

# Privater Gestaltungsplan «Bandwies Nord»

Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Gemeinde Rüti, Kanton Zürich

9. April 2026



**PLANE  
RAUM.**

Verkehrsplanung  
Raumentwicklung

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Studienauftrag	9
1.3 Bauabsichten	9
1.4 Aufgabe	10
<b>2. Planerische Grundlagen</b>	<b>12</b>
2.1 Überkommunale Vorgaben	12
2.2 Kommunale Vorgaben	22
2.3 Historische Entwicklung	30
<b>3. Richtstudie</b>	<b>31</b>
<b>4. Festlegungen des Gestaltungsplans</b>	<b>32</b>
4.1 Allgemeine Bestimmungen	32
4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	33
4.3 Ausnutzung und Nutzungsweise	38
4.4 Aussenraum	40
4.5 Erschliessung	43
4.6 Ver- und Entsorgung / Umwelt	47
4.7 Lärmschutz	49
4.8 Schlussbestimmung	50
<b>5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans</b>	<b>51</b>
<b>6. Verfahrensablauf</b>	<b>56</b>
6.1 Kantonale Vorprüfung durch ARE	56
6.2 Gutachten Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK)	67
6.3 Anhörung	69
6.4 Öffentliche Auflage	70
6.5 Übersicht Gesamtablauf	92
<b>7. Mehrwertausgleich</b>	<b>93</b>

## **Beilagen**

- A Richtstudie Bandwies Nord, ARGE PARK Raumbureau JACO, Zürich mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH, Dietikon vom 27.2.2026
- B Würdigung Richtstudie, Reto Pfenninger vom Februar 2024
- C Lärmgutachten Strassenlärm zu Art. 31 LSV, CSD Ingenieure AG, Zürich vom 27.2.2026
- D Aktualisierung Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies, SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich vom 27.2.2026
- E Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie AG, Winterthur vom 13.7.2023
- F Dossier Umweltverträglichkeitsbericht, CSD Ingenieure AG, Zürich vom 27.2.2026
- G Meteorentwässerungskonzept Bandwies Rüti, CSD Ingenieure AG, Zürich vom 28.1.2025
- H Städtebaulicher Vertrag und Mehrwertermittlung
- I Kantonale Vorprüfungen und Gutachten NHK

## **Auftraggeberin**

Genossenschaft Migros Ostschweiz  
Industriestrasse 47  
9201 Gossau SG  
Daniel Näf, Ashwin Teesink

## **Bearbeitung Umweltverträglichkeitsbericht**

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

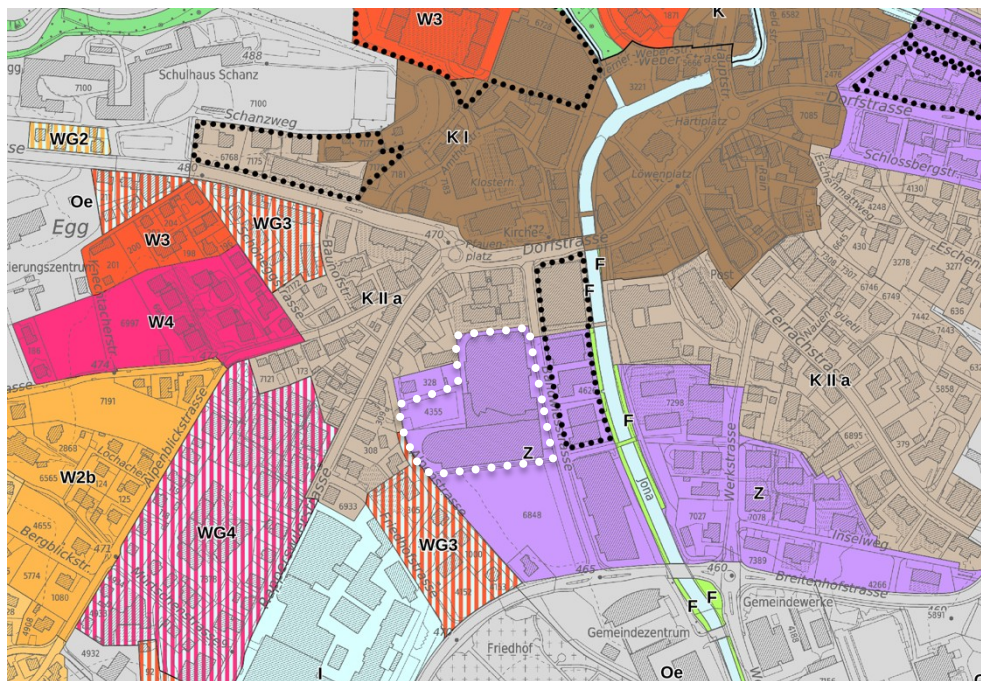
# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Die Genossenschaft «Migros Ostschweiz» (GMOS) betreibt am Standort Rüti «Bandwies Nord» ein gut frequentierter Einkaufsladen mit Gastronomie. 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. Zur Erlangung eines Zielbildes, das sowohl städtebauliche, architektonische, freiräumliche und verkehrliche Aspekte in sich vereint, veranstaltete die GMOS einen zweistufigen Studienauftrag. Im Schlussbericht vom 28. September 2022 wurde festgehalten, dass das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt der Arbeitsgemeinschaft PARK Raumbureau JACO, Zürich, unter Berücksichtigung der in der Projektbeschreibung festgehaltenen Kritik, zur Weiterbearbeitung empfiehlt. Auf Basis der aus dieser Bearbeitung hervorgegangenen Richtstudie soll der private Gestaltungsplan (GP) inkl. Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erarbeitet werden.

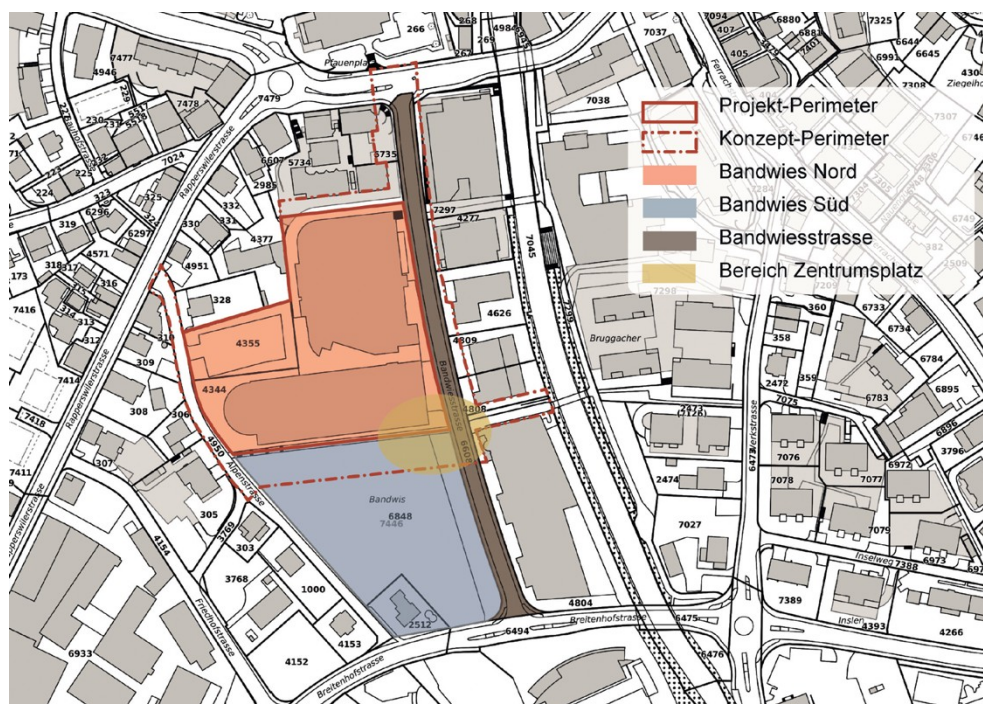
Das Areal «Bandwies Nord» besteht aus den zwei Parzellen Kat. Nrn. 4344 und 4355 sowie eine Teilfläche von Kat. Nr. 4950, die insgesamt 10'245 m<sup>2</sup> umfassen. Die Grundstücke befinden sich in der Zentrumszone südwestlich des Bahnhofs Rüti und südlich der Kernzone.



Planausschnitt  
ÖREB-Kataster mit dem  
Gestaltungsplanperimeter  
Areal «Bandwies Nord»  
(weiss punktierte Linie),  
Quelle: GIS-ZH, eigene  
Darstellung

Auf der angrenzenden Parzelle «Bandwies Süd» hat die Gemeinde Rüti (Grundeigentümerin) zusammen mit der UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential» (Investorin, Bau-rechtnehmerin) eine Arealentwicklung lanciert, mit der vorwiegend Wohn-nutzung kombiniert mit mindestens 20% Gewerbeanteil realisiert werden soll. Der zu diesem Zweck ausgearbeitete öffentliche Gestaltungsplan wurde jedoch im Februar 2020 von den Stimmberechtigten von Rüti abgelehnt. Als Gründe wurden in erster Linie die Unsicherheit bezüglich Mehrverkehr und das fehlende Konzept für den öffentlichen Zentrumsbereich genannt. Mit dem Verfahren «Bandwies Nord» bietet sich die Gelegenheit, die Ansprüche an den öffentlichen Raum bezüglich Gestaltung, Verkehr und Aufenthaltsqualitäten zu koordinieren und die beiden Arealentwicklungen aufeinander abzustimmen. Dabei soll einerseits die Bandwiesstrasse als öffentlicher Raum und Erschliessungszone einbezogen werden und andererseits mit einem grösseren Konzept-Perimeter mehr Spielraum für die Nutzungsanordnungen geschaffen werden. Die notwendige zeitliche und inhaltliche Abstimmung der verschiedenen Planungen erfolgen durch die Projektbeweger GmbH, Zürich.

Das Vorhaben auf dem Areal «Bandwies Nord» unterliegt aufgrund des Nutzungsmass der Verkaufsflächen (über 7'500 m<sup>2</sup>) der Pflicht zur Durch-führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).



Projektperimeter der Arealentwicklungen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» in der Gemeinde Rüti  
Quelle: Schlussbericht des GMOS

## Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird zurzeit teilrevidiert und wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2026 festgesetzt. Der Gestaltungsplan ist auf diese neue Revisionsvorlage abgestimmt, stützt sich jedoch weiterhin auf die rechtsgültige Fassung ab.

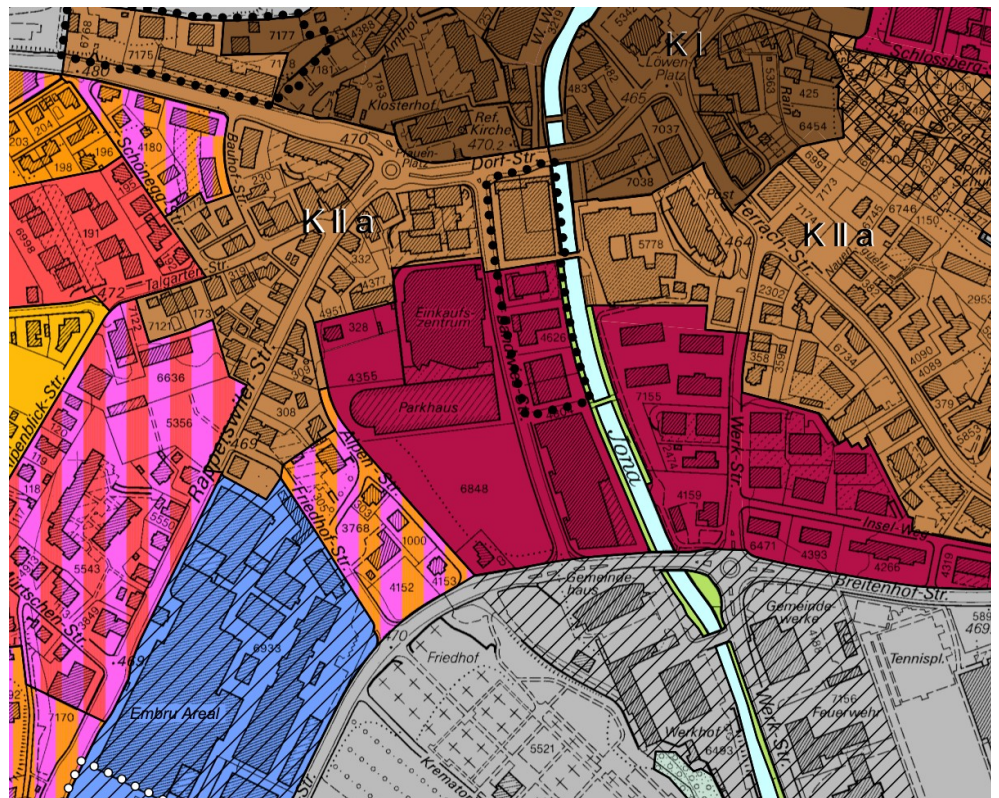
Die beiden Grundstücke im Gebiet «Bandwies Nord» befinden sich in der Zentrumszone (neuBZO Zentrumszone Z4/100). Die Grundmasse in der Zentrumszone (Z) sind die Folgenden.

- Ausnutzungsziffer: max. 100 %
- Freiflächenziffer: mind. 15 %
- Vollgeschosszahl: max. 4
- Dachgeschosszahl: max. 2
- Gebäudehöhe: max. 15.5 m
- Firsthöhe: max. 7 m
- Gebäudelänge: max. 50.0 m
- Grundabstand: min. 5.0 m

Arealüberbauungen sind im Gebiet «Bandwies Nord» zulässig, weshalb die Ausnutzungsziffer nach Artikel 49 der BZO um maximal 30 % erhöht werden kann. Im Gebiet «Bandwies Nord» besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans.

Festlegungen	
	K I Kernzone I
	K II a Kernzone II a
	K II b Kernzone II b
	K III Kernzone III
	Z Zentrumszone
	W1 Eingeschossige Wohnzone
	W2a Zweigeschossige Wohnzone, locker
	W2b Zweigeschossige Wohnzone, dicht
	W3 Dreigeschossige Wohnzone
	W4 Viergeschossige Wohnzone
	WG2 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	WG3 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	WG4 Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
	G Gewerbezone
	I Industriezone
	Oe Zone für öffentliche Bauten
	E Erholungszone
	A-1 Parkanlagen
	B-1 Sportanlagen
	C-1 Spiel- und Sportplätze
	F Freihaltzone
	R Reservzone
	Gestaltungspflichtgebiete
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe

Planausschnitt  
Zonenplan der  
Gemeinde Rütli



Die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung gemäss der laufenden Teilrevision sind vielseitig. Nebst Anliegen, welche aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) oder der Richtplanung abgeleitet werden konnten, wurden auch individuelle Anliegen aus der Bevölkerung und Umsetzungsfragen der Verwaltung behandelt. Unter anderem werden die Begriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Unter dem Arbeitstitel «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden zudem die neuen Möglichkeiten genutzt, die sich aus der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) per 1. Dezember 2024 ergeben haben.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt zum einen die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und sieht konkrete Vorgaben für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung vor. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung enthält eine Vielzahl von Anpassungen, unter anderem wurden Folgende für den Gestaltungsplan berücksichtigt.

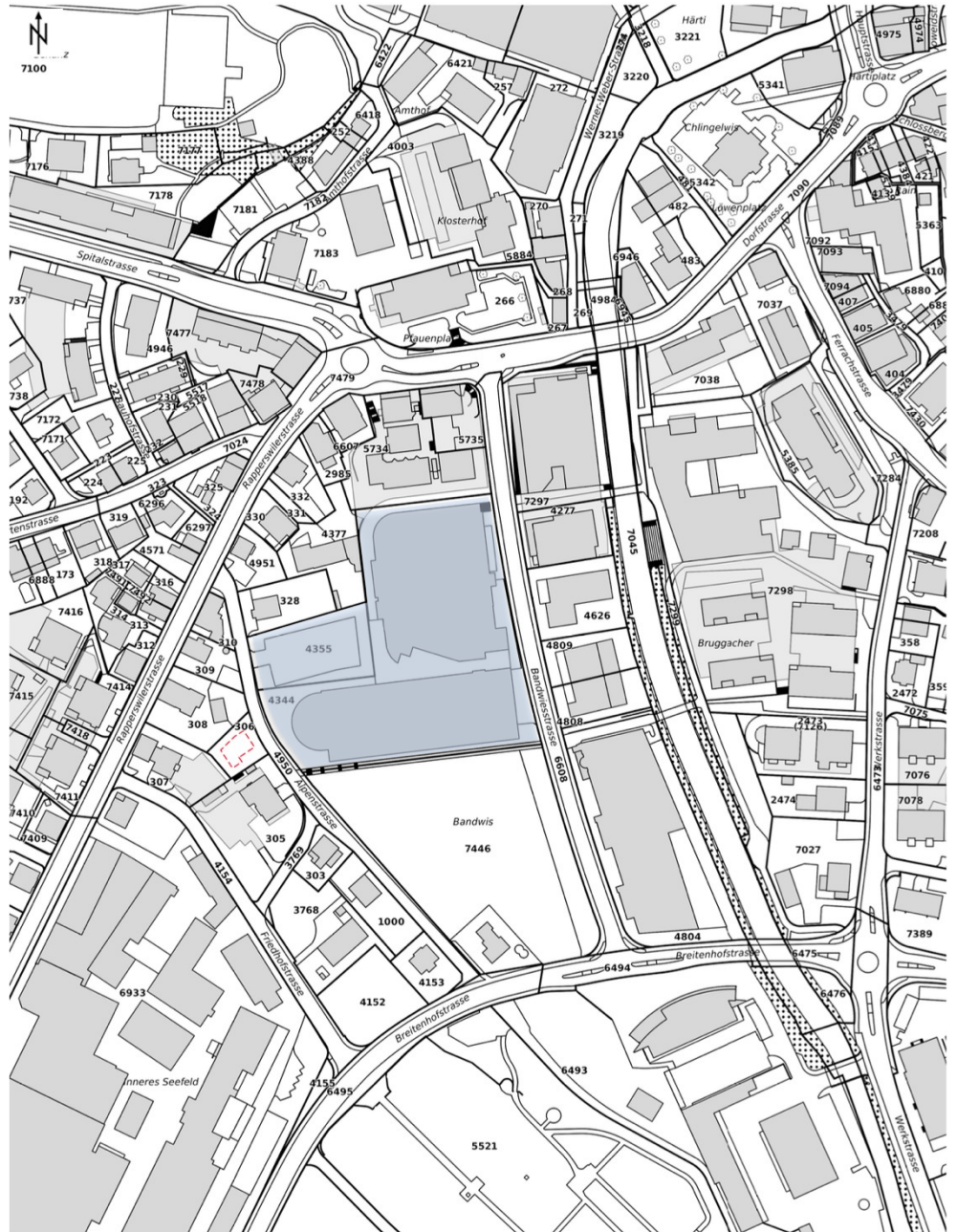
- Die Fassadenhöhen werden für einen zeitgemässen Wohnungsstandard angepasst.
- Der Grenzbedarf an Autoabstellplätzen wird für Wohnnutzungen leicht reduziert.
- Für die verschiedenen Nutzungen wird ein angemessener Bedarf an Veloabstellplätzen definiert.
- Mit der Einführung der IVHB-Begriffe ersetzt die Grünflächenziffer (GFZ) die bisherige Freiflächenziffer.
- Um dem hohen klimatischen und ökologischen Wert von Bäumen gerecht zu werden, wurden ein neuer Artikel zur Baumpflanzung eingeführt.
- Die bereits bekannte Regelung zur Begrünung von Flachdächern wird mit qualitativen Anforderungen ergänzt.
- Die Umgebungsgestaltung soll übermässige Sommerhitze mindern und die Siedlungsökologie fördern.

Es wird auf eine detaillierte Beleuchtung aller Änderungen verzichtet. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise werden auf den aktuellen und rechtskräftigen Stand begründet z.B. Ausnützung, Höhen usw. Sofern neue Vorgaben beigezogen werden z.B. Parkierung, Siedlungsökologie wird darauf hingewiesen.

Der Gestaltungsplan sieht abschliessende Regelungen vor, welche unabhängig der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden können.

## Planungsperimeter

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die zwei Parzellen Kat. Nr. 4344 mit 8'715 m<sup>2</sup> und Kat. Nr. 4355 mit 1'464 m<sup>2</sup> sowie eine Teilfläche von Kat. Nr. 4950. Die Arealfläche beträgt insgesamt ca. 10'245 m<sup>2</sup>.



heutige Situation mit  
Gestaltungsplangebiet  
(blau eingefärbt),  
Quelle: GIS-ZH September  
2023, eigene Darstellung

## 1.2 Studienauftrag

Der Studienauftrag der GMOS für das auserwählte Projekt ist das Resultat aus einem zweistufigen Studienauftrag mit Präqualifikation. Auf die öffentliche Ausschreibung des Studienauftrages haben sich 14 Teams gemeldet, von welchen in der Präqualifikation sechs interdisziplinäre Teams ausgewählt wurden nach den Eignungskriterien bezüglich ihrer Kenntnisse in Städtebau, Architektur und Freiraum- sowie Verkehrsgestaltung.

Die sechs auserwählten Teams befassten sich mit der Bearbeitung und Präsentation der konzeptionellen Fragestellung. Aufgrund dieser ersten Abgabe wurden zwei Teams zur letzten Stufe zugelassen und zur Weiterentwicklung ihres Projekts angeregt. Die zwei finalen Abgaben wurden durch das Beurteilungsgremium beurteilt und das Projekt der Arbeitsgemeinschaft PARK Raumbureau JACO zur Weiterbearbeitung empfohlen.



Visualisierung des Projekts der Arbeitsgemeinschaft PARK Raumbureau JACO, Zürich mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH, Dietikon

## 1.3 Bauabsichten

Das geplante Projekt besteht aus einer porösen Randbebauung, welche an mehreren Orten durch Unterbrüche die Beziehung von Aussen in den Wohnhof zulässt. Dadurch wird die strenge Trennung zwischen Öffentlich und Privat aufgehoben. Der Binnenraum ist stark begrünt, was zur Hitze-minimierung des Hofraumes beitragen soll. Auch die Beziehung der Überbauung zur Begegnungszone und «Piazzetta» an der Bandwiesstrasse wird durch eine Planung von «Fassade zu Fassade» hergestellt. Damit wird eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen, welche im Verhältnis zur Relevanz des Zentrumsgebiet steht.

Im Erdgeschoss befindet sich der Einkaufsladen der Migros mit Gastronomie, welches einen Aussenbereich im Bereich der «Piazzetta» aufweist. Die Wohnungen und die Gewerbefläche sind durch eine Tiefgarage mit rund 320 Parkplätzen im ersten und zweiten Untergeschoss erschlossen. Im ersten Untergeschoss befinden sich zudem weitere Verkaufsflächen. Die Gewerbeflächen sollen teilweise auch für Partner der Migros bereitgestellt werden. Oberhalb des Erdgeschosses sind insgesamt ca. 81 Mietwohnungen im mittleren Ausbaustandard auf vier Vollgeschossen (1. bis 4. Obergeschoss) geplant. Im ersten Obergeschoss sollen nebst Mietwohnungen auch weitere Dienstleistungsflächen für Partner im Gesundheitswesen geschaffen werden.



Situationsplan des Projekts der Arbeitsgemeinschaft PARK Raumbureau JACO, Zürich mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH, Dietikon

## 1.4 Aufgabe

Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des vorliegenden Überbauungskonzepts ist ein privater Gestaltungsplan zu erarbeiten. Gestaltungspläne legen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan im Massstab 1:500 und den zugehörigen Bestimmungen. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung und § 7

Planungs- und Baugesetz zu erarbeiten. Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Die Richtstudie der Arbeitsgemeinschaft PARK Raumbureau JACO, Zürich mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH, Dietikon bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Die Richtstudie entspricht in drei Punkten (Ausnützung, Gebäudelänge und Grenzabstand gegen Süden und Westen) nicht den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung.

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind dabei so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von der Grundeigentümerin aufgestellt wird. Letztlich muss er von der Gemeindeversammlung zugestimmt und vom Kanton Zürich genehmigt werden.

## 2. Planerische Grundlagen

### 2.1 Überkommunale Vorgaben

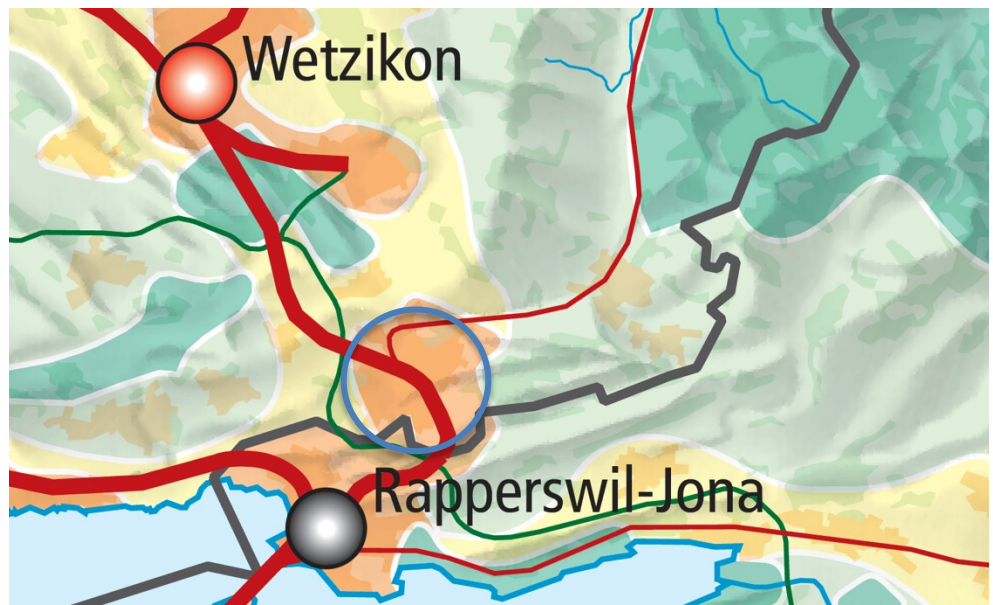
#### Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton Zürich. Es ist Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Raumordnungspolitik und bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf verschiedenen Massstabsebenen.

Die Gemeinde Rüti, in welcher das Gestaltungsgebiet liegt, wird im kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» gezählt. Damit steht die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen nach innen und die Verdichtung der öffentlichen Erschliessung im Vordergrund. Weiter soll eine soziale Durchmischung, sowie die Erweiterung von öffentlichen Begegnungszonen angestrebt werden.

- Handlungsräume
- Stadtlandschaft
  - urbane Wohnlandschaft
  - Landschaft unter Druck
  - Kulturlandschaft
  - Naturlandschaft

Handlungsräume im  
Grossraum Zürich mit  
Standort Gebiet  
«Bandwies Nord»  
(blauer Kreis)  
Quelle: Raumordnungs-  
konzept Kanton Zürich,  
eigene Darstellung

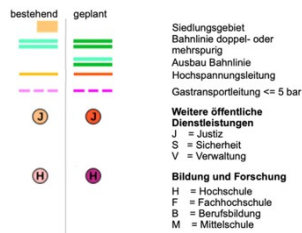


#### Kantonaler Richtplan

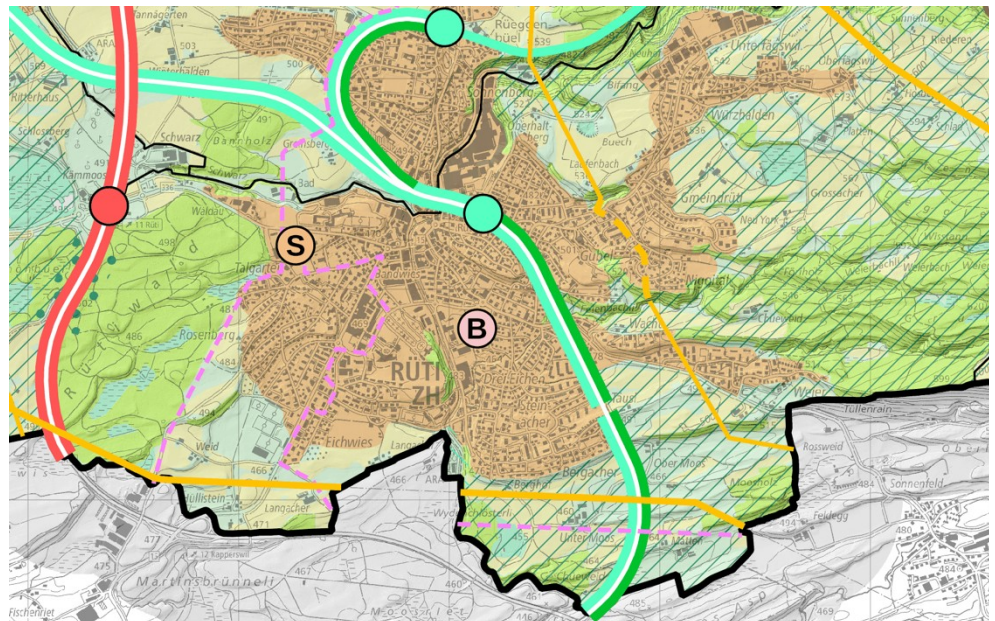
Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen und sichern. Der kantonale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument des Kantons für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet und angrenzend an die Kernzone der Gemeinde Rüti mit schutzwürdigem Ortsbild. Weiter fliesst am östlichen Arealrand die

Jona entlang. Das angrenzende Gelände muss in die Überlegungen zur Gestaltung des Gebiets einbezogen werden und wird später genauer ausgeführt.






Planausschnitt  
kantonaler Richtplan  
Quelle: GIS-ZH September  
2023



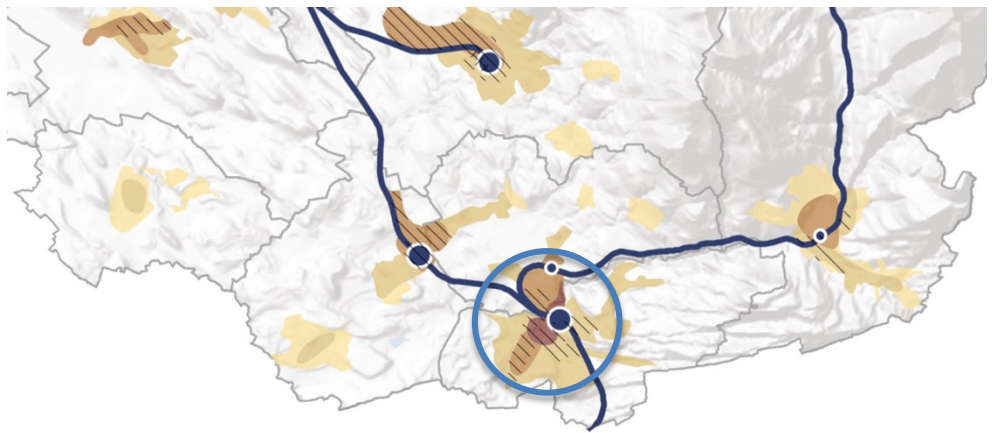
## Regionaler Richtplan

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im regionalen Richtplan differenziert und auf die Bedürfnisse der Region abgestimmt. Die Gemeinde Rütli befindet sich in der Region «Oberland» im Süden des Kanton Zürichs.

Für die kommenden Jahre wird in der Region Zürich Oberland ein weiterer Bevölkerungswachstum erwartet. Die letzten Baulücken werden jedoch immer mehr aufgefüllt, was eine Verdichtung nach innen verlangt, um den Zuwachs aufzufangen. Die Region hat dafür klar definiert, in welchen Gebieten eine Verdichtung und Umstrukturierung erwünscht ist und welche Gebiete bewahrt werden sollen. In dem auf der nächsten Seite angeführten Plan ist das Gestaltungsplangebiet in der Gemeinde Rütli mit einer Schraffur gekennzeichnet als Gebiet, welches weiterentwickelt werden soll und verdichtet werden kann.





-  Stark veränderte Gebiete
-  Deutlich veränderte Gebiete
-  Stabile Gebiete ohne Strukturveränderung

Planausschnitt regionaler Richtplante, Karte Dynamiken der Siedlungsentwicklung mit Gemeinde Rüti (blauer Kreis), eigene Darstellung

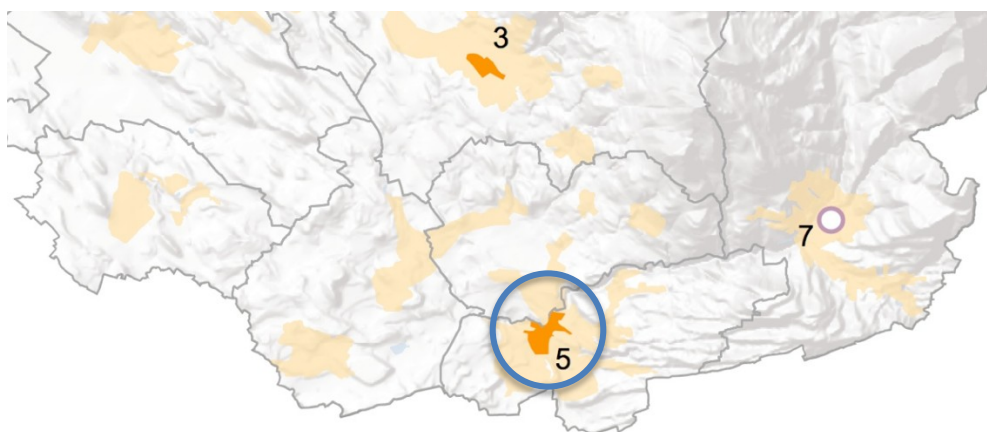


Die geplante Verdichtung nach innen steht im Zusammenhang mit der Kategorisierung der Gemeinde Rütli als «regionales Zentrumsgebiet». Mit der Bezeichnung von regionalen Zentrumsgebieten wird aufgezeigt, wo aus regionaler Sicht zusätzlich zu den kantonalen Zentrumsgebieten gut erschlossene, mit übergeordneten öffentlichen und privaten Nutzungen ausgestattete Schwerpunkte zu ermöglichen bzw. zu erhalten sind. Die Zentrumsgebiete zeichnen sich aus durch eine vielfältige durchmischte Nutzung, attraktive Strassen- und Aufenthaltsräume und eine überdurchschnittliche Erschliessungsqualität mit Bahn und Bus. Sie dienen ihrer Umgebung als Dienstleistungs-, Arbeitsplatz- und Versorgungszentren mit einem breiten Angebot an Verkaufsgeschäften und kulturellen Einrichtungen.

Der Gestaltungsplan mit dem geplanten Ausbau der Migros erweitert damit die Versorgungsfunktion des Zentrumsgebietes Rütli. Wichtig ist dabei zu beachten, dass die Wohn-, Aufenthalts und Erschliessungsqualität erhalten oder gesteigert wird.

-  Zentrumsgebiete von kantonomer Bedeutung
-  Zentrumsgebiete von regionaler Bedeutung
-  Subzentrum
-  Siedlungsgebiet

Planausschnitt regionaler Richtplante, Karte Zentrumsgebiete mit Gemeinde Rütli (blauer Kreis), eigene Darstellung



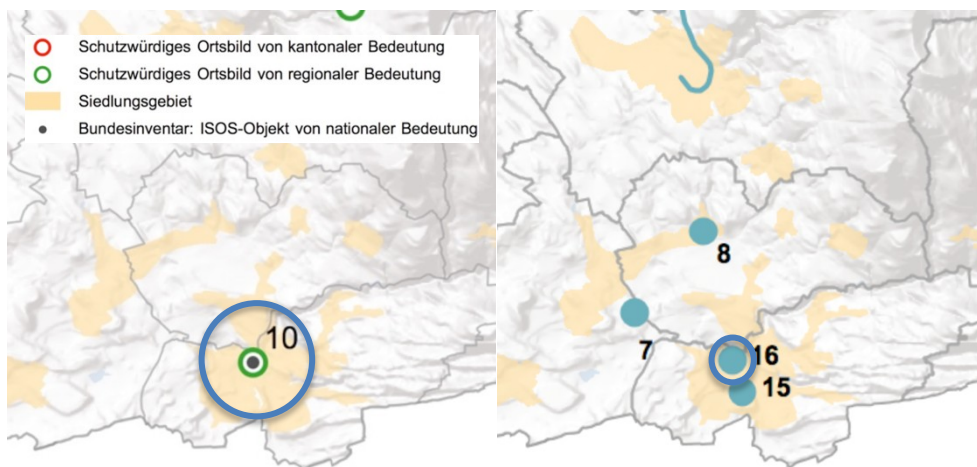
Insbesondere in Zentrumsgebieten besteht bei schutzwürdigen Ortsbildern ein Spannungsfeld zwischen Ortsbildschutz und innerer Verdichtung. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die Schutzziele abzustimmen. Der Ortsbildschutz will das kulturelle Erbe, soweit es sich in der Gestaltung von Siedlungen niedergeschlagen hat, erhalten. Objekte des Ortsbildschutzes sind in der Regel Ortskerne, Quartiere und Strassenzüge mit ihrer typischen Bebauungs- und Aussenraumstruktur, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswert sind.

Das Gestaltungsplangebiet ist nicht Teil des regionalen oder nationalen, schutzwürdigen Ortsbildes in Rüti. Jedoch befindet sich im Norden des Gebiets der schutzwürdige Dorfkern der Gemeinde Rüti und die schutzwürdige reformierte Kirche gemäss Bundesinventar ISOS. Auch verläuft im Osten die Bandwiesstrasse, welche im Rahmen der Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» aufgewertet und zu einer Begegnungszone umfunktioniert werden soll. Überlappend mit der Bandwiesstrasse verläuft nach ISOS die Sichtachse zwischen dem Krematorium und der reformierten Kirche im Dorfkern. Die Sichtachse muss bei der Gestaltung des Areals mitgedacht werden.

- — Schützenswerte Kulturobjekte
- Siedlungsgebiet

Planausschnitt regionaler Richtplante, Plan Schutzwürdige Ortsbilder mit Dorfkern Rüti (blauer Kreis), eigene Darstellung

regionaler Richtplante, Plan Schutzwürdige Kulturobjekte mit reformierter Kirche (blauer Kreis), eigene Darstellung



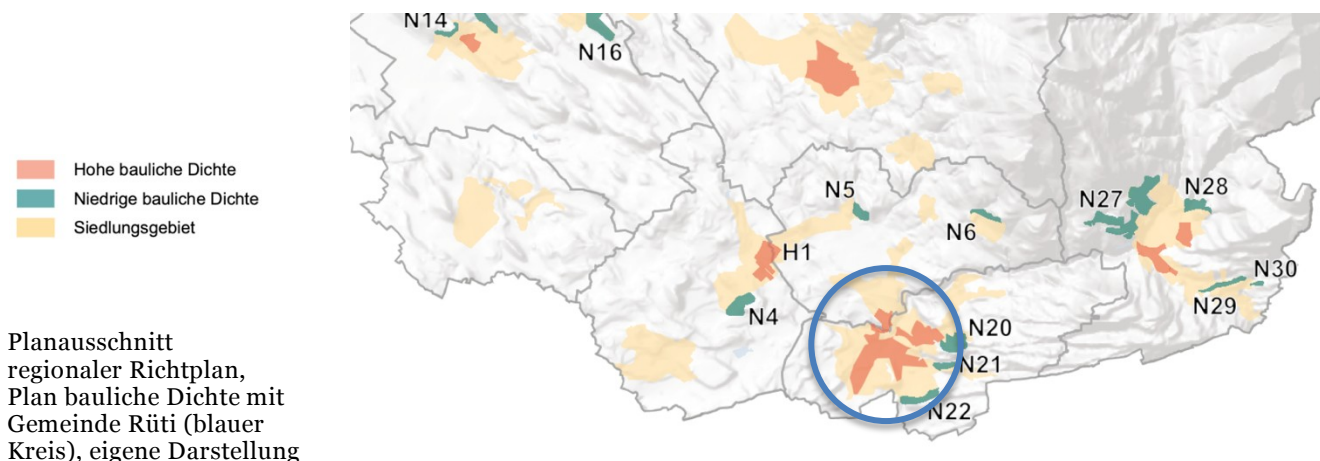
Der regionale Richtplan legt die Gebiete mit einer hohen baulichen Dichte fest, zu welchen auch die Gemeinde Rüti zählt. Mit der Bezeichnung «hohe bauliche Dichte» werden Gebiete an zentralen Lagen bezeichnet, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Die in § 49a Abs. 1 PBG genannten Mindestdichten sollen deutlich überschritten werden.

Im regionale Richtplan sind für Gebiete mit hoher baulicher Dichte in Wohn- und Mischzonen die Richtwerte definiert. In diesen Gebieten sollen Überbauungen mindestens vier Vollgeschosse besitzen, eine Ausnützungsziffer von mehr als 65% erfüllen und eine grössere Baumassenziffer als 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aufweisen.

Weiter legt der regionale Richtplan fest, dass Gebiete in urbanen Zentrums-lagen, welche hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, eine «sehr hohe bauliche Dichte» aufweisen sollen. Diese Gebiete werden jedoch in der Richtplankarte nicht explizit bezeichnet. Auch in diesen Gebieten müssen die Verdichtungsbemühungen mit den schutzwürdigen Ortsbildern gemäss dem Bundesinventar ISOS abgestimmt werden.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem regionalen Richtplan im Siedlungsgebiet mit einer «hohen baulichen Dichte». Weiter könnte durch die Zentrums-lage des Gebiets und die Nähe zum Bahnhof Rüti auch für eine Kategorisierung als Gebiet mit «sehr hohen baulichen Dichte» argumentiert werden. In diesem Fall müssten mindestens fünf Vollgeschosse errichtet werden, eine Ausnützungsziffer von mehr als 105% erreicht werden und eine grössere Baumassenziffer als 4.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aufweisen nach dem regionalen Richtplan.

Zusätzlich setzen die Gemeinden die Dichtestufen im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen fest (Bau- und Zonenordnung, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften usw.).



Dichte-stufe	Vollge-schosse	AZ [%]	BMZ [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	Bemerkung
Niedrig	2	20 – 30	1.2 – 1.6	
Mittel	2	30 – 50	1.6 – 2.4	Ohne Karteneintrag
	3	50 – 65	2.4 – 3.2	Ohne Karteneintrag
Hoch	Mind. 4	> 65	> 2.7	
Sehr hoch	Mind. 5	> 105	> 4.3	
Abkürzungen:				
AZ	Ausnützungsziffer			
BMZ	Baumassenziffer			

Tabelle Richtwerte bauliche Dichte für Wohn- und Mischzonen  
Quelle: regionaler Richtplantext

## Archäologie

Das Gebiet «Bandwies Nord» tangiert keine archäologische Zone. Jedoch liegen zwei archäologische Zonen nördlich in der Nähe des Gebiets. Das Ortsbild von Rüti als verstädtertes Dorf ist Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Das Ortsbild weist gemäss dem Inventarblatt hohe räumliche sowie architekturhistorische Qualitäten auf.

### Archäologische Zonen

 Archäologische Zonen

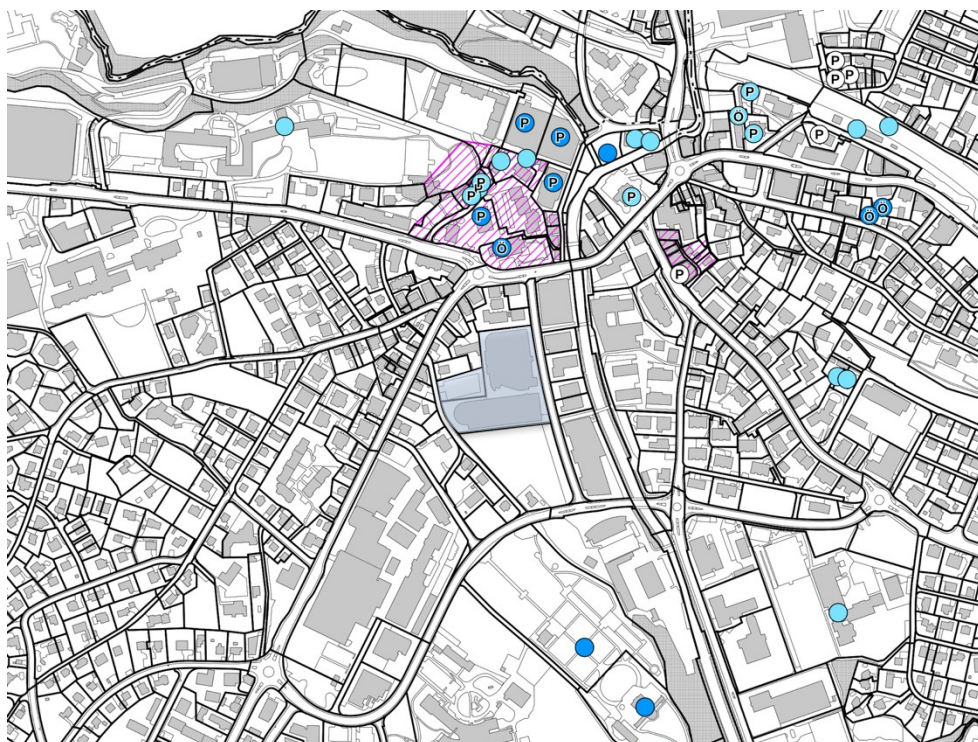
### Inventar Objekte

 Objekte kantonale Bedeutung

 Objekte regionale Bedeutung

Ausschnitt Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte mit Gestaltungsplangebiet (blau eingefärbt)

Quelle: GIS-ZH September 2023, eigene Darstellung



## ISOS

Das Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich 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 Neubaugart in der Flussebene mit grossen Einkaufszentren und Wohnblöcken, 2.H. 20.Jh./A.21.Jh., umschrieben.

Die Gemeinde Rüti mit ihrer langen Geschichte, welche mit der ersten Besiedlung bis ins 8. Jahrhundert reicht, ist reich an regional und national schützenswerten Objekten. Gerade im Norden des Gestaltungsgebiets befindet sich die ehemalige Klosterkirche im Klosterbezirk, welche in der unten angeführten Karte mit der Nummer 7 vermerkt ist. Die ältesten Teile der Kirche stammen aus dem 13. Jahrhundert, während der Grossteil des

Gebäudes nach einem Brand 1771 erneuert werden musste. Heute dient das Gebäude als reformierte Kirche. Die Kirche befindet sich in dem Klosterbezirk, welcher selbst mit der höchstmöglichen Erhaltungsziel klassifiziert ist. Die Kirche zusammen mit dem Klosterbezirk sind wichtige Bestandteile der Identität von Rüti. Nach der Säkularisierung hat sich das neue politische Zentrum von Rüti in den Süden verschoben. Am südlichen Ende der Bandwiesstrasse befindet sich das heutige Gemeindehaus. Im ISOS ist die Sichtachse zwischen Gemeindehaus und dem Klosterbezirk eigens aufgeführt. Bei der Planung der Bandwiesstrasse wurde darauf geachtet, dass diese Sichtachse erhalten bleibt. Mit dem Gestaltungsplan «Bandwies Nord» soll sichergestellt werden, dass die Sichtachse erhalten wird. Auch Teil dieser Sichtachse ist ihre Erweiterung zwischen dem Klosterbezirk und dem Krematorium auf dem Chlaushügel und dessen Friedhof. Diese Beziehung zwischen den religiösen Gebäuden ist weiter Achtung zu schenken.

die betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 4344 und 4355 sowie eine Teilfläche von Kat.-Nr. 4950 liegen im ISOS in der Umgebung VI mit dem Erhaltungsziel b. Gemäss kantonalem Richtplan (Pt. 2.4.3) und in Zusammenhang mit §16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dem ISOS Rechnung,  
Ausschnitt ISOS Karte Rüti, Oktober 2023

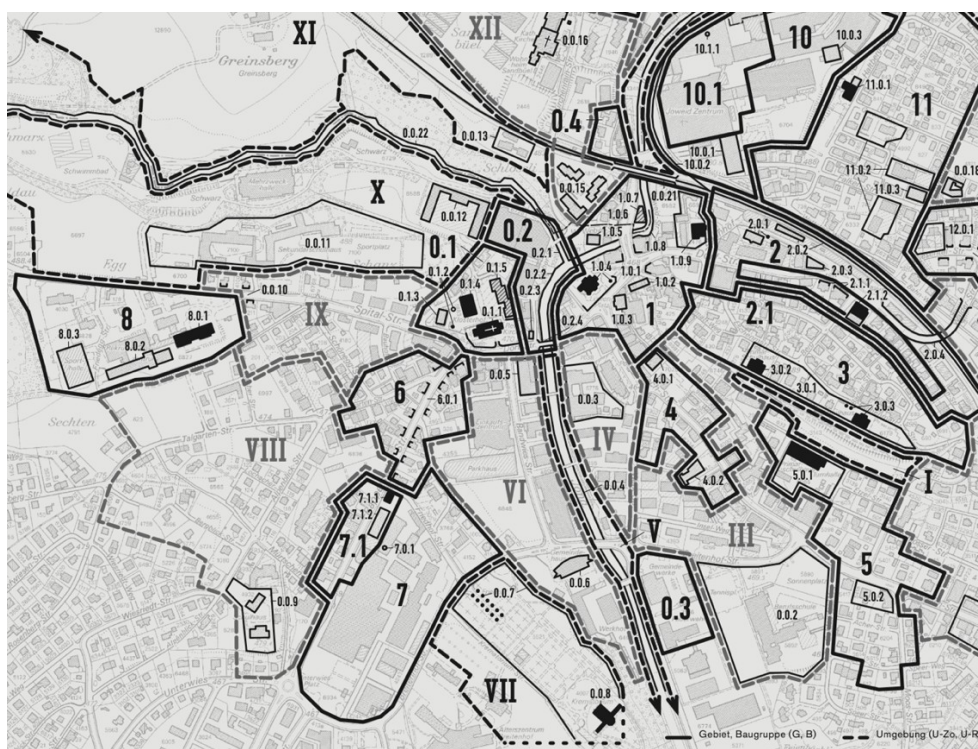
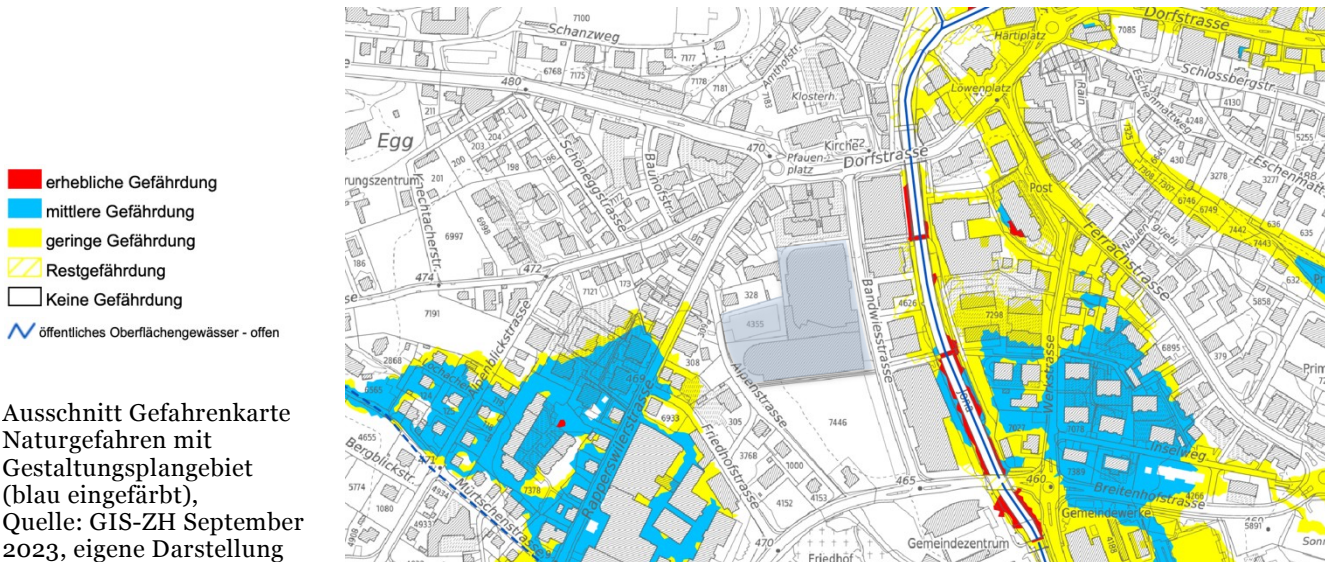


Foto Bandwies mit Blick auf die reformierte Kirche  
Quelle: ISOS Oktober 2023



## Naturgefahren

Die Gefahrenkartierung der Gemeinde Rüti mit dem Hauptprozess Hochwasser zeigt für das Gebiet «Bandwies Nord» keine Gefahrenhinweise auf.



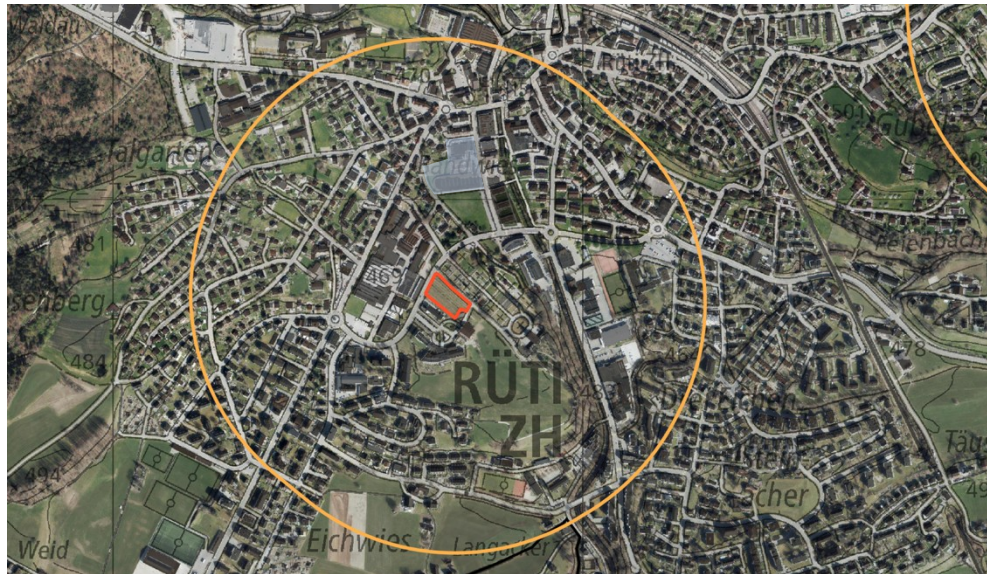
## Feuerbrand-Schutzobjekte

Die Pflanzenkrankheit Feuerbrand ist eine bakterielle, meldepflichtige Pflanzenkrankheit, die in Kernobstanlagen, Hochstammobstgärten und Baumschulen (Apfel, Birne, Quitte) grossen Schaden anrichten kann. Weitere Wirtspflanzen sind Cotoneaster und Weissdorn. Eine vollständige Wirtspflanzenliste ist von der Internetseite „[www.strickhof.ch](http://www.strickhof.ch) > Feuerbrand > Wirtspflanzen“ abrufbar. Das Gebiet «Bandwies Nord» ist im Einflussbereich des Feuerbrand-Schutzobjektes Obstanlagen O.27.1.

Ein Schutzobjekt besteht aus einem Kern und einem Schutzgürtel von ca. 500 Metern. Im Schutzobjekt und seinem Schutzgürtel wird die Kontrolle und Bekämpfung von Feuerbrand intensiver geführt als ausserhalb. Der Schutzgürtel hat somit eine Filterfunktion. Bei Obstanlagen und kleinen Hochstammenschutzobjekten unterscheidet man einen inneren Schutzgürtel 0-250 Meter und einen äusseren Schutzgürtel 250-500 Meter. Im Schutzgürtel 0-250 Meter ist die Feuerbrandkontrolle Sache des Bewirtschafters. Im Schutzgürtel 250-500 Meter und ausserhalb von Schutzobjekten kontrolliert die Gemeinde.

- ▭ Obstanlagen
- ▭ Obstanlagen: Kontrollbereich Bewirtschafter

Ausschnitt Feuerbrand-Schutzobjekte mit Gestaltungsplangebiet (blau eingefärbt),  
Quelle: GIS-ZH September 2023, eigene Darstellung



## Oberflächenabfluss

Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt. Demgegenüber zeigen Gefahrenkarten Überflutungen durch Wasser, das bereits in ein Gewässer gelangte und von dort wieder austritt.

Auf dem Gestaltungsplangebiet befindet sich eine dunkel-violett eingefärbte Fläche, welche einen schlechten Oberflächenabfluss markiert. Dies kann verschiedene Gründe haben. Im Gestaltungsplan muss das Versickerungspotenzial, die Mächtigkeit und das Speichervermögen der Böden mitbedacht werden, sowie die Steilheit des Geländes.

- ▭  $0 < h \leq 0.1$  Fliesstiefe in [m]
- ▭  $0.1 < h \leq 0.25$  Fliesstiefe in [m]
- ▭  $0.25 \leq h$  Fliesstiefe in [m]
- ▭ Gletscher
- ▭ Gewässer

### Fließrichtungen

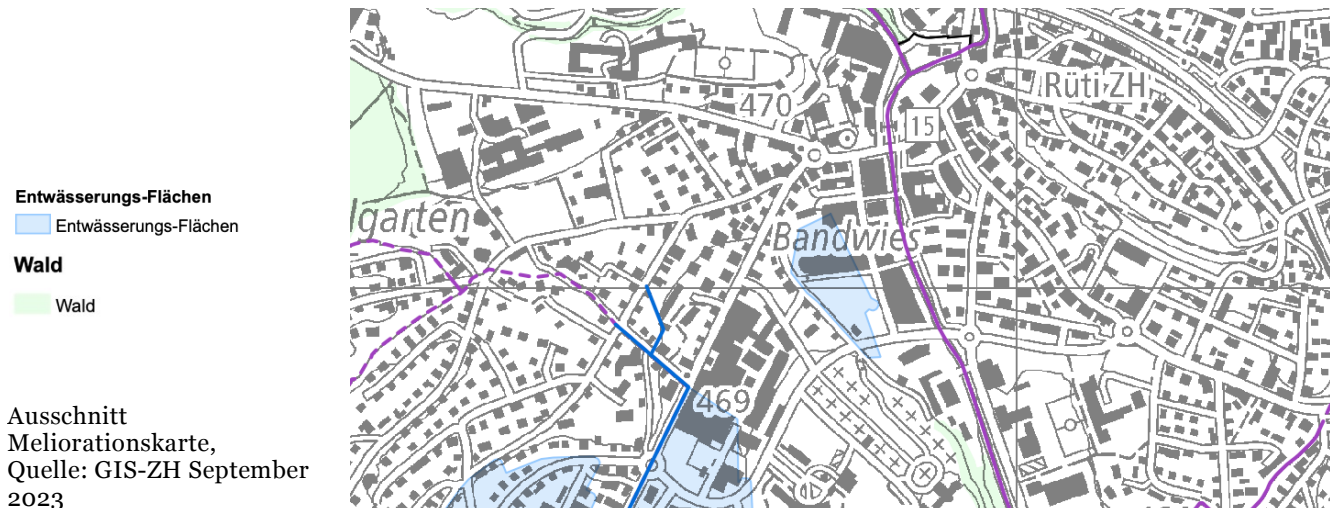
- Sehr gut
- Gut
- Genügend

Ausschnitt Oberflächenabfluss,  
Quelle: GIS-ZH Oktober 2023



## Melioration

Der Meliorationskataster ist als Übersicht konzipiert und beinhaltet die generalisierte, geografische Darstellung von sämtlichen, je mit staatlicher Unterstützung ausgeführten Unternehmen der landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen im Kanton Zürich in den Bereichen Hoch- und Tiefbau seit der Gründung des kantonalen Meliorations- und Vermessungsamtes anno 1890. Im Gebiet «Bandwies Nord» sind Entwässerungs-Flächen vorhanden. Diese müssen nach dem Umbau weiterhin gesichert sein.



## Hitze

Die Folgen des Klimawandels sind schon heute spürbar. Mittelfristig ist mit einer weiteren Zunahme der aus der Klimaerwärmung resultierenden Effekte zu rechnen, insbesondere Extremwetterlagen, wie zum Beispiel Hitzeperioden, werden in ihrer Häufigkeit zunehmen. In den Städten und Agglomerationen ist die künftige Hitzebelastung besonders gross, denn die vielen versiegelten Flächen absorbieren die Sonnenstrahlung und heizen die Umgebung auf.

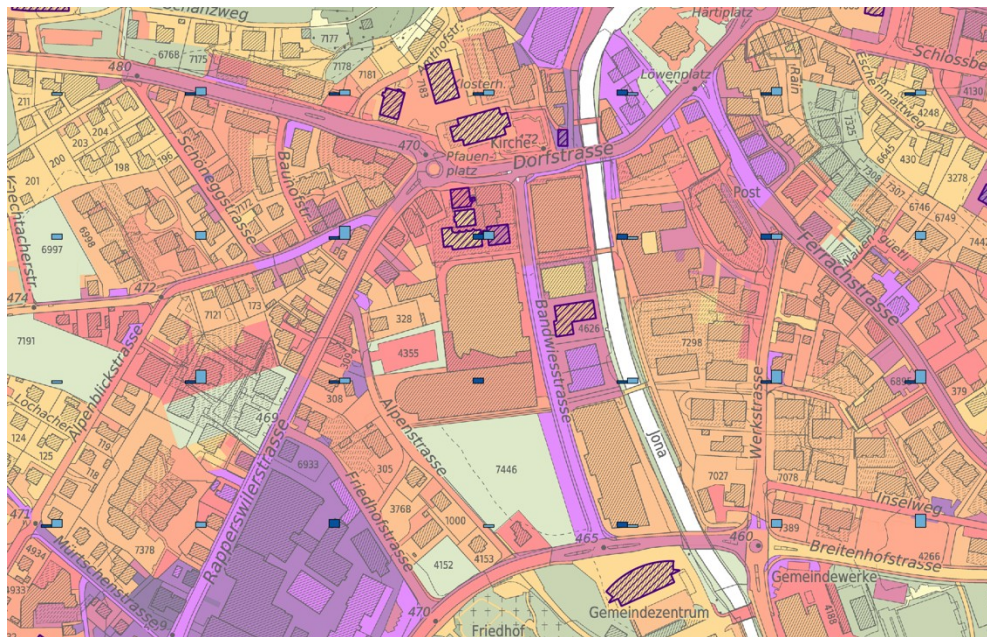
Zur Reduktion dieses Hitzeinseleffektes ist eine klimaangepasste Gemeindeentwicklung anzustreben. Die Herausforderung hierbei liegt vor allem darin, die zunehmenden Ansprüche ans Lokalklima und das Bevölkerungswachstum der urbanen Gebiete zu verbinden. Die Städte und Agglomerationen müssen verdichtet werden – und gleichzeitig grüner und kühler werden. Die Erhitzung soll verhindert werden durch die Ausrichtung der Gebäude und ihren Schattenwurf, die Freiraumgestaltung mit Pflanzen und unversiegelten Oberflächen oder Wasserflächen.

Auf der Karte zur Hitze im Strassenraum ist ersichtlich, dass die Wärmebelastung auf dem Gestaltungsgebiet bereits mässig bis sehr stark ist. Vor allem die Bandwiesstrasse weist eine sehr hohe Wärmebelastung auf. Diese sollte in den Gestaltungsplan einfließen und möglichst reduziert werden.

Wärmebelastung (PET) [°C] im Siedlungsraum, 14 Uhr

- keine
- schwach [  $\geq 23$  bis  $< 29$  °C ]
- mässig [  $\geq 29$  bis  $< 35$  °C ]
- stark I [  $\geq 35$  bis  $< 36$  °C ]
- stark II [  $\geq 36$  bis  $< 37$  °C ]
- sehr stark I [  $\geq 37$  bis  $< 38$  °C ]
- sehr stark II [  $\geq 38$  bis  $< 39$  °C ]
- sehr stark III [  $\geq 39$  bis  $< 40$  °C ]
- sehr stark IV [  $\geq 40$  bis  $< 41$  °C ]
- extrem [  $\geq 41$  °C ]

Ausschnitt Hitze im Strassenraum,  
Quelle: GIS-ZH September 2023



## Lärm

Durch die gebietsweise Zuordnung von Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sollen in erster Linie Wohngebiete vor Lärm geschützt werden. Daher gelten für Wohnzonen (ES II) tiefere Grenzwerte als für Arbeitszonen (ES III) oder Industrie- und Gewerbebezonen (ES IV). Das Gestaltungsplangebiet «Bandwies Nord» liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

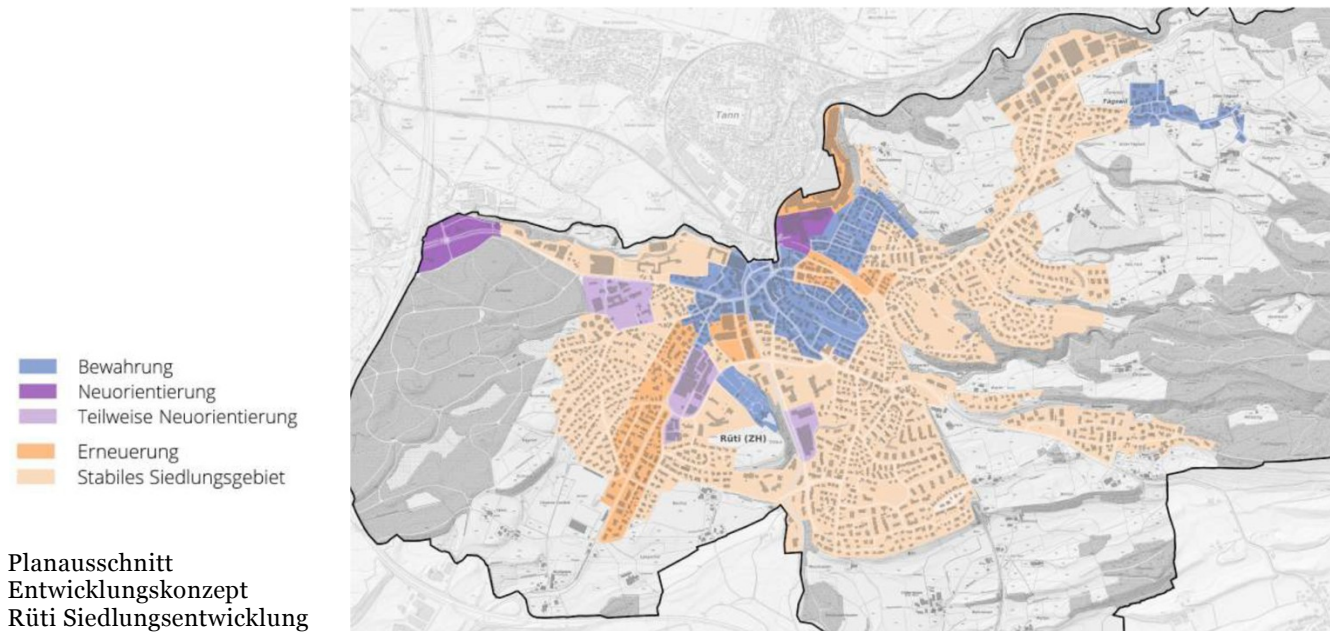
## 2.2 Kommunale Vorgaben

### Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Rüti hat 2013 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) ausgearbeitet, welches zuletzt 2021 überarbeitet wurde. Das REK koordiniert als behördenanweisendes Instrument die Sachthemen Siedlung, Verkehr und Landschaft und zielt auf eine zukunftsweisende, nachhaltige Entwicklung des ganzen Gemeindegebietes während der nächsten 20–25 Jahre ab.

Als Herausforderung für neue Überbauungen vermerkt die Gemeinde im REK den zunehmenden Klimawandel, die neuen Wohnungsbedürfnisse der alternden Bevölkerung und von neuen Familienmodellen und der Verhinderung einer weiteren Zersiedlung. Aus diesen Herausforderungen resultieren auch die Zielsetzungen der Gemeinde nach mehr Begrünung für ein angenehmeres Lokalklima und als Aufwertung der Erholungsgebiete in den Siedlungen, nach auch kleineren und auch begleiteten Wohnungen und einer Verdichtung nach innen auf den bereits vorhandenen Bauzonen.

Für das Gestaltungsplangebiet «Bandwies Nord» haltet die Gemeinde fest, dass ein grosses Veränderungs- und Verdichtungspotenzial besteht. Weiter ist ein punktueller Ersatz der Ursprungsnutzung geplant, aber auch neue städtebaulich hochwertige Strukturen mit hohem Identifikationswert vorgesehen. Damit sollen vorhandenen Qualitäten erhalten und gestärkt werden.



Das Zentrum «Bandwies» befindet sich in einem aktiven Erneuerungs- und Ergänzungsprozess. Das vielfältige Nutzungsangebot und die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie den vielfältigen Fusswegbeziehungen bilden hervorragende Voraussetzungen für ein attraktives Zentrum. Mit der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes stellt die Gemeinde sicher, dass die Bandwiesstrasse seine Funktion als wichtiger Begegnungsort wahrnehmen kann. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind dabei zentrale Anliegen. Das Gebiet soll als urbanes Einkaufs-, Dienstleistungs- und Begegnungszentrum dienen, welches durch den Restaurantbetrieb und dem Wohnraum auch ausserhalb der Ladenzeiten belebt bleibt.

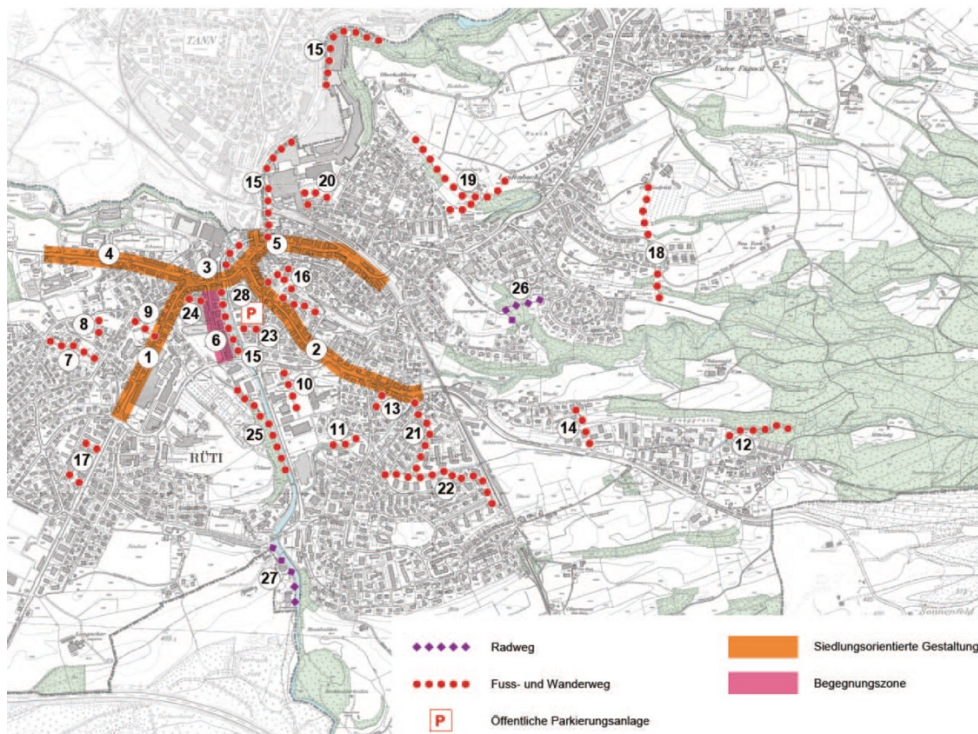
### **Kommunaler Verkehrsrichtplan**

Der kommunale Verkehrsrichtplan wird zurzeit teilrevidiert. Die Revisionsvorlage wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2026 festgesetzt. Der Gestaltungsplan ist auf diese neue Revisionsvorlage abgestimmt, stützt sich jedoch weiterhin auf die rechtsgültige Fassung ab.

Der kommunale Verkehrsrichtplan gemäss § 31 Planungs- und Baugesetz legt die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich des Verkehrs fest. Er zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der

Nachbargemeinden, der Region und dem Kanton koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Im bezeichneten Gebiet des Dorfkerns von Rüti ist eine Signalisation als Begegnungszone anzustreben. In diesem Zusammenhang wurde 2015 die Bandwiesstrasse angrenzend an das Gebiet «Bandwies Nord» als Begegnungszone festgelegt und von der Baudirektion genehmigt. Entlang der Bandwiesstrasse sollen gemäss REK nach Möglichkeit öffentliche Plätze mit städtischem Charakter entstehen.



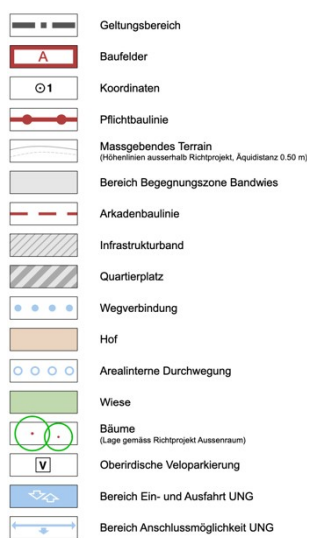
Planausschnitt kommunaler Verkehrsplan 2015, Übersichtsplan Massnahmen

### Bau- und Zonenordnung/Zonenplan

Die Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung und dem Zonenplan wurden bereits im Kapitel 1.1 erläutert.

## Öffentlicher Gestaltungsplan «Bandwies Süd»

Für das Areal «Bandwies Süd» wird zurzeit ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet. Der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» ist auf diese Entwicklung im Areal «Bandwies Süd» abgestimmt.



Situationsplan  
öffentlicher  
Gestaltungsplan  
«Bandwies Süd», Rüti



## Konzept und Vorprojekt Bandwiesstrasse

An das Gestaltungsgebiet angrenzend verläuft die Bandwiesstrasse. Sie verbindet die Dorfstrasse mit der Breitenhofstrasse und führt im Osten der Gestaltungsgebiete «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» entlang. Wie bereits im Richtplan behandelt, soll die Bandwiesstrasse zu einer Begegnungszone umfunktioniert werden.

Für diese Begegnungszone wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in der Fassung vom 12. Juli 2023 erstellt. In diesem wird festgehalten, dass in der Bandwiesstrasse in Zukunft Tempo 20 gilt und der Fuss-, Velo- und motorisierte Verkehr auf einer Mischfläche geführt wird.

Für das Gestaltungsplangebiet «Bandwies Nord» ist die geplante Gestaltung von Fassade bis Fassade von Relevanz. Im Erdgeschoss der Überbauung sind publikumsorientierte Geschäfte vorgesehen, welche ihren Zugang über die Bandwiesstrasse haben. Die Fassade sowie die Vorplätze der Überbauung sollen zur Aufwertung der Begegnungszone auf der Bandwiesstrasse beitragen.

In der süd-östlichen Ecke des Gestaltungsplangebiets wird als Verbindung der Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» eine platzartige Fläche geplant. Diese soll weiter zur Verbesserung der Aufenthalts-

qualität auf der Bandwiesstrasse beitragen, die publikumsorientierten Nutzungen von Coop und Migros verbinden und den Verkehrsfluss beruhigen. Der Platz dehnt sich auf die Parzellen der Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» aus.

Basierend auf dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bandwiesstrasse wurde das Vorprojekt Bandwiesstrasse ausgearbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung wurde das Konzept vertieft und angepasst, wie aber auch die verschiedenen Rahmenbedingungen vor Ort (z.B. Werkleitungen) berücksichtigt. Das Vorprojekt der Bandwiesstrasse wurde parallel zu den beiden Gestaltungspläne nach § 12 und § 13 Strassengesetz (StrG) öffentlich aufgelegt. Die Richtstudie des Gestaltungsplans berücksichtigt somit den aktuellen Stand des Vorprojekts Bandwiesstrasse.



Betriebs- und  
Gestaltungskonzept  
Begegnungszone Band-  
wiesstrasse, Rüti

### **Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies**

Es besteht eine Verkehrsstudie zur Arealentwicklung Bandwies vom 27. Februar 2026 (siehe Beilage) bezüglich der geplanten Überbauungen der Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd».

Massgebende Grundlagen dieser Verkehrsstudie sind einerseits sowohl der rechtskräftige wie der in Revision stehende Verkehrsrichtplan, welche die Umgestaltung der Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone als Festlegung enthalten. Andererseits basiert die Verkehrsstudie auf dem im Jahr 2023 erarbeiteten Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und dem daraus entwickelten Vorprojekt 2025. Eine erfolgreiche Umgestaltung der Bandwiesstrasse setzt eine wesentliche Reduktion Verkehr voraus. Dementsprechend ist in den beiden Gestaltungsplänen eine gemeinsame Verbindung zur Breitenhofstrasse vorgesehen. Das Gebiet Süd wird vollumfäng-

lich über diese Verbindung erschlossen, während beim Gebiet Nord die Erschliessung sowohl über die Breitenhofstrasse im Süden wie auch via Bandwiesstrasse im Norden erfolgt.

Auch beim rechtskräftigen Gestaltungsplan Bandwies (Jonapark) wird angestrebt, dass die Erschliessung direkt über die Breitenhofstrasse realisiert wird.

Die Kernaussagen der Verkehrsstudie ergeben sich wie folgt:

- Bezogen auf die Knotenleistungsfähigkeit sind die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung Bandwies Nord und Süd auf die Breitenhof- und Bandwiesstrasse als unkritisch zu beurteilen.
- Die Anschlussknoten an die Tiefgaragen (Nord und Süd) benötigen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit keinen separaten Linksabbiegestreifen.
- Da der Verkehr sowohl von Norden wie von Süden frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet wird ist eine deutliche Reduktion der Verkehrsmengen im mittleren und südlichen Teil der Bandwiesstrasse zu erwarten.
- Die verkehrslenkende Wirkung der geplanten Begegnungszone für die gesamte Bandwiesstrasse kann mit deren Ausgestaltung gesteuert werden.

### **Strassenprojekt Alpenstrasse**

Aufgrund der geplanten Überbauungen «Bandwies Süd» und «Bandwies Nord» muss die Alpenstrasse baulich und verkehrstechnisch angepasst werden. Die Durchfahrt zur Breitenhofstrasse wird künftig nur noch für den Fuss- und Veloverkehr sowie als Ausfahrt für Unterhalts- und Notfallfahrzeuge angeboten. Da die Alpenstrasse mittelfristig sanierungsbedürftig ist, will die Gemeinde Rüti die Strasse auf dem gesamten Abschnitt zwischen Rapperswilerstrasse und Breitenhofstrasse im Zuge der geplanten Hochbauarbeiten erneuern.

Da der Anschluss Alpenstrasse ab Breitenhofstrasse künftig für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht mehr angeboten wird, will die Gemeinde Rüti im Gegenzug die vorhandene bauliche Sperrung auf der Alpenstrasse, Höhe Rapperswilerstrasse 21 aufheben. Im Weiteren muss die Rechtskurve ab der Verbindungsstrasse in die Alpenstrasse (Höhe Alpenstrasse 16) ausgebaut werden, um für Lastwagen befahrbar zu sein. Diese Anpassung der Geometrie der Alpenstrasse nimmt Einfluss auf die Parzellengrenze der Überbauung «Bandwies Nord». Die westliche Grenze des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ist auf diese Änderung angepasst.

Planausschnitt  
Strassenprojekt  
Alpenstrasse,  
Quelle: Geoinfra  
Ingenieure AG, Rüti



## Grundwasser

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat gemäss Sitzungsprotokoll vom 29. November 2021 der Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers im Gebiet «Bandwies» bestätigt, dass dieses nicht genutzt werden kann. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass Einbauten ins Grundwasser ohne Tiefenbeschränkung unter Auflagen zulässig sind. Weiter hat das AWEL auch die Möglichkeit der Anwendung von Erdwärmesonden zu Heiz- und Kühlzwecken bestätigt.

Gemäss dem «Protokoll Generelle Zulässigkeit von Einbauten ins Grundwasser» der Jäckli Geologie AG wurde im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Bewilligungsfähigkeit des Projektes mit dem AWEL festgehalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens müssen die im Umweltverträglichkeitsbericht aufgeführten Massnahmen für die Bauphase gemäss den Bedingungen des AWELs nachgewiesen werden. Der Nachweis des hinreichenden Grundwasserdurchflusses wird rechnerisch gemäss den kantonalen Vorgaben erbracht.

## Ver- und Entsorgung

Heute besteht eine Kanalisationsleitung zwischen Nord und Süd im Bereich der Bandwiesstrasse. Die bestehende, arealquerende Kanalisationsleitung von Osten nach Westen wird aufgehoben und neu Richtung Westen weggeführt. Für die beiden direkt Nachbarliegenschaften im Nord-Westen müssen neue Lösungen von der GMOS gefunden werden.

Die bereits bestehende Zuleitung der Wasserversorgung vermag die zukünftigen Kapazitäten zu decken. Für geplante Sprinkleranlagen soll ein

Standort im Süd-Osten des Gebiets «Bandwies» gesucht werden, so dass möglichst kurze Leistungsführungen erreicht werden können.

Für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität benötigt es eine neue Transformatorstation im Nord-Osten. Der Standort der alten soll jedoch beibehalten werden und während der Erneuerung mittels eines Provisoriums überbrückt werden.

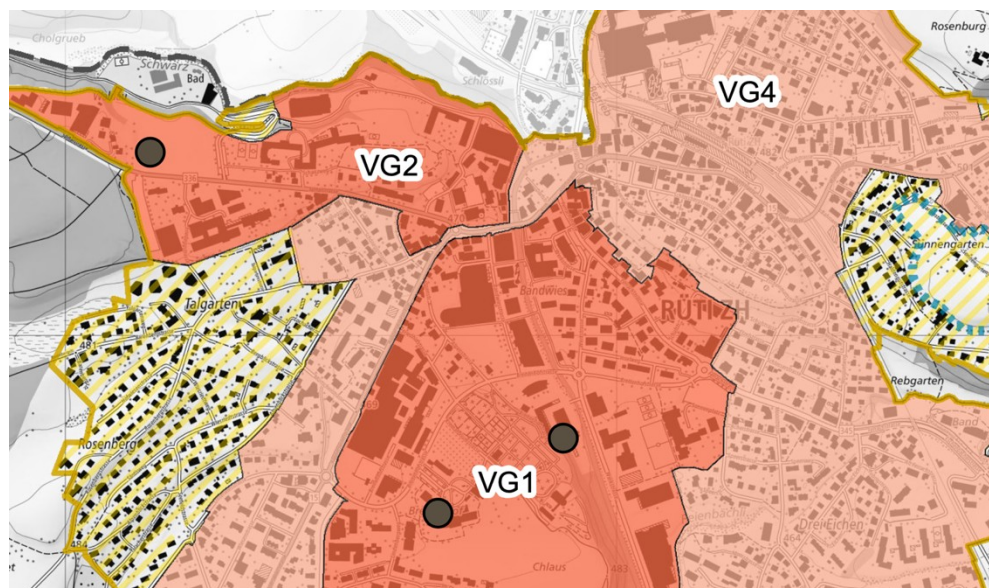
### Kommunales Energiekonzept und Energieplanung

Das kommunale Energiekonzept inkl. Energieplanung orientiert sich an den neuen Klimazielen, welche der Rütner Souverän Ende 2022 beschlossen hat. Analog zur Zielsetzung des Kantons Zürich soll Rüti möglichst bis 2040 und spätestens bis 2050 Netto-Null-CO<sub>2</sub>-Emissionen erreichen, und den Anteil an erneuerbarer Endenergie (Wärme, Mobilität und Strom) bis spätestens 2050 auf 100% steigern. Im Erläuterungsbericht zum Energiekonzept wird aufgezeigt, wie diese Zielsetzungen unter Berücksichtigung der vorgegebenen zeitlichen Flexibilität, der Nachhaltigkeit und der Machbarkeit erreicht werden können. Die räumlichen Massnahmen sind im Energieplan mit Fokus auf die Bauzonen dargestellt. Der kommunale Energieplan stellt das Zielbild einer zukunftsorientierten Wärmeversorgung in Rüti dar. Der kommunale Energieplan wurde am 12. März 2024 vom Gemeinderat behördenverbindlich verabschiedet und am 8. Mai 2024 durch den Kanton Zürich genehmigt.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich im Verbundgebiet VG1 «Rüti Zentrum» (Energiequelle ARA-Abwärme, Prozess-Abwärme und Holz). Der Baukredit für den Energieverbund Rüti Zentrum wurde im Mai 2022 vom Stimmvolk angenommen. Der Verbund wird derzeit durch die Gemeindewerke Rüti realisiert. Im Herbst 2025 wurde die neue Energiezentrale auf dem Areal des Werkhofes in Betrieb genommen.

- Verbundgebiet**
- Standort Heizzentrale
  - in Planung
  - in Prüfung

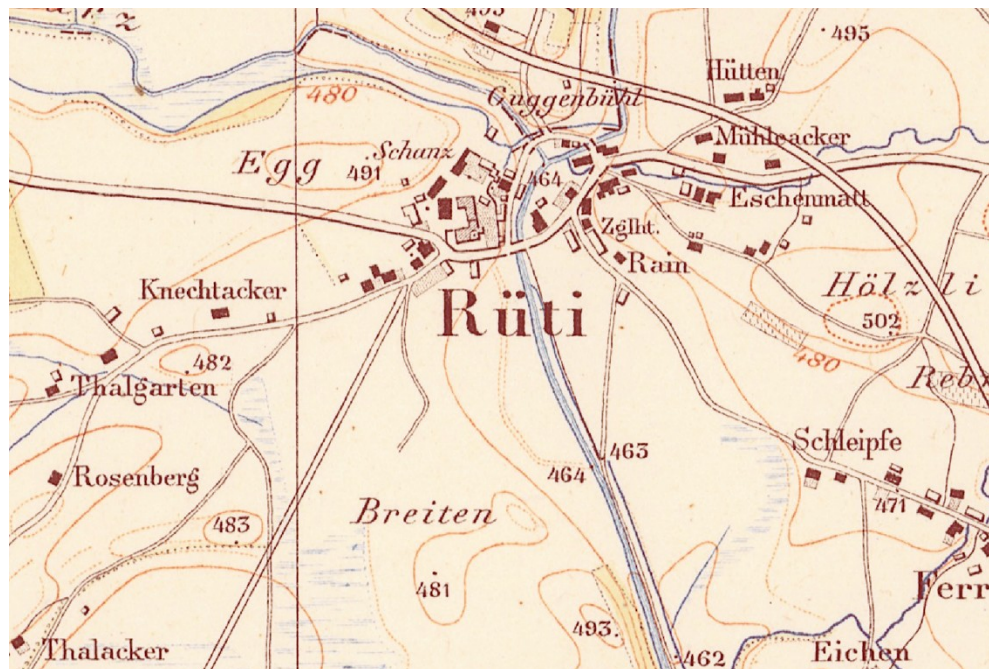
Ausschnitt des Energieplans der Gemeinde Rüti, Version vom 12.3.2024



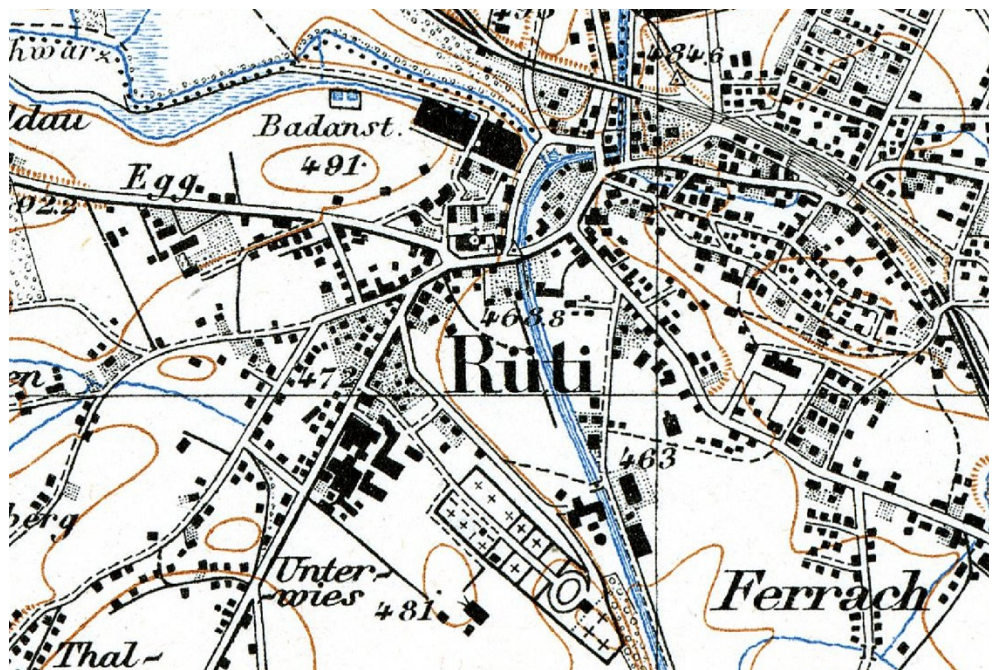
## 2.3 Historische Entwicklung

### Lage

Das Gestaltungsplangebiet liegt südwestlich des historischen Ortskerns der Gemeinde Rüti. Bis in den 1960er Jahren war das Gebiet nicht bebaut. Die Erschliessung des Gebiets erfolgte hauptsächlich von der Rapperswilerstrasse her über die Alpenstrasse. Die beiden unteren Karten zeigen das noch spärlich bebaute Gebiet in der Flussebene südlich der Kernzone (Wildkarte) und mit der neuen Alpenstrasse (Siegfriedkarte).



Planausschnitt  
Wildkarte um 1850  
Quelle: GIS-Browser ZH



Planausschnitt  
Siegfriedkarte um 1930  
Quelle: GIS-Browser ZH

# 3. Richtstudie

## Konkretisierung Siegerprojekt Studienauftrag

Im Anschluss an den Studienauftrag wurde der Vorschlag des Siegerteams weiterbearbeitet und konkretisiert. Die Überarbeitung wurde dazu genutzt, eine Richtstudie auszuarbeiten, in dem die erwünschten Qualitäten weiter geschärft und die Empfehlungen aus dem Schlussbericht Studienauftrag vom 28.9.2022 umgesetzt wurden (siehe Würdigung Richtstudie vom 5.2.2024). Die Richtstudie liegt diesem Bericht bei und diente als Grundlage für den Gestaltungsplan.



Situationsplan  
Richtstudie der ARGE  
PARK Raumbureau JACO,  
Zürich mit Carolin Riede  
Landschaftsarchitektur  
GmbH, Dietikon

# 4. Festlegungen des Gestaltungsplans

## 4.1 Allgemeine Bestimmungen

### **Zweck, Art. 1.1**

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten des privaten Gestaltungsplans "Bandwies Nord" dargelegt. Hauptzweck des Gestaltungsplans ist die Realisierung einer Zentrumsüberbauung mit einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung und mit attraktiven Nutzungen, die das Ortszentrum von Rüti aufwertet und in seiner Struktur stärkt.

### **Bestandteile und Geltungsbereich, Art. 1.2**

Der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient ausschliesslich der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Gleiches gilt für die Beilagen zu diesem Bericht (Richtstudie mit Würdigung, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, Umweltverträglichkeitsbericht, geologisch-geotechnischer Bericht, Meteor-entwässerungskonzept, Dossiers Strassenprojekte).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten. Dieser umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 4344, 4355 und teilweise die Strassenparzelle Kat. Nr. 4950. Ausgelöst durch die Erneuerung des Strassenbaus «Alpenstrasse» wurde ein Landabtausch vereinbart. Dieser wurde jedoch noch nicht realisiert, warum bis dahin der Perimeter des Gestaltungsplans entlang der Alpenstrasse im Detail auf das entsprechende kommunale Strassenprojekt abgestimmt ist.

In den Perimeter einbezogen ist die mit einer Dienstbarkeit gesicherte Fusswegverbindung entlang der südlichen Parzellengrenze der Kat. Nr. 4344 angrenzend an den Gestaltungsplan «Bandwies Süd». Diese Dienstbarkeit sichert die Fusswegverbindung zwischen der Alpenstrasse und der Bandwiesstrasse.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans verläuft die Begegnungszone der Bandwiesstrasse. Dieses Strassenprojekt bedarf keiner Grenzmutation, jedoch ist die Gestaltung und Materialisierung an dieser Grenze mit der Begegnungszone abzustimmen. Detailliertere Erläuterungen zur Begegnungszone sind in Art. 4.1 aufgeführt.

Der Gestaltungsplan weist eine Gesamtfläche von ca. 10'245 m<sup>2</sup> auf.

### **Richtstudie, Art. 1.3**

Die dem Gestaltungsplan als Grundlage dienende Richtstudie sichert durch ihre besondere Sorgfalt bei der architektonischen Gestaltung und der Planung der Freiflächen eine hohe Qualität der Überbauung trotz der erhöhten Dichte und dem hohen Überbauungsgrad.

Abweichungen von der Richtstudie sind vorbehaltlich den Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts möglich, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen. Zu den Materialien und Farben der Gebäude macht die Richtstudie noch keine Aussagen. Diese sind im Rahmen der Bauprojektierung festzulegen.

### **Verhältnis zum übrigen Baurecht, Art. 1.4**

Der Gestaltungsplan «Bandwies Nord» beinhaltet einzelne Abweichungen zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti oder präzisiert sie. Die besonderen Vorschriften für die Überbauung aus dem Gestaltungsplan gehen jenen der BZO vor. Nur bei allfälligen Regellücken soll auf die, zur Festlegung des Gestaltungsplans gültige, BZO und PBG zurückgegriffen werden.

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) fordert von den Gemeinden eine Überarbeitung der BZO. Obwohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gestaltungsplans die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti noch nicht an die IVHB angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan trotzdem bereits auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 1. März 2017 ab.

## **4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

### **Bestehende Gebäude, Art. 2.1**

Die, im Situationsplan bezeichneten, bestehenden Gebäude des Migros-Einkaufsladen und des Parkhauses können rückgebaut werden.

Nordostansicht  
Einkaufsladen Migros  
mit Einfahrt Parkhaus



### **Baubereiche, Art. 2.2**

Die Baubereiche A bis E sind im Situationsplan weitgehend in Anlehnung an die Richtstudie festgesetzt. Die Lage, Anzahl und die äusseren Abmessungen der zulässigen Gebäude wird durch diese definiert. Sie sind im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums mit einem Puffer von ca. 1 m definiert im Gegensatz zur Richtstudie. Dieser Projektierungsspielraum soll den Anordnungsspielraum für die Neubauten sichern und ist nicht zur Vergrösserung der Gebäudevolumina der Richtstudie vorgesehen.

Auf den Baubereichen A bis E darf je ein Hauptgebäude erstellt werden. Dabei gelten zusammengebaute Gebäude als ein Hauptgebäude.

Die Bestimmung der Lage und Form der Baubereiche sichert die architektonische Idee der Richtstudie und ermöglicht damit einen ruhigen Gartenhof mit einer gleichzeitigen Durchlässigkeit zur optimalen Durchwegung für den Fussverkehr zwischen den umliegenden Strassen und Quartieren der Überbauung. Um die wichtige ortsbauliche Stellung des Neubaus entlang der Bandwiesstrasse zu gewährleisten, wird zur Bandwiesstrasse und zum Quartierplatz eine Pflichtbaulinie definiert. Untergeordnete vor- und rück-springende Gebäudeteile wie zum Beispiel Loggien gemäss Richtstudie sind zulässig.

### Vorsprünge, Art. 2.3

In der Richtstudie sind an den äusseren Fassaden der Wohngebäude hin zu den umliegenden Strassenräumen, zur Überbauung «Bandwies Süd» sowie zur Überbauung im Norden Balkone und Erker dargestellt. Diese sind jedoch in ihrer Form und Lage noch variabel. Aus diesem Grund dürfen, ohne spezifische Bereiche zu definieren, Balkone und Erker die Baubereichsgrenze bis zu 2m überschreiten und an der Nordfassade bis zu 5m hervorstechen. Der Baubereich A grenzt teilweise direkt an Nachbarsgrundstücke, weshalb diese Regelung für den Baubereich A nicht gilt. Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis auf das Terrain reichen, weshalb zum Beispiel Balkone abgestützt werden können.

### Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Art. 2.4

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können im gesamten Gestaltungsplanperimeter erstellt werden. Die Baubereiche sind für diese nicht definierend. Um bessere Wachstumsbedingungen für Bäume ausserhalb der Baubereiche zu sichern, sind im Infrastrukturband keine unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig.

### Massgebendes Terrain, Art. 2.5

Im Situationsplan des Gestaltungsplans ist das massgebende Terrain durch Höhenlinien festgelegt. Da das heutige Gebiet bereits überbaut ist, wurde das massgebende Terrain dem Grundbuchplan von 1949 vor der Erstellung der heute bestehenden Bauten entnommen.



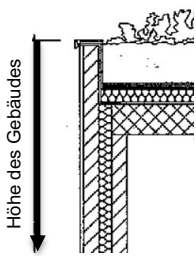
Grundbuchplan von 1949 mit ergänzten Höhenangaben in rot

Grundsätzlich sind Veränderungen zu diesem festgelegten Terrain auf ein Minimum zu beschränken und nur zulässig, wenn sie der Angleichung an das Niveau der umliegenden öffentlichen Strassen dienen. Durch die umliegenden Bauaktivitäten seit 1949 sind die Anschlusspunkte der Höhenlinien zwischen der heutigen Situation ausserhalb des Geltungsbereichs und den Höhenlinien von 1949 innerhalb des Geltungsbereichs nicht länger gewährleistet. Aus diesem Grund wird, wo möglich, auf die Höhenlinien des Grundbuchplans von 1949 zurückgegriffen und wo nötig, um grössere Sprünge an den Grenzen des Geltungsbereichs zu verhindern, vom Grundbuchplan abgewichen.



### Höhe der Gebäude, Art. 2.6

Für eine klare Auslegeordnung und in Abstimmung auf die Richtstudie werden die maximal zulässigen Höhenkoten konkret festgelegt. Sie bewegen sich im Rahmen der Grundordnung; die gemäss Art. 28 der Bauordnung maximal zulässige Gesamthöhe bei 4 Voll- und 2 Dachgeschossen (Gebäudehöhe und Firsthöhe) von 22.5 m wird auch von den vier höchsten Baubereichen B, C, D und E um rund 3.5 m unterschritten.



Für die Bestimmung der zulässigen Höhe der Gebäude ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion massgebend. Nach Art. 2.7 der Gestaltungsplanbestimmungen sind Flachdächer mit einer Begrünung zwingend vorgeschrieben. Der dazu erforderliche Dachrandabschluss muss sich demnach gemäss nebenstehender Skizze innerhalb der zulässigen Höhenkote bewegen.

Darüber hinaus sind technische und sicherheitsrelevante Dachaufbauten zulässig, deren Höhenentwicklung jedoch klar begrenzt ist. Dazu zählen unter anderem Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Entlüftungs-, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, technisch bedingte Anlagen für Verkaufs- und Gastrobetriebe. Alle übrigen technischen Anlagen wie zum Beispiel Liftüberfahrten und Monoblocks sind innerhalb der maximalen Höhenkote anzuordnen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis maximal 1.2 m über der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion zulässig. Sicherheitsrelevante Anlagen können im begründeten Einzelfall bis maximal 2.0 m über der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion reichen. Diese Gestaltungsvorschrift entfaltet ihre Wirkung also auch dann, wenn die maximal zulässige Höhenkote nicht ausgeschöpft wird. Liftüberfahrten, Rückkühlelemente und Monoblocks sind innerhalb der maximalen Höhenkoten des Gestaltungsplans anzuordnen.

Für sämtliche Dachaufbauten gelten ebenfalls erhöhte gestalterische Anforderungen. Sie sind zurückzusetzen, möglichst zusammenzufassen und als ruhige Volumen auszuführen. Der Einsehbarkeit ist dabei ein hoher Stellenwert beizumessen, und die Dachaufsichten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Ziel ist ein harmonisches Dachbild mit hoher architektonischer Qualität, insbesondere aufgrund der Einsehbarkeit aus ortsbildrelevanten Blickpunkten.



Modelfoto Gebiet  
«Bandwies Nord» und  
«Bandwies Süd»

### **Dachgestaltung, Art. 2.7**

Im Baubewilligungsverfahren ist zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität die Nachweise des tatsächlichen Bedarfs an Dachaufbauten aufgrund der vorgesehenen Nutzung sowie einer guten Integration der Dachaufbauten in die Dachlandschaft im Sinne des Konzentrationsprinzips zu erbringen. Damit wird gewährleistet, dass Dachaufbauten nur soweit realisiert werden, wie sie zwingend erforderlich sind, und dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Die Begrünung muss auf einem mindesten 15 cm starken Substrat erfolgen, damit die Dachflächen einen angemessenen Beitrag an die Retention leisten und zu einem guten Mikroklima beitragen können (insb. Vermeidung von Hitzeinseln).

Damit die Pflicht zur Dachbegrünung nicht im Widerspruch zu den Vorgaben zum Wohnhof steht, welcher technisch gesehen auf dem Dach des Gebäudes im Baubereich A angelegt wird, ist der Baubereich A von der Vorschrift der Dachbegrünung und der Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu platzieren ausgenommen.

### **Abgrabungen, Art. 2.8**

Das massgebende Terrain soll grundsätzlich sicht- und erlebbar bleiben. Nur falls nötig sind Abgrabungen des massgebenden Terrains erlaubt.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge.

### **Etappierung, Art. 2.9**

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets «Bandwies Nord» ist keine Etappierung der verschiedenen Hauptgebäude vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Realisierung mit dem Bauprojekt «Bandwies Süd» abzustimmen.

## **4.3 Ausnutzung und Nutzungsweise**

### **Bauliche Dichte, Art. 3.1**

Im regionalen Richtplan Zürich Oberland wird die Gemeinde Rüti als regionales Zentrum festgelegt. Durch diese Kategorisierung ist es Ziel der Region, Rüti als Versorgungszentrum mit einer hohen baulichen Dichte auszugestalten. Diese Forderung nach einer inneren Verdichtung und Förderung von Versorgungsangeboten wird in dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Rüti bestärkt. Das Gestaltungsplangebiet wird explizit als Fläche für Veränderungs- und Verdichtungspotenzial gekennzeichnet. Diese Verdichtung nach innen soll einerseits neuen Wohnraum

für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Rüti bieten sowie andererseits die weitere Zersiedlung der umliegenden Grünflächen der Gemeinde Rüti vermeiden.

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der Zentrumszone Z. Für diese ist in der Bau- und Zonenordnung nach Art. 29 eine Ausnützungsziffer von 100% festgehalten. Durch die angestrebte Arealüberbauung, welche nach der BZO in dem Gestaltungsplangebiet zulässig sind, kann diese Ausnützungsziffer um 30% erhöht werden. Durch die Erstellung eines Gestaltungsplans und durch die Durchführung des Projektwettbewerbs zur Bestimmung der architektonischen Idee der Gebäude und Freiräume kann eine besonders gute Gestaltung gewährleistet werden. Dies berechtigt die Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 220%. Die Richtstudie zeigt, dass bei der von dem regionalen Richtplan und räumlichen Entwicklungskonzept angestrebte hohe Dichte gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität, welche der Weiterentwicklung des Zentrums Bandwies gerecht wird, realisiert werden kann.

Die Richtstudie weist eine Ausnützungsziffer von rund 213% auf (Berechnungsnachweis siehe Beilage Richtstudie). Die kubische Gliederung der Architektur im Zusammenhang mit dieser Ausnützungsziffer ist durch die Anrechnung der Laden- und Lagerflächen im 1. Untergeschoss als anrechenbare Geschossfläche zu erklären. Ohne die von Draussen nicht sichtbaren Laden- und Lagerflächen beträgt die Ausnützungsziffer der Richtstudie im Unterschied dazu rund 178%.

### **Nutzweise, Art. 3.2**

Gemäss Art. 31 Abs. 1 der Bau und Zonenordnung der Gemeinde Rüti sind in der Zentrumszone des Gestaltungsplangebiets Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Die Nutzung im Gestaltungsplangebiet richtet sich nach diesen Vorgaben. Bereits heute liegt im Norden des Gestaltungsplangebiet ein gut frequentierter Einkaufsladen der Migros. Dieses erfüllt die Funktion der Versorgung aus der Entwicklungsstrategie der Gemeinde sowie dem Richtplan der Region Zürich Oberland. Zusätzlich sollen nun mit den Gebäuden auf den Baubereichen B bis E weitere Räumlichkeiten für Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verwaltungen und Wohnungen geschaffen werden. Im Art. 31 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti ist festgelegt, dass der Gewerbeanteil in der Zentrumszone mindestens 30% betragen muss und der Wohnanteil mindestens 20%. Diese Vorgaben werden durch die Richtstudie und den Gestaltungsplan eingehalten.

Um die Begegnungszone «Bandwiesstrasse» attraktiv zu gestalten sind entlang der Strasse im Osten des Erdgeschosses einerseits Arkaden geplant für ein von der Witterung geschützte Fussverbindung, sowie andererseits das

Migros Restaurant als publikumsorientiertes Gewerbe angeordnet wird. Durch diese Nutzung wird eine Belebung der Bandwiesstrasse gefördert. Zusätzlich dazu wird im Süden je zur Hälfte auf dem Gebiet der Gestaltungspläne «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» ein Quartierplatz errichtet. Die Erschliessung und die Grösse der Wohnungen ist so ausgestaltet, dass sowohl eine soziale Durchmischung geschaffen wird, sowie barrierefreies Wohnen ermöglicht wird.

## 4.4 Aussenraum

### Bereich Begegnungszone Bandwiesstrasse, Art. 4.1

Im Situationsplan ist der Bereich der Begegnungszone auf dem Gestaltungsplangebiet festgehalten. Durch diesen Eintrag wird eine Gestaltung von Fassade bis Fassade sichergestellt. Die Begegnungszone gewinnt damit zusätzlich an Breite, was die Aufenthaltsqualität für den Fussverkehr erhöht. Weitere Beiträge dazu leistet die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss wie das Migros Restaurant sowie die Arkadengänge und der Quartierplatz auf den Gebieten des Gestaltungsplans «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd».

Die Beläge, die Bäume und die Möblierung sind mit dem Strassenprojekt der Gemeinde abzustimmen. Neben der hohen Aufenthaltsqualität entlang der Bandwiesstrasse, soll der Quartierplatz als Hauptbegegnungsort des gesamten Zentrums «Bandwies» dienen. Gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Bandwies soll er mit attraktiven Wasserelementen als Trink-, Erfrischungs- und Beschäftigungsmöglichkeit ausgestaltet werden. Die Erstellung und den Unterhalt des Brunnens werden mit dem städtebaulichen Vertrag und mit der Gemeinde Rütli geregelt.



Planausschnitt Betriebs- und Gestaltungskonzept Begegnungszone Bandwies vom 12.7.2023, Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich

## Wohnhof, Art. 4.2

Der Wohnhof ist im Situationsplan abgebildet. Schematisch festgehalten sind die Lagen der Bepflanzung der Bäume und die Bereiche für die Gebäudevorzonen. Der Wohnhof ist als Erholungsraum und Spielort für die Anwohnenden ausgestaltet, sowie er durch seine durchlässige Randbebauung die Fusswegverbindung zwischen dem Quartierplatz, der Bandwiesstrasse und der Alpenstrasse gewährleistet. Um eine hohe Aufenthaltsqualität herzustellen, soll das Mikroklima gekühlt werden durch die Bepflanzung von standortgerecht ausgewählten Pflanzen. Zusätzlich trägt diese Bepflanzung auch einen ökologischen Mehrwert für die umliegende Vegetation bei.

Auch sind die Gebäude in den Baubereichen B bis E zusätzlich zu der äusseren Erschliessung über den Wohnhof zugänglich. Die nicht zur Durchwegung benötigten Flächen sollen als Ruhe- und Spielflächen gestaltet werden. Die Erschliessung der oberen Stockwerke erfolgt über offene Laubengänge. Bei diesen gilt generell der maximale Vorsprung von 3,5 m über die Baubereiche, jedoch darf dieses Mass an einzelnen Stellen überschritten werden. An diesen Stellen sind in der Richtstudie einerseits Wendeltreppen zur Erschliessung oder kleinere Plateaus zum Aufenthalt projektiert. Die Laubengänge beleben den Wohnhof auf allen Stockwerken, bieten Veloabstellplätze oder dienen als Begegnungsort der Anwohnenden. Die Laubengänge bietet die Möglichkeit zur Begrünung, womit ein weiterer Beitrag für das Mikroklima geleistet werden kann.



Freiraumgestaltung  
aus der Richtstudie

Visualisierung  
begrünter Wohnhof



### **Parkweg, Art. 4.3**

Der Bereich des Parkweges ist in dem Situationsplan abgebildet. Er dient der Erschliessung der Gebäude auf den Baubereichen B, D und E. Er zeichnet sich durch eine naturnahe und intensive Begrünung aus und soll wo möglich und nicht im Konflikt stehend mit der Barrierefreiheit des Weges unversiegelt bleiben. Damit wird gewährleistet, dass das Regenwasser im Boden versickert und gespeichert werden kann.

Entlang des Parkweges werden Veloabstellplätze projektiert. Sie sollen mit einem sickerungsfähigen Untergrund ausgestaltet werden. Zusätzlich sollen witterungsgeschützte Veloabstellplätze erstellt werden. Die Dächer werden analog zu den Dächern der Gebäude anhand einen Substratsaufbau intensiv begrünt.

### **Bepflanzung, Art. 4.4**

Die Grünflächenziffer setzt sich zusammen aus dem Anteil der, als Grünflächen anrechenbaren, Flächen im Verhältnis zur gesamten Fläche des Gestaltungsplangebiets. Als Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Im Gestaltungsplan wird eine minimale Grünflächenziffer von 30% festgehalten. Die dem Gestaltungsplan beiliegende Richtstudie weist eine Grünflächenziffer von 32% aus.

Auf diesen Grünflächen ist eine Begrünung mit standortgerechten Pflanzentypen vorgesehen. Bei der Auswahl der Bepflanzung wird auf den Ökotyp geachtet, welcher ermöglicht, dass eine Pflanze an die regionale Umwelt gut angepasst ist und dadurch langfristiger wachsen kann. Die Bepflanzung und die Anzahl Bäume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Damit auch bei den Grünflächen, welche über unterirdischen Bauteilen liegen,

Bäume gedeihen können ist bei Kleinbäumen mindestens eine Aufbauhöhe von 0.8 m und bei Grossbäumen mindestens 1.5 m nachzuweisen.



## 4.5 Erschliessung

### Erschliessungskonzept, Art. 5.1

Die Entwicklung des Zentrums Bandwies umfasst die drei Teilprojekte Umgestaltung Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone, Bandwies Süd und Bandwies Nord. Massgebende Grundlage in Bezug auf die Umgestaltung der Bandwiesstrasse ist einerseits sowohl der rechtskräftige wie der in Revision stehende Verkehrsrichtplan, welche die Umgestaltung der Bandwiesstrasse in eine Begegnungszone als Festlegung enthalten. Andererseits handelt es sich um das im Jahr 2023 erarbeitete Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und das daraus entwickelten Vorprojekt 2025.

Eine erfolgreiche Umgestaltung der Bandwiesstrasse setzt eine wesentliche Reduktion des Verkehrs auf den betroffenen Strassenabschnitten voraus. Dementsprechend ist in den Gestaltungsplänen zu den Projekten Bandwies Süd und Bandwies Nord eine gemeinsame Verbindung der Parkings zur Breitenhofstrasse vorgesehen. Das Gebiet Süd wird vollumfänglich über diese Verbindung erschlossen, während beim Gebiet Nord die Erschlies-

sung sowohl über die Breitenhofstrasse im Süden wie auch via Bandwiesstrasse im Norden erfolgt.

Auch beim rechtskräftigen Gestaltungsplan Bandwies (Jonapark) wird angestrebt, dass die Erschliessung direkt über die Breitenhofstrasse realisiert wird.

Gemäss Verkehrsstudie führt die Errichtung der Begegnungszone in Kombination mit der in den Gestaltungsplänen zu den Projekten Bandwies Süd und Bandwies Nord festgelegten gemeinsamen Verbindung der Parkings zur Breitenhofstrasse zu einer wesentlichen Reduktion des Verkehrs auf der Bandwiesstrasse. Eine deutliche Reduktion der Verkehrsmengen wird insbesondere im mittleren und südlichen Teil der Bandwiesstrasse prognostiziert, da der Verkehr sowohl von Norden wie von Süden frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet wird. In Bezug auf den auf allen Abschnitten vorhandenen Durchgangsverkehr kann die verkehrslenkende Wirkung der geplanten Begegnungszone mit deren Ausgestaltung gesteuert werden.

Das Erschliessungskonzept des Gestaltungsplans «Bandwies Nord» sichert mit der gemeinsamen Abstimmung des Gestaltungsplans «Bandwies Süd» die Realisierung der Begegnungszone «Bandwies» und ermöglicht eine maximal beruhigte Bandwiesstrasse. Diese Verkehrsberuhigung erhöht die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr. Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt über die Bandwiesstrasse und Alpenstrasse, über die Durchwegung des Wohnhofs sowie die im Situationsplan öffentliche festgehaltene Fuss- und Velowegverbindung im Süden des Gestaltungsplangebiets.

Die Parkierung der Kunden-, Besucher-, Anwohner-, und Behindertenparkplätze sind in der Tiefgarage angeordnet, um die Bandwiesstrasse weiter vom Verkehr zu entlasten.

Für das Recht über das Grundstück Kat. Nr. 7446 ein- und auszufahren sind entsprechende Fahrrechte im Grundbuch zu sichern. Das Fahrwegrecht über das Grundstück Kat. Nr. 7446 bzw. innerhalb der Tiefgarage wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung im Grundbuch eingetragen.

Eine Einfahrt in die Tiefgarage führt weiterhin über das nördlich angrenzende Grundstück Kat. Nr. 5734. Das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht ist im Grundbuch eingetragen und kann im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen bzw. vorgelegt werden.

### **Anlieferung, Art. 5.2**

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Erdgeschoss des Baubereichs A als Einkaufsladen ist mit einem gewissen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt von der Dorfstrasse her über die Bandwiesstrasse an den bezeichneten Stellen im Situationsplan. Diese sind im Norden der Überbauung angeordnet um die Anfahrstrecke auf der Bandwiesstrasse zu minimieren. Die Anlieferung ist aus ästhetischen Gründen und aufgrund der möglichen Lärmentwicklung in die Überbauung integriert. Damit kann trotz der Anlieferung eine hohe Aufenthaltsqualität an der Bandwiesstrasse gewährleistet werden.

### **Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Art. 5.3**

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der voraussichtlich 2026 in Kraft tretenden revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze».

Der Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» in der revidierten Zonenordnung erfuhr keine Änderung im Vergleich zur Version vom 21.9.2015.

Die Vorschriften zu den Autoabstellplätzen in der Revisionsvorlage der BZO gaben in den zwei kantonalen Vorprüfungen der Revisionsvorlage keinen Anlass zur Kritik. Es kann dementsprechend von einer Genehmigung durch die Baudirektion ausgegangen werden.

Mithin liegen gestützt auf § 242 Abs. 1 PBG kommunale Parkierungsvorschriften im Sinne der Empfehlung des Massnahmenplans Luft vor und diese stellen die Konkretisierung des kantonalen Massnahmenplans hinsichtlich der angestrebten Parkraumbeschränkung dar.

Somit gilt gemäss Rechtsprechung des Bundes- und des Verwaltungsgerichtes die Parkplatzverordnung, welche der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 entspricht, als kommunaler Erlass, der die vorsorgliche und die verschärfte Emissionsbegrenzung in Form herabgesetzter Parkplatzzahlen bei verkehrserzeugenden Anlagen auf Stadtgebiet verbindlich regelt.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Regierungsrat auf eine geplante Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes zu den Parkierungsregelungen zwar verzichtete aber stattdessen die Baudirektion beauftragte, eine Überarbeitung der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (vom Oktober 1997) zu prüfen. Zwar wurde am 1. November 2018 eine aktualisierte Parkplatzwegleitung in die Vernehmlassung gegeben, wobei das Verfahren bis heute zu keinem verbindlichen Abschluss kam. Den Gemeinden ist es derzeit freigestellt, ob sie sich auf die

geltende Wegleitung von 1997 oder auf die Vernehmlassungsversion von 2018 abstützen wollen (vgl. Standortbericht zur Massnahmenplanung Luftreinhaltung des Kantons Zürich, AWEL, 30. Dezember 2022).

Die Abstellplätze für Besucher und Kunden der Überbauung sind grundsätzlich alle in der Tiefgarage anzuordnen, ausser den maximal sechs oberirdischen Abstellplätze. Diese sind zur Maximierung der Retentionsflächen und für eine Verbesserung des Mikroklimas sickerungsfähig auszugestalten.

Der Gestaltungsplan übernimmt betreffend Pflichtparkplätzen die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti.

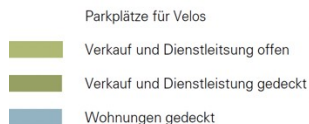
Das Gestaltungsplangebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C/D. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss den Nutzungen der Richtstudie ergibt eine minimale Anzahl von 207 Abstellplätzen und eine maximale Anzahl von 337 Abstellplätzen (Berechnung siehe Beilagen zum Dossier Umweltverträglichkeitsbericht). Die Richtstudie weist in der Tiefgarage gesamthaft rund 320 Abstellplätze für Motorfahrzeuge aus.

Die Besucher- und Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften. Die Gemeinde Rüti besitzt eine Parkierungsverordnung, anhand welcher die Bewirtschaftung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge geregelt wird. Die privaten Parkhäuser inkl. aller Einkaufszentren gelten zwar nicht als öffentlicher Grund und sind somit nicht Bestandteil dieser Regelung. Trotzdem orientiert sich die Bewirtschaftungsform der Kundenparkplätze in der Tiefgarage an den Tarif 4 «Parkhaus».

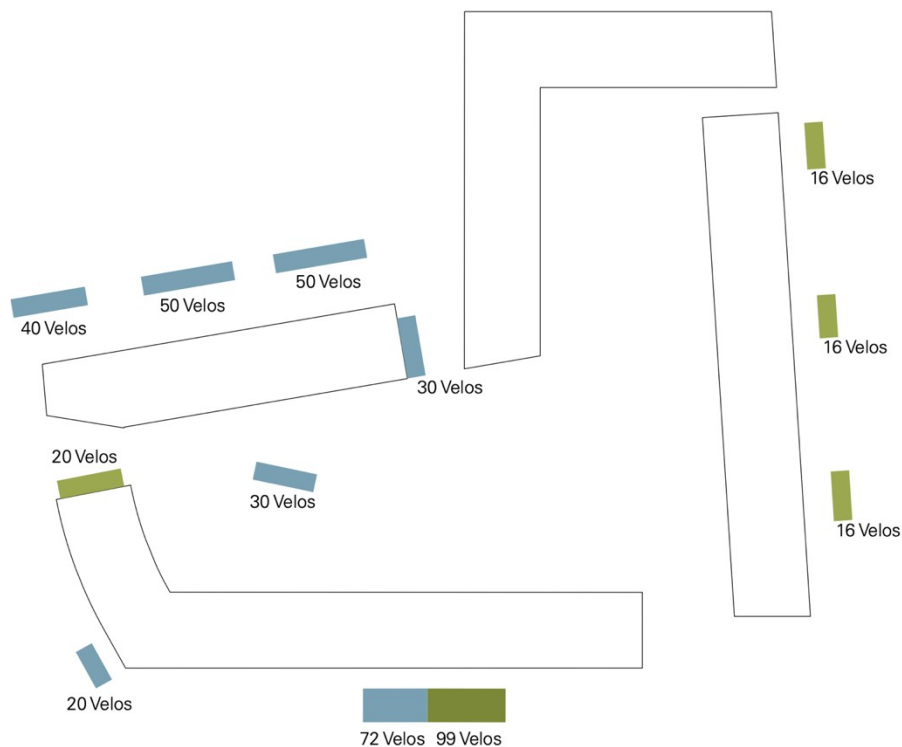
#### **Veloabstellplätze, Art. 5.4**

Die Überbauung «Bandwies Nord» strebt eine gegenüber den Normen überdurchschnittliche Veloinfrastruktur an, weshalb in der Nähe der Eingänge in die Wohngebäude über ebenerdig zugängliche Veloabstellplätze zur Verfügung stehen sollen. Die Abstellplätze im Freien sollen diebstahlsicher ausgestaltet werden, sowie auch teilweise überdacht sein. Die Veloabstellplätze im Freien sind entlang dem Parkweg, der Bandwiesstrasse und im Wohnhof geplant. Die Veloabstellplätze können bei Bedarf auch in den Erdgeschossen in der Nähe der Haupteingänge angeordnet werden.

In der Richtstudie werden insgesamt rund 460 Veloabstellplätze im Erdgeschoss und im Freiraum ausgewiesen. Analog zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden auch die Veloabstellplätze im Verhältnis zu der Anzahl Wohnungen, die Fläche des Einkaufszentrums und die Fläche des Büros und Dienstleistungen berechnet. Im Gegensatz zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist das Reduktionsgebiet für die Anzahl der Veloabstellplätze nicht von Relevanz.



Nachweisschema  
der rund 460  
Veloabstellplätze,  
Quelle: ARGE PARK  
Raumbureau JACO,  
Zürich mit Carolin Riede  
Landschaftsarchitektur  
GmbH, Dietikon



### Ausgestaltung Unterniveaugarage, Art. 5.5

Die Anordnung und Breite der Fahrbahnen und die Anordnung der Abstellplätze sind so zu gestalten, dass der Anschluss im Süden des Gestaltungsplangebiets unterirdisch in die Unterniveaugarage des Gestaltungsplans «Bandwies Süd» ohne erheblichen Aufwand realisiert werden kann. Die Ausgänge für den Fussverkehr aus der Unterniveaugarage dürfen auch ausserhalb der festgelegten Baubereiche erstellt werden, oder auch auf der Perimetergrenze des Gestaltungsplangebiets.

## 4.6 Ver- und Entsorgung / Umwelt

### Entwässerung, Art. 6.1

Der GEP der Gemeinde Rüti ist für die Entwässerung des Gestaltungsplanes richtungsweisend. Ein Konzept für das Regenwassermanagement ist zusammen mit dem Bauprojekt im Rahmen der Baubewilligung einzureichen. Dabei ist die kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL 2022) zu berücksichtigen.

Eine generelle Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten der Jäckli Geologie AG wurde im beiliegenden Umweltverträglichkeitsbericht im Kapitel 5.8 behandelt. Die Firma Jäckli Geologie AG hat die Möglichkeiten zur Versickerung nach der Beurteilung «Privater GP Bandwies Nord» des



kantonale Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserbewirtschaftung, AWEL 2022

Kantons Zürich vom 22.10.2024 weiter präzisiert. Die Sickerleistung der (trockenen) Bachablagerungen beurteilten sie ähnlich wie die Fachstelle Siedlungsentwässerung als mässig gut. Für die Versickerungsmöglichkeit seien jedoch die Platzverhältnisse sowie die Grundwasserverhältnisse massgebend. Die Platzverhältnisse stellen eine Überbauung dar, welche den Parameter nahezu vollflächig bis zur Parzellengrenze in einer Tiefe von 9 m bis 14 m unter Terrain überbaut. Die Grundwasserverhältnisse beim Bau einer Versickerungsanlage verlangen einen minimalen Abstand von 1 m bis zum 10-jährlichen Hochwasserstand des Grundwassers (HW<sub>10</sub>). Da bei einem Hochwasserstand die Bachablagerungen praktisch vollständig wassergesättigt sind, kämen allfällige Versickerungsanlagen damit in die schlecht sickerfähigen Oberflächenschichten oder in die schlecht sickerfähigen Schwemmsedimente zu liegen, in welchen eine konzentrierte Versickerung nicht möglich ist. Aufgrund dessen, wird eine Entwässerung mittels Versickerung als nicht möglich beurteilt und im Entwässerungskonzept nicht weiterverfolgt.

Eine angemessene Retention wird im Art. 6.1 Abs.2 des Gestaltungsplanes geregelt. Die begrünter Flächen, dienen zur Retention 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. oberflächen-nahe) Regenwasserbewirtschaftung möglich ist.

Gemäss den Regenwasserrichtlinie des VSA, 2019 und aus der Richtlinie der Baudirektion des Kantons Zürichs ist eine Einleitung des Meteorwassers in die Mischwasserkanalisation nur dann möglich, wenn eine kontrollierte Versickerung und Ableitung in einen Vorfluter über eine Meteorwasserleitung nicht möglich sind. Die vorgesehene Entwässerung entspricht daher den gesetzlichen Vorgaben.

### **Entsorgung, Art. 6.2**

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. Diese müssen seltener geleert werden, da sie ein grösseres unterirdisches Volumen besitzen. Die Einrichtungen sind gestalterisch gut in die Umgebung zu integrieren.

Entlang der Alpenstrasse ist eine Unterflur-Entsorgungsanlage mit ca. zwei Unterflur-Container vorzusehen. Der genaue Standort ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### **Energie, Art. 6.3**

Die Gestaltungsplanvorschriften können – stufengerecht -bezüglich Energie erst eine grobe Stossrichtung aufzeigen. Die Einhaltung der im Energiebereich geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein. Die 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.

Wie im Kapitel der Dachgestaltung erläutert, ermöglicht das Flachdach die Anwendung von Photovoltaik Anlagen auf der gesamten Fläche. Zusätzlich ist mit der Baueingabe im Baubereich B ein geeigneter Standort für eine Trafostation nachzuweisen.

### **Vogelfreundliches Bauen, Art. 6.4**

Für Bauelemente aus Glas, wie zum Beispiel Fenster oder Glastüren, sind die Empfehlungen des Koordinationsgremiums der Bauorgane des Bundes (KBOB) und der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen. Denn Glasfronten bergen für Vögel eine Kollisionsgefahr. Um diese Gefahr zu reduzieren gibt es verschiedene bautechnische Lösungen für vogelfreundliche Bauwerke.

### **Aussenraumbeleuchtung, Art. 6.5**

Die Aussenraumbeleuchtung ist auf ein Minimum zu begrenzen und gemäss SIA Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu planen. Dadurch soll den Anteil der unerwünschten Lichtemissionen am Gesamtlichtstrom reduziert werden, damit Natur und Mensch unbehelligt sind durch allenfalls schädliche Auswirkungen von Licht.

## **4.7 Lärmschutz**

### **Empfindlichkeitsstufe, Art. 7.1**

Nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti gilt in der Zentrumszone Z des Gestaltungsplangebiets die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung. Die Empfindlichkeitsstufe III wird in Mischzonen von Wohn- und Gewerbezone wie zum Beispiel die Zentrumszone oder landwirtschaftlichen Zonen angewendet, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zur Überprüfung der Empfindlichkeitsstufe wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III sind gemäss Lärmgutachten bei allen geplanten Neubauten eingehalten. Es sind keine Massnahmen erforderlich.

Aufgrund der bei der Parkierungsanlage und der Warenanlieferung vorgesehenen Massnahmen werden die Planungswerte in Bezug auf den Industrie- und Gewerbelärm bei allen lärmempfindlichen Räumen im Bereich des Areals und der daran angrenzenden Gebiete eingehalten. Die Details zu den Massnahmen sind im UVB dargestellt.

## 4.8 Schlussbestimmung

### **Inkrafttreten, Art. 8.1**

Der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» in der Gemeinde Rüti wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss §6 des Planungs- und Baugesetzes.

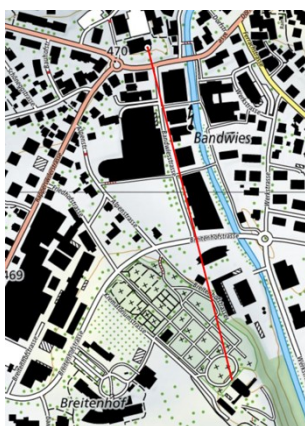
# 5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

## **Einhaltung übergeordnete Vorgaben**

Der vorliegende private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Die verbindlichen übergeordneten Vorgaben werden respektiert.

## **Vorgaben Bundesinventare / ISOS**

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss ISOS in der Umgebung VI mit Erhaltungsziel b. Dieses verlangt das Erhalten jener Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Die relevanten Sichtbeziehungen werden eingehalten. Das ISOS wurde im Rahmen der laufenden BZO-Revision gesamthaft berücksichtigt. Die BZO-Revision wurde am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Da das ISOS bereits bei der letzten umfassenden Zonenplanrevision bestand, ist davon auszugehen, dass der rechtskräftige Zonenplan grundsätzlich mit den Schutzziele des ISOS vereinbar ist.



Aussicht vom Klosterbezirk mit der reformierten Kirche in Richtung Krematorium. Das im ISOS erwähnte Einkaufszentrum wurde in der Zwischenzeit mit einem Neubau (Denner, links im Foto) ersetzt



Die Bedeutung dieser Sichtbezüge geht auch aus einem Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) hervor betreffend des benachbarten öffentlichen Gestaltungsplans «Bandwies Süd». Die Umgebungszone VII ist mit dem Erhaltungsziel a im ISOS bezeichnet und das Krematorium als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A gelistet.

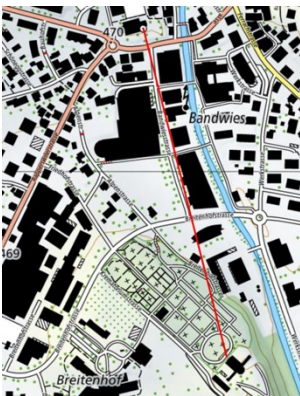
Im ISOS ist die Sichtachse zwischen dem Gemeindehaus und dem Klosterbezirk eigens aufgeführt. Teil dieser Sichtachse ist auch ihre Erweiterung zwischen dem Klosterbezirk und dem Krematorium auf dem Chlaushügel und dessen Friedhof. Bei der Planung der Bandwiesstrasse wurde darauf geachtet, dass diese Sichtachse erhalten bleibt. Im ISOS wird das ehemalige Einkaufszentrum, zweigeschossiger Flachdachbau aus den 1960er-Jahren erwähnt, dass die Sicht auf den Klosterbezirk beeinträchtigt.

Die massgebliche Sichtbeziehung zwischen dem Krematorium auf dem Chlaushügel und der Uhr am Kirchturm wird durch den Gestaltungsplan Bandwies Nord nicht tangiert. Die Sichtachse verläuft ausserhalb des festgelegten Gestaltungsplanperimeters. Sämtliche Neubauten liegen ausserhalb dieses Korridors und greifen nicht in die geometrische Sichtlinie ein.

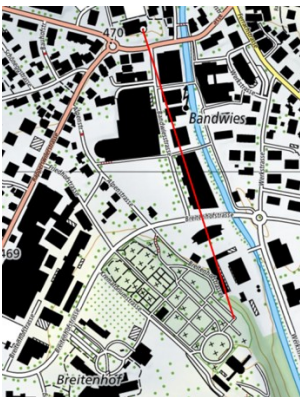
Die zulässigen Höhen der Gebäude orientieren sich an der bestehenden Bebauungsstruktur sowie an den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung. Die Gebäude in der Bandwies Nord wurden so höhenmässig abgestimmt, dass die Blickbeziehung weiterhin möglich bleibt. Damit wird der Forderung der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission Rechnung getragen, wonach die Sichtbeziehung zwischen Krematorium und Kirchturm massgeblich ist. Zusätzlich wurde durch die kantonale Fachstelle ARE im Rahmen der Vorprüfungen festgehalten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS vorliegt und das Interesse der qualitätsvollen Innenentwicklung höher zu gewichten ist.

Mit dem Gestaltungsplan «Bandwies Nord» wird sichergestellt, dass die Sichtachse beibehalten bzw. nicht verschlechtert wird. Der Neubau wird gegenüber den Bestandesbauten von der Bandwiesstrasse leicht zurückversetzt angeordnet. Das Krematorium sowie das Kloster liegen beide auf erhöhter Lage, dazwischen ist eine Ebene/Mulde, so dass eine direkte Sichtachse zwischen den beiden ISOS-Objekten (ohne bestehende Objekte) vorhanden ist. Vom Kloster her verdecken bestehende Gebäude an der Bandwiesstrasse die Sichtachse heute. Der bestehende Migros liegt tiefer als die vorgelagerten Gebäude nördlich des Gestaltungsplangebiets. Aufgrund der Begrünung beim Friedhof ist die Sichtachse vom Krematorium bis zum Kloster heute teilweise bedeckt. Auf der Erhöhung beim Gebäude des Krematoriums ist eine freie Sichtachse zum Kloster gegeben. Der Neubau liegt von dieser Sichtachse her weiter westlich in der Ebene. Die Sichtachse wird durch den Neubau somit nicht verschlechtert.

Durch die leichte Rückversetzung des langgestreckten Baubereichs zum heutigen Migros-Gebäude und der Festlegung einer Pflichtbaulinie entlang der Bandwiesstrasse, der publikumsorientierten Nutzung des Migros im Erdgeschoss und der vorgelagerten Begegnungszone wird die Nordsüd-achse weiter gestärkt und aufgewertet. Die Qualität des Freiraumes des Friedhofes wird durch die geplante Überbauung nicht tangiert. Die Sicht-achse 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.

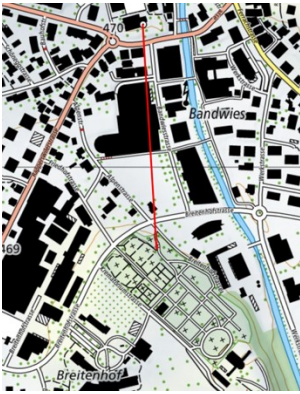


Aussicht vom Krematorium in Richtung Klosterbezirk mit der reformierten Kirche



Aussicht vom Friedhof in Richtung Klosterbezirk mit der reformierten Kirche, dazwischen das Gemeindehaus





Aussicht von der tiefsten Aussichtskanzel im Friedhof in Richtung Klosterbezirk mit der reformierten Kirche



### **Kantonale Vorgaben**

Der Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" wird insbesondere mit einer Aktivierung und Erhöhung der Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen im Ortszentrum sowie mit der Schaffung von öffentlichen und gemeinschaftlichen Begegnungsräumen gestärkt.

### **Regionale Vorgaben**

Gemäss regionalem Richtplan sollen Gebiete in urbanen Zentrumsanlagen, welche hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, eine «sehr hohe bauliche Dichte» aufweisen sollen. Diese Gebiete werden jedoch in der Richtplankarte nicht explizit bezeichnet. Die entsprechende Ausnutzungsziffer von mehr als 105 % mit mindestens 5 Vollgeschosse wird mit der Richtstudie bzw. mit dem Gestaltungsplan «Bandwies Nord» erreicht. Diese bauliche Dichte ist im Ortszentrum von Rüti angemessen.

### **Kommunale Vorgaben**

Eine Gesamtschau liegt mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2021 und dem kommunalen Richtplan vor. Das Zentrum «Bandwies» befindet sich in einem aktiven Erneuerungs- und Ergänzungsprozess. Das Gebiet soll als urbanes Einkaufs-, Dienstleistungs- und Begegnungszentrum dienen, welches durch den Restaurantbetrieb und dem Wohnraum auch ausserhalb der Ladenzeiten belebt bleibt. Der Gestaltungsplan setzt die entsprechenden Ziele dieser kommunalen Planungsinstrumente um. Die Bau- und Zonenordnung wird zurzeit teilrevidiert. Die teilrevidierte Bau- und Zonenordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2026 festgesetzt. Der Gestaltungsplan ist auf diese neue Revisionsvorlage abgestimmt, stützt sich jedoch weiterhin auf die rechtsgültige Fassung ab.

## **Fazit**

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» werden die Voraussetzungen zur Erreichung des im Artikel 1 der Bestimmungen umschriebenen Zweck geschaffen. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist. Insgesamt leistet der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» quantitativ und qualitativ einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach Innen.

# 6. Verfahrensablauf

## 6.1 Kantonale Vorprüfung durch ARE

Mit Bericht vom 15. November 2024 wurde der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft. Parallel wurde der Umweltverträglichkeitsbericht zum privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord mit Bericht vom 22. Oktober 2024 vorgeprüft. Im Folgenden werden die Anträge des Kantons aufgeführt und erläutert, wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Anträge reagiert wurde. Aus der Vorprüfung des Umweltverträglichkeitsberichts werden nur die Anträge aufgeführt die den Gestaltungsplan betreffen. Die Empfehlungen wurden mehrheitlich in die überarbeitete Vorlage eingearbeitet.

### 1. Vorprüfungsbericht zum privaten Gestaltungsplan

#### Antrag Nr. 1 (Zufahrt Tiefgarage)

Die Einfahrt in die Tiefgarage führt über das nördlich angrenzende Grundstück. Für die Genehmigung der Zufahrt ist das grundbuchlich gesicherte Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 5734 nachzuweisen.

#### Anpassung der Vorlage

Das Fahrwegrecht liegt bereits vor und ist im Grundbuch eingetragen. Der erläuternde Bericht wird im Kapitel 4.5 entsprechend ergänzt.

#### Antrag Nr. 2 (Veloabstellplätze)

Die Lage aller oberirdischen Veloabstellplätze ist im Situationsplan zu vermerken.

#### Anpassung der Vorlage

Die Lage der Veloabstellplätze werden im Sinne des Antrags im Situationsplan 1:500 vermerkt und die Bestimmung Art. 5.4 entsprechend angepasst.

### Antrag Nr. 3 (Gebäudevorsprünge)

Laut den Bestimmungen zum Gestaltungsplan dürfen einzelne vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und dergleichen die Baubereichsgrenze bis 2m überragen. Der Baubereich A grenzt teilweise direkt an Nachbarsgrundstücke. Der Art. 2.3 der Gestaltungsplan Bestimmungen ist dahingehend zu präzisieren, dass die Regelung für den Baubereich A nicht gilt oder zumindest im Norden und Westen nicht.

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmungen und der Situationsplan werden im Sinne des Antrages angepasst. 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. Vorspringende Gebäudeteile dürfen bis auf das Terrain reichen.

### Antrag Nr. 4 (Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten)

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

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmung 2.4 und der Situationsplan werden im Sinne des Antrages angepasst. Im Infrastrukturband sind neu keine unterirdischen Bauten mehr zulässig. Das Infrastrukturband wird neu mit einer Breite von 5.0 m definiert.

### Antrag Nr. 5 (Dachgestaltung)

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

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmung Art 2.7 Abs. 2 wird im Sinne des Antrages angepasst. Der Substrataufbau muss mindestens eine Höhe von 15 cm vorweisen.

#### Antrag Nr. 6 (Dachgestaltung)

Der Art. 2.7 in den Gestaltungsplan Bestimmungen zur Dachbegrünung, ist mit den Vorgaben des Art. 4.2 zum Wohnhof abzustimmen, um mögliche Widersprüche zu vermeiden.

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmungen und der erläuternde Bericht werden im Sinne des Antrages angepasst, so dass mit «Dachbegrünung» die Baubereiche B bis E gemeint sind. Die zwei grossen Bäume entlang der Grenze zum Gestaltungsplan Bandwies Süd wurden im Situationsplan entfernt.

#### Antrag Nr. 7 (Nutzweise)

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

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmung Art. 3.2 werden im Sinne des Antrages wie folgt ergänzt bzw. präzisiert: im Baubereich A sind Läden und höchstens mässig störende Betriebe zulässig, in den Baubereichen B bis E sind Wohnen, Verwaltungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zulässig.

#### Antrag Nr. 8 (Brunnen Quartierplatz)

Der Art. 4.1 Abs. 4 der Gestaltungsplan Bestimmungen ist gemäss den Erwägungen mit den Vorschriften des Gestaltungsplans «Bandwies Süd» und inhaltlich mit dem Ausführungsprojekt der Begegnungszone abzustimmen.

#### Anpassung der Vorlage

Die Lage des Brunnens auf dem Quartierplatz wurde im Sinne des Antrages mit dem Gestaltungsplan Bandwies Süd abgestimmt und definiert. Der Brunnen kommt im Bereich des Gestaltungsplans Bandwies Nord zu liegen. Die Bestimmung muss entsprechend nicht angepasst werden.

#### Antrag Nr. 9 (Erschliessungskonzept)

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

#### Anpassung der Vorlage

Das Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 7446 bzw. innerhalb der Tiefgarage wird im Sinne des Antrages im städtebaulichen Vertrag geregelt, jedoch erst nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans im Grundbuch eingetragen.

#### Antrag Nr. 10 (Abstellplätze Motorfahrzeuge)

Der Art. 5.3 der Gestaltungsplan Bestimmungen ist an die revidierte BZO der Gemeinde Rüti anzugleichen.

#### Anpassung der Vorlage

Gemäss der Revisionsvorlage der BZO der Gemeinde Rüti beträgt der massgebliche Bedarf neu max. 100% des Grenzbedarfs. Die Gestaltungsplan Bestimmung wird entsprechend dem Antrag und der BZO-Revision angepasst. Zudem wird der Empfehlung entsprochen, eine maximal zulässige Anzahl Abstellplätze in den Vorschriften zu sichern. Neu sind maximal 320 Parkplätze zulässig.

#### Antrag Nr. 11 (Abstellplätze Motorfahrzeuge)

Der Art. 5.3 der Gestaltungsplan Bestimmungen ist dahingehend umzuformulieren, dass höchstens eine Raumsicherung für einen Carsharing-Parkplatz erfolgt.

#### Anpassung der Vorlage

Der Carsharing Parkplatz wird im Sinne des Antrages in den Bestimmungen des Gestaltungsplans entfernt.

#### Antrag Nr. 12 (Teilrevision BZO)

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

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan-Dokumente werden im Sinne des Antrags mit der laufenden Revisionsvorlage der BZO-Teilrevision abgestimmt und entsprechend angepasst. Das Gestaltungsplangebiet ist weiterhin der Zentrumszone (neu Z4/100) mit einer Ausnützungsziffer von 100% zugeteilt. Die BZO-Teilrevision wurde am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sind vielseitig. Nebst Anliegen, welche aus dem räumlichen Entwicklungskonzept oder der Richtplanung abgeleitet werden konnten, wurden auch individuelle Anliegen aus der Bevölkerung und Umsetzungsfragen der Verwaltung behandelt.

Der Gestaltungsplan sieht abschliessende Regelungen vor, welche unabhängig der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden können. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise werden auf den aktuellen und rechtskräftigen Stand begründet. Sofern neue Vorgaben beigezogen werden z.B. Parkierung, Siedlungsökologie wird darauf hingewiesen.

#### Empfehlung (Veloabstellplätze)

Bezüglich der Anzahl empfiehlt die Koordinationsstelle Veloverkehr die Zahl der Abstellplätze entsprechend den Richtwerten der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren - Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» festzulegen.

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan-Werte bei der Nutzungsart «Einkaufszentrum» ergeben eine höhere Anzahl Veloabstellplätze als dies gemäss der VSS Norm ergeben würde. Die Richtwerte bei der Wohnnutzung sind identisch mit der VSS Norm. Somit wird die Empfehlung bezüglich der Nutzungsarten Einkaufszentrum und Wohnen bereits berücksichtigt. Die Werte bei der Nutzungsart «Büro und Dienstleistungen» werden hingegen im Sinne der Empfehlung angepasst.

### Empfehlung (Verkehrsstudie)

Wir empfehlen, die Ausfahrt weiterhin nur nach rechts in Richtung Süden zu erlauben.

### Anpassung der Vorlage

Die Arealerschliessungen Bandwies Nord und Süd sowie die Bandwiesstrasse als Begegnungszone verfolgen in ihrer Gesamtbetrachtung ein möglichst beruhigtes und konfliktfreies Verkehrsregime. Dabei werden Möglichkeiten geschaffen, rasch und in kurzen Distanzen auf die Areale zu gelangen. Unterstützt wird dieses Konzept durch die Verbindung der beiden Tiefgaragen von Bandwies Nord und Süd. Die Massnahmen schaffen die Voraussetzungen, dass die Bandwiesstrasse als Begegnungszone mit den gewünschten Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden kann und der MIV in Teilbereichen merklich reduziert wird. Die Bandwiesstrasse wird für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv.

Zentral für das Konzept der kurzen Wege ist auch, dass in Abweichung zu heute eine Ausfahrt aus der Migros-Tiefgarage Richtung Norden und Süden ermöglicht wird. Vor allem auch, weil die Einfahrt Richtung Norden zum «Märtegge» verschoben wird. Eine Beschränkung der Ausfahrt über die Bandwiesstrasse ab dem Anschluss «Märtegge» wirkt diesem Vorhaben entgegen. Weiterführend besteht die Absicht, aus und zu den Parkieranlagen mit Hilfe einer kundenfreundlichen und verständlichen Gestaltung und Signalisation den Verkehrsfluss in einer frühen Phase zu ordnen. Gemäss Verkehrsstudie der SNZ ist festzuhalten, dass der ausfahrende Verkehr Richtung Norden über die Dorfstrasse weiterhin gut abgeführt werden kann. Die Empfehlung wird aus diesen Gründen nicht berücksichtigt.

## 1. Vorprüfungsbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht

In diesem Bericht werden nur die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht behandelt welche die Gestaltungsplan-Dokumente betreffen. Die restlichen Anträge sind im Umweltverträglichkeitsbericht aufgeführt.

### Antrag Nr. 3 (Ortsbildschutz)

Die Gestaltungsplan Bestimmung bezugnehmend auf die Tiefgaragen-einfahrt an der Breitenhofstrasse ist mit Anpassungen des Gestaltungsplanes Bandwies Süd zu koordinieren und bei Bedarf anzupassen.

#### Anpassung der Vorlage

Im Sinne des Antrags erfolgte die Koordination mit dem Gestaltungsplan Bandwies Süd. Damit die nötige Qualität für eine Begegnungszone auf der Bandwiesstrasse geschaffen werden kann, ist die Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage ab und auf die Breitenhofstrasse zwingend an der Ecke Breitenhof-/Alpenstrasse anzuordnen. Diese Situierung ist einerseits Voraussetzung dazu, dass das gesamte Verkehrssystem im näheren und weiteren Umfeld gut funktioniert (insbesondere ausreichende Kapazitäten der relevanten Knoten und Verkehrssicherheit); zudem ermöglicht sie eine Organisation der Tiefgarage, wie sie für den Anschluss der Tiefgarage auf dem Areal Bandwies Nord nötig ist.

### Antrag Nr. 4 (Ortsbildschutz)

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.

#### Anpassung der Vorlage

Die Tiefgaragenabfahrt ab der Bandwiesstrasse befindet sich zur Hälfte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und zur Hälfte auf der nördlich benachbarten Liegenschaft Kat. Nr. 5734. Die Zu- und Wegfahrt besteht bereits und erschliesst einerseits die heutige Anlieferung der Migros (neu Parkierungsanlage der Migros) sowie die Tiefgarage des «Märtegge». Da die Tiefgaragenabfahrt ab der Bandwiesstrasse unverändert bleibt, kann der Antrag nicht berücksichtigt werden. Trotzdem ist mit der Neubebauung die städtebauliche Situation gesamtheitlich zu verbessern.

#### Antrag Nr. 5 (Ortsbildschutz)

Im Erläuterungsbericht ist das ISOS als übergeordnete Planungsvorgabe aufzuführen.

#### Anpassung der Vorlage

Im erläuternden Bericht wird im Kapitel 2.1 das ISOS bereits als übergeordnete Planungsvorgabe aufgeführt. Im Sinne des Antrages werden die Erläuterungen präzisiert.

#### Antrag Nr. 6 (Ortsbildschutz)

Im Erläuterungsbericht ist der Abschnitt «ISOS Rechtsverbindlichkeit» im Sinne der Erwägungen abzubilden.

#### Anpassung der Vorlage

Im erläuternden Bericht wird im Kapitel 2.1 die Rechtsverbindlichkeit des ISOS bereits aufgeführt. Im Sinne des Antrages werden die Erläuterungen präzisiert.

#### Antrag Nr. 7 (Ortsbildschutz)

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

#### Anpassung der Vorlage

Im erläuternden Bericht werden im Kapitel 5 die Schutzziele des ISOS bereits aufgeführt. Im Sinne des Antrages werden die Schutzziele inkl. deren Berücksichtigung präzisiert.

#### Antrag Nr. 21 (Siedlungsentwässerung)

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets ist im erläuternden Bericht differenzierter zu erörtern. Die Erwägungen zum UVB sind dabei zu berücksichtigen.

#### Anpassung der Vorlage

Der erläuternde Bericht wird im Sinne des Antrages ergänzt und mit den Aussagen im Umweltverträglichkeitsbericht abgestimmt.

Antrag Nr. 22 (Siedlungsentwässerung)

Der Raumbedarf für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Retention) ist räumlich festzulegen.

Anpassung der Vorlage

Eine generelle Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten der Jäckli Geologie AG wird im beiliegenden Umweltverträglichkeitsbericht im Kapitel 5.8 sowie im beiliegenden Meteorentwässerungskonzept behandelt. Aufgrund dessen, wird eine Entwässerung mittels Versickerung als nicht möglich beurteilt und im Entwässerungskonzept nicht weiterverfolgt. Die geplanten Retentionsmassnahmen sind im Umweltverträglichkeitsbericht sowie im Meteorentwässerungskonzept aufgeführt. Der Antrag wird entsprechend den Abklärungen nicht berücksichtigt.

Antrag Nr. 23 (Siedlungsentwässerung)

In den Gestaltungsplan Bestimmungen ist der Artikel 6.1 Abs. 1 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.

Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmung Art. 6.1 Abs. 1 wird entsprechend dem Antrag angepasst.

Antrag Nr. 24 (Siedlungsentwässerung)

In den Gestaltungsplan Bestimmungen ist der Artikel 6.1 Abs. 2 folgendermassen anzupassen (neuer Text unterstrichen und kursiv): Die begrünter Flächen im Wohnhof, im Parkweg und auf den Dächern sind so auszugestalten, dass eine naturnahe (d.h. oberflächennahe) Regenwasserbewirtschaftung möglich ist.

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.

Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmung Art. 6.1 Abs. 2 wird entsprechend dem Antrag angepasst.

#### Empfehlung (Bau- und Zonenordnung)

Es wird empfohlen, die Formulierung der Zweckbestimmung des Gestaltungsplanes im Sinne der qualitativen Anforderungen gemäss BZO von Rüti anzupassen.

#### Anpassung der Vorlage

Die Gestaltungsplan Bestimmung Art. 1.1 wird entsprechend der Empfehlung mit der Formulierung aus der BZO «eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung» angepasst.

#### Hinweis (Baum)

Es wird darauf hingewiesen, dass ein grosskroniger Baum mindestens 36 m<sup>3</sup> Erdreich benötigt.

#### Anpassung der Vorlage

Der Hinweis wird in die Richtstudie aufgenommen.

## 2. Vorprüfungsbericht zum privaten Gestaltungsplan

Mit Bericht vom 7. Juli 2025 wurde der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» durch das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich zum zweiten Mal vorgeprüft. Parallel wurde der Umweltverträglichkeitsbericht zum privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord mit Bericht vom 30. Juni 2025 zum zweiten Mal vorgeprüft. Im Folgenden wird der Antrag des Kantons aufgeführt und erläutert, wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf den Antrag reagiert wurde. Aus der Vorprüfung des Umweltverträglichkeitsberichts werden nur die Anträge aufgeführt die den Gestaltungsplan betreffen.

#### Antrag Nr. 1 (Erschliessungskonzept)

Das Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr.7446 ist grundbuchlich zu sichern.

#### Anpassung der Vorlage

Der Erläuterungsbericht wurde präzisiert, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung eingetragen werden. Das Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 7446 bzw. innerhalb der Tiefgarage wird im Sinne des Antrages im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 2. Vorprüfungsbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht

In diesem Bericht werden nur die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht behandelt welche die Gestaltungsplan-Dokumente betreffen. Die restlichen Anträge sind im Umweltverträglichkeitsbericht eingearbeitet worden.

### Antrag Nr. 1 (Lärmschutz)

In Art. 5.3 ist zu ergänzen, dass die Bewirtschaftung der Parkplätze gemäss dem Mobilitätskonzept zu erfolgen hat.

### Antrag Nr. 2 (Lärmschutz)

Das Dossier ist durch ein Mobilitätskonzept zu ergänzen.

### Anpassung der Vorlage

Das Gebührenmodell für die Parkplätze orientiert sich an den allgemein gültigen kommunalen Reglementen. Diese Regelung stellt eine einheitliche Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sicher und gewährleistet die gewünschte Lenkungswirkung. In den Gestaltungsplanvorschriften ist bereits eine Bewirtschaftungspflicht definiert. Ein Mobilitätskonzept ist auf Stufe Gestaltungsplan nicht vorgesehen, sondern die maximal zulässigen Parkplätze werden beschränkt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bestimmungen der BZO ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

### Antrag Nr. 3 (Lärmschutz)

Die im UVB dargestellten Verkehrsveränderungen sind zu präzisieren. Es ist explizit festzuhalten, welche Verkehrszahlen in den Betrachtungen inkludiert sind und wie sich diese zusammensetzen.

### Anpassung der Vorlage

Der Verkehrsbericht wurde mit den DTV-Verkehrszahlen ergänzt und diese entsprechend in den UVB übernommen.

### Antrag Nr. 4 (Lärmschutz)

Für den Abschnitt Bandwiesstrasse Nord muss im separaten Lärmgutachten der Nachweis erfolgen, dass Art. 9 LSV bei den bestehenden Liegenschaften eingehalten werden kann.

### Anpassung der Vorlage

Der Nachweis zu Art. 9 LSV wird im UVB behandelt. Der Strassenlärm zu Art. 31 LSV wird im Lärmgutachten behandelt.

#### Antrag Nr. 5 (Lärmschutz)

In Bezug auf die Tiefgarageneinfahrt an der Bandwiesstrasse ist der Nachweis gemäss Art. 7 LSV zu erbringen.

#### Anpassung der Vorlage

Der Nachweis zu Art. 7 LSV wird im UVB behandelt.

## 6.2 Gutachten Natur- und Heimatschutz-Kommission (NHK)

#### Antrag Nr. 1

Die Neubauten dürfen die Sichtbezüge bzw. Sichtachsen zwischen Krematorium und Kirche sowie zwischen Kirche und Gemeindeverwaltung nicht beeinträchtigen, insbesondere ist die Sichtachse Krematorium – Uhr am Kirchturm zu wahren. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.

#### Anpassung der Vorlage

Im erläuternden Bericht werden im Kapitel 5 die Sichtbezüge bzw. Sichtachsen des ISOS bereits aufgeführt. Im Sinne des Antrages werden die Sichtbezüge bzw. Sichtachsen inkl. deren Berücksichtigung präzisiert.

#### Antrag Nr. 2

Die Dachaufsichten der Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten, da sie aus verschiedenen für das Ortsbild wichtigen Orten einsehbar sind. Es dürfen keine Dachaufbauten (Liftüberfahrten, gebäudetechnische Einrichtungen, etc.) erstellt werden. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.

#### Anpassung der Vorlage

Im Sinne des Antrages werden die Bestimmungen mit der Vorgabe, dass die Dachaufsichten der Neubauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten sind, ergänzt. Die Dachaufbauten werden zwar weiterhin zugelassen, im Erläuterungsbericht wird das Vorgehen zum Umgang mit den Dachaufbauten präzisiert.

### Antrag Nr. 3

Die Tiefgaragenschliessung an der Alpenstrasse ist mit besonderer Sorgfalt und Rücksicht auf das benachbarte, kleinteilige Wohnquartier und auf den direkt benachbarten Friedhofshügel zu gestalten. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.

#### Anpassung der Vorlage

Im Sinne des Antrags erfolgt die Qualitätssicherung im Gestaltungsplan Bandwies Süd. Die Ein- und Ausfahrt ab und auf die Breitenhofstrasse ist aus Lärmschutzgründen vollständig einzuhausen. Für das entsprechend nötige Einfahrtsbauwerk wird ausdrücklich eine besonders gute Gestaltung verlangt. Speziell für diesen Bereich ausdrücklich geregelt ist die Möglichkeit zur Vornahme erheblicher Aufschüttungen und dem Bau von Stützmauern, damit befriedigende gut gestaltete Übergänge zum angrenzenden massgebenden Terrain und insbesondere zur Südwest- und zur Südsüdost-Fassade des Gebäudes auf Baufeld D geschaffen werden können. Ein bewilligungsfähiges Projekt für das Einfahrtsbauwerk soll aus Rücksichtnahme auf das angrenzende kleinteilige Wohnquartier und den benachbarten Friedhofshügel im Grundsatz wie eine Kleinbaute in Erscheinung treten.

### Antrag Nr. 4

Allgemein ist darauf zu achten, dass nicht nur die Bandwiesstrasse selbst, sondern auch ihre Einmündungen in die Dorfstrasse bzw. Alpenstrasse hochwertig gestaltet sind.

#### Anpassung der Vorlage

Die hochwertige Gestaltung der Einmündungen in die Dorfstrasse bzw. die Alpenstrasse ist Bestandteil der beiden Strassenprojekte. Die beiden Einmündungsbereiche befinden sich ausserhalb des Gestaltungsplan-gebiets, weshalb die Anträge im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord nicht berücksichtigt werden können.

## 6.3 Anhörung

### Gemeinde Dürnten

#### Antrag Nr. 1

Der Gemeinderat nimmt die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG betreffend "Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd" sowie "Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord" der Gemeinde Rüti zur Kenntnis und verzichtet auf eine Stellungnahme.

#### Anpassung der Vorlage

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

### Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO)

#### Antrag Nr. 2

Die RZO nimmt den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord und den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd, Rüti unter den gegebenen Erwägungen zur Kenntnis.

#### Anpassung der Vorlage

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

## 6.4 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG). Es ist kein Rechtsmittelverfahren. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 4. April 2025 bis 3. Juni 2025 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen einbringen.

Während der Auflagefrist sind 28 Einwendungen eingegangen. Im Folgenden werden die Einwendungen aufgeführt und es wird erläutert, wie bei der Überarbeitung der Vorlage auf die Einwendungen reagiert wurde.

### Einwendung Nr. 1

#### Genug Parkplätze erstellen

Bau/Zonenordnung Nord (S. 7): Warum soll Grenzbedarf an Parkplätzen pro Wohnung leicht reduziert werden? Wir sind eine Gemeinde auf dem Land! Selbst wenn das Projekt im Zentrum & gut mit ÖV angebunden ist, so sollten wir nicht an Attraktivität einbüßen, indem wir Grossstädte kopieren.

Auf Areal besteht 3-Stöckiges Parkhaus der Migros. Wird diese noch gleichviele Kundenparkplätze anbieten dürfen? Im Plan: Migros 320 PP, total <500. BW Süd (auch wieder inhaltsfremd, da Nord betreffend) Art. 5.3: «Um Suchverkehr in den benachbarten Wohnquartieren zu verhindern, erscheint die über den Mindestbedarf hinausgehende Anzahl Abstellplätze von insgesamt maximal 320 Abstellplätze gerechtfertigt.»

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze». Der Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» in der revidierten Zonenordnung erfuhr keine Änderung im Vergleich zur Version vom 21.9.2015.

#### Einwendung Nr. 2

##### Gebäudehöhe ausformulieren!

Bauabsicht 1.3 Nord: im Text wird nicht klar, von welchem Gebäude jeweils gesprochen wird. 4 Vollgeschosse rein Wohnliegenschaften oder oberhalb des Einkaufszentrums?

##### Berücksichtigte Einwendung

Der Bericht im Kapitel 1.3 wurde gemäss der Rückmeldung präzisiert.

#### Einwendung Nr. 3

##### Gebäudehöhe Migros analog UBS

Nord 1.3 Bauabsicht: Warum beträgt die Gebäudehöhe BW Nord Migros (4-stöckig) nicht gleich wie BW Süd UBS (6-stöckig)? Gem. Regionalem Richtplan sollte in der Zone mind. 4stöckig gebaut werden. Auch das Gemeindeeigene REK verlangt mehr Verdichtung nach innen. Begrenzung war ja das Sichtfeld Kirche-Krematorium, welches aber bereits heute durch Gebäude im Norden und Bäume im Süden beschränkt ist. Ausserdem durfte man scheinbar das Gemeindehaus so hoch bauen, dass nur noch der Turm der Kirche zu sehen ist (Abbildung BW Süd, S. 53).

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Gebäudehöhen von Bandwies Nord und Süd wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung festgelegt. Unter anderem wurde das vorhandene Terrain sowie das Sichtfeld Kirchenuhr-Krematorium berücksichtigt.

Obwohl die Verdichtung nach innen auch durch das kommunale REK angestrebt wird, gilt es in sensiblen Bereichen städtebauliche, freiräumliche und ortsbildbezogene Aspekte sorgfältig abzuwägen. Die gewählten Höhen entsprechen diesem Ausgleich und ermöglichen eine qualitätsvolle Nachverdichtung im Sinne der übergeordneten Planungsziele.

#### Einwendung Nr. 4

##### Gestaltungsplan fehlt im PDF

Bandwies Nord, Gestaltungsplan ab S. 33 ist kein Gestaltungsplan vorangestellt, wo z.B. die Baubereiche A, B, etc. nachverfolgt werden könnten.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Im Erläuterungsbericht wird ausschliesslich der Gestaltungsplan Bandwies Nord behandelt. Die Bezeichnungen der Baubereiche (z. B. A, B usw.) beziehen sich eindeutig auf die Darstellungen und Vorschriften innerhalb dieses Gestaltungsplans. Eine zusätzliche, vorangestellte Bezeichnung ist daher nicht zwingend erforderlich.

#### Einwendung Nr. 5

##### Parkplatz Tarif anpassen

Art. 5.3, S. 45: neu soll man ab 30min. parken 50 Rappen bezahlen. Das ist kleinlich. Warum nicht 1h gratis parkieren? Dann lässt sich auch mit Familie gemütlich Einkaufen oder etwas im Restaurant essen.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Das Gebührenmodell für die Parkplätze orientiert sich an den allgemein gültigen kommunalen Reglementen. Diese Regelung stellt eine einheitliche Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sicher und gewährleistet die gewünschte Lenkungswirkung.

#### Einwendung Nr. 6

Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen mit dem Ziel, die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie die Verkehrsbelastung durch Motorfahrzeuge um die Hälfte gegenüber den aktuellen Planungswerten zu reduzieren.

Vereinbarkeit mit dem Energiekonzept der Gemeinde Rüti sicherstellen. Energiekonzept, Seite 20, Reduktionsziele für die Mobilität: 2030: Minus 25%, 2040: Minus 70%.

Die Ziele des REK sind zu antizipieren: Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet Bandwies der Güteklasse B zugeteilt wird, wie im erläuternden Bericht zur BZO angekündigt: "Wie im REK 2022 beschrieben, strebt die Gemeinde Rüti jedoch auf sämtlichen Ausfallachsen einen 15-Minuten-Takt an. Damit würde beinahe das gesamte Siedlungsgebiet von Rüti in der Güteklasse C oder höher zu liegen kommen."

Gemäss Art. 55c der revidierten BZO kann bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts die Zahl der Autoabstellplätze reduziert werden. Ein Mobilitätskonzepts darf von der Migros erwartet werden. Zitat aus der Webseite der Migros: "Als nachhaltiges Unternehmen gehen wir beim Klimaschutz voran. Dabei setzen wir uns konkrete Ziele, um unseren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck auf null zu reduzieren. Doch Klimaschutz gelingt nur, wenn alle mitmachen."

Gemäss der kommunalen Klimaverordnung kann sich die Gemeinde an den Kosten beteiligen.

Es sei darauf hingewiesen, dass ein Mobilitätskonzept das Risiko von Einsparungen reduziert. In Wetzikon wurde das offenbar verpasst und der Neubau des Oberland Märts verzögert sich aufgrund von nachträglichen Korrekturen.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der

gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“. Ein Mobilitätskonzept ist auf Stufe Gestaltungsplan nicht vorgesehen, sondern die maximal zulässigen Parkplätze werden beschränkt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bestimmungen der BZO ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

#### Einwendung Nr. 7

##### Einholung eines ENHK-Gutachtens.

Hier wird noch das Flugblatt zur Urnenabstimmung mit der Bildmontage angefügt, welche aufzeigt, dass die Darstellung auf S. 42 f. des Berichts nach Art. 47 RPV nicht zutrifft.

Das notwendige Gutachten der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) für die gesamte Planung Bandwies fehlt. In beiden Vorprüfungen geht das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) davon aus, dass unter anderem auch eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung im Baubewilligungsverfahren erforderlich sein wird. Das ist eine sogenannte Bundesaufgabe, aufgrund derer das ISOS direkt anwendbar wird. Es muss deshalb schon jetzt geklärt werden, ob die mit den Gestaltungsplänen ermöglichten Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des ISOS bedeuten und deshalb von der ENHK schon auf Stufe Gestaltungsplan als Sondernutzungsplanung zu beurteilen sind. Das ARE prüft und verneint dies in beiden Fällen. Es geht davon aus, aus den in der Beilage zum Erläuterungsbericht vorhandenen Fotos könne nachvollziehbar abgeleitet werden, dass die geplanten Volumina die bedeutenden Sichtbeziehungen zwischen Krematorium/Friedhof bzw. Chlaushügel einerseits und den Klosterbezirk mit der Kirche andererseits nicht wesentlich stören würden. Deshalb sei ein ENHK-Gutachten nicht erforderlich (UVP-Beurteilung S. 4 f.). Die Sach- und Rechtslage führt jedoch zu einem anderen Schluss:

Nach wie vor kritisches NHK-Gutachten:

Zwar erwähnt das ARE, dass auch aus einem Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) die Bedeutung der Sichtbezüge hervorgehe, ohne zu differenzieren, welches Gutachten gemeint ist (UVP-Beurteilung Nord S. 4). Es gibt nämlich mittlerweile zwei Gutachten der NHK, das frühere von 2019 aus dem vorangegangenen Verfahren zum Gestaltungsplan Bandwies Süd und ein neues vom Oktober 2024 generell zur „Gebietsplanung Bandwies“. Dieses zweite Gutachten befindet sich erstaunlicherweise nur bei den Beilagen zum Gestaltungsplan Bandwies Nord, nicht jedoch bei den Beilagen zum Gestaltungsplan Bandwies Süd.

(Zur Vermeidung von Missverständnissen muss beachtet werden: Unter den „Beurteilungsgrundlagen“ wird von der NHK ein „NHK-Gutachten Nr. 03-2014, Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Gemeinde Rüti, 10.09.2024“ aufgeführt. Ein solches befindet sich jedoch nicht bei den Akten. Es muss sich um das frühere Gutachten Nr. 03-2019 vom 10. September 2019 zum früheren Gestaltungsplan Bandwies Süd handeln, auf welches sich die NHK im Gutachten 2024 denn auch explizit bezieht. Die Jahreszahlen sind da offenbar durcheinandergeraten.)

Im NHK-Gutachten 2024 heisst es unter dem Titel „Auftrag“: „... Für die Areale Bandwies Nord und Bandwies Süd liegen Richtprojekte vor. Nun ersucht die Gemeinde Rüti die NHK, in Bezug auf das Gebiet Bandwies folgende Frage zu beantworten: Wie beurteilt die NHK die Gesamtentwicklung und die beiden Projekte Nord und Süd unter Ortsbildschutz-Gesichtspunkten?“

Im Gutachten 2024 schreibt die NHK zu „Ausgangslage und Situation“: „... Weil Ausgangslage und Situation unverändert sind, bleiben diese Ausführungen weiterhin gültig. Deshalb verzichtet die NHK darauf, sie hier zu wiederholen, und verweist für vertiefende Informationen auf Gutachten Nr. 03-2019.“ Sie wiederholt ihre damaligen Anträge von 2019 bezüglich Reduktion der Gebäudehöhen und Erschliessung des Gebiets. Anschliessend beschreibt sie die seitherige Entwicklung und hält fest, dass seit der Ablehnung des Gestaltungsplans 2020 an der Urne folgende Änderungen vorgenommen worden sind: „Die Fassaden wurden überarbeitet und eine vertikale Struktur geschaffen; die Aussenräume wurden auf Bandwies Nord und die Strasse abgestimmt; die Durchgänge wurden vergrössert und die Parkierung im Untergrund ... mit derjenigen von Bandwies Nord inkl. Migros koordiniert. Die Gebäudehöhen sind unverändert geblieben; es gilt nach wie vor, dass die Firsthöhe des Märtege nicht übertroffen werden soll.“

In ihrer Beurteilung hält die NHK zwar fest, dass Massstabsprünge zwischen kleinen Punkthäusern und grossen Industrieanlagen das Ortsbild von Rüti seit rund zwei Jahrhunderten prägen und zu dessen spezifischen Charakter beitragen, warnt dann aber: „Dennoch ist aus Sicht des Ortsbildschutzes auf ein verträgliches Mass zu achten – insbesondere auf die Höhe der Neubauten und die Integration von Verkehrsinfrastrukturen wie Tiefgaragenzufahrten in das Ortsbild.“ Deshalb hinterfragt die NHK nochmals die Anordnung der Tiefgaragenrampe an der Alpenstrasse am praktisch höchsten Punkt von Bandwies Süd. Die dafür notwendigen Eingriffe ins Terrain und das Bauwerk selbst in direkter Nachbarschaft zu Wohnquartier und Friedhofshügel beeinträchtigen nach Auffassung der NHK die Gesamtwirkung des Ortsbilds. Zu den geplanten Überbauungen schreibt die NHK wörtlich:

„Auch in Bezug auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf dem Areal Bandwies Süd hat die NHK bereits in Gutachten Nr. 03-2019 Stellung

genommen. Damals beantragte sie eine deutliche Verringerung der Gebäudehöhen auf die Höhe der bestehenden Bauten östlich der Bandwiesstrasse. Da auch dieser Antrag aufgrund der Interessensabwägung verworfen wurde, soll er hier nicht wiederholt werden. In Bezug auf die Planung Bandwies Nord, die ähnliche Gebäudehöhen vorsieht, weist die NHK darauf hin, dass die sorgfältige Wahrung der für das Ortsbild identitätsstiftenden Sichtbezüge hier – in unmittelbarer Nähe zur Kirche und dem ehemaligen Klosterbezirk – besonders wichtig ist. Auch in Bezug auf die Wahrnehmung der Neubauvolumen von den umgebenden Hügeln, etwa dem Friedhofshügel, ist grosse Sorgfalt geboten, werden doch die Dachaufsichten von mehreren Seiten erkennbar sein. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der Kirchturm samt Uhr vom Krematorium aus gut sichtbar bleibt. Aus diesen Gründen dürfen aus Sicht der NHK auf den ohnehin schon vergleichsweise hohen Neubauvolumen keinerlei Dachaufbauten erstellt werden.“ Die NHK stellt in ihrem Gutachten 2024 folgenden formellen „Antrag“:

„Aus den oben erläuterten Gründen des Ortsbildschutzes beantragt die NHK:

- Die Neubauten dürfen die Sichtbezüge bzw. Sichtachsen zwischen Krematorium und Kirche sowie zwischen Kirche und Gemeindeverwaltung nicht beeinträchtigen, insbesondere ist die Sichtachse Krematorium – Uhr am Kirchturm zu wahren. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.
- Die Dachaufsichten der Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten, da sie aus verschiedenen für das Ortsbild wichtigen Orten einsehbar sind. Es dürfen keine Dachaufbauten (Liftüberfahrten, gebäudetechnische Einrichtungen, etc.) erstellt werden. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.
- Die Tiefgaragenschliessung an der Alpenstrasse ist mit besonderer Sorgfalt und Rücksicht auf das benachbarte, kleinteilige Wohnquartier und auf den direkt benachbarten Friedhofshügel zu gestalten. Dies ist in den Gestaltungsplänen festzuhalten.
- Allgemein ist darauf zu achten, dass nicht nur die Bandwiesstrasse selbst, sondern auch ihre Einmündungen in die Dorfstrasse bzw. Alpenstrasse hochwertig gestaltet sind.“

Die kritische Beurteilung und die Anträge der NHK bleiben grossmehrerheitlich unberücksichtigt:

Nur gerade in Bezug auf die Ausgestaltung der Tiefgarage enthält der Gestaltungsplan Bandwies Süd in Art. 5.3 Abs. 1 konkrete Gestaltungsanforderungen und verlangt insbesondere eine besonders gute Gestaltung mit Rücksicht auf die benachbarte Umgebung. Entsprechende Anforderungen bezüglich der Sichtbezüge bzw. Sichtachsen gemäss Antrag der NHK fehlen in beiden Gestaltungsplänen. Im Gegenteil: Der Gestaltungsplan Bandwies Süd erlaubt in Art. 2.5 Abs. 3 sogar Anlagen, welche den

höchsten Punkt der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion um 1.2 m überragen dürfen und nimmt Standrohre für Belüftungen explizit aus. Art. 2.6 Abs. 3 des Gestaltungsplans Bandwies Nord lautet ähnlich, erlaubt aber darüber hinaus, dass technisch bedingte Aufbauten für die Verkaufsgeschäfte und Gastbetriebe den höchsten Punkt der tatsächlich realisierten Dachkonstruktion um 2.0 m überragen dürfen und nimmt Kamine von dieser Höhenbeschränkung generell aus.

Die Kritik der NHK aus dem Gutachten 2019 gilt angesichts der unveränderten Gebäudehöhe beim Gestaltungsplan Bandwies Süd auch ohne nochmals gestellten Antrag sachlich nach wie vor und die klaren Anträge der NHK im Gutachten 2024 werden nur zu einem kleinen Teil (Tiefgarage) umgesetzt bzw. hinsichtlich der Dachaufbauten direkt missachtet. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan Bandwies Süd (S. 45) wird einfach behauptet, die Forderungen der NHK seien erfüllt, obwohl am Wesentlichen gar nichts geändert wurde. Die Aussage im Erläuterungsbericht (S. 26), mit der Begrenzung auf absolute Höhen und den Bestimmungen zur Dachgestaltung würden die Sichtbezüge zwischen Friedhof und Klosterbezirk sichergestellt, wie dies von der NHK ausdrücklich gefordert worden sei, ist insofern irreführend, als diese Bestimmungen schon genau gleich in den Gestaltungsplanvorschriften 2019 enthalten waren und von der NHK in der dargestellten Weise kritisiert wurden. Direkt aktenwidrig ist die Behauptung, das Gutachten der NHK sei auch bezüglich des Verbots von Dachaufbauten berücksichtigt.

Kaum besser ist der Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan Bandwies Nord (S. 64 f.). Statt die Forderungen der NHK konkret in die Gestaltungsplanvorschriften zu schreiben, wie von ihr mit Grund explizit beantragt, wird einfach auf angebliche Präzisierungen im Erläuterungsbericht verwiesen. Besonders stossend ist dies hinsichtlich der Dachaufbauten, zu denen es im Erläuterungsbericht heisst, diese würden weiterhin zugelassen, im Erläuterungsbericht werde jedoch das Vorgehen zum Umgang mit den Dachaufbauten nach einem Kaskadenprinzip präzisiert. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist – anders als die Gestaltungsplanvorschriften – rechtlich nicht verbindlich, weil er nicht Planbestandteil ist, sondern bloss Teil der Entscheidungsgrundlagen für die Behörden (Rudolf Muggli, Der Umweltteil des Planungsberichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung, Rechtsgutachten, BUWAL/ARE 2005, S. 8 und S. 29). Es grenzt deshalb an Irreführung, wenn im Erläuterungsbericht der Eindruck erweckt wird, die diesbezüglich glasklaren Anträge der NHK seien mit blossen Änderungen im Erläuterungsbericht erfüllt.

Mit der nach wie vor grundsätzlichen Kritik der NHK und ihren Anträgen setzt sich das ARE in den beiden Vorprüfungsberichten nicht konkret auseinander:

Der blosser Verweis auf die Skizzen und Fotos der Investorin – also auf

blasse Parteibehauptungen – ersetzt eine fundierte Auseinandersetzung mit dem NHK-Gutachten als amtlicher Expertise nicht. Von einer solchen amtlichen Expertise darf nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur aus triftigen Gründen abgewichen werden. Wir haben schon im Abstimmungskampf 2020 aufgezeigt, dass die Behauptungen und Visualisierungen der Investorin nicht zutreffen, woran sich, wie bereits dargelegt, bezüglich der Gebäudehöhen beim Gestaltungsplan Bandwies Süd nichts geändert hat. Leider lassen sich die Illustrationen dieser Tatsachen nicht hier direkt hineinkopieren, weshalb ich sie bei der Rückmeldung zum Bericht nach Art. 47 RPV beim Gestaltungsplan Bandwies Süd angefügt habe, worauf hier verwiesen sei.

Die eingangs wiedergegebene Beurteilung des ARE, wonach die geplanten Volumina die bedeutenden Sichtbeziehungen nicht wesentlich stören würden, steht somit im Widerspruch zur Kritik der NHK an den Gestaltungsplänen und berücksichtigt insbesondere auch deren Anträge nicht. Der daraus abgeleiteten Folgerung, ein ENHK-Gutachten sei nicht erforderlich, fehlt mithin die sachliche Grundlage. Sie erweist sich im Ergebnis als nicht haltbar. Die Nichtberücksichtigung der NHK-Anträge führt im Umkehrschluss zur Beurteilung des ARE dazu, dass davon ausgegangen werden muss, die relevanten Sichtbeziehungen seien erheblich beeinträchtigt bzw. könnten es zumindest sein. Das zeigt auch unsere Visualisierung im Flugblatt von 2020.

Fazit:

Ein ENHK-Gutachten ist deshalb für die ganze Gebietsplanung Bandwies angesichts der sehr kritischen Beurteilung der NHK und der damit im Widerspruch stehenden, ungenügend begründeten Vorprüfung des ARE zur Klärung der massgebenden Sachlage notwendig. Nur eine solche Begutachtung durch die zuständige Fachinstanz des Bundes kann zeigen, ob die gesamte Planung Bandwies mit den Vorgaben des ISOS vereinbar ist oder ob und welche Anpassungen notwendig sind. Das ganze Projekt kann sonst in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren allein schon wegen der fehlenden Einholung eines solchen Gutachtens scheitern.

Auch die fehlende Gesamt-UVP ist ein grosses rechtliches Risiko für das Projekt.

Missachtung der Ergebnisse der Nachanalyse vom 23. Juni 2020:

Ergänzt sei speziell für den Gestaltungsplan Bandwies Süd, dass gemäss Art. 2.5 die Höhe der Gebäude gegenüber dem Gestaltungsplan von 2019 unverändert bleibt, was auch die NHK festhält. Aus der Nachanalyse der Abstimmung von 2020 ergibt sich, dass immerhin 43 % der Stimmberechtigten, die an der Abstimmung teilgenommen haben, explizit die geplanten Gebäude als zu hoch erachteten (GfS S. 20) und für 76% die geplante Überbauung als solche ein Ablehnungsgrund war (GfS S. 21). Das wird überhaupt nicht berücksichtigt, wenn nun die neue Überbauung mit unveränderten Volumina und Gebäudehöhen realisiert werden soll.

Abgesehen vom verbesserten Verkehrskonzept handelt es sich also nicht um eine neue Vorlage, wie sie in der Nachanalyse als möglich erachtet wurde (GfS S. 24). Dabei forderten 52% der Stimmberechtigten, dem schützenswerten Ortsbild von Rüti müsse besser Rechnung getragen (womit nur 25% nicht oder eher nicht einverstanden waren) werden, und 40% verlangten, dass die Bauten in der Höhe verkleinert werden (womit nur 36% nicht oder eher nicht einverstanden waren; GfS S. 25). Ein neuer Vorschlag droht denn auch erneut zu scheitern, wenn dem schützenswerten Ortsbild von Rüti nicht besser Rechnung getragen wird und die Bauten in der Höhe verkleinert werden (GfS S. 29). Dieser Skepsis muss mit einer Begutachtung des Vorhabens durch die ENHK Rechnung getragen werden.

Insbesondere ist nicht einzusehen, wieso auf im Wesentlichen praktisch gleich hohem gewachsenen Terrain beim Gestaltungsplan Nord gemäss Art. 2.6 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften die Maximalhöhe auf 484.00 m ü.M. begrenzt werden kann, während beim Gestaltungsplan Süd gegenüber 2019 unverändert 485.70 m ü.M. zulässig wären.

Nur am Rande erwähnt sei ein kleines Detail: In Art. 2.4 Abs. 1 der Gestaltungsplanvorschriften ist fälschlicherweise von „Höhenkoten“ im Situationsplan die Rede. Eingezeichnet sind aber nur Höhenlinien. Im Gestaltungsplan Nord ist dies in Art. 2.5 Abs. 1 korrekt so bezeichnet.

Teilweise berücksichtigte Einwendung

Die Frage der möglichen Beeinträchtigung des ISOS wurde durch die zuständige kantonale Fachstelle (ARE, Fachstelle Ortsbildschutz) geprüft. In den Vorprüfungen ist festgehalten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt und ein ENHK-Gutachten nicht erforderlich sei. Diese Einschätzungen wurden somit durch die zuständigen Fachstellen getroffen. Auch die UVB-Beurteilung (Bandwies Nord) kommt zum Schluss, dass bei Anwendung des ISOS keine Begutachtung notwendig ist, selbst unter Berücksichtigung der Bundesaufgabe (Tiefgarage, gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung). Basierend auf den Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage, wurde die Vorschriften zum Gestaltungsplan in Bezug auf die Gebäudehöhen sowie die Dachaufbauten präzisiert. Die Nachweise der Sichtlinien und der Umgang in Bezug auf das ISOS sind in diesem Erläuterungsbericht dokumentiert.

#### Einwendung Nr. 8

##### Parkierregime, freie Zeit

Das 7/24 h Parkhaus ist zu begrüssen. Die Angleichung der Parkgebühren an das Parkierreglement Rüti mit 15 min Gratiszeit ist für den (Gross)-Einkauf völlig ungenügend. Es ist ein Irrglaube zu meinen, dass die Bevölkerung einen Grosseinkauf mit dem Bus oder dem Veloanhänger macht. Dafür braucht es wie bisher 1 h freie Parkzeit.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Das Gebührenmodell für die Parkplätze orientiert sich an den allgemein gültigen kommunalen Reglementen. Diese Regelung stellt eine einheitliche Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sicher und gewährleistet die gewünschte Lenkungswirkung.

#### Einwendung Nr. 9

Als verkehrslenkende und verkehrsbeschränkende Massnahme ist eine Reduktion der Parkplatzzahl beim Gestaltungsplan Nord auf das Minimum der Bandbreite gemäss Parkplatzberechnungen vorzusehen. Unseres Wissens kann damit die Parkplatzzahl beim Gestaltungsplan Nord um mehr als 100 Parkplätze reduziert werden. Rüti hat bereits mehr als genug motorisierten Individualverkehr, die Verlagerung auf Velo und ÖV ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“. Der Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“ in der revidierten Zonenordnung erfuhr keine Änderung im Vergleich zur Version vom 21.9.2015.

#### Einwendung Nr. 10

Die bauliche und betriebliche Trennung der Parkplätze für die verschiedenen Nutzungskategorien (Wohnen/Beschäftigte/Besuchende und Kundschaft) ist vorzuschreiben. Der Zweckentfremdung von Parkraum ist vorzubeugen.

##### Berücksichtigte Einwendung

Die Vorschriften zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wurden in Bezug auf die Nutzerkategorien der Parkplätze präzisiert.

#### Einwendung Nr. 11

Die Parkraum-Bewirtschaftung ist gleich wie im Areal Süd zu gestalten.

Ausweichverkehr in die angrenzenden Bereiche ist zu vermeiden. Für eine maximale Lenkungswirkung ist mittelfristig eine Grundgebühr mit degressiver zeitlicher Staffelung anzustreben.

#### Teilweise berücksichtigte Einwendung

Das Gebührenmodell für die Parkplätze orientiert sich an den allgemein gültigen kommunalen Reglementen. Diese Regelung stellt eine einheitliche Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sicher und gewährleistet die gewünschte Lenkungswirkung. In den Gestaltungsplanvorschriften ist bereits eine Bewirtschaftungspflicht definiert.

#### Einwendung Nr. 12

Für den Wohnanteil ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, so dass das Angebot von Autoabstellplätzen unter das Pflichtparkplatz-Minimum reduziert werden kann.

Es gibt kaum eine bessere Lage in Rüti, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustüre und ÖV-Anschluss in alle Richtungen. Für den Wohnanteil ist darum mit dem Ziel autoarmer oder autofreier Nutzung ein Mobilitätskonzept zu erstellen, so dass das Angebot von Autoabstellplätzen – mit Ausnahme eines angemessenen Angebots für Besuchende – unter das Pflichtparkplatz-Minimum reduziert werden kann, idealerweise auf praktisch Null.

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“. Ein Mobilitätskonzept ist auf Stufe Gestaltungsplan nicht vorgesehen, sondern die maximal zulässigen Parkplätze werden beschränkt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bestimmungen der BZO ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

### Einwendung Nr. 13

Ein Label bzw. eine Zertifizierung gemäss einem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard ist zu vereinbaren.

Um der Vorbildrolle der Gemeinde als Energiestadt und der Rütner Klimaverordnung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen von Gestaltungsplänen unbedingt ein Label/eine Zertifizierung vorzugeben. Der neue Gebäudestandard 2025 dient hier als Leitlinie für Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützte Bauten und sollte in Rüti behördenverbindlich werden.

### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Bauherrschaft (Migros Ostschweiz) verfolgt bei der Entwicklung des Projekts umfassende Nachhaltigkeitsziele, auch wenn keine formale Zertifizierung oder Labelvergabe vorgesehen ist. Die Planung orientiert sich am aktuellen Stand der Technik.

Konkret vorgesehen sind unter anderem:

- Verzicht auf fossile Energieträger sowie Nutzung von 100 % Grünstrom (Zertifikat vorhanden)
- Nutzung der Abwärme der Kälteanlagen zur Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaikanlagen und thermoaktive Bauteilsysteme zur effizienten Energieverwendung
- Gebäudeleitsystem zur laufenden Optimierung der Energieverbräuche
- Modernste Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Produktekühlung mit CO<sub>2</sub> als natürlichem Kältemittel, Kühlmöbel mit Glastüren
- Flexibel nutzbare Tragwerkstrukturen und Steigzonen für lange Lebenszyklen
- Beitrag zur Biodiversität und Mikroklima durch Wasserretentionen auf Dächern und in Innenhöfen
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum
- Vogelfreundliches Bauen bei Glasbauteilen

Vor diesem Hintergrund wird auf eine verbindliche Vorgabe eines Labels auf Stufe Gestaltungsplan verzichtet. Die gesetzten Ziele entsprechen jedoch inhaltlich weitgehend den Anforderungen gängiger Nachhaltigkeitszertifikate.

#### Einwendung Nr. 14

Eine Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz ist zu ergänzen.

Ein Fernwärmeanschluss ist Pflicht, ausser das jeweilige Areal ist wärmetechnisch autark.

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Ein verbindlicher Anschluss an ein Fernwärmenetz ist im Gestaltungsplan derzeit nicht vorgesehen, da noch kein Energieversorgungskonzept vorliegt. Dies ist Bestandteil der noch folgenden Projektierung.

Ein Anschluss an ein zukünftiges Fernwärmenetz ist jedoch grundsätzlich denkbar und wird von der Bauherrschaft offen geprüft, sofern technische, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen dies zulassen.

#### Einwendung Nr. 15

Zufahrt, PKW und LKW zu knapp

Wir bemängeln aber die Nutzung des Erdgeschosses und des ersten OG. Diese sind als gewerbliche Räume für Ladenlokale und Büros vorgesehen. Die diversen neueren Überbauungen in Rüti (und auch andernorts) zeigen, dass die EG-Räumlichkeiten sehr schwierig zu vermieten sind, viel Wechsel stattfindet und häufig leer stehen. Die Einwenderin schlägt vor, im OG 1 ganz normale Mietwohnungen zu bauen, und das EG so flexibel zu gestalten, dass alternative Nutzungen mit wenig Umbauaufwand möglich sind z.B. ein Kindergarten (zB als Alternative zum maroden Kiga Seefeld).

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Zufahrt und Anlieferung wurden durch einen Verkehrsplaner beurteilt und im Richtprojekt funktional sichergestellt. Die Dimensionierung wurde anhand von Erfahrungswerten getroffen und bietet in der weiteren Detailplanung Spielraum für Optimierungen.

Es ist zu beachten, dass sich das Projekt in einer Zentrumszone befindet, in der ein Mindestgewerbeanteil von 20 % gemäss übergeordneter Vorgaben zwingend erforderlich ist.

Ziel ist es, gut nutzbare Gewerbeflächen zu schaffen, die sich an der tatsächlichen Nachfrage orientieren. Mit dem Gestaltungsplan Bandwies Nord wird ermöglicht, dass vor allem der heute bereits gut frequentierte Einkaufsladen der Migros gross zyklisch erneuert werden kann.

## Einwendung Nr. 16

Es fehlt eine Gesamt-UVP für beide Gestaltungspläne.

Der Gestaltungsplan Bandwies Nord ist wegen der mehr als 7'500 m<sup>2</sup> grossen Verkaufsfläche der Migros UVP-pflichtig. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) unterscheidet einen engeren Untersuchungsperimeter, der dem Gestaltungsplanperimeter Bandwies Nord entspricht (UVB S. 5 f.), sowie die Betrachtung eines grösseren Gebiets bei einigen Umweltbereichen. So umfasst der Untersuchungsperimeter bezüglich der mit dem Verkehr aus Bandwies Nord zusammenhängenden Auswirkungen (Luft und Lärm) auch die An- und Wegfahrrouten sowie hinsichtlich der lärmempfindlichen Räume die nächsten Häuser (UVB S. 6). Nirgends ist jedoch ersichtlich, dass die Umweltauswirkungen des Vorhabens Bandwies Süd quantifiziert und in die UVP einbezogen worden wären. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung, erneut bestätigt im Urteil BGer 1C\_99/2023 vom 4. Juni 2024 E. 2.1, gilt in einem solchen Fall Folgendes: Gemäss Art. 8 des Umweltschutzgesetzes (USG) werden Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken beurteilt. Art. 8 USG und das darin zu Grunde liegende Prinzip der ganzheitlichen Betrachtungsweise verlangen – insbesondere für den Bereich der Emissionsbegrenzung – eine gesamthafte Beurteilung aller Anlagen, die aufgrund ihres räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhangs als Gesamtanlage erscheinen. Daraus wird gefolgert, dass die UVP-Pflicht sich auf alle Teile erstrecken muss, die zusammen eine Gesamtanlage in diesem Sinne bilden. Eine Gesamtanlage liegt vor, wenn die einzelnen Teile sich derart ergänzen, dass sie gemeinsam eine betriebliche Einheit bilden oder bilden könnten. Besteht eine gemeinsame Organisation oder Planung, so kann ein funktionaler Zusammenhang eher angenommen werden. Wegen der baulichen Verbindung der beiden Unterniveaugaragen von Bandwies Nord und Süd mit gemeinsamen Ein- und Ausfahrten sowie dem damit verbundenen, notwendigen Zusammenwirken der Bauherrschaften ist hier ein solcher funktionaler Zusammenhang gegeben. Dieses Zusammenwirken ist unter anderem dokumentiert in Ziffer 4.4 der beiden Städtebaulichen Verträge bezüglich der gegenseitigen Grunddienstbarkeiten sowie durch die notwendige Koordination bezüglich der Tiefgarageneinfahrt an der Breitenhofstrasse für beide Unterniveaugaragen (vgl. UVP-Beurteilung Nord, S. 18), wie auch hinsichtlich der gemeinsamen Platzgestaltung an der Bandwiesstrasse. Deshalb muss auch der Gestaltungsplan Bandwies Süd von der UVP für den Gestaltungsplan Nord erfasst werden. Eine Gesamt-UVP muss nicht nur die Umweltauswirkungen des Gestaltungsplans Bandwies Nord, sondern auch die Umweltauswirkungen des Gestaltungsplans Bandwies Süd detailliert dokumentieren und in eine umfassende Gesamtbetrachtung einbeziehen. Das bezieht sich insbesondere auf die Auswirkungen in

den Umweltbereichen Luft und Lärm und die notwendigen verkehrlenkenden und verkehrsbeschränkenden Massnahmen, hier insbesondere bezüglich einer gesamthaften Betrachtung der Parkplatzzahl und deren Reduktion. Dies ist auch unter dem Aspekt der im Verkehrsrichtplan der Gemeinde Rüti formulierten Strategie notwendig (übergeordnete Stossrichtung: Steigerung des Anteils des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs an der Gesamtmobilität und Unterstützung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr).

Nicht berücksichtigte Einwendung

Das Projekt Überbauung Bandwies Süd entspricht keinem im Anhang der Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) aufgeführten Anlagentypen.

Die Festlegung der gemeinsamen Verbindung der Parkings der Projekte Bandwies Süd und Bandwies Nord zur Breitenhofstrasse erfolgte in den beiden Gestaltungsplänen ausschliesslich im Hinblick auf die für das Projekt Begegnungszone erforderliche wesentliche Reduktion des Verkehrs auf der Bandwiesstrasse.

Eine UVP-Pflicht besteht dementsprechend weder für das Projekt Süd noch die Kombination beider Projekte.

Einwendung Nr. 17

Einleitung: Unter dem Aspekt von Verkehr und Umwelt ist zu beachten, dass die Realisierung der Neuüberbauung Bandwies Nord insgesamt ein höheres Fahrtenaufkommen zur Folge haben wird (Aktualisierung Verkehrsstudie 2025, S. 12). Dazu kommen die neu generierten Fahrten der zusätzlichen Überbauung Bandwies Süd (a.a.O. S. 13). Solcher Mehrverkehr steht ganz grundsätzlich im Widerspruch zu den Zielen des Verkehrsrichtplans der Gemeinde Rüti. Es braucht deshalb Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Das geplante neue Verkehrsregime mit den verbundenen Unterniveaugaragen und der Begegnungszone Bandwiesstrasse ist dafür eine sicher sinnvolle und auch notwendige Voraussetzung, jedoch als Massnahme nicht hinreichend.

Teilweise berücksichtigte Einwendung

Gemäss Verkehrsstudie führt die Errichtung der Begegnungszone in Kombination mit der in den Gestaltungsplänen zu den Projekten Bandwies Süd und Bandwies Nord festgelegten gemeinsamen Verbindung der Parkings zur Breitenhofstrasse zu einer wesentlichen Reduktion des Verkehrs auf der Bandwiesstrasse.

Eine deutliche Reduktion der Verkehrsmengen wird insbesondere im mittleren und südlichen Teil der Bandwiesstrasse prognostiziert, da der

Verkehr sowohl von Norden wie von Süden frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet wird.

In Bezug auf den auf allen Abschnitten vorhandenen Durchgangsverkehr kann die verkehrslenkende Wirkung der geplanten Begegnungszone mit deren Ausgestaltung gesteuert werden.

#### Einwendung Nr. 18

##### Ausfahrt Nord aus der Unterniveaugarage

Im Technischen Bericht zur Begegnungszone Bandwiesstrasse (Abschnitt 4.1.1, am Ende) heisst es: „Bei der Ausfahrt der Anlieferung der Migros wird ein Linksabbiegebot (Nord) eingeführt, um den Lastwagenverkehr möglichst direkt zum übergeordneten Strassennetz zu führen.“ Diese wichtige Vorgabe zur Entlastung der Bandwiesstrasse ist jedoch in Art. 5.2 der Gestaltungsplanvorschriften Bandwies Nord und im Situationsplan, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird, nicht verbindlich umgesetzt. Der Erläuterungsbericht äussert sich nicht dazu. Im Situationsplan muss deshalb dieses Linksabbiegebot für den Anlieferungsverkehr eingezeichnet und in Art. 5.2 der Gestaltungsplanvorschriften explizit vorgeschrieben werden.

Was für den Anlieferungsverkehr gilt, muss aber auch für den übrigen motorisierten Individualverkehr gelten. Das neue Verkehrsregime mit den verbundenen Unterniveaugaragen und der Begegnungszone Bandwiesstrasse kann seine Wirkung nur entfalten, wenn der Verkehr auf der Bandwiesstrasse so weit wie möglich reduziert wird. Insbesondere im Bereich Ein- und Ausfahrt der Unterniveaugarage am Nordende des Gestaltungsplans muss dieses Verkehrsregime deshalb mit einem Linksabbiegebot bzw. Rechtsabbiegeverbot (analog dem heutigen Rechtsabbiegebot bzw. Linksabbiegeverbot beim aktuellen Migros-Parkhaus) optimiert werden, welches für alle gilt, nicht nur für den Anlieferungsverkehr. Es gibt keinen sachlichen Grund, aus dem Gestaltungsplan Nord nach rechts durch die Bandwiesstrasse zu fahren. Wer zur Breitenhofstrasse kommen will, kann dies direkt durch die verbundene Unterniveaugarage des Gestaltungsplans Bandwies Süd tun. Die Behauptung im Erläuterungsbericht (S. 60), eine Beschränkung der Ausfahrt über die Bandwiesstrasse ab dem Anschluss „Märtegge“ wirke dem Konzept der kurzen Wege entgegen, trifft klarerweise nicht zu und steht im Widerspruch zu den gegenteiligen Aussagen für den Anlieferungsverkehr.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Es wird davon ausgegangen, dass über die verbundenen Tiefgaragen direkt nach Süden und Nord ausgefahren wird. Ein Abbiegeverbot aus der

Ausfahrt Nord nach Süden kann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden.

#### Einwendung Nr. 19

##### Parkierung Nord - Reduktion Parkplätze

Die UVP-Beurteilung des AWEL als kantonaler Fachstelle für den Bereich Luftreinhalte (Baudirektion, S. 12 ff.) fordert mit ausführlicher Begründung: „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.“

Die revidierte Parkfeldberechnung (TEAMverkehr 2025) errechnet einen massgebenden reduzierten Parkfeldbedarf von 163-293 Parkfeldern (ohne die zusätzlichen Spezialfälle „Märtegge“ und „Friedhof“, total weitere 44 Parkfelder). Für das Projekt selbst werden 276 Parkfelder vorgesehen. Das sind 113 Parkfelder mehr als das gemäss AWEL zulässige Minimum der Bandbreite.

Die Parkplatzzahl für den Gestaltungsplan Bandwies Nord muss deshalb auf 163 Parkfelder zuzüglich die 44 Parkfelder für Märtegge/Friedhof, total also 207 Parkfelder (statt der vorgesehenen 320) reduziert werden, damit das Projekt umweltverträglich realisiert werden kann. Art. 5.3 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften ist entsprechend anzupassen.

##### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der am 16. März 2026 von der Gemeindeversammlung festgesetzten revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“. Der Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“ in der revidierten Zonenordnung erfuhr keine Änderung im Vergleich zur Version vom 21.9.2015.

#### Einwendung Nr. 20

##### Parkierung Nord - Trennung Parkplätze

Im Gestaltungsplan ist explizit vorzuschreiben, dass die Parkplätze der verschiedenen Nutzerkategorien (Wohnen/Beschäftigte/Besuchende und Kundschaft) wegen der ganz unterschiedlichen Verkehrserzeugungspotenziale baulich und betrieblich voneinander abgetrennt werden müssen. Sonst besteht die Gefahr, dass für Beschäftigte und oder Bewohnende

vorgesehene Parkplätze insbesondere zu Spitzenzeiten zu Parkplätzen für Besuchende/Kundschaft umfunktioniert werden.

Berücksichtigte Einwendung

Die Vorschriften zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wurden in Bezug auf die Nutzerkategorien der Parkplätze präzisiert.

Einwendung Nr. 21

Parkierung Nord - Parkplatzbewirtschaftung (identisch Nord und Süd)

Die Parkplatzbewirtschaftung für Kundschaft und Besuchende ist entsprechend dem Gebührenreglement zur Parkierverordnung Rüti (Art. 1, Tarif 2 „Standard“) – analog der Bestimmung von Art. 5.2 Abs. 2 des Gestaltungsplans Bandwies Süd – ausdrücklich vorzuschreiben. Die bloss allgemeine Vorgabe in Art. 5.3 Abs. 4 der Gestaltungsplanvorschriften Bandwies Nord, wonach die Kundenparkplätze in der Tiefgarage zu bewirtschaften sind, genügt nicht. Damit wäre weiterhin die bisherige Lösung mit Gratisparkieren bis zu eineinhalb Stunden zulässig. Nur am Rande sei bemerkt, dass aus umweltrechtlicher Sicht die bloss Über-nahme der Vorgaben der kommunalen Parkierverordnung eigentlich nicht genügt. Notwendig wäre eine Bewirtschaftung ab der 1. Minute in lenkungswirksamer Höhe (in der Regel ab CHF 2.00 pro Stunde) mit degressiver statt progressiver Ausgestaltung. Die Übernahme der kommunalen Parkierverordnung ist deshalb bloss ein Minimum im Sinne eines Kompromisses. Die rechts- und lastengleiche Behandlung der beiden Gestaltungspläne ergibt sich zudem aus der notwendigen Gesamt-UVP. Wenn der Zusammenschluss und die Durchlässigkeit der beiden Parkieranlagen mit Ein- und Ausfahrten nur ganz im Norden und ganz im Süden in der Praxis reibungslos funktionieren sollen, ist eine integral gleiche Parkplatzbewirtschaftung unabdingbar.

Nicht berücksichtigte Einwendung

Das Gebührenmodell für die Parkplätze orientiert sich an den allgemein gültigen kommunalen Reglementen. Diese Regelung stellt eine einheitliche Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sicher und gewährleistet die gewünschte Lenkungswirkung. In den Gestaltungsplanvorschriften ist bereits eine Bewirtschaftungspflicht definiert.

Einwendung Nr. 22

Parkierung Nord - Autoarme Nutzung

Eine autoarme Nutzung gemäss Art. 55c der neuen Rütner BZO muss im Gestaltungsplan ebenfalls vorgesehen werden. In der Standortanalyse zur Mehrwertermittlung Bandwies Nord wird die gute Anbindung an den

öffentlichen Verkehr explizit hervorgehoben (S. 9). Flankierend ist für beide Gestaltungspläne ein Mobilitätskonzept vorzulegen, welches die notwendige Anpassung des Mobilitätsverhaltens der verschiedenen Nutzergruppen unterstützt.

Nicht berücksichtigte Einwendung

Ein Mobilitätskonzept ist auf Stufe Gestaltungsplan nicht vorgesehen, sondern die maximal zulässigen Parkplätze werden beschränkt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bestimmungen der BZO ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

#### Einwendung Nr. 23

Es sei ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) für die gesamte Planung Bandwies einzuholen.

Damit ist zu klären, ob die aufgrund der Gestaltungspläne Bandwies Nord und Bandwies Süd ermöglichten Bauvorhaben mit den Schutzzielen des ISOS Rüti (national geschütztes Ortsbild) vereinbar sind oder ob sie eine Verletzung dieser Schutzziele bedeuten. Aus unserer Sicht stören insbesondere die geplanten Volumina die Sichtachsen Friedhof - Kirche und Gemeindehaus - Klosterbezirk. Ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) von 2019 zum Grossprojekt beantragte bereits eine deutliche Reduktion der Gebäudehöhen und eine verbesserte Erschliessung. Ferner wurde der Gestaltungsplan 2020 an der Urne abgelehnt. Ein NHK-Gutachten von 2024 zur Gebietsplanung Bandwies äusserte sich kritisch sowohl zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen im Hinblick auf den Ortsbildschutz wie auch weiter zur Erschliessung des Areals. In den Gestaltungsplänen muss gemäss NHK festgehalten werden, dass die Neubauten die Sichtachsen zwischen Kirche und Friedhof sowie Kirche und Gemeindehaus nicht beeinträchtigen. Ferner ist auf Dachaufbauten zu verzichten. Dies wurde in beiden Gestaltungsplänen nicht genügend berücksichtigt. Der Schutz des national eingestuftes Ortsbildes ist ein nationales Interesse und reicht bei den Interessenabwägungen über regionale und lokale Interessen an verdichtetem Bauen und Zentrumsentwicklung hinaus. Anpassungsbedarf besteht bezüglich Gebäudehöhen, Bestimmungen zur Dachgestaltung, Sichtbeziehungen und Erschliessungen. Die Begründung des ARE, wieso kein ENHK-Gutachten eingeholt werden müsse, überzeugt nicht. Obwohl das ARE eine Bundesaufgabe bejaht, setzt es sich nicht mit der Kritik und den Anträgen der NHK auseinander.

Selbst wenn kein ENHK-Gutachten eingeholt werden sollte, müsste – entsprechend den klaren Anträgen der NHK – auf jeden Fall auf Dachaufbauten ganz verzichtet werden. Deshalb beantragen wir auch eine

Änderung der Gestaltungsplanvorschriften mit entsprechend klarem Verbot von Dachaufbauten.

Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Frage der möglichen Beeinträchtigung des ISOS wurde durch die zuständige kantonale Fachstelle (ARE, Fachstelle Ortsbildschutz) geprüft. In den Vorprüfungen ist festgehalten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt und ein ENHK-Gutachten nicht erforderlich sei. Diese Einschätzungen wurden somit durch die zuständigen Fachstellen getroffen. Auch die UVB-Beurteilung (Bandwies Nord) kommt zum Schluss, dass bei Anwendung des ISOS keine Begutachtung notwendig ist, selbst unter Berücksichtigung der Bundesaufgabe (Tiefgarage, gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung). Basierend auf den Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage, wurde die Vorschriften zum Gestaltungsplan in Bezug auf die Dachaufbauten präzisiert. Die Nachweise der Sichtlinien (Kirchenuhr -Krematorium) und der Umgang in Bezug auf das ISOS sind im Erläuterungsbericht dokumentiert.

Einwendung Nr. 24

Es ist eine Gesamt-UVP für den Gestaltungsplan Bandwies Nord und Süd erforderlich.

Der Gestaltungsplan Bandwies Nord ist wegen der mehr als 7'500 m<sup>2</sup> grossen Verkaufsfläche der Migros UVP-pflichtig. Nirgends ist ersichtlich, dass auch die Umweltauswirkungen des Vorhabens Bandwies Süd quantifiziert und in die UVP einbezogen worden wären. Wegen der baulichen Verbindung der beiden Unterniveaugaragen von Bandwies Nord und Süd mit gemeinsamen Ein- und Ausfahrten sowie dem damit verbundenen, notwendigen Zusammenwirken der Bauherrschaften ist hier ein funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Gestaltungsplänen gegeben.

Nicht berücksichtigte Einwendung

Das Projekt Überbauung Bandwies Süd entspricht keinem im Anhang der Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) aufgeführten Anlagentypen.

Die Festlegung der gemeinsamen Verbindung der Parkings der Projekte Bandwies Süd und Bandwies Nord zur Breitenhofstrasse erfolgte in den beiden Gestaltungsplänen ausschliesslich im Hinblick auf die für das Projekt Begegnungszone erforderliche wesentliche Reduktion des Verkehrs auf der Bandwiesstrasse.

Eine UVP-Pflicht besteht dementsprechend weder für das Projekt Bandwies Süd noch die Kombination beider Projekte.

#### Einwendung Nr. 25

Die Parkplatzzahl für den Gestaltungsplan Bandwies Nord muss auf 163 Parkfelder zuzüglich die 44 Parkfelder für Märtegge/Friedhof, total also 207 Parkfelder (statt der vorgesehenen 320) reduziert werden, damit das Projekt umweltverträglich realisiert werden kann. Art. 5.3 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften ist entsprechend zu anzupassen.

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Die Festlegung der maximalen Anzahl Autoabstellplätze in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes erfolgt auf Grundlage von Art. 55 der gültigen BZO vom 21. September 2015 (ergänzt 15.12.2021) bzw. - soweit strengere Anforderungen vorgesehen sind - Art. 55, Art. 55a, Art. 55b und Art. 55c der von der Gemeindeversammlung am 16. März 2026 festgesetzten revidierten Zonenordnung und dem zugehörigen Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“. Der Plan „Reduktionsgebiete Autoabstellplätze“ in der revidierten Zonenordnung erfuhr keine Änderung im Vergleich zur Version vom 21.9.2015.

#### Einwendung Nr. 26

Es ist eine Vorschrift zur Trennung der Parkplätze je Nutzerkategorie erforderlich.

#### Teilweise berücksichtigte Einwendung

Die Vorschriften zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wurden in Bezug auf die Nutzerkategorien der Parkplätze präzisiert.

#### Einwendung Nr. 27

Die Parkplatzbewirtschaftung für Kundschaft und Besuchende ist entsprechend dem Gebührenreglement zur Parkierverordnung Rüti (Art. 1, Tarif 2 «Standard») - analog der Bestimmung von Art. 5.2 Abs. 2 des Gestaltungsplans Bandwies Süd - ausdrücklich vorzuschreiben.

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Das Gebührenmodell für die Parkplätze orientiert sich an den allgemeingültigen kommunalen Reglementen. Diese Regelung stellt eine einheitliche Parkplatzbewirtschaftung im gesamten Gemeindegebiet sicher und gewährleistet die gewünschte Lenkungswirkung. In den Gestaltungsplanvorschriften ist bereits eine Bewirtschaftungspflicht definiert.

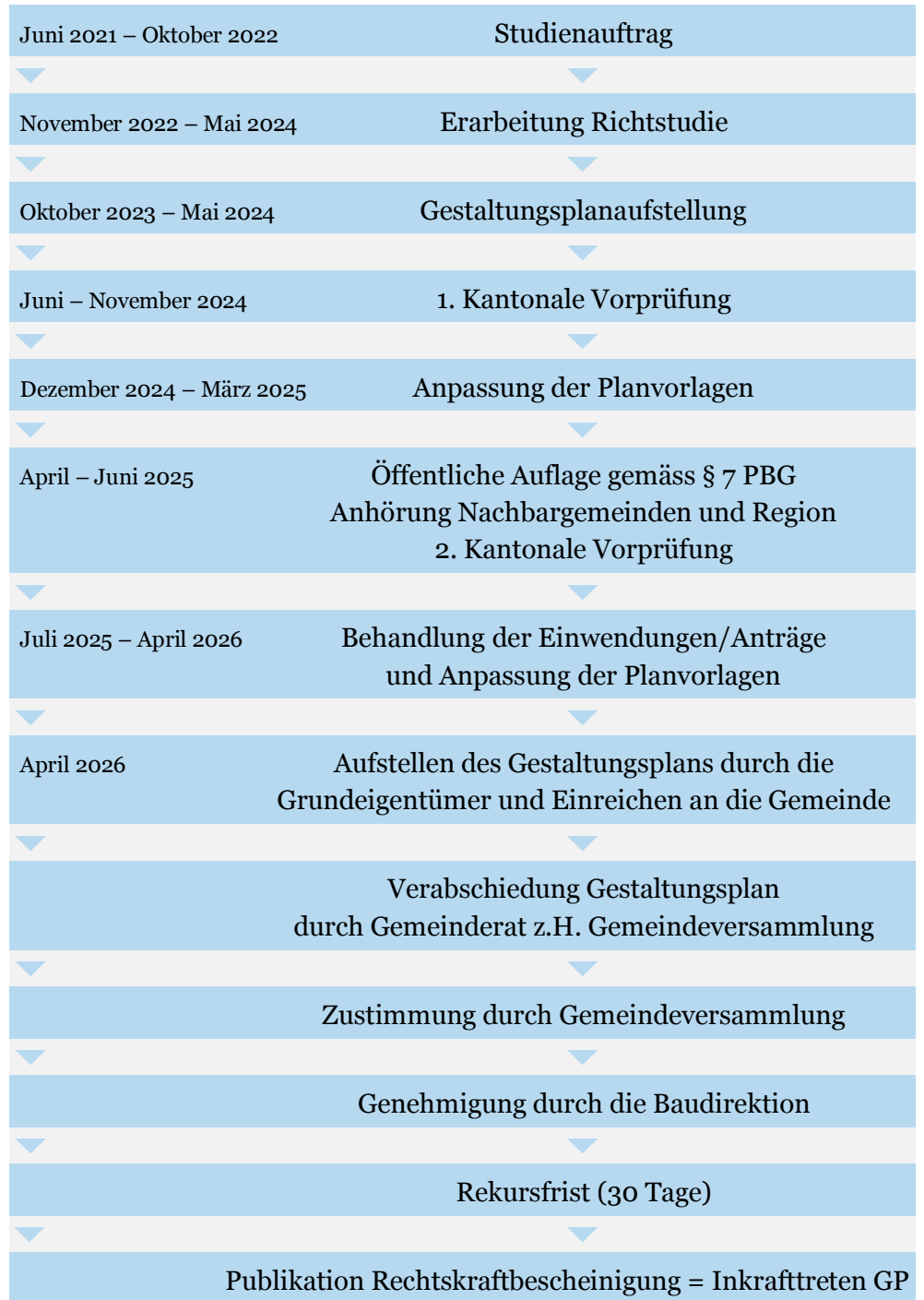
#### Einwendung Nr. 28

Eine autoarme Nutzung gemäss Art. 55c der neuen Rütner BZO muss im Gestaltungsplan ebenfalls vorgesehen werden. Flankierend ist für beide Gestaltungspläne ein Mobilitätskonzept vorzulegen, welches die notwendige Anpassung des Mobilitätsverhaltens der verschiedenen Nutzergruppen unterstützt.

#### Nicht berücksichtigte Einwendung

Ein Mobilitätskonzept ist auf Stufe Gestaltungsplan nicht vorgesehen, sondern die maximal zulässigen Parkplätze werden beschränkt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bestimmungen der BZO ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

## 6.5 Übersicht Gesamtablauf



Provisorischer  
Verfahrensablauf

## 7. Mehrwertausgleich

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Rüti wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben. Der Ausgleich des Mehrwerts auf kommunaler Stufe mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Mit städtebaulichen Verträgen werden Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens geregelt. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt in die Kompetenz der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG).

Die Bauherrschaft und die Gemeinde Rüti haben im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem der durch die Planungsmassnahme entstehende Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt werden. Der städtebauliche Vertrag liegt dem Gestaltungsplan als Entwurf bei. Die Mehrwertberechnung erfolgt durch die Gemeinde Rüti gestützt auf Art. 62b BZO (Mehrwertabgabesatz 25 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts, Freifläche 1'200 m<sup>2</sup>). Die durch den Gestaltungsplan erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen die detaillierten Regelungen zur Verwendung der Mehrwertabgabe. Zudem werden die Grundzüge der verschiedenen Dienstbarkeiten definiert (Fuss- und Fahrwegrechte, Trafostationen, Durchfahrtsrechte, Nutzungsrechte usw.).

Der prognostizierte Mehrwert der Planungsmassnahme über alle Grundstücke im Perimeter des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord beträgt CHF 6'360'000.-. Diese Mehrwertprognose beinhaltet sämtliche vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.