



Gemeinde Rüti
Gemeinderat
Breitenhofstrasse 30
8630 Rüti

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

Georg Müller

Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34
georg.mueller@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
KS ARE 24-0189

15. November 2024

Rüti. Privater Gestaltungsplan «Bandwies Nord» (inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung) - Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juni 2025 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» zur Vorprüfung eingereicht. Durch die Koordination Bau und Umwelt (KoBU) wurden folgende kantonale Ämter und Fachstellen zum Mitbericht eingeladen: das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) sowie die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion. Deren Stellungnahmen sind in die Beurteilung der KOBÜ vom 22. Oktober 2024 (UVP 0751-1) eingeflossen, welche diesem Vorprüfungsbericht als integraler Bestandteil beiliegt. Wir haben zusätzlich das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, sowie die Abteilung Planen & Steuern des Tiefbauamts (TBA), zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» soll zur Stärkung des regionalen Zentrumsgebiets das Gebiet Bandwies in seiner Funktion als Einkaufszentrum mit hoher baulicher Dichte, angemessenem Nutzungsmix, publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen und öffentlichem Platz weiterentwickelt werden. Der Gestaltungsplan schafft die Grundlage, damit die Genossenschaft «Migros Ostschweiz» den Verkaufsstandort erneuern und das Areal zu einem verdichteten Mischgebiet entwickeln kann.

Das Areal «Bandwies Nord» besteht aus den zwei Grundstücken Kat.-Nrn. 4344 und 4355 sowie eine Teilfläche von Kat.-Nr. 4950, die insgesamt 10'245 m² umfassen. Das Vorhaben auf dem Areal «Bandwies Nord» unterliegt aufgrund des Nutzungsmasses der Verkaufsflächen (über 7'500 m²) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Der vorliegende Teil des Vorprüfungsbericht umfasst deshalb jene Aspekte, welche nicht in der UVP abgehandelt wurden.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:5000 vom 31. Mai 2024
- Gestaltungsplanvorschriften vom 31. Mai 2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 31. Mai 2024

Die Unterlagen sind ergänzt mit folgenden Beilagen:

- Umweltbericht vom 17. Mai 2024
- Richtstudie vom 24. Mai 2024
- Würdigung Richtstudie Beurteilungsgremium Studienauftrag, Februar 2024
- Lärmgutachten vom 18. März 2024
- Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies vom 29. September 2023
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Begegnungszone Bandwies vom 12. Juli 2024
- Strassenprojekt Alpenstrasse, Vorabzug vom 30. Mai 2024

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Rüti dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In diesem Raum ist die regionale Zentrumsfunktion der darin befindlichen Ortschaften charakteristisch sowie eine hohe Entwicklungsdynamik und eine sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. 80% des künftigen Bevölkerungswachstums soll in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen.

Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4344 und 4355 sowie eine Teilfläche von Kat.-Nr. 4950 liegen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in einer Umgebung mit dem Erhaltungsziel b. Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit §16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung.

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet dem regionalen Zentrumsgebiet zugeordnet. Dieses bezweckt eine Stärkung von Rüti als regionales Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungszentrum. Zudem liegt es in einem Bereich mit hoher baulicher Dichte, das heisst, es sind als Richtwerte mindestens 4 Geschosse und eine AZ von mindestens 65% vorzusehen.

Der Gestaltungsplan liegt aktuell in der Zentrumzone Z4/100. Parallel zum vorliegenden Verfahren revidiert die Gemeinde Rüti jedoch die kommunalen Nutzungsplanung und sieht in der Grundordnung eine Aufzonung in die Zentrumzone Z5/130 vor.

Würdigung

Der Gestaltungsplan stützt auf ein detailliertes Richtprojekt ab, dessen Qualitäten adäquat in der Planung gesichert werden. Hervorzuheben sind die differenzierte Aussenraumgestaltung und die Siedlungsdurchgrünung, mit welchen angemessen auf die hohe bauliche Dichte reagiert wird. Zusätzlich wirken sich die Massnahmen positiv auf das Lokalklima und die Regenwasserbewirtschaftung aus. Durch die Abstimmung mit den umliegenden

Planungen sowie der Strassenraumgestaltung kann sich der Gestaltungsplan städtebaulich gut in die Umgebung eingliedern. Der Gestaltungsplan wird in weiten Teilen positiv beurteilt. Jedoch verbleiben noch einige Punkte, welche überarbeitet werden müssen.

Der Gestaltungsplan ist inhaltlich und bezüglich Verfahren nicht ausreichend mit der parallel laufen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Der Baubereich A weist gegenüber den anderen Baubereichen besondere funktionale und bauliche Merkmale auf, welche in den Gestaltungsplanvorschriften zu wenig konkret gefasst sind. So ist die Nutzungsweise und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen in den Baubereichen genauer zu regeln. Ebenfalls empfehlen wir nochmals Massnahmen zu prüfen, um die Auswirkungen der Nutzungsintensivierung auf das übergeordnete Strassennetz zu verringern.

Weitere Anträge und Empfehlungen zum Gestaltungsplan entnehmen Sie dem Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). In Abstimmung mit der UVP empfehlen wir den Gestaltungsplan zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Situationsplan

Zufahrt Tiefgarage

Gemäss dem Situationsplan erfolgt die Einfahrt in die Tiefgarage im Norden des Gestaltungsplanperimeters. Dabei wird auch Land des nördlich angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 5734 benötigt. Damit die Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert, wird somit ein Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 5734 notwendig.

- ➔ Für die Genehmigung ist das grundbuchlich gesicherte Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 5734 nachzuweisen.

Veloabstellplätze

Im vorliegenden Situationsplan fehlen Angaben darüber, wo genau sich die oberirdischen Abstellplätze für Velos befinden.

- ➔ Die Lage aller oberirdischen Veloabstellplätze ist im Situationsplan zu vermerken.

Gestaltungsplanvorschriften

Art. 2.3 GPV Gebäudevorsprünge

Laut den Gestaltungsplanbestimmungen dürfen einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dergleichen die Baubereichsgrenze bis 2 m überragen. Der Baubereich A grenzt teilweise direkt an Nachbargrundstücke. In diesen Abschnitten ist kein Überragen über die Baubereichsgrenze hinaus möglich.

- ➔ Art. 2.3 GPV ist dahingehend zu präzisieren, dass die Regelung für den Baubereich A nicht gilt (oder zumindest im Norden und Westen).

Art. 2.4 GPV Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

- ➔ Mit dem Baubereich A können weite Teile des Gestaltungsplanperimeters bereits mit Bauten überstellt werden. Auch wenn in den Vorschriften angemessene Wachstumsbedingungen für die Bäume im Hofbereich gesichert sind, ist zu prüfen, ob die Unterbauung zumindest auf die Baubereiche beschränkt werden kann, um bessere Wachstumsbedingungen für Bäume ausserhalb der Baubereiche zu sichern.

Art. 2.7 GPV Dachgestaltung

Gemäss Art. 2.7 GPV sind Flachdächer zu begrünen, was ausdrücklich begrüsst wird. Gemäss Abs. 2 ist hierzu ein Substrataufbau vorzusehen. Aus den Erläuterungen zum Artikel im Bericht wird nicht klar, wie dieser Substrataufbau anzulegen ist. In Kap. 4.6 wird von einem überhohen Substrataufbau gesprochen. Da die Dachbegrünung wesentlich zur Qualität der Überbauung beiträgt, ist der Substrataufbau und die Art der Begrünung im Bericht klarer zu erläutern oder besser in den Vorschriften verbindlich zu regeln.

- ➔ Die Mindestanforderungen für den Substrataufbau und die Bepflanzung bei den Dachbegrünungen sind im erläuternden Bericht darzulegen oder in den Vorschriften zu sichern.

Die Pflicht zur Dachbegrünung steht in gewisser Weise im Widerspruch zu den Vorgaben zum Wohnhof (vgl. Art. 4.2 GPV), welcher technisch gesehen auf dem Dach des Gebäudes im Baubereich A angelegt wird und auch Erschliessungs- und Spielflächen umfasst. In den Vorschriften zur Dachbegrünung ist daher die Abstimmung mit jenen des Wohnhofes sicherzustellen.

- ➔ Art. 2.7 GPV zur Dachbegrünung ist mit den Vorgaben von Art. 4.2 GPV zum Wohnhof abzustimmen, um mögliche Widersprüche zu vermeiden.

Art. 3.2 GPV Nutzweise

Die Nutzweise der Bauten und Anlagen sind entsprechend der Vorgaben der Bau- und Zonenordnung eher offen gehalten und nicht differenziert den einzelnen Baubereichen zugeordnet. Gemäss § 83 Abs. 1 PBG legen Gestaltungspläne die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Insbesondere die Nutzweise und Zweckbestimmung des Baubereichs A, welcher primär als Verkaufsfläche dient, aber auch funktionale Aufgaben wie die Tiefgarageneinfahrt umfasst, ist diesbezüglich zu wenig konkret.

- ➔ Die Nutzweise und Zweckbestimmungen der Bauten ist differenziert für alle Baubereiche zu regeln.

Art. 4.1 Abs. 4 GPV

Analog zum öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» ist auch im Bereich des vorliegenden Gestaltungsplans ein Brunnen oder Wasserelement zu erstellen. Gemäss dem erläuternden Bericht kommt das Element entweder im Perimeter des Gestaltungsplans Bandwies «Nord» oder «Süd» zu liegen. Die Vorschrift ist in der vorliegenden Form als Pflicht zu verstehen, weshalb gemäss unserer Auffassung zwingend in beiden Gestaltungsplänen ein Wasserelement erstellt werden muss. Die Gestaltungspläne sind daher nicht ausreichend

aufeinander, respektive auf das Ausführungsprojekt der Begegnungszone abgestimmt. Alternativ könnte zumindest die Raumsicherung vorgeschrieben werden, damit das Waserelement gemäss Ausführungsprojekt der Begegnungszone erstellt werden kann.

- ➔ Art. 4.1 Abs. 4 GPV ist gemäss den Erwägungen mit den Vorschriften des Gestaltungsplans «Bandwies Süd» und inhaltlich mit Ausführungsprojekt der Begegnungszone abzustimmen.

Art. 5.1 GPV Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept sieht einen Zusammenschluss der Tiefgaragen der beiden Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Süd» vor. Dieser Zusammenschluss der Garagen ist in Art. 5.1 Abs. 2 GPV geregelt. Die Vorschrift kann im Sinne der Selbstbindung zur Anwendung kommen, in dem die Garage im Teil Nord für den Zusammenschluss vorbereitet wird. Die eigentliche Verbindung der Anlagen und das Recht über das Grundstück Kat.-Nr. 7446 auszufahren, kann jedoch nicht auf Grundlage der GPV durchgesetzt werden. Hierfür sind entsprechende Fahrrechte im Grundbuch zu sichern.

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

Art. 5.3 GPV Abstellplätze für Motorfahrzeuge

In den GPV werden die Kennwerte zur Ermittlung des Bedarfs an Abstellplätzen abschliessend definiert. Diese entsprechen im Wesentlichen jenen der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Der maximale Grenzbedarf für Bewohner wird mit 110% festgelegt. In der parallellaufenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird dieser Wert jedoch auf 100% reduziert. Aufgrund der nachfolgend zur Verkehrsstudie geäusserten Besorgnis sehen wir keinen Grund, weshalb im vorliegenden Gestaltungsplan mehr Abstellplätze zugelassen werden sollten als in der BZO. Vielmehr wäre es wünschbar, die Parkplatzzahl so weit zu reduzieren, dass gegenüber heute kein Mehrverkehr induziert wird. Wir empfehlen daher eine entsprechende maximal zulässige Anzahl Abstellplätze in den Vorschriften zu sichern.

- ➔ Art. 5.3 GPV ist an die revidierte BZO der Gemeinde Rüti anzugleichen.

Nach Art. 5.3 GPV ist mindestens ein Carsharing-Parkplatz, der ausschliesslich den Nutzern bzw. Mietern der Überbauung zur Verfügung steht, einzurichten und dauernd zu betreiben. Diese Bestimmung regelt einen Tatbestand ausserhalb des baurechtlichen Rahmens (vgl. Betriebspflicht). Er wäre eher in einem städtebaulichen Vertrag zu definieren.

- ➔ Art. 5.3 GPV ist dahingehend umzuformulieren, dass höchstens eine Raumsicherung für einen Carsharing-Parkplatz erfolgt.

Art. 5.4 GPV Veloabstellplätze

Damit die Veloparkierung frühzeitig in der Planung mit qualitativ hochstehenden Lösungen berücksichtigt werden kann, stellt der Kanton Zürich Merkblätter über Anzahl, Lage und Gestaltung von Veloabstellplätzen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung. Bezüglich der Anzahl empfiehlt die Koordinationsstelle Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren -

Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» festzulegen. Die Merkblätter haben Empfehlungscharakter und können unter www.velo.zh.ch/parkierung heruntergeladen werden.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Kap. 1.1 Ausgangslage – Bau- und Zonenordnung

Auf Seite 6 des Berichts werden die Grundmasse der rechtskräftigen BZO dargelegt. Die Gemeinde Rüti revidiert aktuell die Bau- und Zonenordnung und sieht im Bereich des Gestaltungsplans eine Aufzoning in die Zentrumszone Z1.3 mit neuen Grundmassen vor. Aktuell ist der Gestaltungsplan nicht mit dieser parallel laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung abgestimmt.

- ➔ Die vorliegende Planung ist sowohl inhaltlich wie bezüglich dem Verfahren mit der laufenden BZO-Teilrevision abzustimmen und der Bericht entsprechend anzupassen.

Zur Beilage «Verkehrsstudie»

Mit dem verdichteten Neubau wird auch die Anzahl Autoabstellplätze zunehmen. Die Erhöhung der Parkplatzzahl an der Bandwiesstrasse führt zu Mehrverkehr im heute ohnehin schon überlasteten Ortszentrum von Rüti, insbesondere auf der Dorfstrasse im Bereich des Härti- und des Pfauenkreisels. Entsprechend bestellte die Gemeinde Rüti eine Verkehrsstudie bei SNZ, welche bestätigt, dass der besagte Streckenabschnitt bereits heute zur Abendspitze an seine Leistungsgrenze stösst.

Die Verkehrsstudie geht davon aus, dass sich die Situation mit dem Mehrverkehr dank der ohnehin geplanten kurzen Linksabbiegespur am Knoten Leuenplatz zumindest nicht verschärft, empfiehlt aber, die Verkehrsentwicklung zu beobachten und allenfalls weitere Optimierungen am übergeordneten oder kommunalen Strassennetz zu prüfen.

Tatsächlich wurde das überlastete Verkehrssystem der Kantonsstrasse schon verschiedentlich analysiert und abgesehen der erwähnten Optimierung am Leuenplatz sind keine adäquaten leistungssteigernden Massnahmen in Sicht. Der Kanton prüft einzige weitere Massnahmen zur Bevorzugung des beeinträchtigten Busverkehrs. Zudem sind verschiedene Massnahmen zu Gunsten des Veloverkehrs vorgesehen. Beides wird die Situation des MIV nicht verbessern, weshalb wir den vorgesehenen Mehrverkehr mit grosser Sorge zur Kenntnis nehmen.

Das Verkehrsregime soll laut Verkehrsstudie aus der Migros-Tiefgarage so geändert werden, dass die Ausfahrt auch gegen Norden möglich wird. Dies erhöht die in der Würdigung genannten Verkehrsprobleme an der Dorfstrasse noch zusätzlich. Wir empfehlen, die Ausfahrt weiterhin nur nach rechts in Richtung Süden zu erlauben.

4. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» sind die Unterlagen (Situationsplan, Vorschriften sowie Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung und das

Baurekursgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

ÖREB-Kataster

In der ÖREB-Weisung vom 1. Juni 2024 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Planung rechtskräftig.

5. Gebühren

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

Rechnungsadresse **Genossenschaft Migros Ostschweiz**
Industriestrasse 47
9201 Gossau SG

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'044.80	106 528 / 83100.40.100
Total	Fr. 2'044.80	

6. Weiteres Vorgehen

In Abstimmung mit der Umweltverträglichkeitsprüfung empfehlen wir, die Planung zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung einzureichen. Damit kann sichergestellt werden, dass

unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegensteht.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Georg Müller

Beilagen

- Prüfbericht zum UVB vom 22. Oktober 2024
- Rechnung der KOBÜ