

RICHTSTUDIE

BANDWIES NORD, RÜTI

basierend auf dem überarbeiteten Projekt
„Studienauftrag Arealentwicklung Bandwies
Nord Rüti“ vom September 2022.

Genossenschaft Migros Ostschweiz GMOS

ARGE PARK Raumbureau JACO
dipl. ARCH ETH HTL SIA BSA

Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH

27. Februar 2026



Erläuterungen BANDWIES NORD

Ortsbauliche Eingliederung

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz sichert mit der Arealentwicklung Bandwies Nord auf den zentrumsnahen Parzellen 4344 und 3455 die tägliche Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner von Rüti und ermöglicht mit 84 neuen Wohnungen ein attraktives Zuhause für rund 240 Personen.

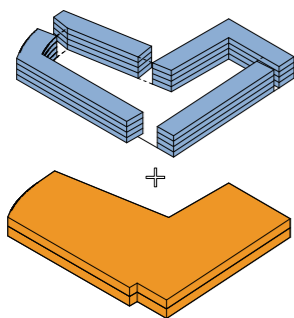
Die Überbauung reagiert auf die angrenzenden Quartiere. Im Osten liegt der belebte und mit Bushaltestellen erschlossene öffentliche Raum der Einkaufszone Bandwiesstrasse, im Westen die kleinstädtisch mit Wohnbauten gesäumte Alpenstrasse. Die grossen Flächen des Einkaufszentrums und Fachmärkte werden in die Topographie eingebettet. Im Osten zur Bandwiesstrasse sind sie erdgeschossig zugänglich, nach Westen zur Alpenstrasse befinden sie sich unter Terrain. Grossflächig verglast unter einem auskragenden Vordach lädt die Erdgeschossfassade des Einkaufszentrums zur Bandwiesstrasse zum Verweilen und zum Betreten ein. Hinter der Verglasung zeigt sich die belebte Mall des Migros-Supermarktes und das Migros-Restaurant mit Sitzgelegenheiten innen und draussen in der Strasse. Der Take-Away bedient die Flanierenden der Bandwiesstrasse zudem direkt nach aussen. Die Bandwiesstrasse wird in Zukunft mit den geplanten baulichen und gestalterischen Massnahmen ihren Charakter verändern und zu einer Begegnungszone umgestaltet werden. Die Aufenthaltsqualität für Passanten wird erhöht, eine Bushaltestelle direkt vor dem Migros stellt eine gute OeV-Erschliessung sicher.

Ein Pendant zu dieser belebten Strassensituation bildet der ruhige, begrünte Hof auf dem Niveau der Alpenstrasse. Er ist gesäumt von vier Wohnbauten in Holz. Die Überbauung zeigt sich zur Alpenstrasse viergeschossig und zur Bandwiesstrasse fünfgeschossig.

Bebauung und Nutzung, Gebäudetypologie

Gebäudetyp

Auf dem Dach des Einkaufszentrums werden 84 Wohnungen realisiert. Die vier Wohnbauten folgen als schlanke, 10,5m tiefe Gebäudekörper dem Rand des darunterliegenden Einkaufszentrums. Die Besetzung des Daches hat für diesen hybriden Bautyp (Einkaufen – Wohnen) zwei gewichtige Vorteile. Die vertikalen Erschliessungskerne vermeiden die Durchdringung der grossen Supermarkt- und Fachmarktflächen. Aus dem Flachdach des Einkaufszentrums wird ein hochwertiger und räumlich definierter Wohnhof.



Einkaufszentrum + Wohnungsbau

Einkaufszentrum mit attraktiven Adressen

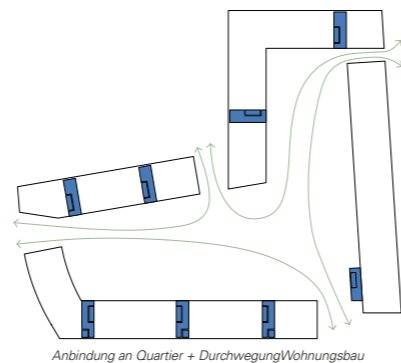
Das Einkaufszentrum orientiert sich nach Osten zur Bandwiesstrasse und zur Piazzetta. Der Supermarkt und das Restaurant liegen im Erdgeschoss, die Fachmärkte im Untergeschoss. Um die knapp 90 m

lange Bandwies-Strassenfassade des Gebäudes möglichst attraktiv und belebt zu inszenieren, wird die Fläche der Mall und des Restaurants als Schnittstelle zwischen innen und aussen angelegt. Durch die verglaste Fassade sind vielfältige Interaktionen, Verbindungen und Blickbeziehungen zwischen innen und aussen möglich. Die introvertierteren und geschlosseneren Räume (Supermarkt, Lager etc) erstrecken sich von der Mall in die Tiefe der Parzelle nach Westen und werden Teil der ansteigenden Topographie.

Das Untergeschoss mit den Fachmärkten ist zweiseitig konzipiert: Die zweigeschossige Mall bringt Tageslicht in die untere Verkaufsebene und schafft eine visuelle Verbindung zur Bandwiesstrasse. Im Westen liegt der Eingang ins Einkaufszentrum eingebettet in einer langen Schaufensterfront zum Parking. Die Fachmärkte sind so ebenerdig mit dem Auto erreichbar. Das Parking profitiert von einer hell beleuchteten Glasfront mit Blick ins Sortiment der Fachmärkte. Durch die zentrale Anordnung der Anlieferung mit Andockstellen können die Hinterräume und Lagerflächen sowohl horizontal wie auch vertikal flexibel und leistungsfähig bedient werden. Die Räume der Administration und des Personals sind im ersten Obergeschoss mit Ausrichtung zum Innenhof angeordnet, wo sie gut natürlich belichtet und belüftet sind und eine hohe Aufenthaltsqualität mit vorgelagertem Aussenraum bieten.

Adressierung und Durchwegung Wohnanlage

Die 84 Wohnungen sind mit acht Treppenhäusern erschlossen. Sie sind sowohl von aussen zugänglich – eine formelle Wohnadresse an der Alpenstrasse oder an der Bandwiesstrasse – wie auch von der Hofseite – eine gemeinschaftlichere Adresse im Innenhof. Der Hof ist über die vier Lücken zwischen den Baukörpern durchwegt und mit der Nachbarschaft verbunden. Die Durchgänge durch den Hof sind räumlich unterschiedlich und identitätsstiftend ausformuliert: Zwei ebenerdige Passagen nach Westen und nach Norden, zwei Treppenanlagen mit unterschiedlichen Breiten zum Quartierplatz und zur Bandwiesstrasse. Der Typus des Wohnhofs ermöglicht somit einerseits eine hohe Wohndichte und eine gemeinschaftliche Wohnumgebung, andererseits aber auch eine gute Vernetzung und Einbindung in den umgebenden Kontext.



Robuste und flexible Wohntypen

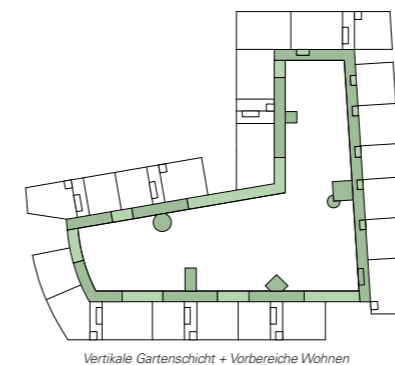
Die Wohnungen sind zweiseitig orientiert mit einer Gebäudetiefe von 10,5m konzipiert. Diese geringe Tiefe erlaubt eine gute Belichtung und flexibel organisierbare Grundrisse. Im Prinzip teilt eine mittig liegende Wand den Grundriss in zwei Hälften. Von dieser mittigen Wand zu den Fassaden unterteilen Wände in beliebiger Position den Wohnungsgrundriss in Zimmer, Wohnräume und Nasszellen. Dieses einfache Prinzip funktioniert sowohl mit Laubengängerschliessungen (ca 1/3 der Wohnungen) und mit konventionellen 2- und 3-Spännern (2/3 der Wohnungen), wie auch in Ost-West- als auch Nord-Süd-Ausrichtung.

Sämtliche Wohnungen werden über die drei Meter tiefe hofseitig vorgelagerte Laube erschlossen. Jede Wohnung hat so ihren eigenen Vorplatz und Aussenraum, über den die Wohnung betreten wird. Diese Aneignbarkeit und Inbesitznahme wird unterstützt durch die Anordnung des ‚Kellerabteils‘, das sich im Wohnungsgrundriss integriert mit einer Art Garagator auf die Laube öffnen lässt: Der Kellerraum wird zu einem multifunktionalen Hobbyraum. Im ersten Wohngeschoss (Niveau Innenhof) misst die Raumhöhe 2.8 Meter (im Regelgeschoss 2.5m) und erlaubt eine alternative Nutzung als Dienstleistungs-, Atelier- oder Gemeinschaftsfläche. An exponierten und gut erschlossenen Orten werden solche Nutzungen vorgeschlagen: Die Personal- und Administrationsräume der Migros entlang der Nordfassade sowie ein Gemeinschaftsraum an der Alpenstrasse.

Freiraum und Bepflanzung

Begrünter Wohnhof

Durch zwei breite Freitreppen erreicht man von der Bandwiesstrasse den durch die vier Wohnbauten geformten, halböffentlichen Innenhof. Eine intensive begrünte Dachgartenlandschaft prägt den Hof. Eine topografische Modellierung der Landschaft erlaubt das Pflanzen von Bäumen mit der ausreichenden Aufbauhöhe von mindestens 1.0 bis maximal 1.8 Meter Erdrich (Ein grosskroniger Baum benötigt mindestens 36m³ Erdrich). Die drei Meter tiefe Laubenstruktur bildet ein zusätzliches, begrüntes Element der viergeschossigen Hoffassaden. Sie erschliesst die Wohnungen und bietet hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden. Zudem schafft sie die notwendige Distanz zum Hof und dient hochwachsendem Grün als Kletterhilfe. Auf den Balkonen und Terrassen der Laubenstruktur entsteht Raum für die individuelle Bepflanzung durch die Bewohnenden. Ein Wegesystem verbindet die Eingänge der Treppenhäuser miteinander und weitet sich partiell auf, um Aufenthalts- und Begegnungsorte zu schaffen. Ein westlicher und ein nördlicher Zugang verbindet den Wohnhof mit der Alpenstrasse.



Bandwiesstrasse und Quartierplatz

Die Begegnungszone Bandwiesstrasse wird neu von Fassade zu Fassade gestaltet, der Raum wird gleichwertig und vielgestaltig nutzbar für alle Verkehrsteilnehmenden. Der heutige lineare Strassencharakter wird bewusst durch die unregelmässig angeordneten Baumgruppen verschiedener Baumarten aufgelöst. Neben den alltäglichen Infrastrukturelementen wie Veloabstellplätze und Bushaltestelle bieten Sitzbänke unter den Bäumen entlang der gesamten Strasse schattige und qualitativ hochwertige Aufenthaltsorte. Im Bereich des Quartiersplatz weitet sich dieser derart gestaltete Raum wie selbstverständlich aus und wird zum Platz.

Nachhaltigkeit

Nebst der thematisch breit gefächerten Nachhaltigkeitsstrategie der Migros werden drei projektspezifische Themen mit grossem Potential hervorgehoben:

Sozio-kulturelle Qualität

Der Wohnhof ermöglicht ein Zusammenleben, welcher Gemeinschaft zulässt und unterstützt, aber nicht aufzwingt. Jede Wohnung ist über die Laubenstruktur (Laubengang, Terrasse, Balkon) im Innenhof erschlossen. Dadurch werden die Menschen für die Nachbarn sichtbar und der Hof wird belebt. Jede Wohnung erhält einen privaten, frei gestaltbaren Vorplatz, über den sie betreten wird - wie bei ebenerdigen Wohnen. Rund um den Hof wird eine Vielfalt unterschiedlicher Wohntypen angeboten. Auf ein anonymes Kellerabteil entlang langer Korridore im Untergeschoss wird verzichtet, der Abstellraum wird zusammen mit dem Reduit direkt in die Wohnung integriert. Mit den Passagen in den Innenhof wird eine sorgfältige Vernetzung mit der Nachbarschaft angestrebt.

Ressourcenschonende Holzbauweise

Die Wohngeschosse ab Niveau Innenhof sind in Holzbau vorgesehen. Nachhaltiges Bauen bedeutet einen bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen, die Minimierung von Energieverbrauch und ein Bewahren der Umwelt. Grosse Energie- und Stoffströme werden durch die gewählte Bauweise bewusst reduziert; das Ökosystem so geschützt. Die gewählten Baustoffe bestehen grösstenteils aus nachwachsenden, gut recyclebaren und lange verfügbaren Rohstoffen.

Ein Beitrag zum Mikroklima im Zentrum von Rüti

Mit der topografischen Modellierung des Innenhofs, der Laubenstruktur und weiteren Massnahmen wird eine reiche Bepflanzung und Begrünung der Anlage vorgesehen. Die intensiv bepflanzte Grünfläche mit heimischen Blühsträuchern und -pflanzen bietet vielen Insekten und Wildbienen eine Heimat und fördern die Biodiversität. Das überschüssige Regenwasser des extensiven Daches dient zur Bewässerung der intensiv begrünten Hofffläche. Die Versiegelung des Bodens wird minimiert, die Überhitzung reduziert, das Mikroklima wird durch die Bepflanzung verbessert.

Architektur und Materialisierung

Für die Erscheinung der neuen Überbauung von Süden, Osten und Norden sind zwei Bereiche massgebend. Es ist dies zum einen der im Westen teilweise im Erdrich liegende - à Niveau mit der Alpenstrasse anschliessende - erdgeschossige Laden- und Anlieferungsbereich, welcher an der Bandwiesstrasse als 4.5 Meter hoher Sockel in Erscheinung tritt. Seine Einschnitte (Piazza) und Treppenaufgänge zum Hof, transparent ausgestaltete Zugänge zu den Wohnungen sowie die entlang der Bandwiesstrasse vollverglaste Front der Mall, machen ihn zu einem porösen, allseitig zugänglichen und so Öffentlichkeit demonstrierenden Bereich. Die hellen, je nach Situation abwechselnden Materialien aus Verglasungen, verzinkten Blechverkleidungen und Betonoberflächen akzentuieren die freundliche und einladende Ausformulierung dieses erdgeschossigen Ladenbereiches.

Zum anderen die darüber liegenden, in Holzbauweise vorgesehenen viergeschossigen Wohnbauten. Sie sind als kräftige Gebäudevolumen ausgebildet, mit einer sowohl horizontal wie vertikal gegliederten Holzfassade aus sägeroher und dunkel lasierter Bretterschalung. Deren alternierend übereinanderliegenden geschosshohen Fenster sowie geschlossenen Fassadenbereiche akzentuieren die vertikale Gliederung der Fassade, während die über den Fenstern zurückversetzten Sturzbereiche im Zusammenspiel mit den feinen Linien der

Erläuterungen BANDWIES NORD

durchlaufenden Brüstungsbrettern die Horizontalität der Fassade betonen. Durch dieses Zusammenspiel entsteht eine oszillierende Wirkung zwischen vertikalen und horizontalen Linien und Flächen. Die geschlossenen Bereiche der Fassade wiederum sind mit einer vertikalen Bretterschalung versehen, der Sturzbereich über den Fenstern wird mit den horizontalen feineren Lamellen der Holzrolläden - welche ab Fenstersturz arretiert sind - verdeckt. Bei geschlossenem Zustand der Holzrolläden vor den Fenstern mit den leicht lichtdurchlässigen Holzlamellen, entsteht ein Spiel von Hülle und Verhüllung, welche den Gebäudekörpern einen fast möbelartigen Ausdruck geben. Bei offenem Zustand verleihen die Rund 20cm dicken Walzen der Holzrolläden den Fassaden eine spezifische Erscheinung. In Kontrast zu den dunklen Tönen der Holzverkleidung sind alle Balkonkonstruktionen, Geländer und Führungsschienen in verzinktem Stahl vorgesehen.

Ein ca. 1.5m hohes umlaufendes horizontales Band aus verzinktem Stahlblech trennt und vermittelt gleichzeitig zwischen den auf dem Sockelgeschoss ruhenden privaten Wohnbereichen und dem darunter liegende öffentlichen Ladenbereich und bildet im Prinzip die statische Abfangung nach aussen ab. Hier werden auch technische Installationen horizontal geführt. Auf diesem Band können das Migros-Logo sowie die Logos der Partnergeschäfte integriert werden.

Die hofseitig, den vier Baukörpern vorgelagerte drei Meter tiefe, selbsttragende Laubengang-, Balkon- und Bepflanzungsstruktur ist eine Konstruktion aus verzinkten HEB-Stahlprofilen, auf welcher im Bereich der Balkone und Laubgänge Betonelemente für die Gehweg- und Sitzflächen montiert sind. Die mit Ranken bewachsene Stahl-Struktur dehnt sich entlang der gesamten Hofabwicklung aus und wird über die der horizontalen Aussteifung dienenden, viergeschossigen Diagonalen zusätzlich visuell zusammengebunden. Zusammen mit der Hofbepflanzung reguliert die bewachsene Struktur die klimatischen Bedingungen im Hof, spendet Schatten und ist Begegnungsort der Bewohnenden und Pufferzone zwischen gemeinschaftlich und privat zugleich.

Das Tragwerk und die Konstruktionsweise der bloss 10.5 Meter tiefen Wohnbauten prägt auch die Innenräume der Wohnungen: Die in Längsrichtung laufenden Träger in Brettschichtholz an den beiden Fassaden sowie in Grundriss-Mitte strukturieren den Raum und unterstützen den Wohnungstyp mit den zwei je nach Wohnungsgrösse flexibel einteilbaren Raumschichten entlang der Fassade. Nebst den Primärträgern wird auch die darüber gespannte Brettstapeldecke unverkleidet und natur belassen. Demgegenüber sind die Wände aus mit Glattstrich versehenen Gipsfaserplatten ausgebildet und könnten zukünftig auch versetz, umgebaut und einfach erneuert werden. Für die Bodenbeläge sind geschliffene Zementunterlagsböden vorgesehen, welche mit ihrer mineralischen Materialität eine Kontinuität zwischen innen und aussen - mit den Betonelementen auf Balkonen und Laubengang - bilden.

Erschliessung und Parkierung

Die PW- und LKW-Zufahrt zur Überbauung Bandwies Nord erfolgt von der nördlichen Dorfstrasse her direkt an der nordöstlichen Parzellenecke, synergetisch zusammengefasst mit der bestehenden Parking-Zufahrt Märtegge. Jeglicher PW- und LKW-Verkehr im mittleren und südlichen Teil der Bandwiesstrasse kann so vermieden werden. Als weitere Massnahme wird das Parking der Überbauung Bandwies Nord unterirdisch an das Parking der Überbauung Bandwies Süd angeschlossen. Der PW-Verkehr von der südlichen Breitenhofstrasse kann so direkt ins Parking geführt werden und belastet die Bandwiesstrasse ebenfalls nicht.

Parking PW

Das Parking mit maximal 320 Parkplätzen für Kundschaft und Bewohnende wird sowohl von Norden (synergetisch mit Märtegge) wie auch von Süden (via Bandwies Süd) erschlossen. Kunden von/nach Norden benutzen ausschliesslich die Ausfahrt Nord (2 Einfahrtsschranken, 1 Ausfahrtsschranke), Kunden von/nach Süden benutzen ausschliesslich die Ausfahrt Süd (2 Einfahrtsschranken, 1 Ausfahrtsschranke). Es wird von einer ca. hälftigen Aufteilung der Fahrten zwischen Süd und Nord ausgegangen. Im ersten Untergeschoss liegen 71 Parkplätze direkt neben den Fachmärkten der Migros, diese stehen den Migroskunden zur Verfügung. Die weiteren Parkplätze inkl. jene für die Bewohnenden liegen im zweiten Untergeschoss. Um in den Untergeschossen einen guten Verkehrsfluss zu gewährleisten und Kreuzungssituation möglichst zu vermeiden, wird eine Einrichtungszirkulation mit richtungstrennten Rampen zwischen UG1 und UG2 vorgeschlagen. Die Parkplätze für Kundinnen und Kunden entsprechen dem Komfort «plus 20cm Breite», für Personal und Bewohnende der Standardgrösse nach VSS-Norm.

Anlieferung LKW

Die Zufahrt für LKWs erfolgt im Norden des Areals, von der Dorfstrasse im Norden herkommend. Die Radien und Wenderäume sind für Sattelschlepper 16.5m und Anhängerzüge 18.5m ausgelegt. Die LKW fahren getrennt vom PW-Verkehr vorwärts in die Anlieferzone, wenden und fahren rückwärts an die Docks. Der Anliefer- und Wendebereich mit drei Andockrampen ist gedeckt und abschliessbar.

Veloparkierung

Die notwendigen Veloplätze für Verkauf/Dienstleistungen und Wohnungen werden dezentral angeordnet. Die Veloplätze in der Bandwiesstrasse und der Alpenstrasse sind ungedeckt und Teil der Strassenmöblierung. Alle übrigen Veloparkings sind in Form von Nebenbauten überdacht, durch Heckenpflanzungen eingefasst und in die Umgebungsgestaltung integriert.



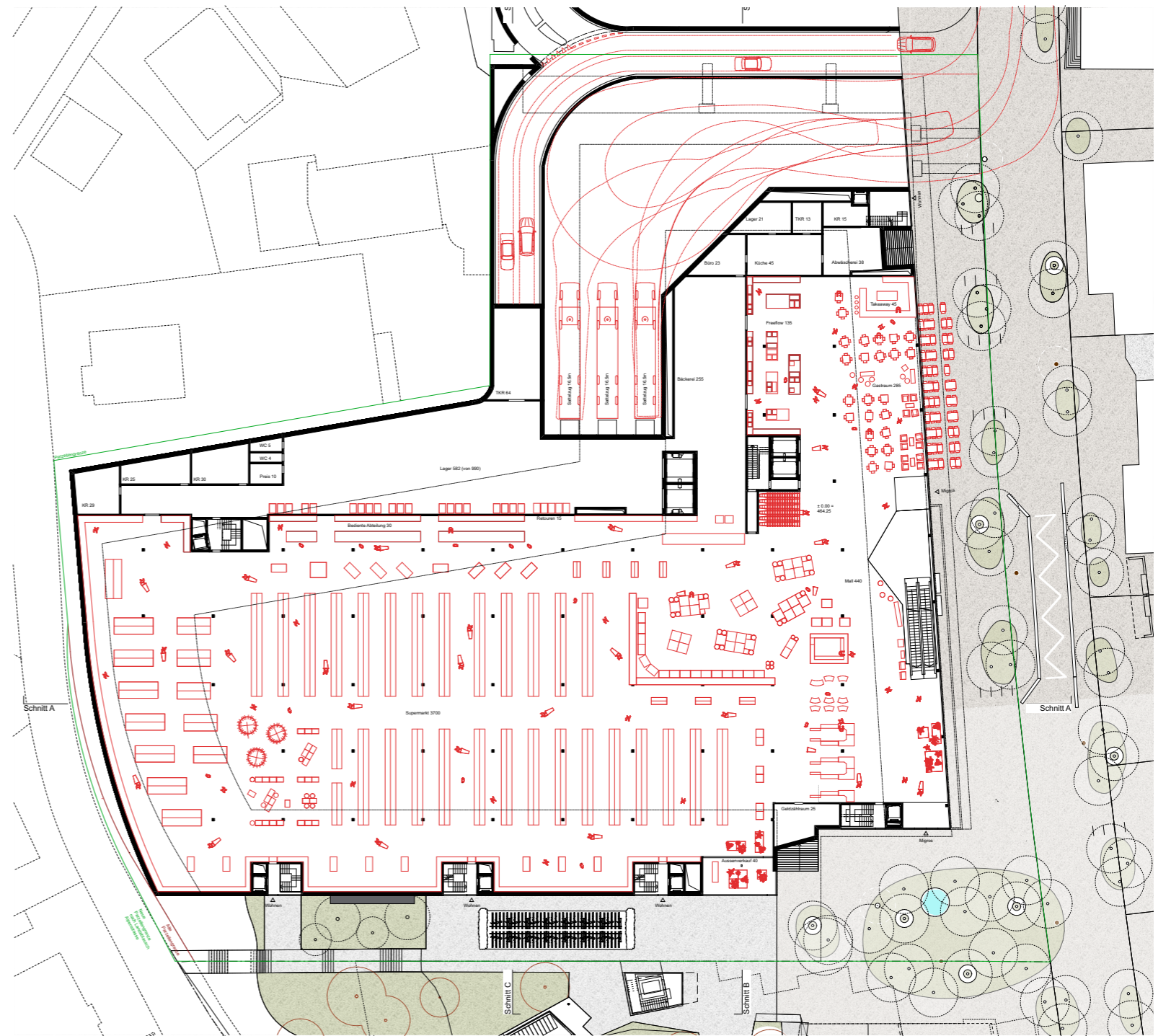
Situationsplan



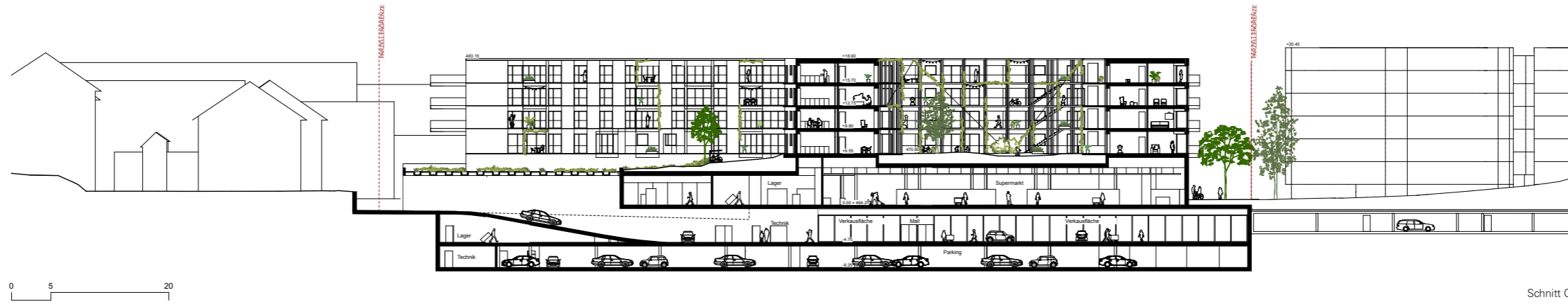
Ansicht Ost (von Bandwiesstrasse)



Visualisierung Migros Supermarkt



Erdgeschoss



Stadtebauliche Axonometrie



1. Untergeschoss



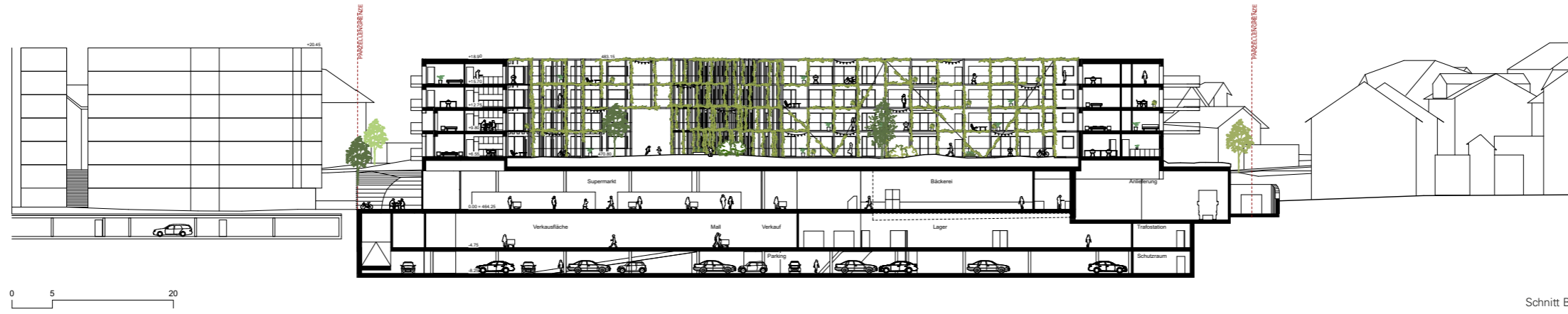
Schnitt A



Visualisierung Aussenfassade und Migros Eingang

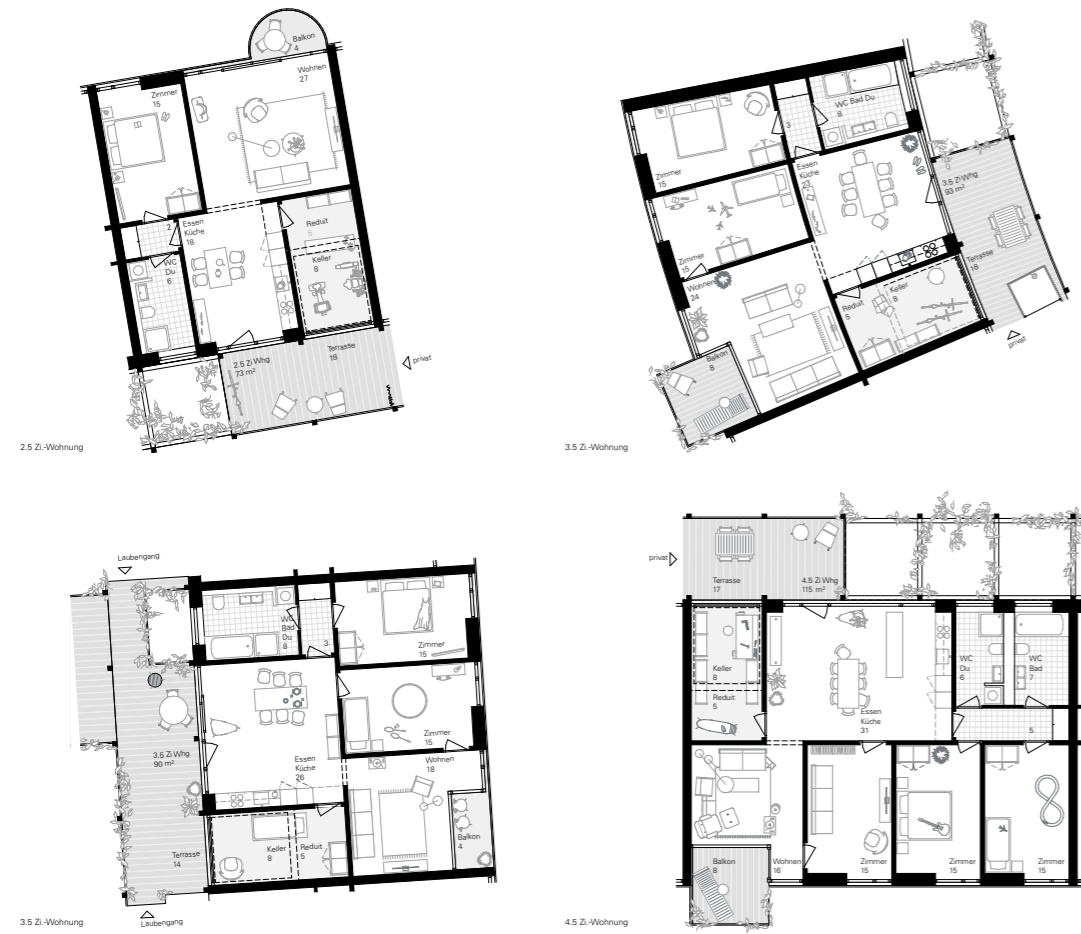


2. Untergeschoss

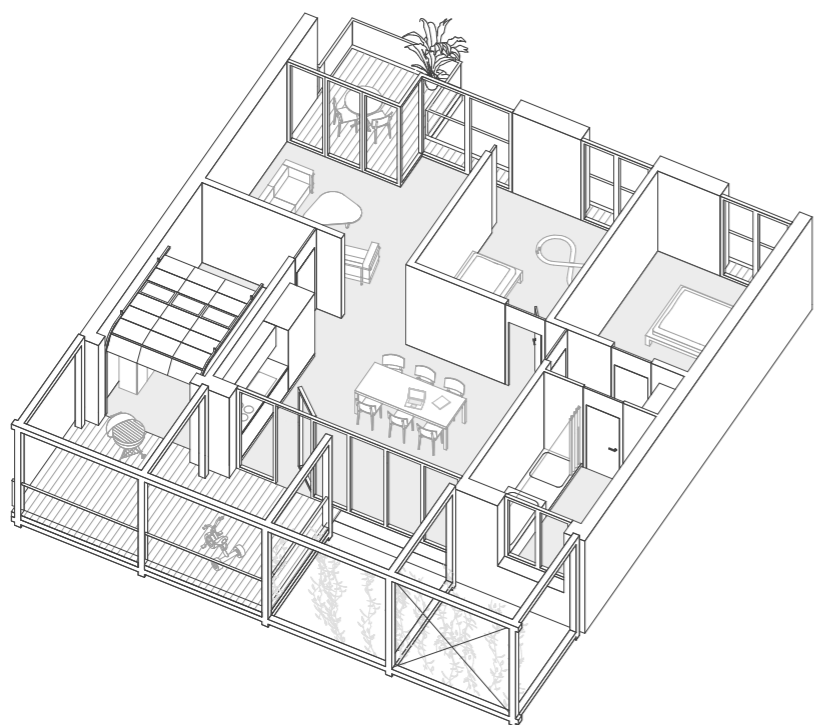


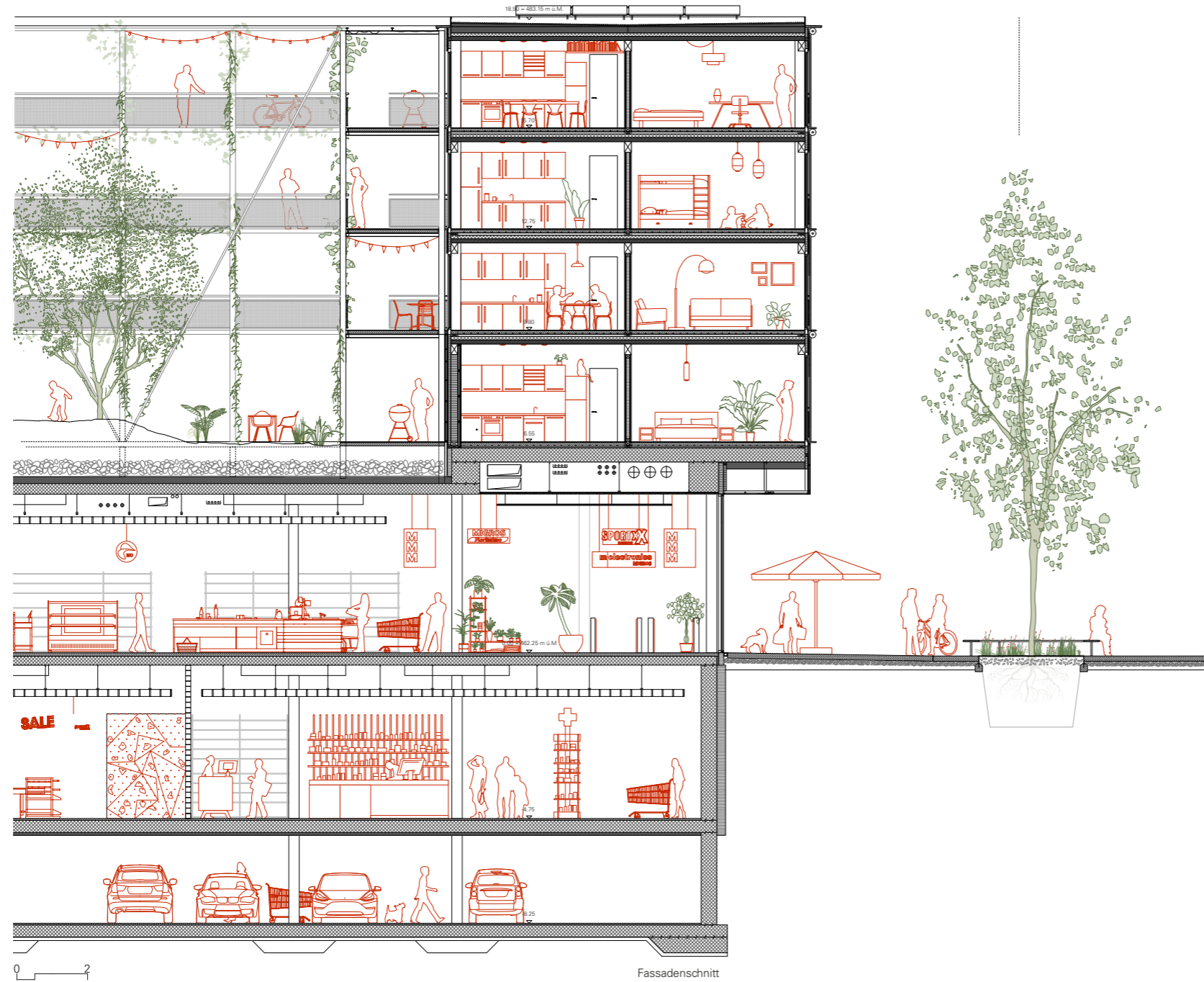
Visualisierung Innenhof





Wohntypen





Ausschnitt Fassade

BERECHNUNG AUSNÜTZUNGSZIFFER BANDWIES NORD

Grundstücksfläche (Perimeterfläche)	10'245m ²
Anrechenbare Geschossfläche über alle Geschosse (UG1 - OG4)	21'779m ²
Ausnutzungsziffer (=aGF/Grundstücksfläche), gerundet	213%
Anrechenbare Geschossfläche ohne die von Draussen nicht sichtbaren Laden- und Lagerflächen im UG1 (EG - OG4)	18'254m ²
Ausnutzungsziffer (=aGF/Grundstücksfläche), gerundet	178%


Anrechenbare Geschossfläche


 Total alle Geschosse = 21'779 m²




2. - 4. Obergeschoss

2.OG 3'019,6 m²
 3.OG 3'019,6m²
 4.OG 3'019,6 m²


 aGF = 9'058,8 = 9'059 m²


 Reduit/Keller: 4 + 8 m² je Wohnung in aGF inklusiv.


2.OG 255 m²
 3.OG 255 m²
 4.OG 255 m²
 Reduit/Keller = 765 m²

 Technik= 0 m², nicht in aGF inklusiv.

1. Obergeschoss


 aGF = 2'843,8 = 2'844 m²


 Reduit/Keller: 4 + 8 m² je Wohnung in aGF inklusiv.
 Tot = 178,8 = 179 m²

 Technik= 176,2 = 176 m², nicht in aGF inklusiv.




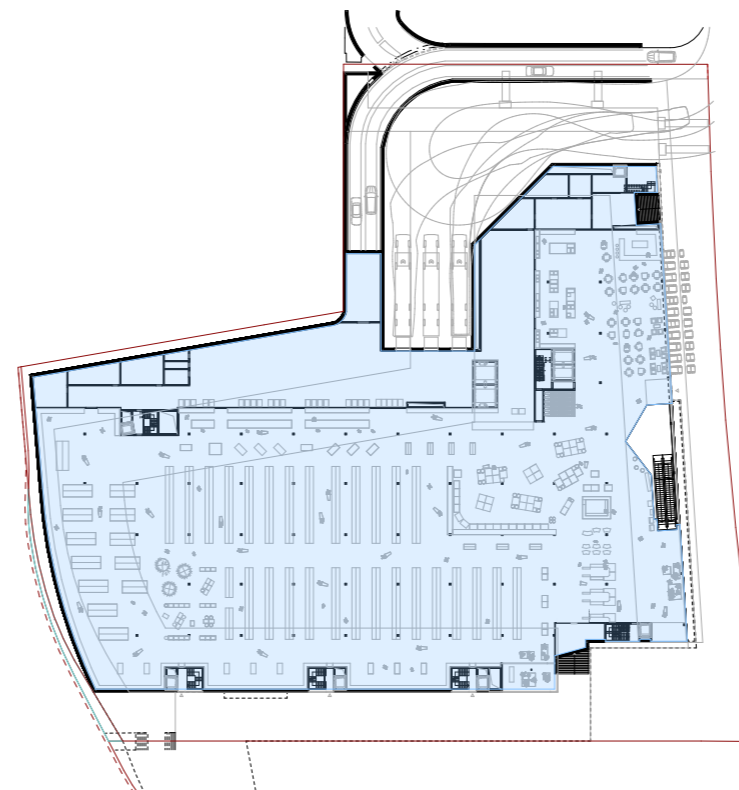
1. Untergeschoss

 aGF = 3'524,9 = 3'525 m²

 Technik= 633,8 = 634 m², nicht in aGF inklusiv.

Erdgeschoss

 aGF = 6'350,9 = 6'351 m²



ARGE PARK Raumbureau JACO
dipl. Arch. ETH HTL SIA BSA
Feldstrasse 133, 8004 Zürich
+41 43 317 12 00