



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Beurteilung

Generalsekretariat  
Koordination Bau und Umwelt

Referenz-Nr.: UVP 0751-1

Kontakt: Christian Buser, wiss. Mitarbeiter, Walcheplatz 2, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 49 02, christian.buser@bd.zh.ch

22. Oktober 2024

## Privater GP Bandwies Nord

### Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts und Vorprüfung des Gestaltungsplans

Gemeinde Rüti

UVP Pflicht 80.05 - Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m<sup>2</sup>

Massgebliches Verfahren Gestaltungsplanverfahren nach § 83 ff. PBG (Festsetzung durch Gemeinde, Genehmigung durch Baudirektion/ARE)

Zuständige Behörde Gemeinde Rüti, Breitenhofstrasse 30, Postfach 373, 8630 Rüti ZH

Gesuchsteller/in Genossenschaft Migros Ostschweiz, Industriestrasse 47, 9201 Gossau

Massgebende Unterlagen Umweltverträglichkeitsbericht, 17.05.2024

Privater Gestaltungsplan «Bandwies Nord», 31.05.2024:

- Bestimmungen
- Situationsplan 1:500
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Richtstudie, 24.05.2024

Würdigung Richtstudie, Februar 2024

Lärmgutachten, 18.03.2024

Aktualisierung Verkehrsstudie, 29.2023

Betriebs- und Gestaltungskonzept, Erläuternder Bericht, 12.07.2023

Situationsplan Bauprojekt Alpenstrasse, 1:200, Vorabzug 30.05.2024

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 25.06.2024

Beurteilungen Bodenschutz  
Naturschutz  
Ortsbildschutz  
Abfälle; Abfallanlagen  
Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge  
Biosicherheit; Neobiota  
Siedlungsentwässerung  
Grundwasser  
Luft und Klima  
Lärmschutz; Erschütterungen  
Industrie- und Gewerbelärm

## 1. Sachverhalt

Die Migros Ostschweiz plant am heutigen Standort einen Ersatzneubau ihrer Filiale in Rüti. Der geplante Ersatzneubau «Bandwies Nord» wird mit einer Wohnnutzung von 4 Geschossen über den Verkaufsflächen sowie mit einer 2-geschossigen unterirdischen Parkanlage ergänzt.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Bodenschutz

ALN-FaBo: Sachbearbeitung: Martin Schwarz (+41 43 259 31 94)

#### UVB

Der UVB erfüllt die Anforderungen gemäss «UVP-Merkblatt Bereich Boden» mehrheitlich.

#### Ausgangszustand und Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bzw. relevante Sachverhalte (v.a. Abtrag von Boden aus Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Verwertung von mutmasslich belastetem Boden, temporäre Beanspruchungen von Böden) wurden grundsätzlich erkannt. Der Ausgangszustand der Böden und deren Belastung sind nicht nachvollziehbar bestimmt. Eine Bodenmächtigkeit von 10 cm ist gemäss Anhang A nicht zutreffend, zudem steht das Beprobungskonzept im Widerspruch zur ausgewiesenen Bodenmächtigkeit. Folglich ist die Bilanzierung der betroffenen Kubaturen und Bodenqualitäten bisher nicht hinreichend bestimmt.

#### Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Das Vorhaben ist aus Sicht Bodenschutz grundsätzlich umweltverträglich realisierbar. Zur Erfüllung der Massnahme Bo-1 sind weitere Untersuchungen der Böden erforderlich. Details sind in der Baubewilligung zu regeln. Im Einzelnen:

##### *Umgang mit abgetragenen Boden*

Geeigneter unbelasteter abgetragener Oberboden und Unterboden muss wieder als Boden verwertet werden. Abgetragener Boden aus Flächen im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen oder aus Flächen mit anderen Belastungshinweisen muss nach Massgabe der Vollzugshilfe «Beurteilung von abgetragenen Boden in Hinblick auf seine Verwertung» (BAFU, 2021) beurteilt und gesetzeskonform verwertet oder abgelagert werden. Der deklarierte Umgang mit dem belastetem abgetragenen Oberboden (Wiederverwertung vor Ort) ist zulässig. Die Belastung tieferer Bodenschichten wurde nicht hinreichend abgeklärt. Sollte Boden aus dem Bauareal abgeführt werden ist die Gesetzeskonformität im Rahmen der Baubewilligung sicherzustellen.

##### *Sachgerechter Umgang mit Boden*

Böden werden in durch bauliche Eingriffe (Abtrag, Auftrag) sowie möglicherweise durch Baustelleninstallationen beansprucht. Dabei muss die Bodenfruchtbarkeit erhalten bleiben, sodass insbesondere keine Bodenverdichtungen und Vermischungen von Oberboden, Unterboden und Untergrund stattfinden. Massnahmen zum sachgerechten Umgang mit Boden sind grundsätzlich vorgesehen. Hinweis: Die Bodenfeuchtemessstation Gossau ist für den Projektperimeter keine zielführende Referenz.

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge kann das Vorhaben aus Sicht Bodenschutz voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## **2.2 Naturschutz**

ALN-Naturschutz: Sachbearbeitung: Fässler Fabio (+41 43 259 49 88)

Die Fachstelle Naturschutz hat die Umweltverträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Bereiche Flora, Fauna und Lebensräume geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Beim Ausgangszustand des Projektperimeters handelt es sich um eine bereits überbaute Fläche in der Zentrumszone der Gemeinde Rüti. Durch das Vorhaben werden keine schutzwürdigen Lebensräume oder Arten betroffen.

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen kann das Vorhaben aus Sicht Naturschutz voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## **2.3 Ortsbildschutz**

ARE-RP: Sachbearbeitung: Ines Specker (+41 43 259 30 35)

Die Abteilung Raumplanung hat die Umweltverträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Bereiche Ortsbild und Städtebau geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

### **Fachspezifischer Sachverhalt**

Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4355, 4344 und 4350 liegen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Umgebung VI mit dem Erhaltungsziel b. Für das Erhaltungsziel b gilt das Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

### **UVB**

Der UVB ist übersichtlich, verständlich und nachvollziehbar aufgebaut. Die Aussagen zum ISOS sind jedoch noch nicht korrekt dargelegt.

Unter dem Kapitel 5.13 Landschaft und Ortsbild, wird erwähnt, dass sich nördlich des Projektperimeters das ISOS ZH Nr. 5654 Rüti mit Untertann befindet und keine Erhaltungsziele betroffen sind. Diese Aussagen sind beide falsch. Die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4355, 4344 und 4350 liegen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in einer Umgebung mit dem Erhaltungsziel b. Das ISOS ist dementsprechend korrekt aufzuführen, die Erhaltungsziele für die Umgebung VI mit Erhaltungsziel b sind zu nennen sowie die spezifischen Schutzziele sind zu ermitteln. Im gleichen Abschnitt steht, dass der heutige Verkaufsstandort die Sicht auf den Klosterbezirk beeinträchtigt. Es scheint als wäre das ein Fehler. Die Textstelle sollte vielmehr heissen, dass die Sicht auf den Klosterbezirk nicht beeinträchtigt ist. Die Textstelle ist zu korrigieren.

## **Zum Gestaltungsplan**

### *Ausgangslage*

Der Gestaltungsplan liegt in der Zentrumzone. Es gibt ein hohes Verdichtungspotential. Im Rahmen einer gross zyklischen Erneuerung der Infrastruktur will die GMOS den Einkaufsladen ersetzen und damit die Chance nutzen, eine bauliche Verdichtung in Zentrumslage vorzunehmen. Die Grundlagen zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurden in einem zweistufigen Studienauftrag und der daraus weiterentwickelten Richtstudie erarbeitet. Diese gilt als begleitend. Die Bandwiesstrasse im Osten wird zur Begegnungszone umgestaltet und mit dem vorgesehenen Gestaltungsplan Bandwies Süd soll das direkt im Süden anschliessende Areal entwickelt werden. Für die Alpenstrasse im Westen des Gestaltungsplans besteht ein Strassenprojekt. Ziel des Gestaltungsplanes ist es die Ansprüche an den öffentlichen Raum bezüglich Gestaltung, Verkehr und Aufenthaltsqualitäten mit den umliegenden geplanten Entwicklungen zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

### *Gesamtbeurteilung*

Die Planung entspricht den übergeordneten kommunalen und regionalen Zielen, welche in diesem Bereich eine starke Verdichtung vorsehen. Die begleitende Richtstudie sichert die aussenräumlichen Qualitäten und die städtebauliche Anordnung.

### *Direktanwendung des ISOS*

Aufgrund der Tiefgarage ist davon auszugehen, dass eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung im Baubewilligungsverfahren erforderlich wird.

Die Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) dar. Somit ist das ISOS direkt anwendbar. Kann ein Objekt, das im ISOS aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich dabei grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission ein Gutachten (Art. 7 Abs. 2 NHG). Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton oder die Gemeinde zuständig, so beurteilt das ARE, Fachbereich Ortsbild & Städtebau, ob ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission (ENHK) erforderlich ist.

Das Vorhaben befindet 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 Umgebung weist eine hohe Bedeutung als Zentrumsgbiet 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 Sichtbezügen zwischen dem Krematorium und dem im Norden befindlichen Klosterbezirk sowie dem Gemeindehaus und dem Klosterbezirk. Die Bedeutung dieser Sichtbezüge geht auch aus einem Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) hervor betreffend des benachbarten Gestaltungsplans Bandwies Süd. Die Umgebungszone VII ist mit dem Erhaltungsziel a im ISOS bezeichnet und das Krematorium als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A gelistet. Im Erläuterungsbericht finden sich Fotos der genannten Sichtbezüge. Durch die leichte Rückversetzung des langgestreckten Baubereichs zum heutigen Migrosgebäudes und der Festlegung einer Pflichtbaulinie entlang der Bandwiesstrasse, der publikumsorientierten

Nutzung des Migros im Erdgeschoss und der vorgelagerten Begegnungszone wird die Nordsüdachse weiter gestärkt und aufgewertet. Die Qualität des Freiraumes des Friedhofes wird durch die geplante Überbauung nicht tangiert. Der Sichtachse vom Krematorium zur Klosterkirche verläuft weiter östlich. Aufgrund der umgebenden Bepflanzung des Friedhofs und der topographischen Lage tritt die neue Überbauung nur unwesentlich vom Chlaushügel her in Erscheinung. 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.

#### *Situationsplan*

Die Baubereiche, die Gebäudehöhen und die städtebaulichen Akzente mit dem begrünten halböffentlichen Innenhof der Richtstudie setzt der Situationsplan genügend um. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt am Anfang der Bandwiesstrasse ist ortsbildverträglich. So kann sichergestellt werden, dass die Bandwiesstrasse im rückwärtigen Teil von Autoverkehr entlastet werden kann.

#### *Bestimmungen*

##### - Zu Art. 1 Zweck

In der BZO wird an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht die Anforderung gestellt, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Die Formulierung des Zwecks, dass eine qualitativ hochstehende Überbauung mit hoher Nutzungsintensität an gut erschlossener Lage erzielt werden soll, erachten wir als wenig aussagekräftig. Wir empfehlen die Formulierung der Zweckbestimmung, im Sinne der qualitativen Anforderungen gemäss BZO von Rüti, anzupassen und im Erläuterungsbericht nachvollziehbar zu dokumentieren und zu begründen.

##### - Zu Art. 4.4 Bepflanzung

Für grosskronige Bäume sind mindestens 1.5 m Überdeckung vorgesehen. Es ist zudem zu beachten, dass ein grosskroniger Baum mindestens 36 m<sup>3</sup> Erdreich benötigt.

##### - Zu Art. 5 Erschliessung

Der Zusammenschluss der Tiefgaragen Bandwies Süd und Nord wird begrüsst. Gemäss Antrag des ARE/Ortsbildschutz zum Gestaltungsplan Bandwies Süd sind noch Anpassungen zur Tiefgarageneinfahrt an der Breitenhofstrasse erforderlich. Diese sind zu berücksichtigen und die Bestimmungen zur Erschliessung eventuell anzupassen.

Es gibt keine Bestimmung zur Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt für die LKW's und die Personautos von der Bandwiesstrasse her. Da Tiefgaragenabfahrten ortsbaulich dominante Bauwerke sind, muss eine Bestimmung zum Umgang mit dem Terrain und zur Ausgestaltung der Tiefgarage ergänzt werden, welche gewährleistet, dass sich die Tiefgaragenabfahrt optimal in den städtebaulichen Kontext einordnet.

### *Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV*

#### - Zu 2.1

Es wird fälschlicherweise angenommen, dass das der Gestaltungsplanperimeter nicht Teil des regionalen oder nationalen, schutzwürdigen Ortsbildes in Rüti sei.

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird daher das ISOS als übergeordnete Planungsvorgabe nicht aufgeführt. Der Gestaltungsplan liegt aber innerhalb des ISOS Perimeters. Das ISOS ist daher als übergeordnete Planungsvorgabe aufzuführen und mit einer Grafik und den Angaben zur Rechtsverbindlichkeit zu ergänzen.

Das ISOS ist unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz). Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung einzubeziehen und so grundeigentümerverbindlich umzusetzen (vgl. auch kantonaler Richtplan, Pt. 2.4).

Das betroffene Erhaltungsziel b für die vorliegende Umgebungszone VI wird nicht aufgeführt. Dementsprechend fehlt die Interessenermittlung und die Darlegung im Erläuterungsbericht, wie das ISOS mit der Planung berücksichtigt wird. Dies ist zu ergänzen.

## **2.4 Abfälle; Abfallanlagen**

AWEL-AW-aw: Sachbearbeitung: Dominik Oetiker (+41 43 259 32 49)

Die Massnahmen zum Thema Abfälle sind geeignet, um die umweltverträgliche Durchführung des Vorhabens sicherzustellen.

Unter Massnahme Abf-01 wird auf die GP-Vorschriften Art. 4.1 und Art. 6.1 verwiesen. Hier ist zu prüfen, ob die Verweise korrekt sind.

Beim Vorhaben fallen voraussichtlich rund 47'000 m<sup>3</sup> Aushub an. Die Verordnung über den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung (BTV) verlangt bei Bauvorhaben mit mehr als 25'000 Festkubikmeter Aushub einen Bahntransport. 80 % des Aushubs sowie 60 % der Gesteinskörnung sind in diesem Fall mit der Bahn zu transportieren. Das Vorhaben dürfte unter Pflicht zum Bahntransport fallen.

Dies wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge kann das Vorhaben aus Sicht Abfälle; Abfallanlagen voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## **2.5 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge**

AWEL-AW-BUS: Sachbearbeitung: Dominique Huber (+41 43 259 39 47)

Zum Gestaltungsplan respektive zu den Gestaltungsplanvorschriften bestehen aus Sicht Störfallvorsorge keine Anträge. Das Vorhaben liegt nicht in einem Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Anlage.

Die Fachbereiche des Betrieblichen Umweltschutzes (Liegenschaftsentwässerung, Industrieabwasser, Stofflagerung, Löschwasser-Rückhalt und Güterumschlagplatz-Absicherung) werden im UVB auf Stufe des Gestaltungsplans nicht beziehungsweise noch nicht ausreichend für eine abschliessende Beurteilung beschrieben. Die entsprechenden Unterlagen müssen dann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

Bezüglich des für die Beurteilung benötigten Informationsumfangs können die «Prüfberichte Projektkontrolle Betrieblicher Umweltschutz» des AWEL ([www.zh.ch](http://www.zh.ch) > Planen & Bauen > Baubewilligung > Private Kontrolle > Betrieblicher Umweltschutz) als Orientierungshilfe dienen. Für die Beurteilung der Liegenschaftsentwässerung wird unter anderem auf den «AWEL-Regenwasserrechner 2024» als notwendige Grundlage verwiesen ([www.zh.ch](http://www.zh.ch) > Umwelt & Tiere > Wasser & Gewässer > Gewässerschutz > Abwasserentsorgung).

## **2.6 Biosicherheit; Neobiota**

AWEL-AW-SBS: Sachbearbeitung: Sebastian Meyer

Invasive Neophyten können bei unsachgemäßem Umgang durch Bautätigkeiten weiterverbreitet werden. Dazu gehört beispielsweise das Verschieben von Boden, welcher vermehrungsfähige Teile (Samen, Rhizome) dieser Pflanzen enthält. Ein weiterer Verbreitungspfad ist nicht korrekt entsorgtes Schnittgut. Zudem bieten offene Böden bzw. Flächen mit lückiger Vegetation ideale Bedingungen für die Neuansiedlung von invasiven Neophyten. Artikel 15 der Freisetzungsverordnung vom 10. September 2008 (FrSV, SR 814.911) regelt die wichtigsten Aspekte beim Umgang mit invasiven Neophyten.

Gemäss Hinweiskarte Neophytenverbreitung kommen Bestände der Robinie, des Einjährigen Berufkrauts, der Amerikanischen Goldruten, des Essigbaums und der Gewöhnlichen Jungfernebe im Projektperimeter oder in der näheren Umgebung des Projektperimeters vor. Die Hinweiskarte Neophytenverbreitung ist jedoch nicht vollständig und muss durch eigene Erhebungen ergänzt werden.

Um die gesetzlichen Anforderungen gemäss FrSV zu erfüllen, müssen folgende Massnahmen getroffen werden:

- Abklärung des Vorkommens von invasiven Neophyten
- korrekter Umgang mit abgetragenem Boden, der Arten des Anhangs 2 der FrSV enthält (Art. 15 Abs. 3 der FrSV, Art. 16 der VVEA)

- korrekte Entsorgung des Grünguts von invasiven Neophyten (Art. 15 Abs. 2 und Abs. 1 der FrSV)
- Einschränkungen bei der Pflanzenwahl
- Massnahmen zur Verhinderung der Neuansiedlung und Weiterverbreitung von invasiven Neophyten (Art. 52 Abs. 1 der FrSV)

In den Projektunterlagen wird nur ein Teil der Anforderungen behandelt, zum Teil sind die Angaben zu wenig konkret.

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge kann das Vorhaben aus hinsichtlich invasiver Neophyten voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## **2.7 Siedlungsentwässerung**

AWEL-GS-SE: Sachbearbeitung: Giuliano Calendo (+41 43 259 32 68)  
Gewässerschutzbereich Au

### **Allgemeines**

Der UVB ist grundsätzlich übersichtlich, verständlich und nachvollziehbar.

### **Grundlagen**

#### *Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung»*

Für die Planung der Liegenschaftsentwässerung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist die Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL 2022) verbindlich umzusetzen. Die Richtlinie ist nicht unter den Grundlagen des UVB noch in den anderen Unterlagen aufgeführt und wurde nicht berücksichtigt.

#### *Sickerleistung des Untergrunds*

Gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht vom 13. Juli 2023 der Jäckli Geologie AG, Winterthur, ist der Untergrund innerhalb des Gestaltungsplanperimeters heterogen. Bachablagerungen, welche erfahrungsgemäss eine mässig gute spezifische Sickerleistung aufweisen sind nur gering mächtig und in unzusammenhängenden Schichten vorhanden. Bei anhaltenden Niederschlagsperioden wird hinsichtlich der Wassersättigung eine Reduktion der Sickerleistung vermutet. Aus diesem Gründen wird sowohl die konzentrierte, unterirdisch Versickerung wie auch die konzentrierte, oberirdische Versickerung von Regenwasser als nicht machbar beurteilt. Das anfallende Regenabwasser soll in einen geeigneten Vorfluter eingeleitet werden.

Diese Einschätzung wird durch die Fachstelle Siedlungsentwässerung in Frage gestellt. Im Rahmen des Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Rüti wurden die Sickerleistung beim Einkaufszentrum an der Bandwiesenstrasse ebenfalls untersucht und eine Sickerleistung von ca. 38 l/(min \* m<sup>2</sup>) festgestellt. Dies bedeutet, dass die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich in gewissen Teilen des Perimeters möglich sein sollte. Aus diesem Grund sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Sickersversuche durchzuführen und die effektive Sickerleistung des Untergrunds zu bestimmen. Auch eine teilweise

Versickerung ist hierbei zu prüfen (z.B. in mehreren Versickerungsmulden mit oberirdischen Überlauf in die Regenabwasserkanalisation).

### **Ist-/Ausgangszustand**

Gemäss Entwässerungskonzept der Gemeinde Rüti vom Juni 2002 der Schulthess + Dolder AG, Rüti, wird der Perimeter des Gestaltungsplans im Trennsystem entwässert. Gestützt auf den aktuell publizierte Abwasserkataster der Gemeinde Rüti (WebGIS, Stand 14. August 2024) kann davon ausgegangen werden, dass die Parzellen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans im Trennsystem erschlossen sind.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

#### *Bauphase*

Im UVB wird die Risikoanalyse gemäss der Schweizer Norm 509 431 «Entwässerung von Baustellen» (2022, gültig ab 01.08.2022) festgehalten. Diese wird zur Kenntnis genommen und gutgeheissen. Bei der Auflistung der umzusetzenden Massnahmen im Entwässerungskonzept wurde die kantonale Praxis bezüglich der Bestimmung der Verschmutzung wie auch der Entsorgungswege nicht berücksichtigt. Diese oben genannte Norm sieht vor, Baustellenabwasser in 1. Priorität zu recyceln und wiederzuverwenden, in 2. Priorität vorzubehandeln und zu versickern oder in Gewässer einzuleiten und in 3. Priorität vorzubehandeln und einer Abwasserreinigungsanlage (ARA) zuzuleiten. In der praktischen Umsetzung sieht der Kanton Zürich vor, als 2. Priorität die Ableitung zur ARA anzustreben.

Beim Niederschlagswasser innerhalb der Baugrube kann davon ausgegangen werden, dass dieses durch die Bautätigkeit kontaminiert wird. Somit ist dieses als verschmutztes Baustellenabwasser zu beurteilen. Grundwasser (inkl. Hangsickerwasser) gilt nur als unverschmutzt, wenn es in einer geschlossenen Wasserhaltung gefasst und abgeleitet wird. Wird das Grundwasser in einer offenen Wasserhaltung gefasst, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses durch die Bauarbeiten kontaminiert wird und ist deswegen als verschmutztes Baustellenabwasser zu beurteilen. Kontaminiertes Niederschlagsabwasser von den Installationsplätzen ist als verschmutztes Baustellenabwasser zu beurteilen. Entsprechend der Umsetzungspraxis des Kantons Zürich ist verschmutztes Baustellenabwasser vorzubehandeln und anschliessend in die öffentliche Mischabwasserkanalisation abzuleiten.

Der UVB ist gemäss dieser Erwägungen anzupassen. Bei der Erarbeitung des Baustellenentwässerungskonzepts (Entw-01) ist die kantonale Umsetzungspraxis zu berücksichtigen.

#### *Betriebsphase*

Im UVB werden die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Rüti zur Liegenschaftsentwässerung falsch wiedergegeben und weitergehend nicht korrekt interpretiert. Der GEP weist den unterschiedlichen Bauzonen Spitzenabflussbeiwerte zu. Diese werden für die hydraulische Beurteilung des öffentlichen Kanalnetzes respektive für dessen Dimensionierung verwendet. Dies soll garantieren, dass das anfallende Regenabwasser auch bei Extremwetterereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich gemäss der aktuell gültigen Bauzonenordnung in der Zentrumszone. Für diese ist im GEP ein Spitzenabflussbeiwert von 0.7 angegeben. Das bedeutet, dass bei einem Regenereignis mit einer statistischen Wiederkehrperiode von 10 Jahren ( $Z=10$ ) bis zu 70 % der Grundstücksfläche abflusswirksam werden und das

anfallende Regenabwasser durch die öffentliche Kanalisation aufgenommen werden muss. Im Umkehrschluss gilt allerdings nicht, dass lediglich 30 % des anfallenden Regenwassers lokal auf der Parzelle bewirtschaftet werden müssen.

Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) ist nicht verschmutztes Abwasser in erster Priorität versickern zulassen. Erlauben es die örtlichen Verhältnisse nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Der Umgang mit Regenwasser in der Liegenschaftsentwässerung ist in der kantonalen Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL 2022) präzisiert. Im Sinne eines praktischen Orientierungs- und Beurteilungswertes für den guten Umgang mit Regenwasser auf einer Liegenschaft, wird für den ganzen Kanton Zürich verlangt, dass durchschnittlich nicht mehr als 15 % des Jahresniederschlags aus dem Gestaltungsplanperimeter abfliessen. Um diese Vorgabe einzuhalten, sind die versiegelten Flächen auf das zwingend notwendige Mass zu beschränken. Wege, Plätze, Parkplätze und andere Flächen, die eine Befestigung erfordern, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder über die Schulter zu entwässern. Unterverbauten und unterirdische Bauten sind möglichst so zu überdecken, dass darauf das Regenwasser versickern und verdunsten kann und eine naturnahe Vegetation dauerhaft gedeiht.

Die Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» ist bei der Erstellung des Flächenentwässerungskonzepts (Entw-03) verbindlich zu beachten. Um eine multifunktionale Gestaltung der Flächen zu erleichtern, ist das Flächenentwässerungskonzept wie in Art. 6.1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan mit dem Bauprojekt der kommunalen Baubehörde zur Beurteilung einzureichen.

Aus Sicht der Sektion Siedlungsentwässerung sind, soweit die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und massgeblichen Normen und Richtlinien berücksichtigt werden, keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens vorhanden.

## **2.8 Grundwasser**

AWEL-GS-GWV: Sachbearbeitung: Daniel Meister (+41 43 259 39 41)  
Gewässerschutzbereich Au

### **UVB**

Mit dem vorliegenden UVB und dem Geologisch-geotechnischen Bericht ist eine Beurteilung der Umweltverträglichkeit möglich.

Gemäss der Relevanzmatrix sind für den Umweltbereich Grundwasser beim Ist-Zustand, der Bauphase und im Betriebszustand relevante Auswirkungen zu erwarten.

### **Ausgangslage**

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au im Randbereich des Grundwasserstroms Tann-Rüti. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind aufgrund älterer und neuerer Sondierungen generell bekannt. Gemäss dem Geologisch-geotechnischen Bericht weisen die grundwasserführenden Bachablagerungen eine geringe Mächtigkeit auf. Für die Durchlässigkeit sind im Bericht unterschiedliche Angaben aufgeführt. Einerseits sollen die Bachablagerungen in der Regel eine gute Durchlässigkeit aufweisen, andererseits wird aufgrund eines Pumpversuchs in einer älteren Sondierung eine schlechte Durchlässigkeit

aufgeführt. Der Grundwasserspiegel wurde im westlichen Bereich bei 463.2 m ü.M. und im östlichen Bereich bei 460.6 m ü.M. gemessen. Dabei dürfte es sich um einen leicht tieferen mittleren Grundwasserspiegel handeln. Der Berichtverfasser geht davon aus, dass bei extremen Hochwasserständen der Grundwasserspiegel hangseitig bis an die Terrainoberfläche ansteigen kann.

Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Gemäss dem Richtprojekt sind bei der geplanten Überbauung zwei Untergeschosse vorgesehen. Die Oberkante des zweiten Untergeschosses ist bei 456.0 m ü.M. geplant. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 beschrieben. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse kann für das Richtprojekt mit zwei Untergeschossen nach dem Fall 5 des AWEL-Merkblatts die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden. Dabei ist die natürliche Grundwasser-Durchflusskapazität bei Höchsthochwasser grundsätzlich mit kiesigen Ersatzmassnahmen zu erhalten. Im vorliegenden Fall sind zwischen der Baugrubenwand und der Aussenwand der Untergeschosse anstelle von kiesigen Hinterfüllungen auch Drainmatten zulässig.

Für die gewässerschutzrechtliche Beurteilung der Untergeschosse sind die Detailabklärungen (Fundationsart, Baugrubensicherung, Wasserhaltung, Erhaltung der Grundwasser-Durchflusskapazität) im Rahmen des koordinierten Baubewilligungsverfahren (Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) auszuarbeiten. Durch eine hydrogeologische Fachperson ist sicherzustellen, dass infolge der Tiefbauarbeiten keine Rechte Dritter (z.B. durch Setzungen) tangiert werden. Allenfalls sind u.a. für die Planung der Ersatzmassnahmen zur Erhaltung der Grundwasser-Durchflusskapazität zusätzliche Sondierungen erforderlich.

### **Pflichtenheft**

Die Massnahme GW-03 ist betreffend den Unterfangungen angrenzender Liegenschaft zu ergänzen.

- Zu GW-03

Die Baugrubensicherungen und die Unterfangungen dürfen die Wiederherstellung des Grundwasserflusses nach Abschluss der Bauphase nicht beeinträchtigen. Spundwände müssen wieder gezogen werden. Im Untergrund verbleibende Baugrubenabschlüsse und Unterfangungen, z.B. Rühlwände oder Bohrpfahlwände, müssen bei Ende der Bauarbeiten auf einer Fläche von mind. 10 % perforiert werden.

Neben den im UVB aufgeführten Massnahmen GW-01 bis GW-03 ist eine zusätzliche Massnahme für die Planung aufzunehmen: GW-04: Die Grundwasserabsenkung darf keine Rechte Dritter tangieren (z.B. durch Setzungen ausserhalb der Baugrube).

### **Beurteilung der Umweltverträglichkeit**

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge sowie unter Berücksichtigung der kantonalen Praxis für Bauvorhaben in Grundwasserleitern kann das Vorhaben aus Sicht Grundwasser voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## 2.9 Luft und Klima

AWEL-LKS: Sachbearbeitung: Cuno Bieler (+41 43 259 32 82)

### Ist- und Ausgangs-Zustand

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in welchem die Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubbelastung (PM<sub>10/2.5</sub>) zumeist eingehalten werden. Für die verkehrsreichen Zufahrtsachsen (Dorf-, Rapperswiler- und Ferrachstrasse) ist davon auszugehen, dass die LRV-Immissionsgrenzwerte weiterhin überschritten werden. In den Wintermonaten muss mit kurzzeitig erhöhten Feinstaubbelastungen gerechnet werden. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Immissions-Grenzwerte der LRV.

### Betriebsphase

Lufthygienisch relevant sind beim Vorhaben die Schadstoffemissionen des induzierten Motorfahrzeugverkehrs.

In der Betriebsphase wird ein arealinduziertes Mehrverkehrsaufkommen von durchschnittlich 160 Mehrfahrten pro Stunde (ASP) erwartet. Auf der Bandwiesstrasse Nord rund 1'600 PW-Fahrten pro Tag (DTV), auf der Dorfstrasse rund 3'200 PW-Fahrten pro Tag (DTV) und auf der Breitenhofstrasse rund 100 PW-Fahrten pro Tag (DTV). Die Bandwiesstrasse Süd wird um rund 1'550 PW-Fahrten pro Tag (DTV) entlastet. Gemäss UVB erhöhen sich die Stickoxid- (NO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10/PM2.5</sub>) Emissionen durch diese Mehrfahrten auf den Strassenabschnitten in direktem Umfeld jährlich um 0.5 % (Breitenhofstrasse), 8.7 % (Dorfstrasse) und 27.5 % (Bandwiesstrasse Nord).

Die Annahmen zum Verkehrsaufkommen und zur Verkehrsverteilung auf den untersuchten Strassenabschnitten sind plausibel.

### *Zum Vorhaben ist folgendes festzuhalten*

Es ist zwar davon auszugehen, dass die aktuellen Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10/2.5</sub>) aufgrund der prognostizierten deutlichen Abnahme der allgemeinen Luftschadstoffbelastung in Zukunft eingehalten werden. Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass durch zahlreiche wissenschaftliche Studien nachgewiesen werden konnte, dass auch bei sehr tiefen Luftschadstoffwerten negative Auswirkungen auf die Gesundheit beobachtet werden konnten. Dies wird auch in den durch die Weltgesundheitsorganisation WHO 2021 vorgestellten neuen Luftqualitätsleitlinien (air quality guidelines) deutlich. So empfiehlt die WHO deutlich tiefere Werte für die Gesundheit, beispielsweise einen Langzeitbelastungswert von 5 µg/m<sup>3</sup> für Feinstaub PM<sub>2.5</sub> oder 10 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub>. Es ist daher unbestritten, dass Luftschadstoffe auch unterhalb der definierten Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt haben.

Das Schweizer Umweltschutzgesetz (USG) fordert, dass Immissionsgrenzwerte (IGW) und Luftreinhaltemassnahmen dem Schutz der Umwelt und der Gesundheit der gesamten Bevölkerung – einschliesslich Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit – gerecht werden (Art. 14 USG). Die Eidgenössische Kommission für Lufthygiene (EKL) empfiehlt deshalb in ihrem 2023 erschienen Bericht «Die neuen WHO-Luftqualitätsrichtwerte 2021 und

ihre Bedeutung für die Schweizer Luftreinhalte-Verordnung» für sechs Schadstoffe (SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, O<sub>3</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>) die Anpassung der LRV unter Berücksichtigung der WHO-Richtwerte und damit eine Senkung bzw. Ergänzung der IGW. Nur mit diesen Anpassungen würden die Schweizer IGW den Schutzanforderungen des Umweltschutzgesetzes nach heutigem Wissensstand entsprechen.

Die im Projekt vorgesehenen Massnahmen sollen daher im Rahmen der Vorsorge nach Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) einen Beitrag leisten, die Luftschadstoffbelastung zu minimieren und die Luftqualitätsleitlinien (air quality guidelines) der WHO von 2021 einzuhalten.

Im Rahmen der Vorsorge nach Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) sind Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

#### *Parkplatzbedarf*

Gemäss UVB Bandwies Nord soll das heute bestehende Parkplatzangebot von 275 PW-Parkplätzen auf 320 PW-Parkplätze erweitert werden. In der aktualisierten Verkehrsstudie der SNZ Ingenieure und Planer AG (29.09.2023) in Anhang 1 führt die Berechnung zu 413 geplanten PW-Parkplätzen. Darin enthalten sind 100 PW-Parkplätze ohne zugewiesene Nutzung (Zusatzbedarf Nutzungen Umgebung). Die Zahl der Abstellplätze ist gemäss §242 PGB u.a. nach Ausnützung und Nutzungsweise des Grundstücks festzulegen. Parkplätze ohne zugewiesene Nutzung sind nicht zulässig.

Die Herleitung der 320 PW-Parkplätze ist weder im UVB noch Bericht nach Art. 47 transparent hergeleitet. Es ist somit auch nicht ersichtlich, ob die Berechnung des massgeblichen Bedarfs in Prozent des Grenzbedarfs auf dem Minimum oder dem Maximum gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde basiert. Gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (kantonale Parkplatzwegleitung) vom Oktober 1997 handelt es sich beim geplanten Vorhaben um eine stark verkehrserzeugende Nutzung. Die Behörde ordnet gemäss Art. 18 LRV «bei Verkehrsanlagen [...] alle technisch und betrieblich möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen an, mit denen die vom Verkehr verursachten Emissionen begrenzt werden können». Als technisch und betrieblich mögliche und wirtschaftlich tragbare Massnahmen gelten insbesondere eine Reduktion der Anzahl Parkplätze sowie eine angemessene Bewirtschaftung der Parkplätze. So hat das Bundesgericht Parkraumbeschränkungen mehrfach als vorsorgliche Massnahmen gemäss Art. 18 LRV für zulässig erachtet (u.a. BGE 120 Ib 436 E. 3a S. 453; Bundesgerichtsentscheid vom 17. Mai 1995 betr. Grancia E. 3d, URP 1995 S. 502). Es wird daher für das Areal beantragt, dass sich der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen (Definition nach Parkplatz-Wegleitung) gegenüber dem Grundbedarf am Minimum gemäss kantonaler Parkplatz-Wegleitung orientiert.

#### *Elektromobilität*

Einer der grössten Hebelwirkung des Kantons Zürich zur Verminderung der direkten Treibhausgasemissionen liegt im Sektor Verkehr. Der Verkehr verursacht mit knapp 40 % am meisten Treibhausgasemissionen (ohne Luftverkehr). Die Emissionen des Verkehrs haben in der Vergangenheit kaum abgenommen. Um eine Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Verkehr zu erreichen, ist die Umstellung auf eine Fahrzeugflotte mit alternativen Antrieben

– namentlich batterieelektrisch – zentral. Für den Sektor Verkehr (ohne Luftverkehr) formuliert die langfristige Klimastrategie des Kantons Zürichs Reduktionsziele von – 40 % bis 2030 und – 95 % bis 2040 der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990.

Im Sinne des Klimaschutzes und der Vermeidung von Luftschadstoffen gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes sollen in der Tiefgarage die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die Mieter eine Ladestation anschliessen können, wenn der Bedarf vorhanden ist. Zusätzlich sollen insbesondere die Verladerampe für LKW und Lieferwagen nach dem Stand der Technik ausgerüstet sein, so dass diese mit einer Ladestation nachgerüstet werden kann. Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung weist weiter darauf hin, dass insbesondere für den Aufbau einer Schnellladeinfrastruktur für E-LKW frühzeitig ausreichend Ladekapazitäten eingeplant werden müssen.

### **Bauphase**

Aus lufthygienischer Sicht werden die Bautransportemissionen, die Emissionen der Baumaschinen und die Staubemissionen als relevant betrachtet.

#### *Baumaschinen und –geräte*

Für die Bauarbeiten sind die Bestimmungen der BAFU-Baurichtlinie Luft (BauRLL, 2009) einzuhalten (Anhang Ziffer 2.81 BBV I). Der UVB ordnet die Bauarbeiten korrekt der Massnahmenstufe B zu. Es sind die entsprechenden emissionsmindernden Massnahmen (Basismassnahmen und spezifische Massnahmen) zu ergreifen. Für dieselbetriebene Baumaschinen und Geräte sind Art. 19a und Anhang 4 Ziff. 3 der LRV sowie die Übergangsbestimmungen zu beachten.

#### *Bautransporte per Lastwagen*

Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung weist darauf hin, dass wenn mehr als 20'000 m<sup>3</sup> Material auf der Strasse transportiert werden, für Bautransporte §10 der Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhalte vom 9. Dezember 2009 einzuhalten ist. D.h. dass Transporte von Massengütern mit Lastwagen durchzuführen sind, die der Abgabekategorie 3 gemäss Anhang 1 der Verordnung über eine leistungsabhängige Schwerverkehrsabgabe (Schwerverkehrsabgabeverordnung, SVAV) angehören. Gemäss SVAV sind in diesem Fall nur noch EURO 6 Lastwagen zugelassen.

#### *Staubemissionen*

Bei staubintensiven Arbeiten mit Maschinen und Geräten zum mechanischen Bearbeiten von Baustoffen sind staubmindernde Massnahmen wie Benetzen, Erfassen, Absaugen oder Staubabscheiden zu treffen.

### **Fazit**

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge kann das Vorhaben aus Sicht Luft und Klima voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## 2.10 Lärmschutz; Erschütterungen

TBA-FALS: Sachbearbeitung: Anita Meier (+41 43 258 85 52)

### Vorhaben

Im Zentrum der Gemeinde Rüti betreibt die Genossenschaft «Migros Ostschweiz» bereits heute eine Filiale am Standort Rüti «Bandwies Nord». Diese soll ersetzt werden, und im Zuge dessen werden bauliche Verdichtung in der Zentrumsanlage vorgenommen. Dabei ist eine Überbauung mit Wohnnutzung und Gewerbeanteil (Verkaufsfläche) geplant.

Die auf der angrenzenden Parzelle «Bandwies Süd» geplante Überbauung ist nicht Bestandteil dieses Gestaltungsplans. Jedoch sollen die beiden unterirdischen Parkieranlagen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» verbunden werden.

### Baulärm

Entsprechend der hohen Flughöhe des vorliegenden Projekts sind die Angaben zum Baulärm im UVB noch sehr allgemein gehalten. Die FALS zeigt sich einverstanden mit der zugeordneten Massnahmenstufe B für lärmige Bauarbeiten, Massnahmenstufe C für lärmintensive Bauarbeiten und Massnahmenstufe A für Bautransporte. Die im Pflichtenheft festgesetzten Massnahmen Lär-06 bis Lär-08 sind zielführend.

Die Gemeinde Rüti hat dazuzumal möglichst konkrete, emissionsbegrenzende Massnahmen in den Bauentscheid aufzunehmen.

### Verkehrsgrundlagen

Da die Tiefgaragen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» verbunden sind, sind die Verkehrsauswirkungen auch gesamthaft zu beurteilen.

Für die Verkehrserhebung konnten die Daten zur bestehenden Parkieranlage, wie die Ein- und Ausfahrten der Migros-Besucher pro Parkfeld, verwendet werden, und in Abstimmung mit allgemeinen Verkehrserhebungen konnten Rückschlüsse auf die Verkehrsverteilung der Einzugsgebiete gemacht werden. Auf Basis dieser Daten konnte für die geplanten Vorhaben der Verkehr hochgerechnet werden. Basierend auf der Verkehrsentwicklung zwischen 2013 und 2022 wird davon ausgegangen, dass keine allgemeine Verkehrszunahme zu erwarten ist. Die FALS zeigt sich mit diesem Vorgehen prinzipiell einverstanden.

Für das Vorhaben «Bandwies Nord» ist eine Spannweite von 302 bis 475 Parkfeldern ausgewiesen, und für das Vorhaben «Bandwies Süd» eine von 133 bis 142. Beim «Bandwies Nord» wurde mit 413 Parkfeldern und für «Bandwies Süd» mit 142 Parkfeldern gerechnet. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung muss für «Bandwies Nord» mit dem maximal möglichen Parkfeldern gerechnet werden.

In der Verkehrsstudie Anhang 1, Tabelle 5.1, wird für den Ist-Zustand 13.2 Fahrten pro Besucherparkfeld und 2.5 Fahrten pro Bewohner/Personalparkfeld ausgewiesen. Dies ergibt bei einer totalen Anzahl von 275 Parkfeldern einen DTV von 2'905 Fahrten pro 24/h. Für den Zustand Z1 (Arealentwicklung) wird im Anhang 1, Tabelle 5.2, mit 413 Parkfeldern einen DTV von 3'422 Fahrten ausgewiesen. In der Anzahlfahrten-Berechnung wurden jedoch allem Anschein nach die Motorradfahrten bzw. das Ausweisen der Anzahl Motorradparkfelder sowie Berücksichtigung notwendigen Lieferfahrten (LKW) vernachlässigt. Zudem fehlt

in der Verkehrsstudie eine Aufteilung des Tag-/ Nachtverkehrs (sowohl für Strassenverkehrslärm als auch für Industrie- und Gewerbelärm). Eine Aufteilung des Verkehrs Tag- / Nachtphase findet sich zwar im UVB Anhang D, jedoch stimmen die ausgewiesene DTVs nicht mit der Verkehrsstudie überein.

Es ist aufgefallen, dass die eingereichte Verkehrsstudie für den Gestaltungsplan «Bandwies Süd», zwar den gleichen Titel trägt, und ebenfalls beide Gestaltungspläne behandeln soll, aber von anderen Anzahlen für Parkfelder ausgeht. In Sinne der Transparenz wäre zumindest einen Hinweis notwendig gewesen, dass es sich hierbei um eine abweichende Version handelt.

### **Betriebslärm**

Für die Lärmberechnungen im separaten Lärmgutachten zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes (IGW) am Bauvorhaben wurde der DTV 3'500 der Parkfelderfahrten aus der Verkehrsstudie für die gesamten Bandwiesstrasse übernommen und aufgerundet. Abgesehen davon, dass dabei vernachlässigt wurde, dass es 2 Ausfahrten der Tiefgarage gibt, wurde auch der bereits vorhandene Verkehr auf der Strasse unterschlagen. Es ist zudem davon auszugehen, dass ein überproportional grosser Teil der Fahrten in der Tagesphase zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Daher kann der DTV nicht 1:1 übernommen und im sonROAD umgerechnet werden. Nach Auffassung der FALS muss sich der DTV aus dem bestehenden Verkehr an der Bandwiesstrasse und dem neu induzierten Mehrverkehr des Bauvorhabens zusammensetzen. Dies wurde im UVB Abbildung 4-6 ausgewiesen und für die Berechnung des Mehrverkehrs verwendet.

In der Abbildung 4-6 des UVBs ist ausgewiesene DTV für die Abschnitte Bandwiesstrasse Süd und Mitte 2'650 Fahrten wesentlich tiefer ist als der im Lärmgutachten verwendete. Die im Lärmgutachten ausgewiesenen Beurteilungspegel mit 61 dB am Tag und 52 dB in der Nacht liegen mit mindestens 3 dB unter dem Immissionsgrenzwert (IGW). Daher kann ausgeschlossen werden, dass die Berechnung mit den korrekten DTVs zu einer IGW-Überschreitung führen würde. Auch mit dem höheren DTV von 4.500 im Abschnitt Bandwiesstrasse Nord und der Aktualisierung der Verkehrsstudie bleibt dies ausgeschlossen. Auf eine Aktualisierung kann daher verzichtet werden, sofern die Aktualisierung der Verkehrsstudie nicht einen höheren DTV auf den Bandwiesstrasse Süd und Mitte ausweist.

Gemäss UVB führt der Mehrverkehr lediglich an der Brandwiesstrasse Nord zu einer Pegelzunahme von mehr als 1 dB. An diesem Strassenabschnitt kann der IGW eingehalten werden. Die für die Berechnung verwendeten Verkehrszahlen (ersichtlich in Tabelle 5-4) können zusammen mit dem Kapitel 4.3 Verkehrsgrundlagen nachvollzogen werden. Der UVB gibt jedoch keine Auskunft über die Berechnungsmethode. Es gilt daher zu bestätigen, dass die Berechnung für den Mehrverkehr mit sonROAD18 unter Berücksichtigung der Anwendungsrichtlinie sonROAD18 des Kantons Zürich erfolgte oder die Berechnung entsprechend zu aktualisieren.

### **Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall**

Für Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall ist nur die Bauphase relevant. Dabei ist insbesondere das Abraspeln der Felswand hervorzuheben. Die im Pflichtenheft festgesetzten Massnahmen Er-1 bis Er-3 sind zielführend und ausreichend.

### **Gestaltungsplanvorschriften**

Das Gestaltungsplangebiet «Bandwies Nord» liegt in der Zentrumszone mit der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 7.1 der GP-Vorschriften). In Art. 3.1 der Vorschriften wurde ein min. Gewerbeanteil von 30 % festgelegt, sodass die ES III nutzungskonform ist. Das Gebiet ist überbaut und erschlossen und es gelten die IGW der ES III. Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Dorfstrasse, der Rapperswilerstrasse und der Bandwiesstrasse. Gemäss dem Lärmgutachten vom 18. März 2024 können die IGW der ES III für Wohnnutzung jedoch ohne Massnahmen überall eingehalten werden. Den Gestaltungsplanvorschriften können aus Sicht des Lärmschutzes ohne Auflagen zugestimmt werden.

### **2.11 Industrie- und Gewerbelärm**

AWA-AI-Lärm: Sachbearbeitung: Lynn Weber (+41 43 259 91 17)

Das AWI, Arbeitsbedingungen beurteilt aufgrund Ziffer 3.1 Anhang BVV den Umweltverträglichkeits-Bericht (UVB) der CSD Ingenieure AG vom 17. Mai 2024 gemäss Art. 7 und Anhang 6 LSV (Industrie und Gewerbelärm).

#### **UVB**

Der UVB ist übersichtlich, verständlich und nachvollziehbar. Die Umweltbereiche Industrie- und Gewerbelärm sind als relevante Projektbelange aufgeführt und richtig gewichtet. Die angewandten Berechnungsmethoden, die getroffene Annahmen sowie die zeitliche und räumliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens sind zweckmässig. Die Lärmauswirkungen wurden plausibel ermittelt und dargestellt.

#### **Beurteilung der Umweltverträglichkeit und der Massnahmen**

Der UVB sieht den Parkierungslärm und die Warenanlieferung als die hauptsächlichen Lärmquellen an. Aus dem zugrunde liegenden Lärmgutachten wird ersichtlich, dass ohne weitere Massnahmen, die Planungswerte nicht an jedem lärmempfindlichen Empfangspunkt eingehalten werden können, dies vor allem auch während der Lärmphase Nacht (19.00 Uhr bis 07.00 Uhr). Weitere Lärmquellen wie beispielsweise Rückkühler können zu dem jetzigen Entwicklungsstand des Projektes noch nicht abschliessend beurteilt werden.

Der UVB kommt zum Schluss, dass für die Erteilung der Baubewilligung ein detailliertes Lärmgutachten erstellt werden muss, das aufzeigt, welche Massnahmen umzusetzen sind, damit die Planungswerte eingehalten werden. Zudem sind weitere Massnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls umzusetzen, damit dem Vorsorgeprinzip ebenfalls Rechnung getragen wird und die Lärmemissionen so weit gesenkt werden als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

#### **Fazit**

Unseres Erachtens können durch das Vorhaben die Vorschriften zum Lärmschutz, Bereich Industrie- und Gewerbelärm eingehalten werden unter der Bedingung, dass die notwendigen Massnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Die lärmschutzrechtliche Bewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit nach Ziffer 3.1 Anhang BVV kann mit den obigen Auflagen in Aussicht gestellt werden.

Für eine arbeitsrechtliche Planbegutachtung sind dem AWI, Arbeitsbedingungen, Vulkanstrasse 106, 8090 Zürich (E-Mail: ai-baugesuche@vd.zh.ch), die Projektpläne elektronisch (PDF) einzureichen.

Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge kann das Vorhaben aus Sicht Industrie- und Gewerbelärm voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

## **2.12 Kosten**

Der Gesuchsteller / die Gesuchstellerin hat die amtlichen Kosten für die vorliegende Beurteilung zu tragen (§§ 4 ff. der Gebührenverordnung zum Vollzug des Umweltrechts).

## **2.13 Verfahrenskoordination**

Diese Beurteilung wird der zuständigen Behörde, die das Verfahren leitet, zur Erwähnung in der massgebenden Entscheidung und zur Zugänglichmachung i.S. von Art. 20 UVPV zugestellt.

## **2.14 Schlussfolgerungen**

Die eingereichten Unterlagen sind gemäss der hier vorliegenden Beurteilung zu überarbeiten und zu einer erneuten Beurteilung (2. Vorprüfung) einzureichen.

# **3. Anträge**

## **3.1 Bodenschutz**

### **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

- (1) Vor Baubeginn ist der kommunalen Baubehörde das Meldeblatt zu Bodenverschiebungen einzureichen.
- (2) Bei bodenrelevanten Arbeiten sind die Vorgaben des Merkblatts «Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben» einzuhalten (Merkblatt unter [www.zh.ch/bodenschutz](http://www.zh.ch/bodenschutz)).

## **3.2 Ortsbildschutz**

### **Anträge zu den Gestaltungsplanvorschriften**

- (3) Die Bestimmung beziehungsweise auf die Tiefgarageneinfahrt an der Breitenhofstrasse ist mit Anpassungen des Gestaltungsplanes Bandwies Süd zu koordinieren und bei Bedarf anzupassen.
- (4) Es ist eine Bestimmung zum Umgang mit dem Terrain und zur Ausgestaltung der Tiefgarage zu ergänzen, welche gewährleistet, dass sich die Tiefgaragenabfahrt optimal in den städtebaulichen Kontext einordnet.

### **Anträge zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV**

- (5) Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist das ISOS als übergeordnete Planungsvorgabe aufzuführen.
- (6) Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist der Abschnitt «ISOS Rechtsverbindlichkeit» im Sinne der Erwägungen abzubilden.

- (7) Die Schutzziele des ISOS sind korrekt aufzuführen und es ist nachvollziehbar zu dokumentieren, inwiefern mit der Planung die Schutzziele des ISOS berücksichtigt werden.

### **Anträge zum UVB**

- (8) Das ISOS ist im UVB korrekt aufzuführen, die Erhaltungsziele für die Umgebung VI mit Erhaltungsziel b sind zu nennen und die Schutzziele sind zu ermitteln.
- (9) Die Textstelle des Kapitels 5.13 des UVB ist zu korrigieren, so dass sinngemäss die Sicht auf das Klosterbezirk nicht beeinträchtigt ist.

## **3.3 Abfälle; Abfallanlagen**

### **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

- (10) Zur Prüfung der Pflicht zum Bahntransport ist von der Bauherrin mit dem Baugesuch das Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Nachweis der Aushubmenge» einzureichen.  
Das Formular ist auffindbar unter: [zh.ch](http://zh.ch) > Planen & Bauen > Baubewilligung > Umgang mit Bauabfällen > Formulare und Information

## **3.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge**

### **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

- (11) Die Unterlagen bezüglich der Themen des Betrieblichen Umweltschutzes müssen im Rahmen des Bauprojektes ausgearbeitet und eingereicht werden.

## **3.5 Biosicherheit; Neobiota**

### **Anträge zum UVB**

- (12) Die Abklärungen zum Vorkommen von invasiven Neophyten sind vor Baubeginn während der Vegetationsperiode (Mitte Mai bis Mitte Oktober) zu aktualisieren. Die Ergebnisse der Abklärungen sind zu dokumentieren.
- (13) Umgang mit biologisch belastetem Boden/Untergrund (Ambrosia, Asiatischer Staudenknöterich, Essigbaum, Riesenbärenklau, Schmalblättriges Greiskraut, Erdmandelgras, Amerikanische Goldruten, Drüsiges Springkraut):
- Beim Umgang mit biologisch belastetem Boden sind die «Empfehlungen des Cercle Exotique für den Umgang mit biologisch belastetem Boden» ([www.cercleexotique.ch](http://www.cercleexotique.ch) > AG Neophytenmanagement) zu beachten. Biologisch belasteter Boden darf nicht mit unbelastetem Boden vermischt werden. Fahrzeuge, Maschinen und Werkzeuge sind nach Kontakt mit biologisch belastetem Bodenmaterial bei Bedarf (Verhinderung der Verschleppung) zu reinigen.
  - Falls in einem Abstand von 10 Metern zu einem Essigbaum bzw. in einem Abstand von 5 Metern zu einem Asiatischen Staudenknöterich Bodenarbeiten durchgeführt werden, ist eine Fachperson der Privaten Kontrolle 3.10 (Altlastenberater) (Liste unter [www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle.html#-86389873](http://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle.html#-86389873)) beizuziehen und vor Baubeginn das

Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» ([https://www.abfall.ch/pages/info/pdf/Zusatzformular\\_Altlasten.pdf](https://www.abfall.ch/pages/info/pdf/Zusatzformular_Altlasten.pdf)) bei der Sektion Altlasten einzureichen. Es wird empfohlen, falls bei Beständen des Asiatischen Staudenknöterichs durch den projektbedingten Aushub nicht sämtliche Rhizome entfernt werden, einen Mehraushub vorzunehmen, so dass sämtliche Rhizome entfernt werden.

- c) Boden/Untergrund, der mit Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Erdmandelgras belastet ist, ist in einer Deponie Typ A oder B oder in einer geeigneten Kiesgrube zu entsorgen (siehe <https://www.fkb-zuerich.ch/themen/umweltloesungen>).
  - d) Boden/Untergrund, der mit Asiatischem Staudenknöterich, Essigbaum, Amerikanischen Goldruten oder Drüsigem Springkraut belastet ist, ist am Entnahmeort zu verwerten oder in einer Deponie Typ A oder B (Asiatischer Staudenknöterich, Essigbaum) oder in einer für die Ablagerung von biologisch belastetem Boden zugelassenen bzw. geeigneten Kiesgrube zu entsorgen. Ausnahme: In Gebieten, die nach eidgenössischem oder kantonalem Recht unter Naturschutz stehen, an oberirdischen Gewässern und in einem 3 m breiten Streifen entlang solcher Gewässer sowie im Wald ist die Verwertung am Entnahmeort nicht erlaubt.
  - e) Boden, welcher mit Amerikanischen Goldruten oder Drüsigem Springkraut belastet ist, kann unter Auflagen auch in der Landwirtschaft verwertet werden (siehe «Empfehlungen des Cercle Exotique für den Umgang mit biologisch belastetem Boden» ([www.cercleexotique.ch](http://www.cercleexotique.ch) > AG Neophytenmanagement).
  - f) Gegenüber dem Abnehmer sind biologische Belastungen des Bodens/Untergrunds zu deklarieren.
- (14) Ambrosia, Riesenbärenklau und Schmalblättriges Greiskraut (ganze Pflanzen) sowie unterirdische Pflanzenteile (Rhizome, Wurzeln) des Asiatischen Staudenknöterichs und des Essigbaums sind in einer KVA zu entsorgen. Fortpflanzungsfähiges Material der übrigen invasiven Neophyten ist in einer professionellen Platz- und Boxenkompostierung, einer Co-Vergärungsanlage mit Hygienisierungsschritt, einer Feststoffvergärungsanlage oder in einer KVA zu entsorgen.
- (15) Während der Bauphase sind offene Böden (Bodendepots, Installationsplätze, temporäre Rohböden) und Flächen mit lückiger Vegetation regelmässig auf das Vorhandensein von invasiven Neophyten zu kontrollieren (mindestens 4 Kontrollen pro Vegetationsperiode). Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Bodendepots und längere Zeit brachliegende Flächen sind so rasch wie möglich zu begrünen.
- (16) Endgestaltete Flächen sind, sofern andere Auflagen - insbesondere des Naturschutzes - nicht dagegen sprechen, so rasch wie möglich zu begrünen. Sie sind, bis sich die Zielvegetation entwickelt hat, regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren (mindestens 4 Kontrollen pro Vegetationsperiode).

Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist verboten. Auf die Verwendung von weiteren invasiven Arten der Schwarzen Liste und der Watch Liste von Info Flora ist zu verzichten. Es wird empfohlen, einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.

- (17) Die Übergabe der Kontrolle und Bekämpfung von invasiven Neophyten (Pflege der Grünflächen) an den regulären Unterhalt ist so zu organisieren, dass eine lückenlose Pflege sichergestellt ist. In das Unterhalts- und Pflegekonzept ist die Neophytenkontrolle und -bekämpfung zu integrieren. Flächen der ökologischen Ersatzmassnahmen, Flächen des Naturschutzes, renaturierte Flächen, ökologisch wertvolle Gebiete sind von invasiven Neophyten möglichst freizuhalten. In die Erfolgskontrolle ist der Aspekt invasive Neophyten zu integrieren.
- (18) Das Pflege- und Unterhaltskonzept ist an die Ergebnisse der Neophytenkartierung anzupassen.

### **3.6 Siedlungsentwässerung**

#### **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

- (19) Bei der Erstellung des Baustellenentwässerungskonzepts (Entw-01) ist die kantonale Praxis bei für die Beurteilung der Verschmutzung des anfallenden Baustellenabwassers und der Entsorgungswege zu berücksichtigen.
- (20) Es ist sicherzustellen, dass die kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) mit dem Richtprojekt eingehalten werden kann. Das Flächenentwässerungskonzept (Entw-03) ist unter Beachtung dieser Richtlinie zu erarbeiten und mit dem Bauprojekt bei der kommunalen Baubehörde zur Bewilligung einzureichen.

#### **Anträge zum Gestaltungsplan**

- (21) Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets ist im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 31. Mai 20024 differenzierter zu erörtern. Die Erwägungen zum UVB sind dabei zu berücksichtigen.
- (22) Der Raumbedarf für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Retention) ist räumlich festzulegen.

#### **Anträge zu den Gestaltungsplanvorschriften**

- (23) Der Artikel 6.1 Abs. 1 ist folgendermassen anzupassen (neuer Text unterstrichen und kursiv):  
  
Der GP-Perimeter ist gemäss dem jeweils gültigen GEP der Gemeinde Rüti zu entwässern. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der kantonalen Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL 2022) zu erstellen und der kommunalen Baubehörde zur Bewilligung einzureichen.

- (24) Der Art 6.1 Abs. 2 ist folgendermassen anzupassen (neuer Text unterstrichen und kursiv):

~~Zur angemessenen Retention dienen die begrünter Flächen im Wohnhof, im Parkweg und auf den Dächern, die mit geeigneter Bepflanzung und Bestockung gemäss Richtstudie gleichzeitig ein angenehmes Mikroklima schaffen.~~

Die begrünter Flächen im Wohnhof, im Parkweg und auf den Dächern sind so auszugestalten, dass eine naturnahe (d.h. oberflächennahe) Regenwasserbewirtschaftung möglich ist.

### **3.7 Grundwasser**

#### **Anträge zum UVB**

- (25) Die Massnahme GW-03 ist wie folgt zu ergänzen:

Die Baugrubensicherungen und die Unterfangungen dürfen die Wiederherstellung des Grundwasserflusses nach Abschluss der Bauphase nicht beeinträchtigen. Spundwände müssen wieder gezogen werden. Im Untergrund verbleibende Baugrubenabschlüsse und Unterfangungen, z.B. Rühlwände oder Bohrpfahlwände, müssen bei Ende der Bauarbeiten auf einer Fläche von mind. 10 % perforiert werden.

- (26) Das Pflichtenheft ist mit der Massnahme GW-04 zu ergänzen:

Die Grundwasserabsenkung darf keine Rechte Dritter tangieren (z.B. durch Setzungen ausserhalb der Baugrube).

### **3.8 Luft und Klima**

#### **Anträge zum UVB**

- (27) Die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze soll sich am berechneten Minimum der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» orientieren.
- (28) Im Sinne der vorsorglichen Vermeidung von Luftschadstoffen gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes sollen sowohl auf den PW-Parkplätzen als auch auf der LKW/LW Verladerampe die Voraussetzungen für Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität geschaffen werden. Der Warentransport ist dabei, wenn betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, mit einer Fahrzeugflotte mit alternativen Antrieben – namentlich batterieelektrisch – auszuführen.
- (29) Für Bautransporte ist §10 der Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhaltung vom 9. Dezember 2009 einzuhalten. D.h. dass Transporte von Massengütern mit Lastwagen durchzuführen sind, die der Abgabekategorie 3 gemäss Anhang 1 der Verordnung über eine leistungsabhängige Schwerverkehrsabgabe (Schwerverkehrsabgabeverordnung, SVAV) angehören. Gemäss SVAV sind in diesem Fall nur noch EURO 6 Lastwagen zugelassen.
- (30) Bei staubintensiven Arbeiten mit Maschinen und Geräten zum mechanischen Bearbeiten von Baustoffen sind staubmindernde Massnahmen wie Benetzen, Erfassen, Absaugen oder Staubabscheiden zu treffen.

### **3.9 Lärmschutz; Erschütterungen**

#### **Anträge zum UVB**

- (31) Die maximale Anzahl Parkfelder sind klar zu definieren.
- (32) Die Verkehrsstudie ist mit der maximalen Anzahl von Parkfeldern zu berechnen.
- (33) Die Verkehrsstudie muss auch Motorräder und notwendige Lieferfahrten berücksichtigen.
- (34) Die Verkehrsstudie muss auf Basis der vorhandenen Daten zur bestehenden Parkierungsanlage ebenso eine Aussage zum Tag-/Nacht-Anteil (Strassenlärm und Industrie- und Gewerbelärm) für die Szenarien Z0 und Z1 machen. Die Angaben müssen mit denjenigen im UVB übereinstimmen.
- (35) Für die Berechnung zum Mehrverkehr gilt es zu bestätigen, dass diese mit sonROAD18 unter der Berücksichtigung der Anwendungsrichtlinie sonROAD18 des Kantons Zürich erfolgte oder diese sind entsprechend zu aktualisieren.
- (36) Sollte die Überarbeitung der Verkehrsstudie einen höheren DTV auf der Bandwiesstrasse ausweisen, muss das Lärmgutachten und das Kapitel Mehrverkehr überarbeitet werden.

#### **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

- (37) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die vorgesehenen Bauarbeiten nach der Baulärmrichtlinie des BAFU zu beurteilen. Im Rahmen des Bauentscheids ist von der Gemeinde Rüti möglichst konkrete emissionsbegrenzende Massnahmen zu verfügen.

### **3.10 Industrie- und Gewerbelärm**

#### **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

- (38) Das AWI beabsichtigt, folgende Auflagen in ihre Umweltschutzverfügung aufzunehmen:
  - a) Es sind alle Massnahmen und Vorkehrungen zu treffen, dass beim Betrieb der Anlage die Planungswerte gemäss Anhang 6 der LSV eingehalten werden. Dem Vorsorgeprinzip ist in gleichem Masse Rechnung zu tragen.
  - b) Die Pegelkorrekturen nach Anhang 6 LSV sind störungsgerecht zu berücksichtigen.
  - c) Sämtliche Massnahmen, die aus dem Lärmgutachten resultieren, sind umzusetzen und als Mindestausführungen zu betrachten.
  - d) Die Tiefgarageneinfahrt ist so auszuführen, dass zu jedem Zeitpunkt an allen lärmempfindlichen Empfangspunkten die Planungswerte eingehalten werden.

- e) Der Warenumschatz hat eingehaust, respektive innerhalb des Gebäudes, wann immer möglich während der Lärmphase Tag (07.00 Uhr bis 19.00 Uhr) stattzufinden.
- f) Haustechnische Anlagen wie Rückkühler oder Wärmepumpen sind wenn immer möglich innerhalb des Gebäudes zu installieren. Es sind leise zu wählen und die Standorte sind zu optimieren damit die Lärmbelastungen so gering als möglich ausfallen. Eine Einhausung der aussenstehenden Anlagen ist zu prüfen und bei Verhältnismässigkeit umzusetzen.
- g) Alle Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen können, sind vom Anlagenbetreiber zu überwachen. Treten Mängel oder Schäden auf, so sind die Anlagen unverzüglich fachmännisch instand zu stellen.
- h) Sollte zu einem späteren Zeitpunkt feststehen, dass übermässige Lärmeinwirkungen verursacht werden, so bleiben ergänzende oder verschärfte Lärmbegrenzungen vorbehalten.

### 3.11 Koordinationsstelle

- (39) Die im massgeblichen Verfahren entscheidende Behörde sowie weitere Behörden, die Anordnungen zum Projekt treffen, haben sämtliche kantonalen Anträge zu übernehmen bzw. deren Nicht-Übernahme zu begründen.
- (40) Der Gestaltungsplan inkl. UVB ist aufgrund der Erwägungen und Anträge der Fachstellen zu überarbeiten und dem Kanton Zürich zur erneuten Beurteilung (2. Vorprüfung) einzureichen. Die Überarbeitung ist in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen vorzunehmen.

### 3.12 Gebühren

- (41) Die Aufwände der einzelnen Fachstellen für die vorliegende Beurteilung sind nachstehend aufgeführt. Der Aufwand der Baudirektion, vertreten durch das Amt für Raumentwicklung (ARE), und der Gemeinde als zuständige Behörde ist darin nicht enthalten. Die Rechnungsstellung an den Gesuchsteller erfolgt durch die Baudirektion. Die Gemeinde wird gebeten die Rechnung zusammen mit dem Vorprüfungsbericht und der Beurteilung des UVB an den Gesuchsteller weiterzuleiten.

Gestützt auf §§ 4 ff. der Gebührenverordnung zum Vollzug des Umweltrechts (GebV UR; LS 710.2) werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr UVP ALN Bodenschutz	Fr.	278.40
Staatsgebühr UVP ALN Naturschutz	Fr.	139.20
Staatsgebühr UVP ARE Ortsbildschutz	Fr.	765.60
Staatsgebühr UVP AWEL Abfall	Fr.	139.20
Staatsgebühr UVP AWEL BUS Störfallvors.	Fr.	69.60
Staatsgebühr UVP AWEL Biosicherheit StFV	Fr.	556.80
Staatsgebühr UVP AWEL Siedlungsentw.	Fr.	835.20
Staatsgebühr UVP AWEL Grundwasser	Fr.	556.80
Staatsgebühr UVP AWEL Strahlung, Licht	Fr.	417.60

Staatsgebühr UVP AWEL Luft	Fr.	1'392.00
Staatsgebühr UVP TBA Lärmschutz	Fr.	278.00
Staatsgebühr AWA Industrie-, Gewerbelärm	Fr.	348.00
Koordinationsgebühr KofU	Fr.	1'113.60
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>6'890.00</b>

## 4. Hinweise und Empfehlungen

### 4.1 Ortsbildschutz

- Es wird empfohlen, die Formulierung der Zweckbestimmung des Gestaltungsplanes im Sinne der qualitativen Anforderungen gemäss BZO von Rüti anzupassen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ein grosskroniger Baum mindestens 36 m<sup>3</sup> Erdreich benötigt.

### 4.2 Biosicherheit; Neobiota

- Flyer «Gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) bei Bauvorhaben»
- Empfehlungen des Cercle Exotique zum Umgang mit biologisch belastetem Boden: [www.cercleexotique.ch](http://www.cercleexotique.ch) > AG Neophytenmanagement
- Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»: [www.abfall.ch/pages/info/pdf/Zusatzformular\\_Altlasten.pdf](http://www.abfall.ch/pages/info/pdf/Zusatzformular_Altlasten.pdf)
- Liste befugte Altlastenberater Kanton ZH: [www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle.html#-86389873](http://www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle.html#-86389873)
- Entsorgung von invasiven Neophyten in Kiesgruben: [www.fkb-zuerich.ch/themen/umweltloesungen](http://www.fkb-zuerich.ch/themen/umweltloesungen)
- Hinweiskarte Neophytenverbreitung des Kantons ZH (<http://maps.zh.ch?topic=Neo2publicZH>): Die Hinweiskarte Neophytenverbreitung enthält Beobachtungen von invasiven Neophyten im Kanton ZH. Die Daten sind jedoch nicht vollständig. Es müssen deshalb zusätzlich eigene Abklärungen vorgenommen werden.
- Liste der gebietsfremden Arten in der Schweiz: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/biodiversitaet/publikationen-studien/publikationen/gebietsfremde-arten.html>

### 4.3 Siedlungsentwässerung

- Für Einleitungen von vorbehandeltem Baustellenabwasser in die Mischabwasserkanalisation ist eine Bewilligung der Gemeinde Rüti erforderlich. Für Einleitungen von Baustellenabwasser in ein Oberflächengewässer, auch über eine Regenabwasserkanalisation, sowie für dessen Versickerung ist eine Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) notwendig.

#### **4.4 Grundwasser**

- Für die Erstellung von Bauteilen im Grundwasserträger und für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung und gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV, Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensverordnung [BVV]) erforderlich.
- Für die Ausführung von Sondierbohrungen ist eine gewässerschutz- und wasserrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz) erforderlich.
- Die «Allgemeinen Nebenbestimmungen für das Bauen im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» AWEL, 2004, sind zu beachten.
- Im UVB wird aufgeführt, dass der Grundwasserfluss mit Geröllteppichen (Hinterfüllung mit Geröll und partiellen Geröllkanälen) gewährleistet wird. Das Material der Ersatzmassnahmen ist so festzulegen, damit es im Untergrund zu keiner inneren Erosion führen kann. Auf die Verwendung von Geröll ist aus Sicht des AWEL, Abteilung Gewässerschutz, zu verzichten.
- Seit dem Herbst 2023 können zwingend erforderliche Pfahlfundationen auch im Grundwasserschwankungsbereich als Energiepfähle genutzt werden.

#### **5. Mitteilung**

Zustellung per Mail zur Weiterleitung an die zuständige Behörde als Grundlage für den Entscheid über das Vorhaben:

- Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Raumplanung, Georg Müller  
(georg.mueller@bd.zh.ch)

Zustellung per E-Mail zur Kenntnisnahme:

- die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen Fachstellen

#### **Generalsekretariat**

Koordination Bau und Umwelt



Pirmin Knecht  
Abteilungsleiter