

Privater Gestaltungsplan «Bandwies Nord»

Bestimmungen

Gemeinde Rüti, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 9. April 2026

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nrn. 4344 und 4355:

Kat. Nr. 4950

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Auftraggeberin

Genossenschaft Migros Ostschweiz
Industriestrasse 47
9201 Gossau SG

Daniel Näf, Ashwin Teesink

Bearbeitung Umweltverträglichkeitsprüfung

CSD Ingenieure AG
Giesshübelstrasse 62
8021 Zürich

Claudia Nicole Brüllhardt

Bearbeitung Gestaltungsplan

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Nina Barandun, Mirco Grob, David Schmid

PRN 40055

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan "Bandwies Nord" bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- a. die Realisierung einer Zentrumsüberbauung mit einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung an gut erschlossener Lage,
- b. die Sicherstellung einer Nutzweise, die zur Aufwertung des Zentrums beiträgt,
- c. die Schaffung einer klimaangepassten Gestaltung und Bepflanzung der Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Durchwegung, die zu einem angenehmen Mikroklima und einer guten Siedlungsökologie sowie einem guten Wassermanagement beitragen,
- d. eine zukunftsweisende Erschliessungslösung zur Realisierung der öffentlichen Begegnungszone Bandwies mit Anschlussmöglichkeit über die bestehende Ein- und Ausfahrt auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 5734 und über eine künftige Parkieranlage auf dem südlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 7446 über die Breitenhofstrasse,
- e. eine in energetischer und ökologischer Hinsicht zeitgemäss optimierte Bebauung.

Art. 1.2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Bandwies Nord besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

Art. 1.3 Richtstudie

¹ Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Freiraums ist die Richtstudie vom 27.2.2026 begleitend.

² Die Richtstudie zeigt auf, wie die Anforderungen an die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten umzusetzen sind.

Art. 1.4 Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti und das dann zumal geltende übergeordnete Recht massgebend.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen ab dem 1. März 2017.

2. Bebauung

Art. 2.1 Bestehende Gebäude

Die bestehenden im Situationsplan dargestellten Gebäuden können rückgebaut werden.

Art. 2.2 Baubereiche

¹ Der Rahmen für die Situierung von oberirdischen Hauptgebäuden ist durch die im Situationsplan mit Koordinatenpunkten festgelegten Baubereichen bestimmt.

² Unabhängig von Grenz- und Strassenabständen können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

³ Auf den Baubereichen A bis E ist je die Erstellung eines Hauptgebäudes zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude.

⁴ Wo Pflichtbaulinien bestehen, müssen die Fassaden der Obergeschosse auf diese gestellt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete vor- und rückspringende Gebäudeteile.

Art. 2.3 Vorsprünge

Einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dergleichen dürfen die Baubereichsgrenze der Baubereiche B, C, D und E bis 2.0 m überragen, an der Nordfassade des Baubereichs B bis 5.0 m.

Art. 2.4 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind mit Ausnahme des Infrastrukturbands auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 2.5 Massgebendes Terrain

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.

² Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Veränderungen sind jedenfalls in der Masse zulässig, wie sie zur Anpassung des gestalteten Terrains an das Niveau der angrenzenden öffentlichen Strassen nötig sind.

Art. 2.6 Höhe der Gebäude

¹ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

Baubereich A 471.50 m ü.M.

Baubereiche B bis E 484.00 m ü.M.

² Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter sowie vergleichbare technisch bedingte Aufbauten sind um mindestens 1.0 m von der Flucht der darunterliegenden Hauptfassade zurückversetzt anzuordnen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind von dieser Bestimmung nicht betroffen.

³ Anlagen gemäss Abs. 2 und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen den höchsten Punkt der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion um höchstens 1.2 m überragen. Sicherheitsrelevante Aufbauten für die Verkaufsgeschäfte und Gastbetriebe wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen dürfen den höchsten Punkt der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion um höchstens 2.0 m überragen. Kamine sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

Art. 2.7 Dachgestaltung

¹ Die Dachaufsichten der Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt in Bezug auf ihre Einsehbarkeit zu gestalten. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer der Baubereiche B, C, D und E sind zu begrünen und es können darauf Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden.

² Die Dachaufbauten sind möglichst zusammenzufassen, als ruhige Volumen auszuführen und müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Hauptkörper stehen.

³ Zur Ermöglichung einer ökologisch wertvollen Vegetation und zur Verbesserung des Mikroklimas sind Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu begrünen. Das gilt auch für Flächen, auf denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden.

Art. 2.8 Abgrabungen

¹ Abgrabungen unter das massgebende Terrain zur Freilegung von Geschossen, die ganz oder teilweise unter dem massgebenden Terrain liegen, sind maximal auf einem Fünftel der Fassadenabwicklung und nur bis 0.8 m zulässig.

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

Art. 2.9 Etappierung

Die Bauten und Anlagen sind in einer Etappe zu realisieren.

3. Ausnützung und Nutzweise

Art. 3.1 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 220 %, was aufgrund der anrechenbaren Bezugsfläche von 10'245 m² eine anrechenbare Geschossfläche von 22'539 m² ergibt.

Art. 3.2 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verwaltungen, Läden und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

² Im Baubereich A sind Läden und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Das zur Bandwiesstrasse und dem Quartierplatz zugewandte Erdgeschoss ist gewerblich zu nutzen und mit publikumsorientierten Nutzungen vorzusehen.

³ In den darüberliegenden Geschossen in den Baubereichen B, C, D und E sind Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verwaltungen und Wohnungen zulässig.

⁴ Der Wohnanteil muss insgesamt mindestens 20%, der Gewerbeanteil mindestens 30% der Gesamtgeschossfläche ohne Aussenwände, die dem Arbeiten oder Wohnen dient, betragen.

4. Aussenraum

Art. 4.1 Bereich Begegnungszone Bandwies

¹ Der Aussenraum entlang der Bandwiesstrasse sowie der Quartierplatz sind funktional Bestandteil der öffentlichen Begegnungszone Bandwies.

² Zur Bandwiesstrasse hin sind innerhalb der Baubereiche B und C entlang des Erdgeschosses Arkaden oder vergleichbare Auskragungen von mindestens 2.0 m Tiefe zu erstellen.

³ Auf dem Infrastrukturband entlang der Bandwiesstrasse sind die Beläge und die Bepflanzung, die Setzung der Bäume sowie die Ausstattungen wie Veloabstellplätze mit dem kommunalen Strassenprojekt abzustimmen.

⁴ Der Quartierplatz weist als Treffpunkt und zur Belebung des gesamten Zentrums Bandwies eine besonders hohe Aufenthaltsqualität auf. Gestützt auf das Ausführungsprojekt für die Begegnungszone Bandwiesstrasse ist ein Brunnen oder ein anderes attraktives Wasserelement zu erstellen.

Art. 4.2 Wohnhof

¹ Der Wohnhof ist vom Quartierplatz, von der Alpenstrasse und von der Bandwiesstrasse her mit einer ununterbrochenen Durchwegung gut zugänglich auszugestalten. Er zeichnet sich durch eine Begrünung mit einer natürlichen Vegetation aus.

² Der Hofbereich dient als oberirdischer Zugang zu den Bauten auf den Baubereichen B, C, D und E. Auf dieser als gemeinschaftlicher Raum auszugestaltenden Fläche sind im Übrigen in erster Linie Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.

³ In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Gebäudevorzonen sind Laubengänge für die Erschliessung der Hauptgebäude zulässig. Das Mass der Gebäudevorzonen beträgt in der Tiefe maximal 3.5 Meter gemessen ab der zugehörigen Fassadenlinie. Bei Rückversetzung der Fassade darf die Gebäudevorzone um das Mass der Rückversetzung vergrössert werden. Einzelne Gebäudevorzonen dürfen das oben aufgeführte Tiefenmass überschreiten.

Art. 4.3 Parkweg

Der Parkweg dient als oberirdischer Zugang zu den Wohnbauten auf den Baubereichen B, D und E. Er zeichnet sich durch eine naturnahe und intensive Begrünung aus. Die Versiegelung ist auf ein Minimum gehalten bzw. beschränkt sich auf die einzelnen Gebäudezugänge. Zudem kann hier ein angemessener Teil der erforderlichen Veloabstellplätze erstellt werden.

Art. 4.4 Bepflanzung

¹ Die Grünflächenziffer beträgt für das Gestaltungsplangebiet insgesamt mindestens 30%.

² Bei der Bepflanzung der Freiräume sind einheimische und standortgerechte (Ökotyp) Pflanzenarten einzusetzen. Die im Plan lagemässig schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die im Plan ausgewiesene Anzahl der Bäume ist nicht bindend, die definitive Anzahl wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt. Über unterirdischen Bauteilen sind folgende Aufbauhöhen für den gesamten Unter- und Oberboden nachzuweisen:

- Grossbäume: mindestens 1.50 m
- Kleinbäume: mindestens 0.80 m

³ Anzahl und Sortenwahl der Bäume entlang der Bandwiesstrasse sind mit dem kommunalen Strassenprojekt abzustimmen.

5. Erschliessung

Art. 5.1 Erschliessungskonzept

¹ Das Areal ist für den motorisierten Individualverkehr so zu erschliessen, dass die Bandwiesstrasse durchgehend als Begegnungszone ausgestaltet werden kann. Die Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage (UNG) erfolgt ab der Bandwiesstrasse an der im Plan schematisch bezeichneten Bereich.

² Zur Ermöglichung der Begegnungszone sind alle erforderlichen Autoabstellplätze (inkl. Besucher- und Behindertenparkplätze) unterirdisch anzuordnen. Im Bereich Anschlussmöglichkeit UNG ist die Unterniveaugarage so zu dimensionieren und auszugestalten, dass Ein- und Ausfahrten einer künftigen Parkieranlage auf dem südlich angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 7446 über die Breitenhofstrasse abgewickelt werden können.

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Fuss- und Velowegverbindung für die Öffentlichkeit zu erstellen.

Art. 5.2 Anlieferung

Die Ein- und Ausfahrt für Warenumschlag und Anlieferung hat an der im Situationsplan 1:500 schematisch gekennzeichneten Stelle zu erfolgen und ist in das Gebäude zu integrieren.

Art. 5.3 **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

¹ Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von maximal sechs Abstellplätzen für Besucher und Kunden an der Alpenstrasse müssen unterirdisch angeordnet werden. Die offenen Abstellplätze müssen mit sickerfähigem Material erstellt werden.

² Für die Ermittlung des Grenzbedarfs an Autoabstellplätzen (PP) gelten folgende Werte:

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Einkaufszentrum	1 PP / 250 m ² mGF	1 PP / 60 m ² mGF
Wohnen	1 PP / Wohnung	0.10 PP / Wohnung
Büro und Dienstleistungen	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 100 m ² mGF

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitäräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden))

³ Der massgebliche Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs wird gemäss der folgenden Tabelle festgelegt, wobei im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 320 Autoabstellplätze zulässig sind:

Nutzungsart	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Massgeblicher Bedarf in	mindestens 70%	mindestens 45%	mindestens 50%
Prozent des Grenzbedarfs	maximal 100%	maximal 90%	maximal 100%

⁴ Die Kundenparkplätze in der Tiefgarage sind zu bewirtschaften. Für die Bewirtschaftung dieser Parkplätze ist als Minimaltarif der jeweils gültige Tarif 4 "Parkhaus" gemäss Gebührenreglement zur Parkerverordnung Rütli anzuwenden.

⁵ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nach Nutzerkategorien zu kennzeichnen.

Art. 5.4 **Veloabstellplätze**

¹ Für Velos sind an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind für Bewohner und Beschäftigte in angemessener Zahl und an leicht zugänglicher Lage in der Nähe der Gebäudeingänge (Hauseingänge und oberirdisch im Freien) diebstahlsicher auszugestalten.

² Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze (VP) gelten folgende Werte:

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Einkaufszentrum	1 VP / 300 m ² mGF	1 VP / 75 m ² mGF
Wohnen	1 VP pro Zimmer	Im Wert Bewohner enthalten
Büro und Dienstleistungen	1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 75 m ² mGF

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden))

Art. 5.5 Ausgestaltung Unterniveaugarage

¹ Anordnung und Breite der Fahrbahnen und die Anordnung der Abstellplätze sind so zu situieren, dass der Anschluss gemäss Art. 5.1 Abs. 2 ohne erheblichen Aufwand realisiert werden kann.

² Die nötigen Aufgänge aus der Tiefgarage ins Freie dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt und wo nötig auf die Parzellengrenze gestellt werden.

6. Ver- und Entsorgung / Umwelt

Art. 6.1 Entwässerung

¹ 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.

² Die begrüneten Flächen im Wohnhof, im Parkweg und auf den Dächern sind so auszugestalten, dass eine naturnahe (d.h. oberflächennahe) Regenwasserbewirtschaftung möglich ist.

Art. 6.2 Entsorgung

¹ Für die Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und es sind die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Grundsätzlich sind Unterflurlösungen zu realisieren.

² In den im Plan schematisch bezeichneten Bereich ist eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 6.3 Energie

¹ Neubauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen.

² Mit der Baueingabe ist im Baubereich A ein geeigneter Standort für eine Trafostation nachzuweisen.

Art. 6.4 Vogelfreundliches Bauen

Für Bauelemente aus Glas sind die Empfehlungen der KBOB und der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

Art. 6.5 Aussenraumbeleuchtung

Die Aussenraumbeleuchtung ist auf ein Minimum zu begrenzen und gemäss SIA Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu planen.

7. Lärmschutz

Art. 7.1 Empfindlichkeitsstufe

Für die Baubereiche A bis E gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung.

8. Schlussbestimmungen

Art. 8.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.