal bereits eingehalten ist (oben zu Abs. 1); die Gebäude auf den Baufeldern B, C, und D können also auch ohne Einrichtung gewerblicher Nutzungen realisiert werden.

Zum „stillen Gewerbe“ im besonderen: Die Anforderung „stilles Gewerbe“ ergänzt und verschärft als zulässige zonenbezogene Immissionsvorschrift die technischen Anforderungen zur Einhaltung der Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss eidg. Lärmschutzverordnung, LSV (auf den Baufeldern B, C und D gelten die Immissionsgrenzwerte ES II, vgl. auch Erläuterungen zu Art. 7.1). Damit wird gewährleistet, dass gewerbliche Nutzungen, welche aufgrund von Lärmmessungen die technischen Anforderungen gemäss LSV zwar einhalten, aber für die Wohnungen in den Bauten mit sehr hohem Wohnanteil nach der allgemeinen Erfahrung störend wirken, ausgeschlossen sind (sog. „ideelle Immissionen“). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind derartige Bestimmungen zur Sicherung des sog. „funktionalen Quartiercharakters“ nicht nur zulässig, sondern auch nötig, wenn unnötige nachbarliche Streitereien und zivilrechtliche Lärmklagen vermieden werden sollen.

Zum Publikumsverkehr im besonderen: Die Vorgabe, wonach die gewerblichen Nutzungen auch nicht zu „erheblichem Publikumsverkehr“ führen dürfen, hat eine erschliessungstechnische und eine immissionsrechtliche Seite. Der Hof (vgl. Art. 4.3) dient als Aufenthaltsfläche und als oberirdische Erschliessungsfläche für die Wohnnutzungen. Erheblicher Publikumsverkehr zu Gewerbenutzungen auf den Baufeldern B, C und D würde zu Konflikten führen und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen. Für publikumsbezogene Gewerbenutzungen ist Baufeld A vorgesehen, dessen Gewerbeflächen über die Bandwiesstrasse erschlossen sind. Auf den Baufeldern B, C, und D könnte also gestützt auf diesen Art. 3.2 Abs. 2 beispielsweise ein Verkaufsgeschäft für Fahrräder oder auch der Betrieb eines Massagesalons verboten werden.

Abs. 3 Hier wird vorgeschrieben, dass alle Räume im Erdgeschoss von Baufeld A gewerblich genutzt werden müssen. Zur Sicherung des angestrebten Quartiercharakters wird in Ergänzung zur Festlegung der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (vgl. Art. 7.1) bestimmt, dass höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Im Zusammenhang mit den publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen gilt für einen guten Teil dieser Flächen zusätzlich die Anforderung an die lichte Höhe gemäss Art. 3.3 Abs. 2.

zu Art. 3.3 Publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen auf Baufeld A

- Abs. 1 Als Ergänzung zum bestehenden Angebot und zur Belebung des Zentrums Bandwies insgesamt – wie auch im Speziellen zur Belebung der Bandwiesstrasse als öffentliche Begegnungszone – sind hier publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben. Damit der Zweck des Gestaltungsplans erreicht und insbesondere die öffentliche Begegnungszone Bandwies tatsächlich belebt wird, ist das vorgesehene Mindestmass von 90 m zwingend. Es lässt genügend Spielraum für Abweichungen vom Gebot des Publikumsbezugs, die aus gestalterischen oder technischen Gründen erwünscht oder nötig sein können (z.B. Verzicht auf geschlossene Bebauung durch Setzung von zwei Baukörpern).
- Abs. 2 Die Raumtiefe von 8 m entspricht Art. 31 Abs. 1 BZO. Zusätzlich ausdrücklich geregelt wird, dass diese Raumtiefe in dem Umfange unterschritten werden darf, als dies für die Situierung von Treppenhäusern nötig ist.
- Abs. 3 Mit der Bestimmung zur Etappierung wird sichergestellt, dass sich die Belebung der öffentlichen Begegnungszone Bandwies dem Überbauungsstand von Baufeld A entsprechend optimal entwickeln kann. Anmerkung: Es ist geplant, die Überbauung in einer Etappe zu realisieren.

zu Abschnitt 4: Aussenraum**zu Art. 4.1 Freiflächen**

Vorbemerkung: Die Bestimmungen zu den Freiflächen lehnt sich an die bis 1. März 2017 geltenden Regelungen in PBG und ABV an (Datum des Inkrafttretens des am 14. September 2015 revidierten PBG, das keine Freiflächenziffer mehr kennt). Entsprechend stellen die Bestimmungen dieses Gestaltungsplans zu den Freiflächen eine abschliessende kommunale Regelung dar, welche im Vollzug ausschliesslich von der kommunalen Baubehörde anzuwenden und auszulegen ist.

- Abs. 1 Der Mindestanteil an Freiflächen wird auf 30% festgesetzt und damit gegenüber den Vorgaben der BZO 2015 verdoppelt. Dies ist angesichts der markanten Verdichtung gerechtfertigt, und zwar nicht nur mit Blick auf den hohen Wohnanteil auf den Baufeldern B, C und D, sondern auch zur Erreichung des angestrebten städtischen Flairs mit entsprechenden, vielseitig nutzbaren Aussenräumen im gesamten Perimeter.
- Abs. 2 Der „Bereich Begegnungszone Bandwies“ gemäss Situationsplan schafft mit Arkaden (oder vergleichbaren Auskragungen), überbreiten Trottoirs, der Bestockung mit Bäumen sowie mit dem Quartierplatz mit Wasserelement und einem (gestützt auf den Baurechtsvertrag) hier einzurichtenden Café/Restaurant viel Raum für Begegnung und er weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Dementsprechend können 50% als Freifläche angerechnet werden, obwohl die Gesamtfläche teilweise für den Fussgängerverkehr und für Veloabstellplätze genutzt wird.

Abs. 3 Als Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen ausgestaltete Flächen auf den Bau-
feldern können an die Freiflächenziffer gemäss Abs. 1 angerechnet werden.
Nicht an die Freiflächenziffer anrechenbar sind die extensiv begrünten Dach-
flächen. Sie entsprechen nicht der Zielsetzung der Freiflächenziffer, sondern
dienen ausschliesslich der Verbesserung des Mikroklimas und zur Bepflanz-
ung mit ökologisch wertvoller Vegetation (vgl. Art. 2.6 Abs. 2).

zu Art. 4.2 Bereich Begegnungszone Bandwiesstrasse

Abs. 1 Dieser Bereich ist im Situationsplan dargestellt. Er ist mit dem geplanten Quar-
tierplatz wichtiger Teil der gesamten Begegnungszone entlang der Bandwies-
strasse zwischen der Dorf- und der Breitenhofstrasse bzw. zwischen Kirche
und Gemeindehaus. Ein öffentliches Fusswegrecht entlang der Bandwiesstras-
se inkl. Quartierplatz wird mittels Dienstbarkeit gesichert, vgl. Ziff. 4 „Ordnung
der Rechtsverhältnisse“ im *Städtebaulichen Vertrag (B9)*.

Abs. 2 Mit Arkaden (oder vergleichbaren Auskragungen) wird durch Rückversatz der
geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses auf Baufeld A die öffentliche
Verkehrs- und Begegnungsfläche gegen die Bandwiesstrasse und den Quar-
tierplatz hin erweitert und zur Steigerung der Attraktivität für Kunden und
Passanten in angemessenem Umfang witterungsunabhängig nutzbar.

Abs. 3 Zwischen den Bäumen sind öffentlich zugängliche Veloabstellplätze anzubie-
ten und es ist vorgesehen, neben einem ausreichenden Angebot an Unterflur-
containern auch Raum freizuhalten für Flächen, auf denen (an den von der
Gemeinde festgesetzten Tagen) Papier- und Kartonabfall oder Sperrgut depo-
niert werden kann. Die detaillierte definitive Gestaltung und Nutzung des
Infrastrukturbandes ist auf das Strassenprojekt „Begegnungszone Bandwies“
abzustimmen oder – soweit dieses im Zeitpunkt der Realisierung der Überbau-
ung noch nicht rechtskräftig vorliegt – in Absprache mit der Gemeinde zu
realisieren bzw. nötigenfalls in geeigneter Weise zu etappieren.

Abs. 4 Der Quartierplatz wird durch geeignete Ausstattung zum eigentlichen öffentli-
chen Treffpunkt im Freien für das gesamte Zentrum Bandwies ausgestaltet.
Ein allfälliger Gemeinschaftsraum kann ebenfalls hier angeordnet werden (aus
Immissionsgründen und allenfalls in betrieblicher Kombination mit dem Café /
Restaurant, welches gemäss Baurechtsvertrag zwingend und mit Ausrichtung
auf den Quartierplatz einzurichten ist). Ein Wasserelement wird im Perimeter
des GP Bandwies Nord realisiert.

zu Art. 4.3 Hof

Abs. 1 Der Hof ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Eine zusammenhängen-
de Durchwegung des gesamten Perimeters führt von allen Seiten her auf den
Hof und vom Hof in alle Richtungen auf die umliegenden öffentlichen Strassen.
Ein öffentliches Fusswegrecht wird mittels Dienstbarkeit gesichert, vgl. Ziff. 4
„Ordnung der Rechtsverhältnisse“ im *Städtebaulichen Vertrag (B9)*.

Abs. 2 Der Hofbereich ist so organisiert und gestaltet, dass darauf neben den Fussgängerzugängen zu den Wohnungen verschiedene öffentlich zugängliche und von jedermann nutzbare Aufenthalts- und Spielflächen Platz finden. Diese Multifunktionalität sowie die Bepflanzung und Begrünung sind im *Richtprojekt Aussenraum (B2)* dargestellt.

Abs. 3 Mit der Möglichkeit einen Pavillon zu erstellen, kann die Aufenthaltsqualität im Hof ganzjährig und bei jeder Witterung gesteigert werden. Im Richtprojekt Aussenraum ist so ein Pavillon nicht vorgesehen. Gestützt auf diese Bestimmung kann er aber eingerichtet werden, wenn die Bewohnenden z.B. einen witterungsgeschützten Ort im Bereich des Spielplatzes mit Sandhaufen wünschen.

zu Art. 4.4 Wiese

Abs. 1 Der im Situationsplan schematisch dargestellte Gartenbereich („Wiese“) bildet mit seinen extensiv bewirtschafteten Flächen und dem artenreichen Blumenanteil eine funktional und ökologisch wichtige Ergänzung zum gärtnerisch intensiver bewirtschafteten Hof, welcher auch Erschliessungsfunktion hat, und in welchem Spielflächen mit bestimmten Ausrüstungen (wie Tischtennistisch, Schaukel u.ä.) situiert sind.

Abs. 2 Obwohl die betreffenden Flächen teilweise den Bewohnern auf den Baufeldern B, C, und D vorbehalten werden können, sollen keine übermässig in Erscheinung tretenden Abgrenzungen erstellt werden dürfen. Eine visuelle Segmentierung der Flächen kann in erster Linie mit einer geeigneten Bepflanzung erreicht werden.

zu Art. 4.5 Bäume

Abs. 1 Die Bestockung mit Bäumen richtet sich nach dem *Richtprojekt Aussenraum (B2)*. Für grosswachsende bzw. grosskronige Bäume sind an den betreffenden Orten eine genügend starke Humusschicht einzubringen und ausreichend grosse Baumgruben zu erstellen (vgl. Art 2.3 Abs. 2 und die *Beilagen B2c* „Schema Baumpflanzungen“ und *B2d* „Prinzipschnitt Aufschüttungen“).

Abs. 2 Falls das kommunale Strassenprojekt „Begegnungszone Bandwies“ im Zeitpunkt der Realisierung auf Baufeld A vorliegt, sind allfällige entsprechende Vorgaben zu berücksichtigen. Falls es noch nicht vorliegt, ist die Gemeinde frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen.

zu Art. 4.6 Erstellung Aussenräume

Abs. 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.“ Diese Bestimmung stellt sicher, dass das Infrastrukturband, das allen Nutzungen auf den vier Baufeldern und auch den Besuchern und Passanten dient, erstellt wird, und dass der Quartierplatz von Beginn an seine Funktion erfüllen kann und von der Alpenstrasse her zugänglich ist.

- Abs. 2 Bei etappierter Bebauung kann es je nach Art und Umfang der ersten Etappe folgerichtig und nötig sein (insbesondere auch im Hinblick auf spätere Bauinstallationen), dass noch nicht alle Flächen im Hofbereich definitiv erstellt werden müssen oder wenigstens nur provisorisch; dies gilt sinngemäss für die zum Hof führende arealinterne Durchwegung. Anmerkung: Es ist geplant, die Überbauung in einer Etappe zu realisieren (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 3.3 Abs. 3).

zu **Abschnitt 5: Erschliessung**

zu Art. 5.1 Erschliessungskonzept

- Abs. 1 Das Erschliessungskonzept für das Areal Bandwies Süd gemäss diesem Gestaltungsplan ist zusammen mit dem Strassenprojekt Alpenstrasse zentrale Voraussetzung zur Realisierung einer Begegnungszone auf der Bandwiesstrasse, wie sie zur Aufwertung des gesamten Zentrums Bandwies in Umsetzung der Vorgaben gemäss kommunalem Richtplan einzurichten ist. Der vorliegende Gestaltungsplan wie auch der private Gestaltungsplan Bandwies Nord sind auf das unterdessen vorliegende kommunale Strassenprojekt Bandwiesstrasse abgestimmt. Die servitutarischen Sicherungen von Fuss- und Fahrwegen zugunsten der Öffentlichkeit sowie ein „Fahrwegrecht Unterniveaugarage“ zugunsten des Areals Bandwies Nord sind im *Städtebaulichen Vertrag* geregelt, vgl. B9 (Abschnitt 4, Ordnung der Rechtsverhältnisse). Soweit erforderlich, werden diese Dienstbarkeiten spätestens auf die kantonale Genemigung hin mit öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträgen gesichert.

Damit die nötige Qualität für eine Begegnungszone auf der Bandwiesstrasse geschaffen werden kann, ist die Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage ab und auf die Breitenhofstrasse zwingend im blau bezeichneten Bereich gemäss Situationsplan an der Ecke Breitenhof-/Alpenstrasse anzuordnen. Diese Situierung ist einerseits Voraussetzung dazu, dass das gesamte Verkehrssystem im näheren und weiteren Umfeld gut funktioniert (insbesondere ausreichende Kapazitäten der relevanten Knoten und Verkehrsicherheit); zudem ermöglicht sie eine Organisation der Tiefgarage, wie sie für den Anschluss der Tiefgarage auf dem Areal Bandwies Nord gemäss Abs. 2 nötig ist.

- Abs. 2 Diese Bestimmung hält die konkreten Massnahmen fest, die im Gestaltungsplanperimeter nötig sind, damit die Überbauung Bandwies Süd erschliessungsmässig den angestrebten Beitrag an die Steigerung der Qualität des gesamten Zentrums Bandwies leisten kann. Die Begegnungszone Bandwies erfordert insbesondere, dass auch Besucher- und Behindertenparkplätze unterirdisch angeordnet werden, weshalb dies ausdrücklich bestimmt wird.

Die angestrebte Qualität der Begegnungszone Bandwies für den Fuss- und Veloverkehr und als Mischverkehrsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zieht nach sich, dass ein Teil der Zu- und Wegfahrten mit Personenwagen einer künftigen Parkieranlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 4344 und 4355 über das neue Bauwerk an der Ecke Breitenhofstrasse / Alpenstrasse erfolgen müssen. Diese Zufahrtsmöglichkeit auf das Areal Nord von Süden her besteht zusätzlich zu einer Ein- und Ausfahrt auf dem

Areal Bandwies Nord an der Bandwiesstrasse. Damit kann die Begegnungszone Bandwies von MIV entlastet und die ausreichend gute Leistungsfähigkeit der drei Knoten an der Dorfstrasse gewährleistet werden (Knoten Bandwies-/Dorfstrasse, Kreisel Pfauen und Kreisel Härti, vgl. *Aktualisierung Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies SNZ 2026 (B3b)*).

Die Anschlussmöglichkeit der künftigen Parkierungsanlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 4344 und 4355 gilt für Ein- und Ausfahrten, weshalb dafür in der UNG auf dem Perimeter Bandwies Süd vergleichsweise viel Fläche zu reservieren ist (vgl. *Überarbeitetes Richtprojekt bebauung (B1)*, S. 10/11).

- Abs. 3 Leistungsfähige und komfortable Wege für den Fuss- und Veloverkehr sind in städtischen Gebieten zentral, weshalb die Durchwegung nach Art. 4.3 Abs. 1 hier als wesentliches Merkmal des Erschliessungskonzepts separat aufgeführt wird.

zu Art. 5.2 Parkierung

- Abs. 1 Zur durchwegs unterirdischen Anordnung der Autoabstellplätze, vgl. Art. 5.1 Abs. 2.

Zur Herleitung der Parkplatzzahlen aufgrund der Ausnutzungsberechnung und des Wohnugsspiegels, vgl. das *Überarbeitete Richtprojekt in B1*.

Der Gestaltungsplan übernimmt betreffend die Pflichtparkplätze grundsätzlich die Vorgaben der derzeit geltenden Bau- und Zonenordnung 2015 der Gemeinde Rüti und berücksichtigt bereits die Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der voraussichtlich 2026 in Kraft tretenden revidierten Bauordnung (der zugehörige Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» blieb unverändert). Die Werte zur Ermittlung des Grenzbedarfs orientieren sich zudem an der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom 2018. Im Gestaltungsplan werden zur Bestimmung des massgeblichen Bedarfs minimale und maximale Reduktionsfaktoren festgesetzt.

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie C/D. Wird nach dieser Berechnungsart die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge anhand der Nutzungen gemäss Überarbeitetem Richtprojekt berechnet, ergibt dies minimal 124 und maximal 193 Abstellplätze; das *Überarbeitete Richtprojekt (B1)* weist 134 Abstellplätze für Motorfahrzeuge aus; diese 134 PP werden ausdrücklich als zulässiges Maximum festgesetzt.

Beurteilung gemäss „Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen“ gemäss *Beilage B4*: Die Anlageninduzierten Fahrten umfassen hauptsächlich diejenigen der Bewohnerinnen Bandwies Süd sowie einige betriebsbedingte Fahrten aufgrund der Büro- und Ladenflächen. Es wird mit insgesamt 350 induzierten Fahrten pro Tag durch das Projekt Bandwies Süd gerechnet. Das Gebiet Süd wird vollumfänglich über die Verbindung ab und auf die Breitenhofstrasse erschlossen. Der anlagenbedingte Verkehr ist für ca. 1.8 % am Gesamtverkehr auf der Breitenhofstrasse verantwortlich. Damit wird auch der Anteil an den NOx-, CO₂- und Feinstaub-Emissionen nicht grösser sein. Auf den weiter entfernten Zubringerstrassen macht die anlagenbedingte Zunahme deutlich weniger als 1% aus.

- Abs. 2 Zur Bewirtschaftung der Besucher-Parkplätze gilt der Tarif 4 „Parkhaus“ gemäss Gebührenreglement zur Parkierverordnung Rüti, d.h. die Parkplätze sind ab der ersten Minute gebührenpflichtig und es kann bis maximal 24h am Stück parkiert werden. Die Gebührenpflicht gilt zudem an allen Tagen und auch nachts, d.h. sie ist nicht auf Ladenöffnungszeiten oder Werktage beschränkt. Der gewählte Tarif 4 entspricht auch dem Nutzungsrecht zugunsten der Gemeinde Rüti gemäss Ziff. 4.5 des Städtebaulichen Vertrags (B 9), wonach der Öffentlichkeit „zu jedem Zeitpunkt rund um die Uhr“ Zugang zu den Besucher- und Kundenparkplätzen in der Unterniveaugarage zu gewähren ist. Der dynamische Verweis (vgl. die Wendung „der *jeweils* gültige Tarif“) stellt sicher, dass die Tarife an künftige Änderungen der generell gültigen kommunalen Reglemente anzupassen sind, und dass die Lenkungswirkung der Parkplatzbewirtschaftung für das gesamte Gemeindegebiet greift.
- Abs. 3 Ein Teil der erforderlichen Abstellplätze für Zweiräder können oberirdisch im „Bereich Begegnungszone Bandwies“ und im „Hof“ angeordnet werden. Im Übrigen sind sie in der Unterniveaugarage oder in den Haus-Eingängen zu platzieren. Damit ist eine insgesamt optimierte Zahl der Velo-Abstellplätze überdacht (in UNG sowie in Haus-Eingangsbereichen) und es sind die oberirdischen Stellplätze gemäss *Richtprojekt Aussenraum (B2a)* für Besucher und Bewohnende wenigstens diebstahlsicher ausgestaltet und leicht zugänglich.

zu Art. 5.3 Ausgestaltung Tiefgarage

- Abs. 1 Die Ein- und Ausfahrt ab und auf die Breitenhofstrasse ist zwingend im blau bezeichneten Bereich gemäss Situationsplan an der Ecke Breitenhof-/Alpenstrasse anzuordnen (vgl. Erläuterungen zu Art. 5.1 Abs. 1). Sie ist aus Lärmschutzgründen vollständig einzuhausen; für das entsprechend nötige Einfahrtsbauwerk wird ausdrücklich eine besonders gute Gestaltung verlangt. Speziell für diesen Bereich ausdrücklich geregelt ist die Möglichkeit zur Vornahme erheblicher Aufschüttungen und dem Bau von Stützmauern, damit gut gestaltete Übergänge zum angrenzenden massgebenden Terrain und insbesondere zur Südwest- und zur Südsüdost-Fassade des Gebäudes auf Baufeld D geschaffen werden können (vgl. auch Erläuterungen zu Art. 1.3).
- Ein bewilligungsfähiges Projekt für das Einfahrtsbauwerk soll aus Rücksichtnahme auf das angrenzende kleinteilige Wohnquartier und den benachbarten Friedhofshügel im Grundsatz wie eine Kleinbaute („Nebengebäude“) in Erscheinung treten, vgl. *Visualisierung Einfahrtsbauwerk Tiefgarageneinfahrt (B3c)*.

Screenshot B3c): Visualisierung Einfahrtsbauwerk an der Ecke Breitenhof-/Alpenstrasse.



- Abs. 2 Hier wird darauf hingewiesen, dass auch die interne Organisation der Tiefgarage so zu planen ist, dass der unterirdische Anschluss der nördlich angrenzenden Parzellen tatsächlich gewährleistet ist.
- Abs. 3 Dieser Aufgang dient insbesondere auch Kunden und Besuchenden. Derzeit geplant ist ein derartiger Aufgang im Bereich des Quartierplatzes direkt angrenzend an den geplanten Fuss- und Radweg (vgl. Plan zum Aussenraum-Richtprojekt). Der zugehörige Lift wird so dimensioniert, dass darin Fahrräder in und aus der Tiefgarage transportiert werden können.

zu **Abschnitt 6: Ver- und Entsorgung / Umwelt**

Vorbemerkung

Weil gemäss geologischem Gutachten keine Altlasten vorhanden sind, erübrigen sich entsprechende Vorgaben im Gestaltungsplan. Weitere Sachbereiche, von denen der Gestaltungsplanperimeter und die darauf geplante Überbauung nicht in einer Weise betroffen ist, die zu spezifischen Regelungen bzw. Vorgaben führen müssten, sind nicht separat abgehandelt (z.B. Nichtionisierende Strahlung, Störfallvorsorge oder auch Wald).

Das Projekt Überbauung Bandwies ist nicht UVP-pflichtig. Im „Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen“ ist der aktuelle Bearbeitungsstand 2026 in folgenden Umwelt-Themenbereichen überprüft worden: Luftreinhaltung, Lärm, Grundwasser, Entwässerung, Abfälle, Umweltgefährdende Organismen sowie Boden. Dieser Bericht der Firma Ecosens AG vom 27. Februar 2026 bestätigt, dass die relevanten Umweltauflagen in allen genannten Bereichen erfüllt werden, vgl. dazu Beilage B4.

zu Art. 6.1 Entsorgung

Zu dieser Bestimmung erübrigen sich zusätzliche Erläuterungen. Anzumerken bleibt, dass wegen der nahe gelegenen bestehenden Glassammelstelle keine zusätzliche derartige Einrichtung nötig ist, weshalb die im *Richtprojekt Aussenraum (B2a)* vorgesehenen Flächen ausreichend sind.

zu Art. 6.2 Meteorwasser

Abs. 1 Das jeweils gültige generelle Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde Rüti ist für die Entwässerung des Areals richtungsweisend. Ein Konzept für das Regenwassermanagement ist zusammen mit dem Bauprojekt im Rahmen der Baubewilligung einzureichen. Dabei ist die kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL 2022) zu berücksichtigen.

Gemäss den Regenwasserrichtlinie des VSA, 2019 und aus der Richtlinie der Baudirektion des Kantons Zürichs ist eine Einleitung des Meteorwassers in die Mischwasserkanalisation nur dann möglich, wenn eine kontrollierte Versickerung und Ableitung in einen Vorfluter über eine Meteorwasserleitung nicht möglich sind. Die Entwässerung der Liegenschaft mittels Versickerung ist aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht möglich. Die vorgesehene Dachbegrünung und geplante Grünflächen werden zur teilweisen Retention des Meteorwassers eingesetzt. Zudem werden die versiegelten Flächen so weit als möglich minimiert und das Meteorwasser wird, wo möglich, von den versiegelten Flächen über Grünflächen abgeleitet, d.h. das Meteorwasser wird nur bei Sättigung der Kanalisation zugeführt (vgl. *Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen, B4, Kap. 4.4 Entwässerung*). Die vorgesehene Entwässerung entspricht daher den gesetzlichen Vorgaben.

Abs. 2 Im Lichte der Sickerverhältnisse gemäss Erläuterungen zu Abs. 1 sind Massnahmen zur teilweisen Retention von Meteorwasser auf begrünnten Flächen und zur Verbesserung des Mikroklimas besonders wichtig. Mit dem geforderten Substrataufbau der Dachbegrünung und den Grünflächen mit Bepflanzungskonzept gemäss *Richtprojekt Aussenraum* werden die möglichen Massnahmen getroffen. Zudem wurden die versiegelten Flächen soweit als möglich minimiert und das Meteorwasser wird wo möglich von den versiegelten Flächen über Grünflächen abgeleitet – und damit nur bei Sättigung der Kanalisation zugeführt.

zu Art. 6.3 Energie

Abs. 1 Am 1. September 2022 trat das geänderte Energiegesetz (EnerG) sowie die dazugehörige Verordnung in Kraft. Mit dieser Gesetzesänderung sind Neubauten so zu erstellen, dass für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst wenig Energie benötigt wird (§ 10a EnerG), wobei der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ohne fossile Brennstoffe zu decken ist (§ 11 Abs. 1 EnerG). Zudem müssen Neubauten neu einen Teil des benötigten Stroms selbst produzieren (§ 10c EnerG). Entsprechend sind im Gestaltungsplan keine weiterführenden Bestimmungen zur Energie nötig; in Art. 6.3 wird deshalb schlicht auf das EnerG verwiesen. Zur Sicherung der Umsetzbarkeit dieser Ziele sind die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf allen Dachflächen ausdrücklich erlaubt (vgl. Art. 2.6 Abs. 1).

Die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz der Gemeinde Rüti richtet sich nach dem *Baurechtsvertrag*, vgl. B 7, Ziff. 23.

Bemerkung zu einer allfälligen Zertifizierung: Es wird in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen darauf verzichtet, im Gestaltungsplan zwingend eine formelle Zertifizierung mit einem Energie-Label vorzuschreiben. Die tatsächlichen Qualitäten des Energiekonzepts werden damit nicht geschmälert. Anzumerken ist, dass die Machbarkeit einer kontrollierten Lüftung geklärt und in Form von Anpassungen (insb. der Organisation des UG) in das *Überarbeitete Richtprojekt Bebauung (B1)* eingeflossen ist. Dies ermöglicht eine möglichst zurückhaltende und besonders sorgfältige Gestaltung allfällig objektiv nötiger Dachaufbauten, vgl. dazu Erläuterungen zu Art. 2.5 und 2.6.

Abs. 2 In die Überbauung Bandwies Süd ist nach Vorgabe der Elektrizitätsversorgung Rüti eine neue zusätzliche Transformatoren-Station (TS) mit den Dimensionen 9999 x 4000 x 4000 mm zu integrieren, und zwar nach derzeitigem Erkenntnisstand vorzugsweise auf der Seite des bestehenden Kabeltrassees an der Bandwiesstrasse. Die TS dient auch der öffentlichen Energieversorgung (Nutzung GWR) und es sind die Anforderungen an die Zu- und Abluft sowie an die Erdungsanlage zu berücksichtigen. Zudem muss eine ebenerdige Zufahrt für LKW gewährleistet sein. Die Planung des konkreten Standortes hat im engen Einvernehmen mit der Elektrizitätsversorgung Rüti zu erfolgen und er ist spätestens mit der Baueingabe für die Überbauung bzw. für eine erste Etappe davon nachzuweisen. Im *städtebaulichen Vertrag (B9)* sind das erforderliche Baurecht sowie das Zugangs- und Zufahrtsrecht für diese Transformatorenstation geregelt (vgl. auch *Baurechtsvertrag Ziff. 28 in B7*).

zu Art. 6.4 Löschwasserversorgung

Diese Minimalanforderung ist gemäss den Vorgaben der Gebäudeversicherung Kt. Zürich (GVZ) zwingend.

zu Art. 6.5 Vogelfreundliches Bauen

Für Bauelemente aus Glas, wie zum Beispiel Fenster oder Glastüren, sind die Empfehlungen des Koordinationsgremiums der Bauorgane des Bundes (KBOB) und der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen. Denn Glasfronten bergen für Vögel eine Kollisionsgefahr. Um diese Gefahr zu reduzieren gibt es verschiedene bautechnische Lösungen für vogelfreundliche Bauwerke.

zu Art. 6.6 Aussenraumbeleuchtung

Die Aussenraumbeleuchtung ist auf ein Minimum zu begrenzen und gemäss SIA Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu planen. Dadurch soll der Anteil der unerwünschten Lichtemissionen am Gesamtlichtstrom reduziert werden, damit Natur und Mensch unbehelligt sind durch allenfalls schädliche Auswirkungen von Licht.

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

Die Empfindlichkeitsstufen II und III werden baufeldweise den darin vorgesehenen Mindest-Gewerbeanteilen entsprechend festgesetzt. Das Gestaltungsplangebiet ist mit Strassen und Leitungen vollständig erschlossen, weshalb die entsprechenden Immissionsgrenzwerte zur Anwendung kommen. Mit dem *Lärmgutachten Verkehr und Parkierung (B3a)* ist nachgewiesen, dass diese Werte eingehalten werden können, vgl. dazu Pkt. 3.2.7 „Lärm“ dieses Berichts.

zu Art. 7.2 Lärmschutzwände

Aus gestalterischen Gründen sind reine Lärmschutzbauten ohne weiteren objektiv sinnvollen Zweck nicht zulässig. Aufgrund ihrer Funktionalität nicht von dieser Bestimmung betroffen ist die Überdeckung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (als Neuanlage sind hier die Planungswerte ES II einzuhalten).

zu Abschnitt 8: Schlussbestimmungen**zu Inkrafttreten**

Damit der Gestaltungsplan verbindlich werden kann, ist der rechtskräftige Genehmigungsbeschluss der kantonalen Behörde zwingende Voraussetzung (vgl. Art. 26 des eidg. Raumplanungsgesetzes und § 5 Abs. 2 PBG). Diese Verbindlichkeit ist zu unterscheiden von der formellen Inkraftsetzung durch den Gemeinderat gemäss § 5 Abs. 3 PBG auf einen genau bestimmten Zeitpunkt, welcher für alle Betroffenen und Interessierten eindeutig bestimmt sein muss und von welchem auch das Inkrafttreten weiterer Dokumente und Projekte abhängig sein kann (im vorliegenden Falle sind dies insbesondere der Bauvertragsvertrag zwischen Gemeinde und Baurechtsnehmerin und das kommunale Strassenprojekt Alpenstrasse). Deshalb lautet die Schlussbestimmung zum Inkrafttreten wie folgt: „Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat Rütli bestimmt den Zeitpunkt der entsprechenden Publikation.“

5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

5.1 Gesamtwürdigung

Der öffentliche Gestaltungsplan «Bandwies Süd» stellt mit den detaillierten Regelungen zur Bebauung, zur Nutzung, zum Aussenraum, zur Erschliessung, zu Ver- und Entsorgung, Umwelt und Lärmschutz sicher, dass die im Zweckartikel 1.1 der Bestimmungen umschriebene Ziele mit der Realisierung erreicht werden. Diese Zielerreichung erfolgt koordiniert mit der Entwicklung des Areals «Bandwies Nord». Zusammen mit den öffentlichen Strassenprojekten leistet der private Gestaltungsplan «Bandwies Süd» quantitativ und qualitativ einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach Innen gemäss den übergeordneten Vorgaben (vgl. Kap. 2 zu den Grundlagen).

5.2 ISOS

Das Areal Bandwies Süd liegt gemäss ISOS (oben 3.2.1) in der Umgebungszone VI, mit Erhaltungsziel b. Für das Erhaltungsziel b gilt das Erhalten der Eigenschaften, die *für die angrenzenden* Ortsbildteile wesentlich sind.

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 Sichtbezügen zwischen dem Krematorium und dem im Norden befindlichen Klosterbezirk sowie dem Gemeindehaus und dem Klosterbezirk. Die Bedeutung dieser Sichtbezüge wird von der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) hervorgehoben, vgl. *Gutachten 2019 in B6a* und *Gutachten 2024 in B6c*. Zur Wahrung dieser Sichtbezüge schöpft der Gestaltungsplan Bandwies Süd die Höhen gemäss Grundordnung nicht aus (vgl. Erläuterungen zu Art. 2.5 der Bestimmungen) und die Haustechnik ist so konzipiert, dass eine ruhige Dachgestaltung gewährleistet werden kann (vgl. Anforderung „besonders sorgfältige Gestaltung der Dachaufsichten“ gemäss Art. 2.6 zur Dachgestaltung); zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Energiebereich ist aber die Einrichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig (vgl. Art. 2.5 Abs. 2).

Blickachse Krematorium - Kirche; Visualisierung SPPA / nightnurse

Photos 2019 und Visualisierung SPPA

Photo 2010 Wikimedia (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Friedhof_Rüti_2010-11-13_15-00-48.JPG)

Hinweis: Die neue Bebauung ist während der Vegetationsperiode nicht sichtbar (**A & C**), die Kirche nur mit Blick ab der südlichen Ecke des Vorplatzes. Mit Blick ab der südlichen Ecke des Vorplatzes wäre der Langbau an der Bandwiesstrasse im Winter 2010 gut sichtbar gewesen (**B**); unterdessen ist die rote Buche (in der Mitte des Photos **C**) kräftig gewachsen und wird den Langbau wie ersichtlich im Sommer vollständig, aber auch im Winter teilweise verdecken. Die einzige Blickachse zur Kirche vom Krematorium her (Blick ab der südlichen Ecke des Vorplatzes) bleibt erhalten.

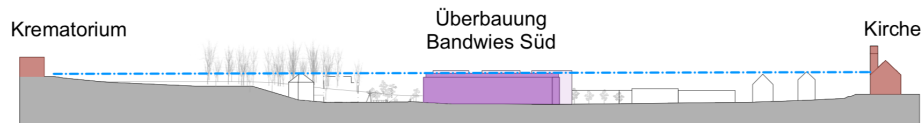
A. Blick ab Mitte Vorplatz, Oktober 2019 = Standpunkt 1 nachfolgende Seite**B. Blick ab südlicher Ecke Vorplatz, Winter 2010 = Standpunkt 2 nachfolgende Seite****C. Blick ab südlicher Ecke Vorplatz, Oktober 2019 = Standpunkt 2 nachfolgende Seite**

Blickachse Krematorium - Kirche; Aufsicht und Schnitt SPPA**Hinweise:**

Die einzige Blickachse zur Kirche vom Krematorium her (**Standpunkt 2** = Blick ab der südlichen Ecke des Vorplatzes) bleibt erhalten.

Von links: Die Traufhöhe des Gemeindehauses liegt auf ca. 481 m.ü.M, die Gesamthöhe des **Langbaus** an der Bandwiesstrasse beträgt gemäss Richtprojekt 483.10 m.ü.M. und die Firsthöhe des Gebäudes an der Dorstrasse 4 liegt auf ca. 484 m.ü.M (Dorfstrasse 4 = Gebäude mit parallel zur Strasse verlaufendem Giebel direkt gegenüber der Kirche).

Die Punkthäuser der Bebauung Bandwies Süd sind vom Krematorium aus nicht sichtbar.



5.3 Überkommunale Vorgaben

Kantonaler Richtplan: Der Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" wird insbesondere mit einer Aktivierung und Erhöhung der Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen im Ortszentrum sowie mit der Schaffung von öffentlichen und gemeinschaft-lichen Begegnungsräumen gestärkt.

Gemäss regionalem Richtplan sollen Gebiete in urbanen Zentrums-lagen, welche hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, eine «sehr hohe bauliche Dichte» aufweisen sollen. Diese Gebiete werden jedoch in der Richtplankarte nicht explizit bezeichnet. Die entsprechende Ausnützungsziffer von mehr als 105 % mit mindestens 5 Vollgeschossen wird mit dem Überarbeiteten Richtprojekt Bebauung (B1) bzw. mit dem Gestaltungsplan «Bandwies Süd» erreicht. Diese bauliche Dichte ist im Ortszentrum von Rütli angemessen.

5.4 Kommunale Vorgaben

Eine Gesamtschau liegt mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2021 und dem kommunalen Richtplan 2015 vor (inkl. Revision Verkehrsrichtplan gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. März 2026). Das Zentrum «Bandwies» befindet sich in einem Erneuerungs- und Ergänzungsprozess. Das Gebiet soll als urbanes Einkaufs-, Dienstleistungs- und Begegnungszentrum dienen, welches durch den Restaurantbetrieb und dem Wohnraum auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten belebt bleibt. Der Gestaltungsplan setzt die entsprechenden Ziele dieser kommunalen Planungsinstrumente um.

Die Bau- und Zonenordnung wird zurzeit revidiert (Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 17. März 2026). Der Gestaltungsplan ist auf diese neue Revisionsvorlage abgestimmt, stützt sich jedoch weiterhin formell auch auf die rechtsgültige Fassung ab.

6. Verfahrensablauf

6.1 Gutachten NHK vom 3. Oktober 2024

- NHK 7.1 *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.*
Bereits erfüllt: vgl. Art. 2.5 zur Höhe der Gebäude und die Visualisierungen in Pkt. 5.2 dieses Berichts.
- NHK 7.2 *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.*
Berücksichtigt: vgl. die geänderten Bestimmungen in Art 2-5 (Höhe der Gebäude) und Art. 2.6 zur Dachgestaltung, insb. Abs. 1 und Erläuterungen dazu.
- NHK 7.3 *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.*
Berücksichtigt: vgl. Art. 5.3 Abs. 1 und die Visualisierung in den Erläuterungen zu dieser Bestimmung.
- NHK 7.4 *Allgemein ist darauf zu achten, dass nicht nur die Bandwiesstrasse selbst, sondern auch ihre Einmündungen in die Dorfstrasse bzw. Alpenstrasse hochwertig gestaltet sind.*
Verweis auf kommunale Strassenprojekte: Die hochwertige Gestaltung der Einmündungen in die Dorfstrasse bzw. die Alpenstrasse ist Bestandteil der beiden Strassenprojekte. Die beiden Einmündungsbereiche befinden sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

6.2 Kantonale Vorprüfung vom 15. November 2024

- ARE 8.1 *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.*
Bereits erfüllt: Im Vordergrund steht, dass die Bandwiesstrasse als Begegnungszone ausgestaltet werden kann, vgl. dazu Kapitel 4, Erläuterungen zu den Art. 5.1 und 5.3. Die Prüfung von Varianten wurde bereits mit der *Verkehrsstudie SNZ 2016 (B3c)* fundiert vorgenommen, mit folgenden Schlussfolgerungen: Aus raum- und verkehrsplanerischen Überlegungen, insbesondere in Anbetracht der geplaten Begegnungszone auf der Bandwiesstrasse, ist die Erschliessung des Areals von und auf die Breitenhofstrasse (Sammelstrasse) an der Ecke Alpenstrasse zu bevorzugen. Die Leistungsfähigkeit der relevanten Knoten auf dem umliegenden Strassenetz ist auch gewährleistet, wenn die Erschliessung des Areals Bandwies Nord (Migros) ganz oder teilweise über den Anschluss an der Ecke Alpenstrasse erfolgt. Diese Einschätzung hat sich mit der Entwicklung des kommunalen Strassenprojekts Bandwiesstrasse gefestigt und wurde bereits in der *Verkehrsstudie – Zusatzabklärungen Verkehr SNZ 2019 (B3b)* bestätigt und nun der *Aktualisierung Verkehrsstudie SNZ 2025 (B3a)* zugrunde gelegt.
- ARE 8.3 *Art. 1.1 ist zu ergänzen, dass eine hohe städtebauliche Qualität, eine hohe Qualität der Freiräume und eine architektonische Qualität zu erzielen ist.*
Berücksichtigt: Ergänzung Art. 1.1 lit. a.
- ARE 8.4 *In Art. 1.1 lit. f ist die Formulierung so anzupassen, dass klar ersichtlich ist, dass der Zweck „ökologische Optimierung“ auch für die Freiräume gilt.*
Sinngemäss erfüllt: Mit dem Begriff „Bebauung“ des Areals ist aufgrund des Zwecks des Gestaltungsplans gemäss Art. 1.1 lit. a begrifflich selbstredend auch der Freiraum enthalten, vgl. auch das *Richtprojekt Aussenraum in B2*.
- ARE 8.5 *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.*
Berücksichtigt: vgl, dazu neuer Abs. 2 in Art. 1.4 und Erläuterungen dazu.
- ARE 8.6 *Die minimale Überdeckung im Bereich der Bäume und eine Beschränkung der Unterbaumöglichkeiten sind gemäss den Erwägungen (Überdeckung mindestens 1.2m; für grosskronige Bäume 1.5m und 36m³ Erdreich) zu prüfen und die Planungsvorlage ist entsprechend anzupassen.*
Berücksichtigt: Art. 2.3 Abs. 2 ist entsprechend ergänzt und im Richtprojekt Aussenraum ist die Einhaltung der Minimalanforderungen an Stärke und Grösse der Humusschicht nachgewiesen, vgl. Richtprojekt Aussenraum: *Schema Baumpflanzungen (B2c)* und *Prinzipschnitt Aufschüttungen (B2d)*.

- ARE 8.7 *Der Begriff überhoher Substrataufbau gemäss Art. 2.6 Abs. 2 ist entweder im erläuternden Bericht zu definieren oder alternativ ist die Mindesthöhe des Substrataufbaus verbindlich in den Vorschriften zu regeln.*
Berücksichtigt: Es ist neu ein Substrat von mindestens 15 cm festgelegt.
- ARE 8.8 + 8.10 *Die öffentlichen Fusswegrechte für die Begegnungszone (ARE 8.8) und für den Hofbereich (ARE 8.10) sind im Grundbuch zu regeln. Die Nachweise sind zum Zeitpunkt der Genehmigung vorzuweisen..*
Berücksichtigt: vgl. Städtebaulicher Vertrag (B9), Abschnitt 4 „Ordnung der Rechtsverhältnisse“ mit den entsprechenden Servituten.
- ARE 8.9 *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.*
Berücksichtigt: Der Verweis in Art. 4.2 ist getrichen, zur Platzierung des Brunnens vgl. Erläuterungen dazu.
- ARE 8.11 *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.*
Teilweise berücksichtigt: Die Breite wird durchwegs mit 4.0 m vorgesehen, vgl. Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung (B1), Grundriss EG S. 7. Die Höhe wird auf 3.5 m belassen.
- ARE 8.12 *Die Verbindung der Parkieranlagen sowie die erforderlichen Fahrrechte sind vor der Genehmigung im Grundbuch zu sichern..*
Berücksichtigt: vgl. Städtebaulicher Vertrag (B9), Abschnitt 4 „Ordnung der Rechtsverhältnisse“ mit den entsprechenden Servituten.
- ARE 8.13 *In Art. 5.1 ist in Abstimmung mit Verfahren der BZO-Revision entweder auf die neue Fassung zu verweisen oder die Ermittlung der zulässigen Anzahl Autoabstellplätze abschliessend in den GPV zu regeln.*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung.
- ARE 8.14 *Der Bericht ist mit einer tabellarischen Herleitung der Parkplätze für Velos, Motorräder und Autos zu ergänzen.*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung Art. 5.2 und Erläuterungen dazu mit Verweis auf das Überarbeitete Richtprojekt Bebauung (B1).

- ARE 8.15 *Der Wortlaut «befriedigende Übergänge zum angrenzenden Terrain» ist durch «gut gestaltete Übergänge zum angrenzenden Terrain» zu ersetzen..*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung Art. 5.3.
- ARE 8.16 *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.*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung Art. 5.3 „mit Rücksicht auf die benachbarte Umgebung besonders gut zu gestalten“ und die mögliche Lösung in der Visualisierung Einfahrtsbauwerk Tiefgarageneinfahrt (B3d).
- ARE 8.17 *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.»*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung Art. 6.2 und Erläuterungen dazu.
- ARE 8.18 *Es ist sicherzustellen, dass die kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) mit dem Richtprojekt eingehalten werden kann.*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung Art. 6.2 und Erläuterungen dazu.
- ARE 8.19 *Art. 6.2 Abs. 2 der Bestimmungen ist wie folgt oder sinngemäss anzupassen: «Zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Förderung der Biodiversität dienen die begrüneten Flächen im Hof, auf der Wiese und auf den Dächern, die mit geeigneter Bepflanzung und Bestockung gemäss Richtprojekt Aussenraum gleichzeitig ein angenehmes Mikroklima schaffen.»*
Berücksichtigt: vgl. angepasste Bestimmung Art. 6.2 Abs. 2.
- ARE 8.20 - 23 *Verschiedene Hinweise zur umfassenden Überarbeitung des Erläuternden Berichts, insbesondere auch Anforderungen an die Auseinandersetzung mit dem ISOS.*
Berücksichtigt: vgl. diesen Bericht.
- ARE 8.24 *Im Erläuterungsbericht ist der Begriff «Langsamverkehr» durch den Begriff «Fuss und Veloverkehr» zu ersetzen.*
Berücksichtigt.

- ARE 8.25 *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.*
Berücksichtigt: vgl. Aktualisierung Verkehrsstudie SNZ 2025 (B3a).
- ARE 8.26 + 27 *Das Lärmgutachten für die Tiefgarage muss überarbeitet werden und die architektonische Machbarkeit ist nachzuweisen. 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.*
Berücksichtigt: vgl. Lärmgutachten Verkehr und Parkierung, bakus 2025 (B4).
- ARE 8.28 *Zur Berücksichtigung ISOS: 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 Nord-südachse 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.*
Bestätigung: vgl. auch Pkt. 5.2 dieses Berichts.

6.3 Öffentliche Auflage

A Verbände (= Anträge „Vb“ 1 - 6)

- Vb 1 *Es sei ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) für die gesamte Planung Bandwies einzuholen.*
Begründung: Mit einem Gutachten der ENHK ist zu klären, ob die aufgrund der Gestaltungspläne Bandwies Nord und Bandwies Süd ermöglichten Bauvorhaben mit den Schutzziele des ISOS Rüti (national geschütztes Ortsbild) vereinbar sind oder ob sie eine Verletzung dieser Schutzziele bedeuten.
nicht berücksichtigt
Begründung: Insbesondere mit Verweis auf die Ausführungen in Kap. 5.2 dieses Erläuternden Berichts hat das ARE als zuständige kantonale Fachstelle nach Art. 7 Abs. 1 des eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS ausgeschlossen werden kann und dementsprechend ein ENHK Gutachten nicht erforderlich ist (vgl. auch Kap. 6.2 zum Umgang mit der kantonalen Vorprüfung vom 15.11.2024, Pkt. „ARE 28.8“).
- Vb 2 *Es sei in den Gestaltungsplanvorschriften ein klares Verbot von Dachaufbauten zu regeln.*
Begründung: Selbst wenn kein ENHK-Gutachten eingeholt werden sollte, müsste – entsprechend den klaren Anträgen der NHK – auf jeden Fall auf Dachaufbauten ganz verzichtet werden.
soweit möglich berücksichtigt
Bemerkungen: Zur Sicherstellung der von der NHK geforderten ruhigen Dachgestaltung wurde die Planung der Haustechnik bereits gezielt und soweit vertieft, dass mit Ausnahme von einzelnen Standrohren für Lüftungen im Prinzip alle nötigen technischen Anlagen im Unter- und Erdgeschoss untergebracht werden können. Auf den Dachflächen werden demnach aller Voraussicht nach lediglich Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie installiert. Allfällig nötige Standrohre für Lüftungen sind neuerdings auf eine Höhe von 1.2m beschränkt, vgl. revidierter Art. 2.5 Abs. 3 GPV und zum Ganzen: Erläuterungen zu Art. 2.5. und 2.6 GPV.
- Vb 3 *Es sei eine Gesamt-UVP für die beiden Gestaltungspläne Bandwies Nord und Bandwies Süd durchzuführen.*
Begründung: „Der Gestaltungsplan Bandwies Nord ist wegen der mehr als 7'500 m² grossen Verkaufsfläche der Migros UVP-pflichtig. Nirgends ist ersichtlich, dass auch die Umweltauswirkungen des Vorhabens Bandwies Süd quantifiziert und in die UVP einbezogen worden wären. Wegen der baulichen Verbindung der beiden Unterniveaugaragen von Bandwies Nord und Süd mit gemeinsamen Ein- und Ausfahrten sowie dem damit verbundenen, notwendigen Zusammenwirken der Bauherrschaften ist hier ein funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Gestaltungsplänen gegeben.“
nicht berücksichtigt
Begründung: Das Projekt Überbauung Bandwies Süd entspricht keinem im Anhang der Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) aufgeführten Anlagentypen. Die Festlegung der gemeinsamen Verbindung der Parkings der Projekte Bandwies Süd und Bandwies Nord zur Breitenhofstrasse erfolgte in den beiden Gestaltungsplänen ausschliesslich im Hinblick auf die für das Projekt Begegnungszone erforderliche wesentliche Reduktion des Verkehrs auf der Bandwiesstrasse. Eine UVP-Pflicht besteht dementsprechend gemäss den juristischen Abklärungen der Bauherrschaft weder für das Projekt Süd noch für die Kombination beider Projekte. Als Grundlage und ergänzend zum Planungsbericht wurde ein „Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen“ verfasst (vgl. Bericht Ecosens vom 27.02.2026 in Beilage 4).

Vb 4 *Es sei Art.5.2 Abs. 1b) der Gestaltungsplanvorschriften dahingehend zu ändern, dass für die Bewohnerschaft maximal 70% des Grenzbedarfs, für die Beschäftigten maximal 45% und für die Besuchenden/Kundschaft maximal 50% des Grenzbedarfs zulässig sind, was aufgrund der Berechnung im Richtprojekt (S. 24), auf welches der Erläuterungsbericht verweist (S. 35 & S. 47) insgesamt zu einer Reduktion um zehn Parkplätze führt. Die Maximalzahl in Abs. 1b ist deshalb mit 124 Autoabstellplätzen zu definieren.*

Begründung: „Wenn die UVP-Beurteilung des AWEL (Baudirektion zum Gestaltungsplan Bandwies Nord, S. 12 ff.) als kantonale Fachstelle für den Bereich Luftreinhaltung mit ausführlicher Begründung fordert, dass sich der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen am Minimum gemäss kantonalen Parkplatz-Wegleitung orientieren muss, gilt dies entsprechend auch für den Gestaltungsplan Bandwies Süd.“

nicht berücksichtigt

Begründung: Die für das Projekt Bandwies Süd maximal zulässige Anzahl Parkfelder von 134 entspricht den vorgegebenen Kapazitäten gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) Rüti. Zur Berücksichtigung auch der neuen BZO sowie zu den induzierten Fahrten pro Tag und zu den NOx-, CO2- und Feinstaub-Emissionen, vgl. die aktualisierten Erläuterungen zu Art. 5.2 GVP.

Vb 5 *Es sei in den Gestaltungsplanvorschriften eine Vorschrift zur Trennung der Parkplätze je Nutzerkategorie aufzunehmen.*

Begründung: Im Gestaltungsplan ist explizit vorzuschreiben, dass die Parkplätze der verschiedenen Nutzerkategorien (Wohnen/Beschäftigte/Besuchende und Kundschaft) wegen der ganz unterschiedlichen Verkehrserzeugungspotenziale baulich und betrieblich voneinander abgetrennt werden müssen. Sonst besteht die Gefahr, dass für Beschäftigte und oder Bewohnende vorgesehene Parkplätze insbesondere zu Spitzenzeiten zu Parkplätzen für Besuchende/Kundschaft umfunktioniert werden.

berücksichtigt

Bemerkung: Art. 5.2 Abs. 2 betreffend die Bewirtschaftungspflicht von Besucher- und Kundenparkplätzen wurde mit folgendem Zusatz ergänzt: „Parkplätze für die Bewohnerschaft und für Beschäftigte sind klar als solche zu markieren oder von den Besucher- und Kundenparkplätzen baulich zu trennen (Schranke).“ Gemäss Überarbeitetem Richtprojekt Bebauung (B1) ist eine Trennung mittels Schranke vorgesehen.

Vb 6 *Es sei eine autoarme Nutzung gemäss Art. 55c der neuen Rütner BZO im Gestaltungsplan vorzusehen und flankierend sei ein Mobilitätskonzept vorzulegen, welches die notwendige Anpassung des Mobilitätsverhaltens der verschiedenen Nutzergruppen unterstützt.*

Begründung: „In der Standortanalyse zur Mehrwertermittlung Bandwies Süd wird die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr explizit hervorgehoben (S. 9).“

nicht berücksichtigt

Begründung: Autoarmes Wohnen mit einem entsprechend nötigen Mobilitätskonzept ist auf Stufe Gestaltungsplan nicht vorgesehen, sondern es werden die maximal zulässigen Parkplätze beschränkt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bestimmungen der BZO ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

- B**
EE 1 ***Einzel-Einwendungen (Privatpersonen) = Anträge „EE“ 1 - 25.7***
Es sei die Grünfläche Bandwies in eine naturnahe Erholungs- und Begegnungszone verwandelt werden, und zwar mit einem (zukünftig) grossen Baum (Linde, Platane) im Zentrum, umgeben von einer Bank, 2 oder 3 Zugangswegen dorthin, die ebenfalls mit Bäumen und weiteren Bänken gesäumt sind.

Begründung: „Gemäss dem Wunsch einer grossen Mehrheit der Stimmberechtigten, Nachabstimmungsbefragung Mai 2020.“

bereits erfüllt

Bemerkung: Dem Gestaltungsplan liegt ein Umgebungs-Gestaltungskonzept zugrunde, das unter anderem die Pflanzung grosskroniger Bäume sowie den Hof mit hoher Aufenthaltsqualität vorsieht, wobei die begrünten Flächen sickerfähig auszugestalten sind, vgl. Richtprojekt Aussenraum (Beilagen B2a) – B2c) und Art. 1.3 GPV) und Abschnitt 4 GPV zum Aussenraum zum, Hof, den Wiesen und den Bäumen.

- EE 2 *Es sei auf die Überbauung des Baufelds A zu verzichten und an dessen Stelle ein Park anzulegen.*

Begründung: „Kein Beton, kein Asphalt! Natur erhalten u. nicht mutwillig opfern.“

nicht berücksichtigt

Begründung: Es werden auf der Bandwiesstrasse eine Begegnungszone und als Bestandteil davon ein funktional gestalteter Quartierplatz realisiert, die mit Bäumen bepflanzt sind und eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen. Die bauliche Fassung des Platzes durch die umliegenden Gebäude ist städtebaulich gewollt und unterstützt die angestrebte Qualität des öffentlichen Raums. Die Überbauung entspricht den übergeordneten Zielen der Zentrumsentwicklung der Gemeinde Rüti und stützt sich auf die richtplanerischen Vorgaben.

- EE 3 *Es sei aus Gründen der Transparenz darzulegen, nach welchem Verfahren und aufgrund von welchen Kriterien die CSA als Baurechtsnehmerin ausgewählt wurde.*

Begründung: „Mit Transparenz kann Vertrauen geschaffen werden. Die Öffentlichkeit als Eigentümerin des Areals "Bandwies Süd" hat ein Recht zu erfahren, wie ihre Interessen wahrgenommen wurden.“

nicht Gegenstand der Vorlage / erfüllt

Über den Vergabeprozess wurde im Rütner in der Ausgabe Nr. 81. vom August 2014 öffentlich kommuniziert. Wichtig war es, einen Partner zu finden, mit dem man sich ein solches Projekt vorstellen kann und der sich auf die Vorstellungen der Gemeinde einlässt. Im Vorfeld der Projektentwicklung (Start der Zusammenarbeit im Jahr 2014) wurden die ortsansässige „Neue Genossenschaft Rüti“ und (über den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich) weitere Baugenossenschaften als mögliche Baurechtsnehmer angefragt; diese sind nicht weiter auf das Angebot eingegangen, weil ein Vorhaben in dieser Gröszenordnung als nicht realisierbar beurteilt wurde. Auf der Suche nach einem Investor wurde mit der Credit-Suisse-Anlagestiftung auf einen Partner gestossen, der sowohl die finanziellen Möglichkeiten mitbringt als auch die nötige Flexibilität, um die Auflagen der Gemeinde zu berücksichtigen. Auf dem Bandwies-Areal entsteht eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe. Die Baurechtsnehmerin verfügt über grosse Erfahrung mit solchen Objekten. Die Mietzinse der Wohnungen liegen in einem ortsüblichen Rahmen. Mit dem Übergang der Credit-Suisse-Anlagestiftung an die UBS-Anlagestiftung hat sich an der Ausrichtung der Stiftung nichts verändert.

- EE 4 *Es sei der Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.*
Begründung: „Der marktübliche Baurechtszins dürfte höher als 1 Million Franken sein. Damit fällt der Vertrag in den Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung.“
berücksichtigt
Begründung: Der Baurechtsvertrag bildet zusammen mit dem Gestaltungsplan und dem Mehrwertausgleich eine Einheit. Nachdem diese Einheit nach Ablehnung des Gestaltungsplans 2020 an der Urne nicht zustande gekommen ist, ist der Baurechtsvertrag erneut der Gemeindeversammlung zu unterbreiten (zum Ganzen, vgl. die Erwägungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 19. Mai 2026, Verabschiedung Baurechtsvertrag und Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026).
- EE 5 *Es sei der Baurechtsvertrag offenzulegen.*
Begründung: „Die Öffentlichkeit als Eigentümerin des Areals "Bandwies Süd" hat ein legitimes Recht zu erfahren, wie ihre Interessen wahrgenommen wurden. Gleichzeitig lässt sich mit der Offenlegung Kritik verhindern, die auf Vermutungen und Spekulationen basieren.“
berücksichtigt
Begründung: vgl. Beantwortung zur Einwendung EE 4.
- EE 6 *Es sei der Baurechtszins auf einen marktüblichen Wert anzuheben. Die Indexierung soll nach dem Basler Modell erfolgen.*
Begründung: „Der Verkehrswert des Areals "Bandwies Süd" liegt zwischen 20 und 30 Millionen Franken. Der marktübliche Baurechtszins beträgt rund 4%. Daraus ergeben sich für die Gemeinde jährliche Zinseinnahmen zwischen 0.8 bis 1.2 Millionen Franken. Der vom Gemeinderat ausgewiesene Betrag von 350'000 Franken ist viel zu niedrig und würde zu einem Einnahmenverzicht von 450'000 bis 850'000 Franken pro Jahr führen.“
sinngemäss erfüllt
Begründung: vgl. dazu auch Mehrwertermittlung Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023 in B8 und den aktuellen Baurechtsvertrag gemäss Antrag des Gemeinderates vom 19. Mai 2026 in Beilage B7. Der Vertrag sieht einen Mindest-Baurechtszins vor, der an die maximal mögliche Ausnutzungsziffer gemäss Gestaltungsplan gekoppelt ist. Da die Ausnutzungsziffer 1.85 beträgt, ergibt sich ein Mindestzins von CHF 401'600 pro Jahr. Der Baurechtszins wird nach Fertigstellung der Überbauung und anschliessend alle 5 Jahre an den Jahres-Netto-ist-Mietzins angepasst (vgl. Ziff. 8 des Baurechtsvertrags). Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist ein Landwert von CHF 16'064'000.00 (CHF 2'106.00/m²) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 401'600.00 im Jahr entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 % und ist für künftige Anpassungen an den hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen gekoppelt.
- EE 7 *Die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses ist transparent darzulegen und zu begründen.*
Begründung: „Die Öffentlichkeit als Eigentümerin des Areals "Bandwies Süd" hat ein Recht zu erfahren, wie ihre Interessen wahrgenommen wurden. Mit der beantragten Transparenz können sich die Entscheidungsträger vor ungerechtfertigter Kritik schützen.“
berücksichtigt
Begründung: Der Baurechtsvertrag wurde neu ausgehandelt und er wird der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Gestaltungsplan und dem Mehrwertausgleich zum Entscheid unterbreitet, vgl. Baurechtsvertrag in B7 und Beantwortungen der Einwendungen EE 4, 5 und 6.

- EE 8 *Es seien zum Areal Süd die fehlenden Ausführungen zum Mehrverkehr darzulegen.*
Begründung: „Punkt 2.2.5 Verkehrsstudie: Warum wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen (70 Autos pro h, auch wenn von mir bezweifelt) aus Bandwies Süd nicht in den entsprechenden Unterlagen erwähnt, sondern nur in Bandwies Nord (S. 27)?.“
bereits erfüllt
Bemerkung: Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus Bandwies Süd wurde im Rahmen der gesamtheitlichen Verkehrsstudie (Bandwies Nord und Süd) ermittelt und ist in der entsprechenden Beilage B3b) Ziff. 4.2 und Anhang 2 detailliert aufgeführt. Die Verkehrsstudie wurde per 27.02.2026 aktualisiert und ist in den Unterlagen transparent dokumentiert (unveränderte Ziff. 4.2 der erwähnten aktualisierten Beilage).
- EE 9 *Es sei der Feuerbrand-Perimeter anpassen.*
Begründung: Gemäss Planungsbericht zum GP Bandwies Süd, Punkt 3.2.4, Feuerbrand, liegt nur Bandwies Nord im Einflussgebiet? Bandwies Süd liegt doch näher bei den Obstplanlagen auf Höhe Krematorium!
bereits erfüllt / Missverständnis
Bemerkung: Es ist korrekt, dass sich sowohl Bandwies Nord als auch Bandwies Süd im relevanten Einflussbereich befinden. Bandwies Nord ist als bereits überbaute Fläche blau markiert (vgl. Legende zur Abbildung) – beide Areale, d.h. Nord und Süd liegen im „Kontrollbereich Bewirtschafter“.
- EE 10 *Der Quartierplatz ist als Park zu gestalten und substanziell zur vergrössern. Baufeld A kann aus diesem Grund nicht wie geplant überbaut werden. Alternativ können die alten Gebäude Bandwiesstrasse Nr. 5, 7 und 9 abgebrochen und durch einen Park ersetzt werden.*
Begründung: „In der Nachanalyse vom Mai 2020 wünschten 64% der Stimmberechtigten mehr öffentlichen Raum (26% waren dagegen). Diesem Wunsch wurde nicht nachgekommen. Der aktuell geplante "Quartierplatz" dient in der Praxis bestenfalls dem Genuss billigen Rotweins.“
nicht berücksichtigt
Begründung: vgl. Begründung zu EE 2.

- EE 11 *Es seien im Zusammenhang mit dem Meteorwasser die früheren Meliorationen zu erwähnen.*
Begründung: Bandwies Süd: Punkt 3.2 des Planungsberichts (Art. 6.2 GPV zum Meteorwasser): In den Unterlagen Nord werden Meliorationen genannt. Das Schaubild zeigt, dass nebst dem Abschnitt Nord auch den Abschnitt Süd betroffen ist. Warum steht in den Unterlagen Süd nichts dazu?
berücksichtigt
vgl. die ergänzten Erläuterungen zum Oberflächenabfluss in Pkt. 3.2.5 dieses Berichts.
- EE 12 *Es sei auf die Überbauung des Baufelds A zu verzichten und an dessen Stelle ein Park anzulegen.*
Begründung: „64% der Stimmberechtigten wünschen mehr öffentlichen Raum. In die gleiche Richtung gehen die Rückmeldung zum REK.“
nicht berücksichtigt
Begründung: vgl. Begründung zu EE 2.
- EE 13 *Es seien zwei der drei Punktbauten ausschliesslich für preisgünstige Wohnungen gemäss Paragraph 49b PBG zu reservieren; die Gemeinde sorgt für die dauerhafte Sicherung.*
Begründung: „Der Bedarf und die Notwendigkeit des Angebots von preisgünstigen Wohnungen ist unbestritten und bedarf keiner weiteren Begründung. Es sei darauf hingewiesen, dass sich in der Nachbefragung 47% der Stimmberechtigten für subventionierte Wohnungen ausgesprochen haben, nur 30% waren dagegen.“
nicht berücksichtigt
Begründung: Das Projekt sieht keine preisgünstigen Wohnungen im engeren Sinn vor, jedoch auch keine Angebote im Luxussegment. Geplant sind marktübliche Mietwohnungen. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen liegt in Rüti aktuell bei 8.6 % und damit doppelt so hoch wie im Bezirk und der Planungsregion (Quelle: Kanton Zürich). Folgende Projekte sind in der Gemeinde Rüti aktuell in Umsetzung, in Planung oder in Evaluation:
- Neue Baugenossenschaft Rüti (NBR): 31 preisgünstige Wohnungen mit Bezug ab dem 2. Halbjahr 2026;
- Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost: Ersatzneubau mit drei Kindergärten, Hort und rund 26 genossenschaftlich getragenen Wohnungen;
- Alterszentrum Breitenhof: Geprüft wird ein gemeinschaftliches Projekt mit preisgünstigem und altersgerechtem Wohnraum.
- Zusätzlich wird geprüft, wie bei der Gesamtsanierung des Kindergartens Seefeld weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Genossenschaften umgesetzt werden können.
- EE 14 *Es seien auf Baufeld A entlang der Banwiesstrasse im 1. OG ganz normale Mietwohnungen zu bauen, und es sei das EG so flexibel zu gestalten, dass alternative Nutzungen mit wenig Umbauaufwand möglich sind wie z.B. ein Kindergarten (z.B. als Alternative zum maroden Kiga Seefeld).*
Begründung: „Wir bemängeln die Nutzung des Erdgeschosses und des ersten OG. Diese sind als gewerbliche Räume für Ladenlokale und Büros vorgesehen. Die diversen neueren Überbauungen in Rüti (und auch andernorts) zeigen, dass die EG-Räumlichkeiten sehr schwierig zu vermieten sind, viel Wechsel stattfindet und häufig leer stehen.“

nicht berücksichtigt

Begründung: Es ist zu beachten, dass sich das Projekt in einer Zentrumszone befindet, in der gemäss übergeordneten gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben ein Mindestgewerbeanteil von 20 % zwingend erforderlich ist. Ziel ist es, gut nutzbare Gewerbeflächen zu schaffen, die sich an der tatsächlichen Nachfrage orientieren und insbesondere im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen ermöglichen. Dadurch soll eine Belebung der Bandwiesstrasse und des öffentlichen Raums gefördert werden. Die konkreten Nutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss stehen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die Planung sieht jedoch eine hohe Nutzungsflexibilität vor, sodass alternative Angebote grundsätzlich möglich sind – sofern sie in das Nutzungskonzept passen und baulich realisierbar sind. Zur Gesamtanierung Kiga Seefeld, vgl. Beantwortung zu EE 13.

EE 15

Es sei auf den Bau einer Tiefgarage zu verzichten.

Begründung: „Die Parkplätze für die Wohnungen können in der Tiefgarage Nord untergebracht werden. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Die TG-Einfahrt von der Breitenhofstrasse ist nicht mehr nötig und entfällt. Der Gestaltungsplan muss mit den Zielen des Energiekonzepts und des REK 2022 übereinstimmen. Mittelfristig liegt das Areal Bandwies Süd in der Güteklasse B, wodurch der Bedarf an Parkplätzen sinkt.“

nicht berücksichtigt

Begründung:

- a. Die Entwicklung des Zentrums Bandwies umfasst die drei Teilprojekte Umgestaltung Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone, Bandwies Süd und Bandwies Nord. Massgebende Grundlage in Bezug auf die Umgestaltung der Bandwiesstrasse ist einerseits sowohl der rechtskräftige wie der in Revision stehende Verkehrsrichtplan (Gemeindebeschluss vom 17. März 2026), welche die Umgestaltung der Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone als Festlegung enthalten. Andererseits handelt es sich um das im Jahr 2023 erarbeitete Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und das daraus entwickelten Vorprojekt 2025.
- b. Eine erfolgreiche Umgestaltung der Bandwiesstrasse setzt eine wesentliche Reduktion des Verkehrs auf den betroffenen Strassenabschnitten voraus. Dementsprechend ist in den Gestaltungsplänen zu den Projekten Bandwies Süd und Bandwies Nord eine gemeinsame Verbindung der Parkings zur Breitenhofstrasse vorgesehen. Zu beachten ist dabei, dass das Gebiet Süd ausschliesslich über diese Verbindung erschlossen wird (Zu- und Wegfahrten), während beim Gebiet Nord die Erschliessung sowohl über die Breitenhofstrasse im Süden wie auch via Bandwiesstrasse im Norden erfolgt. Auch beim rechtskräftigen Gestaltungsplan Bandwies Ost (Jonapark) wird angestrebt, dass die Erschliessung direkt über die Breitenhofstrasse realisiert wird.
- c. Bandwies Nord und Bandwies Süd sind zwei eigenständige Gestaltungspläne, weshalb jeder Gestaltungsplan für sich die erforderlichen Autoabstellplätze zur Verfügung stellen muss. Gemäss Verkehrsstudie führt die Errichtung der Begegnungszone in Kombination mit der in den Gestaltungsplänen zu den Projekten Bandwies Süd und Bandwies Nord festgelegten gemeinsamen Verbindung der Parkierung zur Breitenhofstrasse zu einer wesentlichen Reduktion des Verkehrs auf der Bandwiesstrasse. Eine deutliche Reduktion der Verkehrsmengen wird insbesondere im mittleren und südlichen Teil der Bandwiesstrasse prognostiziert, da der Verkehr sowohl von Norden wie von Süden frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet wird. In Bezug auf den auf allen Abschnitten vorhandenen Durchgangsverkehr kann die verkehrslenkende Wirkung der geplanten Begegnungszone mit deren Ausgestaltung gesteuert werden.
- d. Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der am 16. März 2026 der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegten revidierten BZO und dem zugehörigen Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“, in welchem gegenüber der derzeit gültigen Version vom 21.9.2015 keine Änderungen vorgesehen sind.

- EE 16 *Es sei ein ENHK-Gutachten einzuholen.*
Sinngemässe Begründung (in Einwendung sehr umfangreich): Aufgrund der Direktanwendung des ISOS bei der Erfüllung von Bundesaufgaben sei die Einholung eines Gutachtens zwingend erforderlich. Insbesondere seien auch die Anliegen der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission bezüglich Gebäudehöhen und Dachgestaltung zu beachten.
nicht berücksichtigt
Begründung: vgl. die Begründungen zu den beiden Einwendungen des Zürcher Heimatschutzes, vorstehender Abschnitt A, Einwendungen Vb 1 und Vb 2.
- EE 17 *Es sei den Anträgen der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission Folge zu leisten.*
Begründung (= Forderungen der 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.
bereits erfüllt bzw. berücksichtigt
Begründung: Die Sichtachsen Krematorium – Kirche sind gewahrt, vgl. die Abbildungen in Pkt. 5.2 dieses Berichts. Zur Dachgestaltung, vgl. die Begründung zur Einwendung Vb 2 im vorstehenden Abschnitt A.
- EE 18 *Ein sei ein Mindestanteil günstiger Wohnungen (subventioniert/ Kostermiete) festzulegen.*
Begründung In der Nachanalyse sprachen sich nur 30% gegen «subventionierte» Wohnungen aus, das lässt darauf schliessen, dass zumindest ein Anteil günstiger/für Normalverdiener bezahlbarer Wohnraum und eine soziale Durchmischung in der Bewohnerschaft erwünscht ist. Wir bezweifeln, dass eine Anlagestiftung, die auf maximale Rendite achten muss, hierfür der richtige Partner ist, und empfehlen der Gemeinde ein neues Projekt mit einer Genossenschaft auszuarbeiten, die sich noch stärker an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Gemeinde orientiert.
nicht berücksichtigt
Begründung: vgl. die Begründung zur Einwendungen EE 13, vgl. auch Einwendungen EE 3, EE 4 und EE 5.
- EE 19 *Es sei die bauliche und betriebliche Trennung der Parkplätze für die verschiedenen Nutzungskategorien (Wohnen/Beschäftigte/Besuchende und Kundschaft) vorzuschreiben.*
Begründung: Dem Missbrauch von Parkflächen für abweichende Zwecke ist vorzubeugen.
berücksichtigt
Begründung: vgl. die Begründung zur Einwendung Einwendung Vb 5 im vorstehenden Abschnitt A.
- EE 20 *Es seien mit der Parkplatzbewirtschaftung auch am Wochenende Gebühren vorsehen.*
Begründung: Wir können keinen Grund erkennen, warum Parkraum am Wochenende einen anderen Preis haben sollte als unter der Woche.

berücksichtigt

Begründung: vgl. den geänderten Art. 5.2 GPV und die zugehörigen Erläuterungen in diesem Bericht zur Anwendung des Tarifs 4 „Parkhaus“.

- EE 21 *Es sei für den Wohnanteil mit dem Ziel, autoarme oder autofreie Nutzung einzuführen, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, um das Angebot von Autoabstellplätzen unter das Pflichtparkplatz-Minimum zu reduzieren.*

Begründung: „Es gibt kaum eine bessere Lage in Rüti, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustüre und ÖV-Anschluss in alle Richtungen. Für den Wohnanteil ist mit dem Ziel autoarmer oder autofreier Nutzung ein Mobilitätskonzept zu erstellen, so dass das Angebot von Autoabstellplätzen – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende – unter das Pflichtparkplatz-Minimum reduziert werden kann, idealerweise auf praktisch Null.“

nicht berücksichtigt

Begründung: vgl. die Begründung zur Einwendung Vb 6 im vorstehenden Abschnitt A.

- EE 22 *Es sei ein Fernwärmeanschluss als Pflicht zu regeln, ausser das jeweilige Areal ist wärmetechnisch autark; der Baurechtsvertrag sei entsprechend zu aktualisieren.*

keine zusätzliche Begründung

berücksichtigt

Begründung: Aufgrund des aktuellen Standes der Realisierung des Wärmeverbundes ARA Rüti ZH konnte im neu ausgehandelten Baurechtsvertrag folgende Verpflichtung vereinbart werden (vgl. Baurechtsvertrag in B7, Ziff. 23): „Die Berechtigte verpflichtet sich, sämtliche beheizten Gebäude der Überbauung an das Fernwärmenetz der belasteten Eigentümerin anzuschliessen und deren Abwärme zu nutzen, sofern der Berechtigten gegenüber konventionellen Anlagen keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Als konventionelle Anlagen gelten Heizwärmezentralen von Wärmeverbundanlagen und Wärmepumpen, allenfalls kombiniert mit Bio- oder Erdgas.“

- EE 23 *Es sei zwingend ein Label/eine Zertifizierung gemäss einem aktuellen Nachhaltigkeitsstandard zu vereinbaren.*

Begründung: „Um der Vorbildrolle der Gemeinde als Energiestadt und der Rütner Klimaverordnung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen von Gestaltungsplänen unbedingt ein Label/eine Zertifizierung vorzugeben. Der neue Gebäudestandard 2025 dient hier als Leitlinie für Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützte Bauten und sollte in Rüti behördenverbindlich werden. <https://www.energiestadt.ch/de/tipps/gebaeudestandard-14131.html>.“

nicht berücksichtigt

Begründung: Auf Stufe Gestaltungsplan ist eine Zertifizierung nicht vorgeschrieben. Es gelten die Nachhaltigkeitsziele der Bauherrschaft sowie die qualitativen Vorgaben des Gestaltungsplans. Auf die verbindliche Vorgabe eines Labels wird verzichtet, wobei jedoch die Bauherrschaft ein solches anstrebt.

- EE 24 *Es seien geeignete Bestimmungen zur Regelung des Lärms durch Aussenrestauration und Raucherzone zu erlassen.*

Begründung: „Es mag kleinlich klingen, aber die Lärmbelastung durch ein Gartenrestaurant ist an Sommerabenden nicht zu unterschätzen, ebenso die Raucherecke ganzjährig. Dies wird zu Konflikten führen und wir raten trotzdem, diese Fragen im Vorfeld zu klären und zu regeln.“

nicht berücksichtigt

Begründung: Auf eine konkrete Vorschrift im Gestaltungsplan wird verzichtet. Der Betrieb von Aussenwirtschaften hat die Anforderungen gemäss Vollzugshilfe 8.10 'Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen' des Cercle Bruit (Version vom 1. Februar 2019) zu erfüllen. Je nach Entwicklung der tatsächlichen Situation kann die Gemeinde gestützt auf die allg. Polizeiverordnung entsprechende Massnahmen anordnen.

EE 25.1 *Es seien zusätzliche Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu treffen.*

Begründung: „Unter dem Aspekt von Verkehr und Umwelt ist zu beachten, dass die Realisierung der Neuüberbauung Bandwies Nord insgesamt ein höheres Fahrtenaufkommen zur Folge haben wird (Aktualisierung Verkehrsstudie 2025, S. 12). Dazu kommen die neu generierten Fahrten der zusätzlichen Überbauung Bandwies Süd (a.a.O. S. 13). Solcher Mehrverkehr steht ganz grundsätzlich im Widerspruch zu den Zielen des Verkehrsrichtplans der Gemeinde Rüti. Es braucht deshalb Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Das geplante neue Verkehrsregime mit den verbundenen Unterniveaugaragen und der Begegnungszone Bandwiesstrasse ist dafür eine sicher sinnvolle und auch notwendige Voraussetzung, jedoch als Massnahme nicht hinreichend.“

nicht berücksichtigt

Begründung: vgl. die Begründung zur Einwendung Vb 6 betr. autoarmes Wohnen im vorstehenden Abschnitt A sowie die Begründung der Nichtberücksichtigung der Einzeleinwendung EE 15 (Verzicht auf Tiefgarage).

EE 25.2 *Es sei auf die Möglichkeit der Anlieferung über die Bandwiesstrasse zu verzichten*

Begründung: „Art. 5.1 Abs. 2 Satz 2 der Gestaltungsplanvorschriften erlaubt die Anlieferung für Gewerbebetriebe auf Baufeld A über die Bandwiesstrasse. Eine Begründung für diese Bestimmung fehlt im Erläuterungsbericht und kann auch dem Richtprojekt nicht entnommen werden. Diese Bestimmung ist ersatzlos zu streichen und es ist dafür zu sorgen, dass die Anlieferung – wie im Gestaltungsplan Bandwies Nord – unterirdisch – erfolgen kann.“

nicht berücksichtigt

Begründung: Die Platzverhältnisse im UG lassen es nicht zu, dass unterirdisch Raum für die Anlieferung geschaffen wird, insb. weil erhebliche Flächen für die Zu- und Wegfahrt zur und aus der UNG des Perimeters Bandwies Nord besetzt sind. Im Gegensatz zur Migros, für welche die Anlieferung im GP Bandwies Nord ebenfalls unabhängig von der UNG organisiert ist, ist für den Perimeter Bandwies Süd noch unklar, für welche Nutzungen welche Art von Anlieferung erforderlich sein wird. Weil die Fahrzeuggrössen und die Frequenzen jedenfalls vergleichsweise klein bzw. niedrig sein werden, ist die Erschliessung über die Begegnungszone mehr als vertretbar.

EE 25.3 *Reduktion Parkplatz-Zahl.*

Gleicher (nicht berücksichtigter) Antrag mit gleicher Begründung wie Einwendung Vb 4 im vorstehenden Abschnitt A.

EE 25.4 *Trennung Parkplätze.*

Gleicher (berücksichtigter) Antrag mit gleicher Begründung wie Einwendung Vb 5 im vorstehenden Abschnitt A.

- EE 25.5 *Parkplatz-Bewirtschaftung.*
Bandwies Süd: Zur Parkplatzbewirtschaftung auf dem Areal Bandwies Süd, vgl. revidierter Art. 5.2 und Beantwortung der Einzeleinwendung EE 15.
Bandwies Nord: Die Parkplatzbewirtschaftung für das Gebiet Bandwies Nord ist nicht Gegenstand dieser Vorlage, vgl. dazu zusätzlich auch Erläuterungen zur UVP-Pflicht in Beantwortung der Einwendung Vb 3 im vorstehenden Abschnitt A.
- EE 25.6 *Autoarme Nutzung.*
Gleicher (nicht berücksichtigter) Antrag mit gleicher Begründung wie Einwendung Vb 6 im vorstehendem Abschnitt A.
- EE 25.7 *Eintrag oberirdische Abstellplätze und Veloabstellplätze im Situationsplan.*
Berücksichtigt, vgl. Kap. 6.5 dieses Berichts zur Behandlung der Anträge aus der zweiten Vorprüfung, Antrag ARE 1.

6.4 Anhörung der Planungsträger

- Anhörung 1 Gemeinde Dürnten
Der Gemeinderat nimmt die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG betreffend "Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd" sowie "Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord" der Gemeinde Rüti zur Kenntnis und verzichtet auf eine Stellungnahme.
Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
- Anhörung 2 Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO)
Die RZO nimmt den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord und den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd, Rüti unter den gegebenen Erwägungen zur Kenntnis.
Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

6.5 Zweite kantonale Vorprüfung vom 4. Juli 2025

- ARE 1 *Die Lage aller oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder ist im Situationsplan zu vermerken.*
Begründung: „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)“.
berücksichtigt: Der Situationsplan wird bezüglich der Abstellplätze für Zweiräder angepasst.
Bemerkungen: Es werden keine oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge geschaffen, vgl. Erläuterungen zu Art. 5.1 Abs. 2 GPV.
- ARE 2 *Sämtliche erforderlichen öffentlichen Fusswegrechte sind grundbuchlich zu sichern. Der entsprechende Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.*
Begründung: „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.“
sinngemäss berücksichtigt: Die öffentlichen Fusswegrechte werden spätestens auf die kantonale Genehmigung hin mit öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträgen gesichert, vgl. auch Erläuterungen zu Art. 5.1 Abs. 1 GPV.
Bemerkungen: Die Sicherung ist ausreichend, weil der rechtsgültige Vertrag über die Errichtung einer Dienstbarkeit nicht nur verbindlich, sondern auch erzwingbar ist. Dem Anliegen des ARE kann also ausreichend Rechnung getragen werden. Falls der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig wird, müsste das Grundbuch unnötigerweise berichtigt werden.
- ARE 3 *Das Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 7446 ist grundbuchlich zu sichern. Der entsprechende Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.*
Begründung: „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.“
sinngemäss berücksichtigt: Das Fahrwegrecht wird spätestens auf die kantonale Genehmigung hin mit öffentlich beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag gesichert, vgl. auch Erläuterungen zu Art. 5.1 Abs. 1 GPV.
Bemerkungen: Die Sicherung ist ausreichend, weil der rechtsgültige Vertrag über die Errichtung einer Dienstbarkeit nicht nur verbindlich, sondern auch erzwingbar ist. Dem Anliegen des ARE kann also ausreichend Rechnung getragen werden. Falls der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig wird, müsste das Grundbuch unnötigerweise berichtigt werden.

ARE 4 *Der erläuternde Bericht ist mit den Vorgaben zur baulichen Dichte aus dem regionalen Richtplan zu ergänzen.*

Begründung: „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 Richtwiefie 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“.

berücksichtigt: Ziffer 1.2.3 des erläuternden Berichts wurde angepasst.

ARE 5 *Die Erläuterungen zu Art. 6.2 Abs. 1 GPV sind betreffend die Sickerfähigkeit anzupassen und der genannte Abschnitt ist zu streichen.*

Begründung: „In den Erläuterungen zu Art. 6.2 Abs. 1 GPV ist der Abschnitt fälschlich eingefügt worden, dieser Abschnitt bezieht sich ausschliesslich auf das Areal Bandwies Nord: "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 Pazellengrenze 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.“

berücksichtigt: Die Erläuterungen zu Art. 6.2 GPV wurden angepasst.

7. Mehrwertausgleich

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Rüti wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben. Der Ausgleich des Mehrwerts auf kommunaler Stufe mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Mit städtebaulichen Verträgen werden Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens geregelt. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt in die Kompetenz der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Bauherrschaft, im vorliegenden Fall die UBS Investment Foundation 4 als Baurechtsnehmerin, und die Gemeinde Rüti haben im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem der durch die Planungsmassnahme entstehende Mehrwert bestimmt und dessen Ausgleich geregelt werden, *vgl. Bewertungsbericht Mehrwertermittlung in B8 und Städtebaulicher Vertrag in B9*.

Der städtebauliche Vertrag regelt den zu leistenden Ausgleich im Umfange von Fr. 1'072'500 in Form von Realleistungen zu Gunsten von Massnahmen im öffentlichen Interesse (zu leistender Mehrwertausgleich gemäss Ziff. 3.5.1 und Mehrwertausgleichsleistungen gemäss Ziff. 3.5.3 des Vertrages).

8. Übersicht Gesamtablauf

ab 2013

	Start Entwicklung Areal Bandwies Süd parallel zur Revision BZO 2015
2016 – 2017	Durchführung Studienauftrag; Vorliegen des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts im Oktober 2017
2018 – 2019	Erarbeitung öff. GP Bandwies Süd
2019 – 2020	Gemeindeversammlung und Referendum Ablehnung Vorlage an der Urne

ab 2021

	Überarbeitung der Vorlage parallel zur Entwicklung Bandwies Nord (Migros) und zur Weiterentwicklung der öffentlichen Strassenprojekte
06. – 11.2024	Kantonale Vorprüfung
12.2024 – 03.2025	Anpassung Vorlage
04. – 06. 2025	Öffentliche Auflage (Mitwirkung der Bevölkerung) Anhörung Nachbargemeinden, Region RZO und Agglo-Obersee Zweite kantonale Vorprüfung

ab 3. Quartal 2025

bis Ende März 2026

	<i>Behandlung der Einwendungen/Anträge und Anpassung der Vorlage</i>
<i>anschl.</i>	<i>Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat z.H. der Gemeindeversammlung</i>
<i>anschl.</i>	<i>Beschluss Gemeindeversammlung</i>
<i>anschl.</i>	<i>Genehmigung durch Baudirektion</i>
<i>anschl.</i>	<i>Publikation Gemeindebeschluss und Genehmigungsentscheid (Rekursfrist 30 Tage)</i>
<i>anschl.</i>	<i>Publikation Rechtskraft = Inkrafttreten Gestaltungsplan</i>