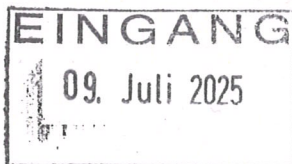




Gemeinde Rüti
Breitenhofstrasse 30
8630 Rüti



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd

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

Referenz-Nr.:
KS ARE 25-0094

7. Juli 2025

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

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Protokollauszug vom 25. März 2025 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» zur zweiten 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 und die Abteilung Planen & Steuern des Tiefbauamts (TBA) sowie die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion sowie das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion. Deren Stellungnahmen sind in die Beurteilung der KOBU vom 30. Juni 2025 (UVP 0751-2) eingeflossen, welche diesem Vorprüfungsbericht als integraler Bestandteil beiliegt. Die Beurteilung des Fachbereichs Richt-/Nutzungsplanung im ARE entnehmen Sie dem vorliegenden Bericht. 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 «Bandwies Nord» unterliegt aufgrund des Nutzungsmasses der Verkaufsflächen (über 7'500 m²) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Mst. 1:5000 vom 14. März 2025
- Gestaltungsplanvorschriften vom 14. März 2025
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 14. März 2025

Die Unterlagen sind ergänzt mit folgenden Beilagen:

- Umweltverträglichkeitsbericht vom 21. Februar 2025
- Richtstudie vom 5. Februar 2025
- Würdigung Richtstudie Beurteilungsgremium Studienauftrag vom Februar 2024
- Gutachten NHK des Kantons Zürich vom 3. Oktober 2024
- Lärmgutachten vom 3. März 2025
- Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies (Aktualisierung) vom 5. Februar 2025
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Begegnungszone Bandwies vom 12. Juli 2024
- Strassenprojekt Alpenstrasse, Vorabzug vom 30. Mai 2024
- Vorprojekt Begegnungszone Bandwiesstrasse (Techn. Bericht) vom 28. Februar 2025
- Mehrwertermittlung vom 8. Juni 2023
- Städtebaulicher Vertrag vom 12. März 2025
- Geologisch-geotechnischer Bericht vom 13. Juli 2023
- Meteorentwässerungskonzept vom 28. Januar 2025

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Den planungsrechtlichen Kontext entnehmen Sie dem Bericht zur ersten Vorprüfung vom 15. November 2024 (KS ARE 24-0189).

Würdigung

Der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» wurde gemäss der ersten Vorprüfung umfassend überarbeitet, weshalb dieser aus Sicht des Fachbereichs Richt-/Nutzungsplanung positiv beurteilt werden kann. Es verbleibt lediglich ein Antrag zur Sicherung des Erschliessungskonzepts über das Gebiet des benachbarten öffentlichen Gestaltungsplans «Bandwies Süd». Das ARE vertritt die Haltung, dass Gegenstände, welche planungsrechtlich geregelt werden können, nicht Bestandteil von städtebaulichen Verträgen sein sollten. Diese dienen vorderhand dem Ausgleich des planerischen Mehrwerts durch Sachleistungen. Kommen städtebauliche Verträge nicht zustande oder werden im Einvernehmen der Vertragsparteien abgeändert, besteht das Risiko für Regelungsdefizite. Daher sind sämtliche Grundanforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 83 PBG zwingend planungsrechtlich und vorderhand im Gestaltungsplan zu regeln. Dies umfasst im vorliegenden Fall auch die Sicherung der Erschliessung, welche vor der Genehmigung verbindlich im Grundbuch gesichert werden muss.

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

3. Beurteilung im Einzelnen

Gestaltungsplanvorschriften

Art. 5.1 GPV Erschliessungskonzept

Damit das Erschliessungskonzept durch die gemeinsame Einstellhalle der Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» funktioniert, müssen die gegenseitigen Fahrrechte verbindlich gesichert sein. Gemäss Aussagen im Erläuternden Bericht (S. 58) sind die Durchfahrtsrechte Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, der Eintrag im Grundbuch soll jedoch erst nach der Rechtskraft beider Planungen erfolgen. Dieses Vorgehen birgt



das Risiko, dass die Erschliessung nicht gesichert ist, falls der städtebauliche Vertrag nicht zustande kommt. Daher sind die Fahrrechte vor der Genehmigung planungsrechtlich, sprich im Grundbuch zu sichern.

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

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 in-
nert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und
zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 1'778.60	104 103 / 83100.40.200
---	--------------	------------------------

Total	Fr. 1'778.60	
--------------	---------------------	--

6. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der erwähnten Auflage sowie der Auflagen im Prüfbericht zum UVB vom 30. Juni 2025 kann eine Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt werden.

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

Freundliche Grüsse

Georg Müller

Beilagen

- Prüfbericht zum UVB vom 30. Juni 2025
- Rechnung der KOBÜ