

S P P A

Architekten

BWI Überbauung Bandwiesareal, Rütli

UBS Investment Foundation 4
handelnd für CSA RES Residential
vertreten durch

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung

Timo Batzlen, 06.03.2026



Inhaltsverzeichnis

Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung	4
Blatt 1-6, 06.03.2026	
<hr/>	
Erläuterungen	
Städtebau, Dichte	15
Architektonischer Ausdruck	18
Konstruktion, Materialisierung	18
Aussenraum	18
Wohnungstypologien, Segmentierung	19
<hr/>	
Berechnungen	
Wohnungsspiegel	20
Schemas Ausnützungsberechnung	21
Autoabstellplätze	24
Veloabstellplätze	24
Nebenräume	25
<hr/>	
Anhang	26
Wettbewerbsprojekt Blatt 1-6, 31.03.2017	

Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung



319	Bandwies Süd Bandwiesstrasse, Breitenhofstrasse, 8630 Rüti ZH					
	Situationsplan 500	1:500				
	Aussenraum					
Plannr.	319-01-01	Format DIN A0	gez.	JK	Dat.	06.03.20
	Gemeinde Rüti ZH					
	SSPA Architekten, Sihlramstrasse 10, 8001 Zürich					
KOLB	Hardturmstrasse 175	8005 Zürich	T / F +41 43 333 17 75			Mail mail@kolb.ch

Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung



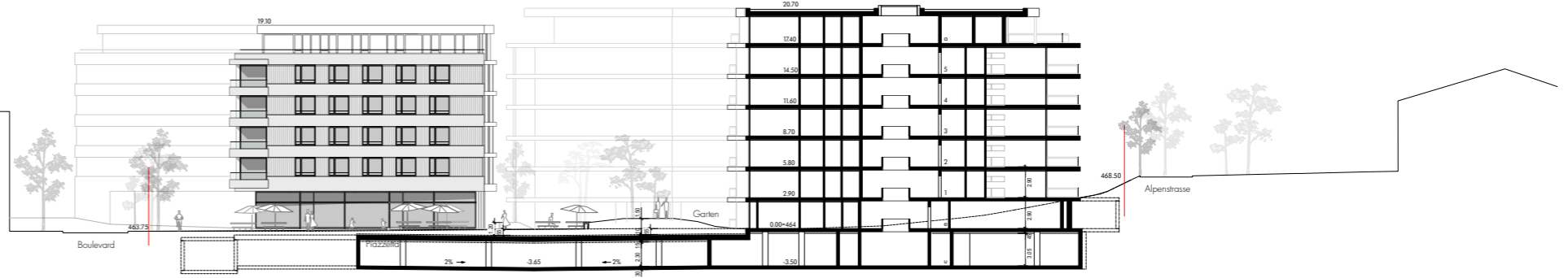
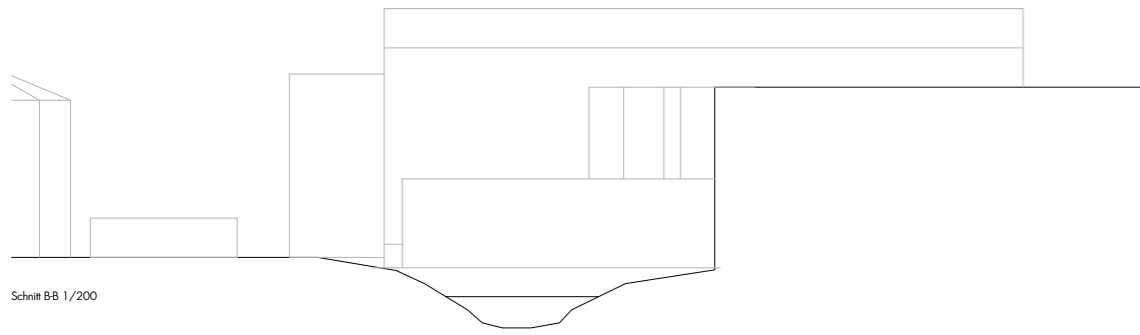
Ansicht AA 1/200



Visualisierung: Stand überarbeitetes Wettbewerbsprojekt

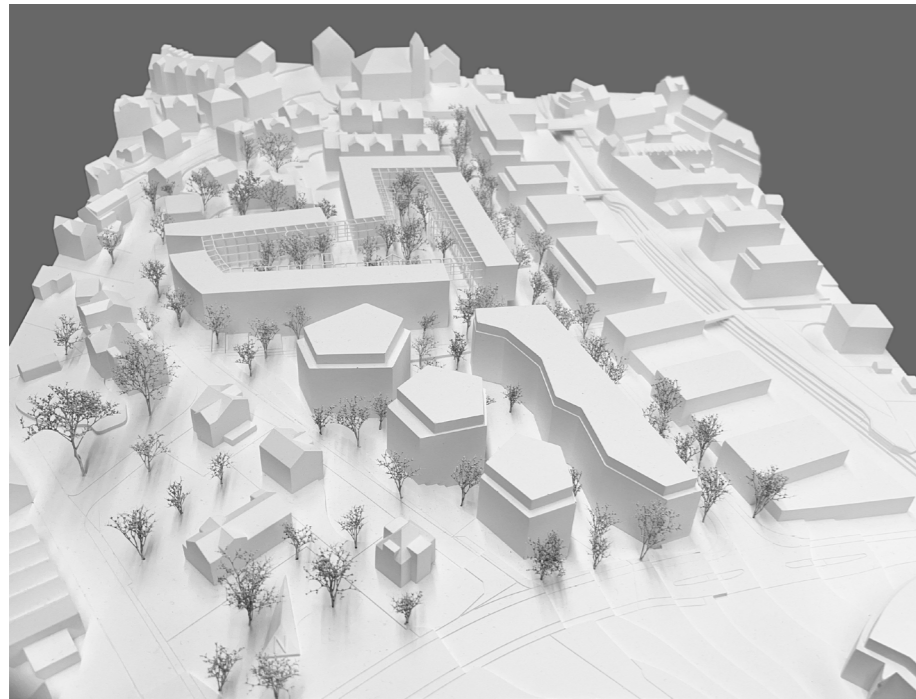
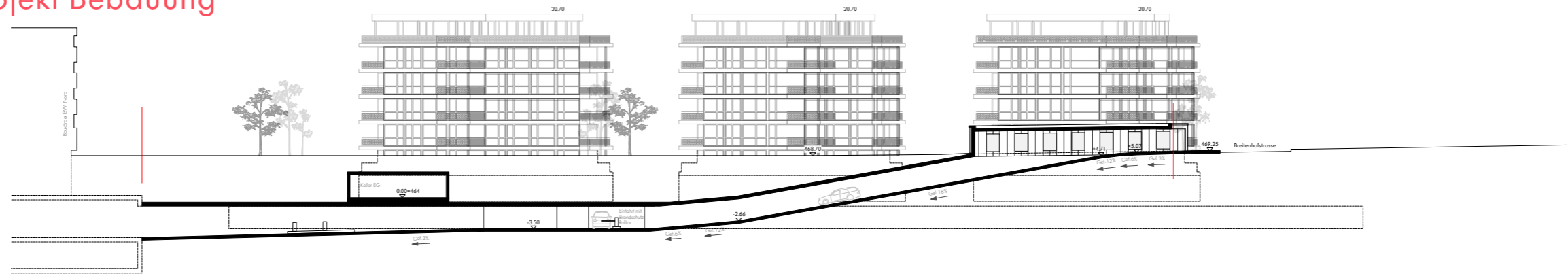


Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung



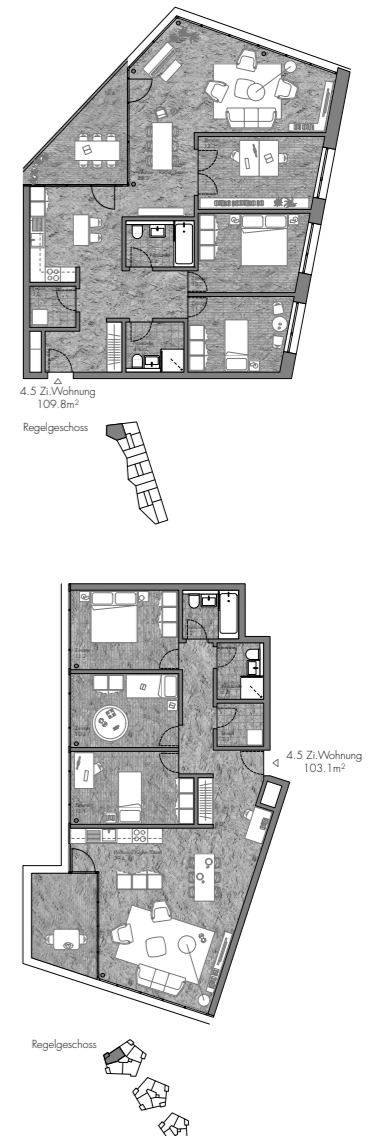
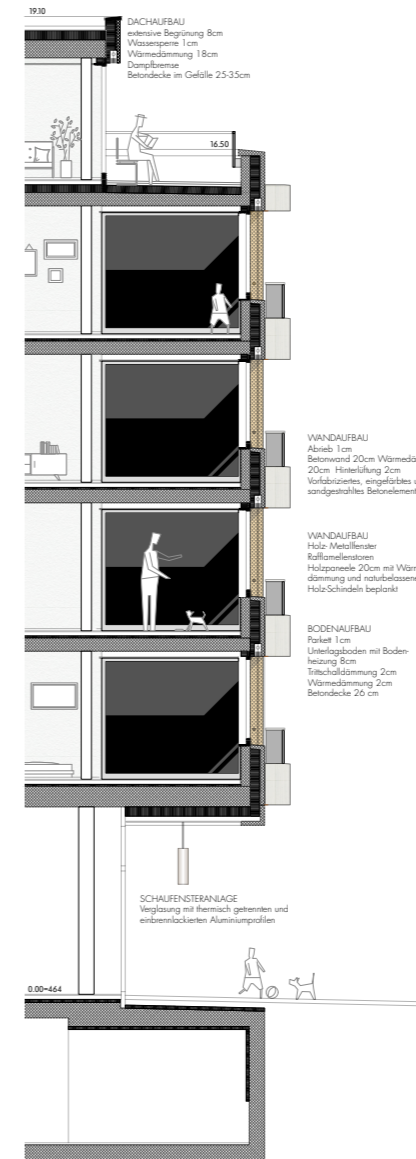
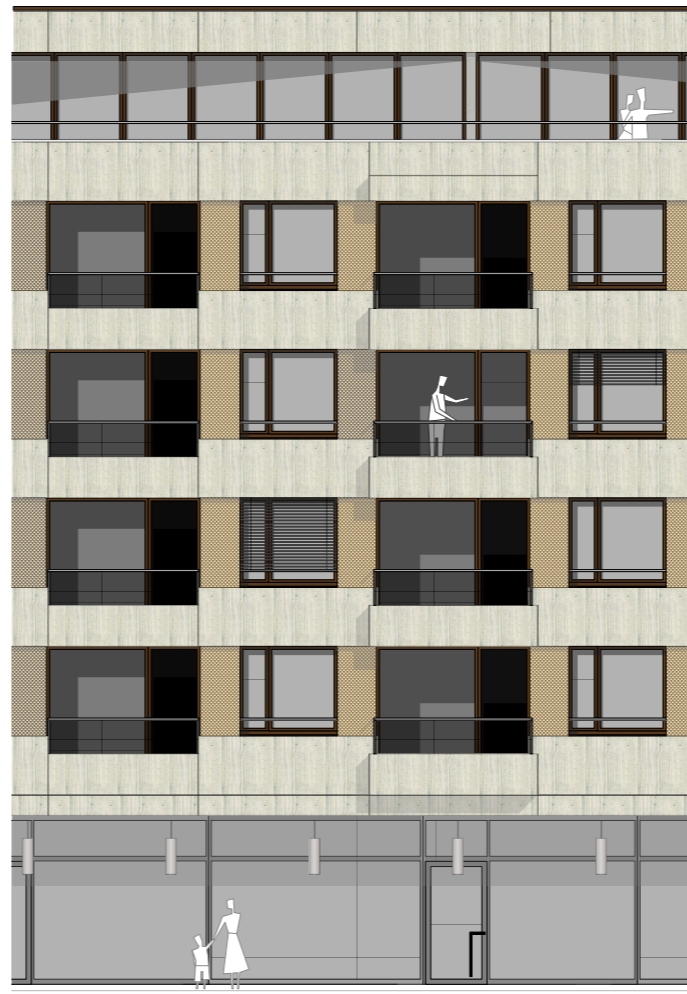
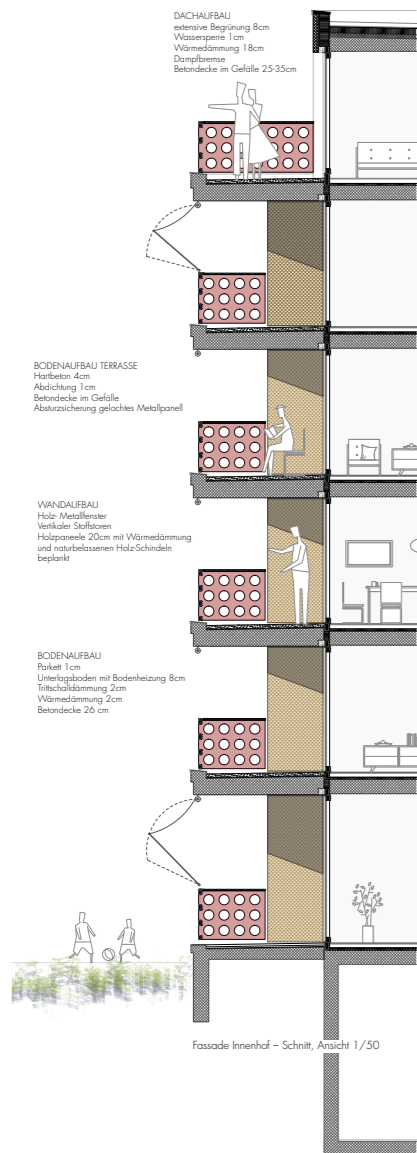
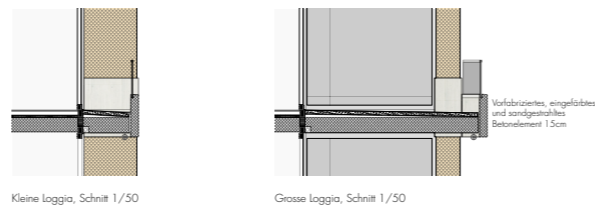
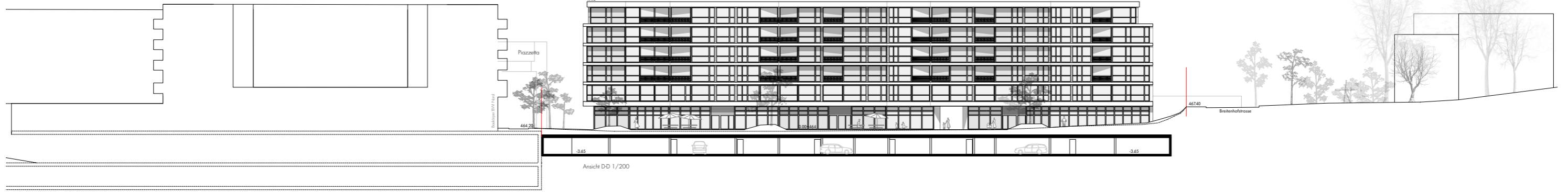
Visualisierung: Stand überarbeitetes Wettbewerbsprojekt

Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung



Modell: Stand überarbeitetes Wettbewerbsprojekt

Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung



Überarbeitetes Richtprojekt Bebauung



Juni EE 1/200



Städtebau/Dichte

Baukörper

Die städtebauliche Setzung orientiert sich an der bereits angelegten Achse zwischen Kirche und Gemeindehaus. Mit dem langen Baukörper an der Bandwiesstrasse wird diese gestärkt. Südwestlich des Längsbau befinden sich 3 kleinere Punktbauten. Diese bilden zusammen mit dem Längsbau einerseits einen räumlich gefassten Garten, andererseits vermitteln sie zwischen den grossvolumigen Baukörpern an der Bandwiesstrasse und den kleineren angrenzenden Strukturen hinter der Alpenstrasse.

Der angrenzende, offene Siedlungsraum kann durch die Struktur der Punktbauten bis in die neue Siedlung fliessen und findet seinen Abschluss auf der Rückseite des Längsbau. Die schiefwinklige Ausformulierung der Baukörper ist so gewählt, dass die Fassaden in Bezug auf Exposition und Weitsicht möglichst optimal ausgerichtet sind.

Boulevard

Der Längsbau ist von der Bandwiesstrasse grosszügig zurückgesetzt. Entlang der Bandwiesstrasse soll das BGK Bandwies umgesetzt werden. Eine lockere Baumreihe, nicht im Sinne einer klassischen Allee, sowie der auskragende Baukörper akzentuieren den Aussenraum und bilden eine öffentliche Begegnungszone mit hochwertiger Aufenthaltsqualität, Hitzminderung und Schatten. Die angrenzenden Gewerbeflächen sind optimal erschlossen.

Die Piazzetta mit Baumhain lädt zum Verweilen ein und vermittelt zwischen Boulevard und Garten. Sie dient auch zur Attraktivitätssteigerung der Verbindung zwischen Alpenstrasse und der Jona. Das neue Projekt auf dem Grundstück der Migros profitiert ebenfalls von der Piazzetta und bespielt diesen neuen und lebendigen Begegnungsort.

Piazzetta

Die Idee, des im Programm definierten Platzes, haben wir mit Boulevard und Piazzetta kleinräumlich interpretiert. Der unterschiedliche Charakter beider Aussenräume trägt zur Vielfalt und Lebendigkeit der grösser gefassten, eher linearen Begegnungszone zwischen Kirche und Gemeindehaus bei.

Garten

Zwischen den Baukörpern befindet sich der Siedlungsgarten. Mit einer klaren Zonierung und topografischen Bearbeitung des Terrains entstehen kleinräumliche Strukturen in menschlichem Massstab. Durch die gewählte Erschliessungstypologie wird der Garten belebt und dient den Siedlungsbewohnern als Begegnungszone.

Die Idee, des im Programm definierten Platzes, haben wir mit Boulevard und Piazzetta kleinräumlich interpretiert. Der unterschiedliche Charakter beider Aussenräume trägt zur Vielfalt und Lebendigkeit der grösser gefassten, eher linearen Begegnungszone zwischen Kirche und Gemeindehaus bei.

Adressierung

Die Adressierung aller Wohnungen erfolgt von der Bandwiesstrasse, die Hauszugänge sind alle zum Garten im Siedlungszentrum orientiert. Mit dieser Erschliessungstypologie ist eine klare Adressierung der Wohnungen gewährleistet, der Garten wird zur Begegnungs- und Aufenthaltszone für alle Bewohner. Die Entflechtung zu den Gewerbeflächen schafft Klarheit und ermöglicht, flächenoptimierte und qualitativ hochwertige Gewerbeflächen zur Bandwiesstrasse und den Boulevard hin zu orientieren.

Erschliessung

Die Fussgängererschliessung für die Wohnungen und die Gewerbeflächen erfolgt von der Bandwiesstrasse. Die Wohnungszugänge im Siedlungszentrum sind einerseits über den Gebäudedurchgang an der Bandwiesstrasse oder von der Fussgänger Verbindung zwischen Alpenstrasse und der Jona zu erreichen. Gemäss Studie von SNZ Ingenieure und Planer werden die beiden unterirdischen Parkieranlagen der Gebiete Nord und Süd verbunden. Die Autoerschliessung erfolgt für das Richtprojekt in erster Linie über die Breitenhofstrasse im Süden, ist aber auch via Bandwiesstrasse im Norden möglich. Sämtliche Wohnungen und alle Gewerbeflächen sind direkt von der Tiefgarage erschlossen. Die Besucherparkplätze für die Wohnungen und die Gewerbenutzung befinden sich ebenfalls in der Einstellhalle und können via öffentlichen Zugang an der Piazzetta erreicht werden.

Veloabstellplätze befinden sich bei den Hauszugängen (Innen und Aussen) sowie zusätzlich in der Einstellhalle.

Nutzungsverteilung

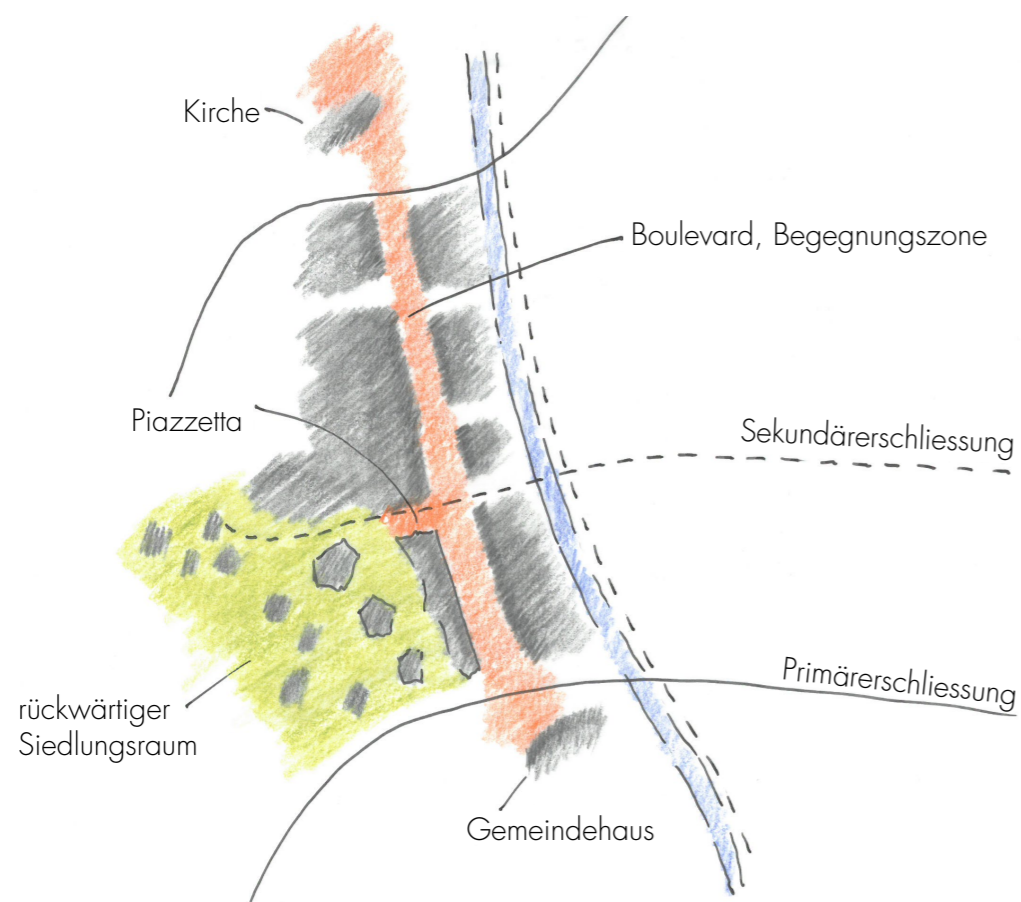
Die Nutzungsverteilung ist auf die städtebauliche Idee abgestimmt. Es ist eine Gewerbaneil von 20% vorgesehen. Im Längsbau befinden sich im Erdgeschoss, im 1. OG und teilweise im 2. OG die Gewerbeflächen, orientiert zur Bandwiesstrasse und zur Piazzetta. Im EG findet eine Gastronutzung optimale Bedingungen, ein Gemeinschaftsraum für die Siedlung wäre ebenfalls denkbar. Der horizontale Einschnitt im Erdgeschoss steigert einerseits die Attraktivität der Gewerbeflächen im EG, andererseits schirmt es die darüber liegenden, weniger publikumsorientierten Gewerbeflächen und besonders die Wohnungen von Lärm und Bewegung ab. In den Punktbauten, die im „grünen“ stehen, ist ausschliesslich Wohnnutzung vorgesehen.

Bauliche Dichte

Der Wettbewerbsprojekt wies noch eine Dichte von 1.67 auf. Im Hinblick auf eine gewünschte massvolle Erhöhung wurden im Rahmen von mehreren Projektüberarbeitungen verschiedene Varianten geprüft mit dem Ziel, die Dichte auf 1.85 zu steigern.

Es zeigte sich, dass eine Erhöhung der Punkthäuser machbar ist, gerade auch im Hinblick auf eine zukünftige Verdichtung im Bereich westlich des Bandwiesareals.

Das überarbeitete Richtprojekt weist eine Dichte von 1.80 auf. Die Erhöhung der Ausnützung wurde erreicht, indem bei den Punktbauten je ein zusätzliches Vollgeschoss eingefügt wurde. Da gleichzeitig das EG vom Hochparterre zu einem ebenerdigen Geschoss abgeändert wurde, sind die Punktbauten nur rund zwei Meter höher als im Wettbewerbsprojekt. Zudem entfielen durch die Erhöhung des Gewerbeanteils auf 20% im 1. OG des Längsbau sämtliche Loggien, deren Flächen vormals nicht zur Ausnützung zählten.



Architektonischer Ausdruck

Die Fassade zur Bandwiesstrasse ist mit der vorgeschlagenen Bandfensterstruktur eher geschlossen gehalten. Die Füllungen zwischen den Fenstern sind als Leichtbauelemente gedacht, verkleidet mit Holzschindeln. Die Brüstungsbänder werden als vorgehängte Betonelemente ausgebildet und entwickeln jeweils bei den Loggias eine kleine Auskragung von 1m. Die Längsbetonung der Fassade wird dabei spielerisch unterbrochen und reagiert damit auf das neue Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bandwies. Das Erdgeschoss ist zurückversetzt und mit der verglasten Leichtbaufassade scheint der Baukörper zu schweben. Ebenfalls ist das Attikageschoss zurückversetzt. Beide Massnahmen gliedern den Baukörper und lassen ihn kleiner erscheinen. Die reduzierte Traufhöhe respektiert die Umgebung und insbesondere die Höhe des Gemeindehauses.

Die von der Bandwiesstrasse abgewandte Fassade des Längsbau ist prinzipiell gleich ausgebildet wie die Fassade der Punktbauten. Eine grosszügig geöffnete Leichtbaufassade, eingespannt zwischen den Deckenplatten aus vorgehängten Betonelementen, prägt den Ausdruck auf dieser Seite. Die geschlossenen Füllungen sind ebenfalls mit Holzschindeln verkleidet. Die Verwendung der gleichen Materialien führt zu einer einheitlichen Erscheinung der Siedlung, trotz unterschiedlicher Fassadentypologie an der Bandwiesstrasse und im Hofbereich.

Das abgesetzte Attikageschoss der Punktbauten respektiert die Gebäudehöhen der angrenzenden kleineren Siedlungsstruktur. Die „windschiefen“ Volumen, ebenso wie der Rücksprung im Attikageschoss, helfen, die Dimension zu brechen. Das gleiche Ziel wird mit der kleinteiligen Fassadengliederung verfolgt.

Volumen und Fassade werden so strukturiert und in Form gebracht, dass kleine Einheiten entstehen und die Grossform gebrochen wird. Die vorhandenen Strukturen und der menschliche Massstab werden respektiert und die neuen Baukörper in die bauliche Tradition von Rütli eingewoben.

Konstruktion, Materialisierung

Die Konstruktionsprinzipien für den Längsbau und die Punktbauten sind identisch. Massive Erschliessungskerne übernehmen die Erdbebensicherheit und ermöglichen frei unterteilbare Grundrisse mit einer Stützenstruktur im Fassadenbereich. Die Nutzungsflexibilität kann so gewährleistet werden. Für die Geschossdecken ist Recyclingbeton vorgesehen, ebenso für die Wohnungstrennwände. Die Innenwände werden nichttragend in Leichtbau ausgebildet. Die Fassaden werden in Leichtbau, verglast oder mit Füllung, sowie mit vorgehängten Betonelementen ausgebildet. In der Ausprägung der Fassade unterscheiden sich der Längsbau und die Punktbauten. Die Dächer werden extensiv begrünt und teilweise mit einer PV-Anlage ausgerüstet. Die kontrollierte Wohnungslüftung wird mit Einzellüftungsgeräten gelöst, um grössere Dachaufbauten für eine zentrale Lüftungsanlage zu verhindern.

Punktbauten

Auch bei den Punktbauten ist für die Fassaden eine selbsttragende Konstruktion in Holz-Metall vorzusehen. Hier aber im Wechsel von verglasten und geschlossenen Elementen. So kann eine für die Energiebilanz optimale Abstimmung von verglasten und geschlossenen Fassadeteilen gefunden werden. Die geschlossenen Paneele werden ebenfalls mit naturbelassenen Holzschindeln beplankt. Die horizontale Geschossgliederung wird durch vorfabrizierte und eingefärbte Betonelemente aus Recyclingbeton sichtbar gemacht. Die Terrassenbrüstungen werden als Akzent mit perforierten und farbig einbrennlackierten Metallelementen ausgebildet.

Längsbau

Im Unterschied zu den rückwärtigen Fassaden ist die Strassenfassade als Bandfensterfassade mit vorgehängten, vorfabrizierten, sandgestrahlten und eingefärbten Brüstungs-Betonelementen vorgesehen. Als Füllungen zwischen den Holz-Metallfenstern werden Holzelemente, beplankt mit naturbelassenen Holzschindeln, eingebaut. Die Wände der eingezogenen Balkone werden ebenfalls mit Holzschindeln versehen und vermitteln so eine wohnliche Aufenthaltsqualität. Für die Hoffassade sind selbsttragende Glaselemente in Holz-Metallkonstruktion vorgesehen. Diese wird horizontal durch vorfabrizierte und eingefärbte Betonelemente aus Recyclingbeton unterbrochen.

Die grossflächige Erdgeschossverglasung wird durch thermisch getrennte und einbrennlackierte Aluminiumprofile gelöst.

Aussenraum

Der siedlungsinterne vergleichsweise private Gartenhof orientiert sich in Längsrichtung zwischen den Baukörpern. Eine mäandrierende Asphaltfigur verbindet den nördlichen Zugang vom öffentlichen Tiefgaragenaufgang mit den gartenseitigen Gebäudeeingängen und einem Durchgang durch den Längsbau zur Bandwiesstrasse. Ergänzend zu den breiten Asphaltwegen nehmen Kiesflächen einen Siedlungsplatz mit Brunnen und den Kleinkinderspielbereich auf.

Mit Stauden- und Kleingehölzen bepflanzte Erhebungen vor und zwischen den Fassaden bilden ein üppiges vegetatives Füllmaterial, welches diesen wichtigen Begegnungs- und Aufenthaltsort auszeichnet. Gleichzeitig strukturieren die Pflanzungen den Raum und definieren die privaten Aussenräume der Studios im EG. Die aufgeschütteten Hügel erlauben die Pflanzung von grosswachsenden Solitär-Bäumen über der Tiefgarage: Hopfenbuchen (*Ostrya carpinifolia*), Sumpfeichen (*Quercus palustris*) und Schnurbäume (*Sophora japonica*). In Richtung Alpenstrasse und gegen Süden erheben sich natürlich anmutende, extensive Blumenwiesenböschungen mit locker eingestreuten Stieleichen, Traubenkirschen und Mehlbeeren. Dazwischen weitet sich der Ausblick zum Gemeindehaus und den mächtigen Bäumen beim Friedhof.

Der Vorbereich zur Bandwiesstrasse erscheint bewusst städtisch in Asphalt. Die bestehende Akazienreihe wird beibehalten und mit einer grosszügigen Kiesfläche unterlegt. An der nördlichen Ecke zum Verbindungsweg entwickelt sich ein Hain von Gleditschien, unter welchen sich ein Gartencafé anbieten würde.

Wohnungstypologie, Segmentierung

Die geplante Siedlung weist zwei deutlich unterschiedliche Wohnlagen in Bezug auf die Wohnungstypologie auf. Über die gemeinsame Adressierung und Erschliessung werden diese wieder verbunden und bilden somit eine Einheit. Durch den Schnitt der Baukörper kann einerseits eine optimale Exposition der Wohnungen erreicht werden, andererseits ermöglicht er Weitsicht zwischen den Baukörpern hindurch. Die städtebauliche Setzung hilft, die Lärmbelastung durch die Breitenhofstrasse auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Wohnungen im Längsbau profitieren einerseits vom Leben in der Bandwiesstrasse, aber auch von der Ruhe im Hof. Dies im Gegensatz zu den Wohnungen in den Punktbauten, die sich ausschliesslich im rückwärtigen und ruhigen Siedlungsraum befinden.

Segment A

Für das Marktsegment A sind die Punktbauten prädestiniert. Die Bewohner finden hier die ruhige und grosszügige Wohnsituation, die sie suchen. Trotzdem liegen die Wohnungen zentrumsnah und sind am öffentlichen Leben angeschlossen.

Segment B

Für das Marktsegment B ist der Längsbau vorgesehen. Das belebte Umfeld mit Boulevard und Piazzetta ist ideal für die anzusprechende Mieterschaft. Die konventionellen und gut möblierbaren Wohnungen unterstützen die Marktfähigkeit in diesem Segment.

Grundrisse

Ein grosszügiges Entreé mit Garderobe empfängt den Bewohner. Von da wird er in die getrennten Wohn- und Schlafbereiche geführt. Küche, Essbereich und Aussenraum sind aufeinander bezogen und steigern den Nutzwert. Die Küchen sind typologisch unterschiedlich ausformuliert. Andere Anordnungen sind denkbar. Die Wohn- und Essbereiche sind unterschiedlich stark zониert und zeigen die Flexibilität der Gebäudetypologie auf. Je nach Marktbedürfnis können die Grundrisse weiterentwickelt und abgestimmt werden. Dabei sehen wir die grosse Vielfalt der Wohnungstypen als Qualität und Mittel zur Steigerung der Vermietbarkeit.

Berechnungen

Ausnützungsziffer 1.80

Ausnützungsberechnung

ALF Anrechenbare Landfläche = 7'769 m²

BGF Anrechenbare Bruttogeschossfläche = 14'015 m²

AZ Ausnützungsziffer = BGF/ALF = **1.80**

Flächenschemas siehe Folgeseiten

Wohnungsspiegel

Segment A (Punktbauten)

	Whg	%
2.5:	19	40
3.5:	20	43
4.5:	8	17

Total: 47

Segment B (Längsbau)

	Whg	%
2.5:	27	34
3.5:	36	46
4.5:	16	20

Total: 79

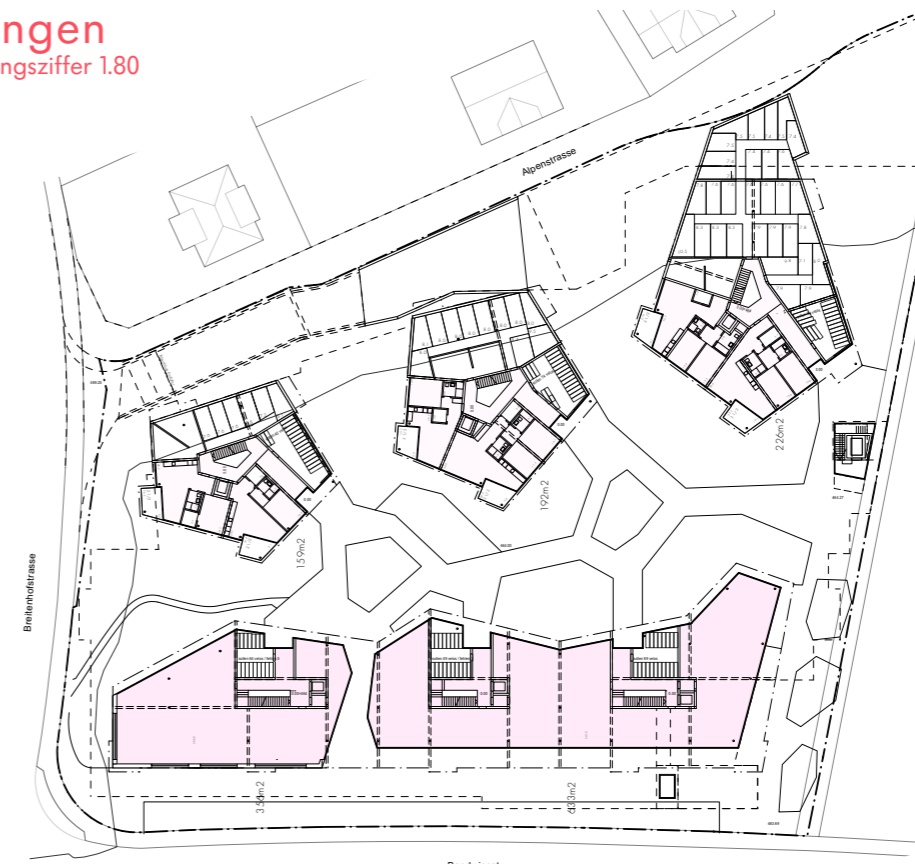
Segment A+B

	Whg	%
2.5:	46	37
3.5:	56	44
4.5:	24	19

Total: **126**

Berechnungen

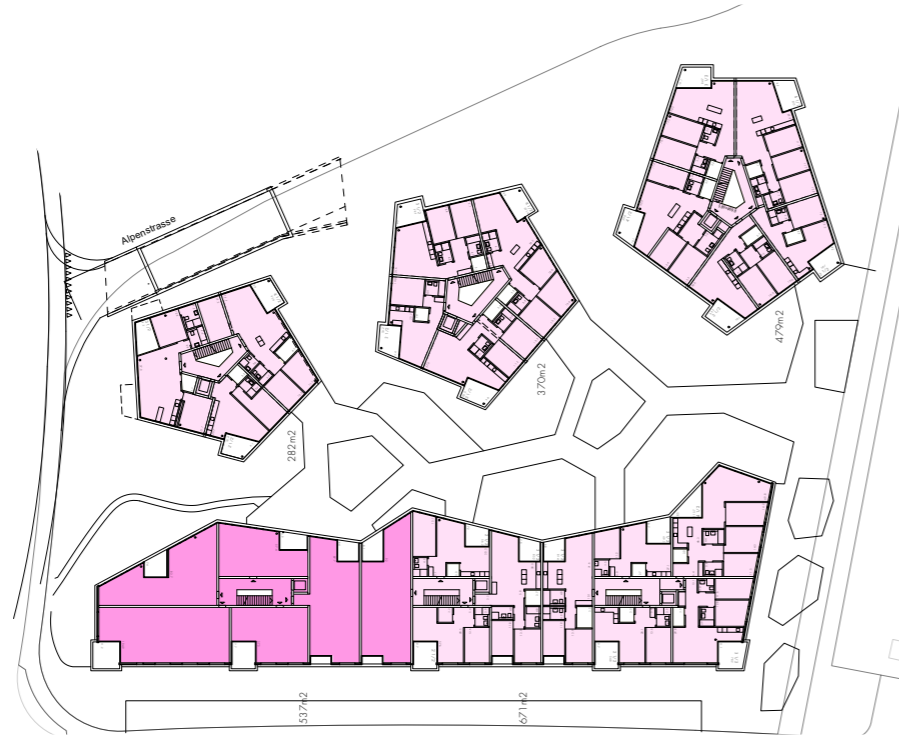
Schemas Ausnützungsziffer 1.80



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



4. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



ATTIKAGESCHOSS

Berechnungen

Gilt für Projekt Az 1.84 und Az 1.87

Autoabstellplätze

Bau- und Zonenordnung Rüti, Art.55 (gem. Teilrevision Nutzungsplanung vom 17. Dez. 2024)

Ermittlung Grenzbedarf:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher/Kunden	Gesamt
Wohnen	126 / 1 = 126		126/10 = 13	139
Gewerbe		989 / 80 = 12*	989/100 = 10* (EG)	
		1'853 / 50 = 37**	1'853/500 = 4** (1/2. OG)	63
Total Grenzbedarf	126	49	27	202

* Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe

** Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe

Massgeblicher Bedarf gem. Reduktionsgebiete (Güteklasse) C/D:

	Min. / Max. 70% / 100%		Min. / Max. 45% / 90%		Min. / Max. 50% / 100%		Min. / Max.		
Massgebl. Bedarf	88	126	22	44	14	27	124	197	SOLL
Projektierte Parkplätze	98		22		14			134	IST
Projektierte Motorrad Parkplätze							20		IST

Veloabstellplätze

Bau- und Zonenordnung Rüti, Art. 55 / VSS - Norm SN 640 065, C Bedarfsermittlung

Ermittlung Bedarf:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher/Kunden	Gesamt
Wohnen	46x2+56x3+24x4=356		inkl.	356
Gewerbe		2'842/100 = 28	989/100x1.5 = 15*	
			1'853/100x0.25 = 5**	20
Total Bedarf	356	28	20	376

* publikumsintensiv (z.Bsp. Coiffeur, Reisebüro, Arztpraxis)

** nicht publikumsorientiert (z.Bsp. reine Büros)

Projektierte Veloplätze

	Segment A (Punktbauten)		Segment B (Längsbau)		
UG	81		98		179
EG	53		57		110
Umgebung					92
Total					381

IST

Nebenräume

Kellerabteile / Réduit

PBG 700.1 §297: "ausreichend"

BBV I 700.21 § 39: Einstellgelegenheit Grundfläche mind. 8m² (Réduit + Kellerabteil)

Raumprogramm Studienauftrag: Kellerabteil ca. 8-12m², Réduit mind. 4m²

Planungsstand:	Réduits	126 Stck	3.0m ² - 5.6m ²
	Kellerräume	126 Stck	6.0m ² - 10.5m ²

Lagerflächen Gewerbe

Keine gesetzlichen Anforderungen

Raumprogramm Studienauftrag: keine Vorgaben

Planungsstand: Lagerfläche 158.8 m² = 5.6% der Gewerbfläche von 2'842 m²

Trocknungsräume

PBG 700.1 §297: "ausreichend"

Raumprogramm Studienauftrag: mind. 15m²-Raum pro max. 15 Wohnungen

PH 1	23 Wohnungen	2 Trockenräume
PH 2	25 Wohnungen	2 Trockenräume
PH 3	31 Wohnungen	2 Trockenräume
LH	19 Wohnungen	2 Trockenräume
	14 Wohnungen	1 Trockenraum
	<u>14 Wohnungen</u>	<u>1 Trockenraum</u>
Total	126 Wohnungen	10 Trockenräume

