

Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord

STÄDTEBAULICHER VERTRAG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341217 – 31.3.2026

Inhalt

1	PARTEIEN	3
2	EINLEITUNG	3
2.1	Vertragszweck	3
2.2	Wertvermehrende Planungsmassnahme	4
3	MEHRWERT UND MEHRWERTABGABE	4
3.1	Rechtsgrundlage	4
3.2	Berechnung des Mehrwerts	4
3.3	Bereinigter Mehrwert	5
3.4	Abgabesatz	5
3.5	Mehrwertausgleich und -abgabe	5
4	ORDNUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE	7
5	LEISTUNG DES MEHRWERTAUSGLEICHS	9
5.1	Fälligkeit der Mehrwertausgleichsleistungen	9
5.2	Teuerung / Indexierung	9
6	WEITERE BESTIMMUNGEN	10
6.1	Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	10
6.2	Rechtsnachfolge	10
6.3	Zustandekommen und Rechtskraft	10
6.4	Gesonderte Ermittlung Mehrwertabgabe	10
6.5	Anmerkung im Grundbuch	11
6.6	Nebenbestimmungen	11
6.7	Änderungen des Vertrages	11
7	UNTERZEICHNUNG	12
	ANHANG 1	13
	Wegrechte	13
	ANHANG 2	14
	Fahrwegrecht Unterniveaugarage	14

Auftraggeber

Gemeinde Rüti

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

1 PARTEIEN

Politische Gemeinde Rüti ZH, vertreten durch den Gemeinderat

(nachfolgend «Gemeinde»)

und

Genossenschaft Migros Ostschweiz als Grundeigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 4344 und 4355, vertreten durch die jeweils bevollmächtigten Personen

(nachfolgend «Grundeigentümerin»)

2 EINLEITUNG

2.1 Vertragszweck

Bestimmung Mehrwert und Ausgleichsleistungen

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 4344 und 4355, Rüti ZH, liegen gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) 2015 der Gemeinde Rüti in der Zentrumszone Z, gemäss BZO 2026 in der Zentrumszone Z4/100 mit unveränderter Ausnützungsziffer 100% (von der Gemeindeversammlung am 16. März 2026 festgesetzt, noch nicht rechtskräftig). Die Liegenschaften sind im Eigentum der Genossenschaft Migros Ostschweiz. Die Liegenschaften sind Bestandteil des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord.

Die Grundeigentümerin schafft mit dem privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Gebiet Bandwies Nord. Der Gestaltungsplan gewährleistet die Realisierung einer hochwertigen Überbauung, welche sich gut in den städtebaulichen Kontext von Rüti einordnet und die Bandwies im Sinne der Entwicklungsabsichten der Gemeinde als Einkaufs- und Wohnstandort weiterentwickelt. Mit dem Gestaltungsplan soll eine dichte Bebauung an dieser zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht werden.

Die Parteien sind sich einig, dass die Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einerseits einen Mehrwert erfahren. Andererseits wird die Grundeigentümerin mit den Gestaltungsplanvorschriften dazu verpflichtet, verschiedene geldwerte Leistungen für die Öffentlichkeit zu erbringen.

Im vorliegenden Vertrag wird der entstehende Mehrwert bestimmt und es werden die von der Grundeigentümerin geschuldeten Ausgleichsleistungen geregelt.

Privater Gestaltungsplan

2.2 Wertvermehrende Planungsmassnahme

Für die Bemessung des Mehrwerts massgebende Planungsmassnahme gemäss § 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) ist der private Gestaltungsplan Bandwies Nord.

3 MEHRWERT UND MEHRWERTABGABE

3.1 Rechtsgrundlage

MAG und MAV

Die Berechnung des Mehrwerts und die Festlegung der Ausgleichsleistungen erfolgt gestützt auf das Gesetz über den Mehrwertausgleich (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV). Gemäss § 3 MAG entspricht der Mehrwert eines Grundstückes der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstückes mit und ohne Planungsmassnahme. Der Verkehrswert gemäss § 3 Abs. 1 MAG entspricht unter Beachtung der Bewertungsgrundsätze gemäss § 7 MAV dem Erlös, der bei einer Veräusserung der Parzelle am massgebenden Stichtag gemäss § 3 Abs. 2 MAG erzielt werden könnte.

3.2 Berechnung des Mehrwerts

3.2.1 Massgebliche Grundlage

Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf der Mehrwertermittlung «Bandwies Nord» Rüti ZH von Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023. (siehe Beilage).

3.2.2 Grundsätze der Berechnung

¹ Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt gesamthaft aufgrund des durch den Gestaltungsplan geschaffenen Mehrwertes. Berücksichtigt sind also insbesondere die Mikro-Lage der Grundstücke und die Abweichungen von Nutzungsmass und Art der Nutzung gegenüber der BZO (Grundordnung).

² Die Erstellungskosten und weitere Leistungen zur Erreichung des Mehrwerts sind im Gutachten berücksichtigt.

3.2.3 Festsetzung des Mehrwertes

Der Mehrwert für die Planungsmassnahme beträgt insgesamt Fr. 6'360'000.--.

3.3 Bereinigter Mehrwert

Abzug von Gestehungskosten

¹ Vom gesamten Planungsmehrwert von Fr. 6'360'000.-- werden folgende Gestehungskosten im Umfang von Total Fr. 550'000.-- in Abzug gebracht.

- Studienauftrag Fr. 350'000.--
- Gestaltungsplan Fr. 100'000.--
- Weitere Planungskosten Fr. 100'000.--

² Der bereinigte Mehrwert beträgt Fr. 5'810'000.--.

3.4 Abgabesatz

Höhe des Abgabesatzes

Basierend auf Art. 62b der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti ZH beträgt der Abgabesatz 25 % des um Fr. 100'000.-- gekürzten, bereinigten Mehrwerts.

3.5 Mehrwertausgleich und -abgabe

3.5.1 Mehrwertausgleich

Aufgrund des bereinigten Mehrwerts (Ziff. 3.3) und des Abgabesatzes (Ziff. 3.4) ergibt sich ein von der Grundeigentümerin zu leistender Mehrwertausgleich von insgesamt Fr. 1'427'500.--.

Mehrwert	Fr. 6'360'000.--
Abzüglich Kürzung des Mehrwerts	Fr. 100'000.--
Abzüglich Gestehungskosten	Fr. 550'000.--
Bereinigter Mehrwert	Fr. 5'710'000.--
Zu leistender Mehrwertausgleich (Abgabesatz 25 %)	Fr. 1'427'500.--

3.5.2 Verwendung des Mehrwertausgleichs

Der Mehrwertausgleich wird für Massnahmen im öffentlichen Interesse, welche einen Bezug zum Gestaltungsplanperimeter aufweisen, eingesetzt – namentlich für eine qualitätsvolle Verdichtung sowie für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von öffentlich zugänglichen Bereichen des Aussenraums.

Vom Mehrwertausgleich können somit die Mehrwertausgleichsleistungen gemäss Ziff. 3.5.3 in Abzug gebracht werden.

3.5.3 Mehrwertausgleichsleistungen

a) Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas durch die Pflanzung von zehn neuen Bäumen im Bereich der Begegnungszone (inkl. Quartierplatz) sowie deren Pflege und Unterhalt während 60 Jahren	Fr. 25'000.--
b) Mehrkosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt des öffentlich zugänglichen Bereichs entlang der Bandwiesstrasse gemäss BGK Bandwies	Fr. 295'000.--
c) Erstellung, Betrieb und Unterhalt eines öffentlichen Fussweges entlang der Grundstücksgrenze vom Quartierplatz zur Alpenstrasse (anteilmässige Fläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4344)	Fr. 40'000.--
d) Erstellung, Betrieb und Unterhalt eines öffentlichen Quartierplatzes gemäss BGK Bandwies	Fr. 185'000.--
e) Erstellung und Bereitstellung einer Trafostation im Rohbau inkl. Zugangsmöglichkeit	Fr. 320'000.--
f) Erstellung, Betrieb und Unterhalt des nötigen Durchbruchs zwischen den funktional je separat betriebenen Unterniveaugaragen und der zugehörigen Schrankenanlage auf Kat.-Nr. 7446 zur Gewährleistung dieses zusätzlichen Anschlusses der Tiefgarage auf dem Areal Bandwies Nord und Sicherung des 24/7 Zugangs zu den Besucher- und Kundenparkplätzen.	Fr. 630'000.--
Total Mehrwertausgleichsleistungen GMOS	Fr. 1'495'000.--
- davon Realleistungen (Realisierung durch Grundeigentümerin, Ausführung gemäss Absprache mit Gemeinde)	Fr. 1'495'000.--
- davon monetäre Abgeltung (Einmalzahlungen zugunsten der Gemeinde)	Fr. 0.--

3.5.4 Mehrwertabgabe

Basierend auf dem veranlagten Mehrwertausgleich von Fr. 1'427'500.-- (vgl. Ziff. 3.5.1) und den vereinbarten Mehrwertausgleichleistungen von Fr. 1'495'000.-- gemäss Ziff. 3.5.3 ergibt sich eine Mehrwertabgabe von Fr. 0.--.

4 ORDNUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE

Dienstbarkeiten

Die nachfolgenden Dienstbarkeiten werden nach Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» im Grundbuch eingetragen. Für die Dienstbarkeiten 4.1, 4.2 und 4.4 gemäss Plänen in Anhang 1 und 2 dieses Vertrages sind separat die gültigen Verpflichtungsgeschäfte (d.h. die öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsverträge) bis spätestens auf die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord hin vorzulegen.

4.1 Fusswegrecht entlang der Bandwiesstrasse inkl. Quartierplatz

Last Fusswegrecht für die Öffentlichkeit (Entlang Bandwiesstrasse inkl. Quartierplatz)
zugunsten der Gemeinde Rüti ZH

Die Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks räumt der Gemeinde Rüti ZH bzw. der Öffentlichkeit das unbeschränkte Recht ein, den im privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» bezeichneten Bereich Begegnungszone Bandwies wie folgt zu benützen: Zwischen den tatsächlich realisierten Fassaden des Erdgeschosses und der Grundstücksgrenze ist entlang der Bandwiesstrasse ab der nördlichen Parzellengrenze Kat.-Nr. 4344 bis und mit dem auf Kat.-Nr. 4344 gelegenen Teil des Quartierplatzes ein Fusswegrecht mit einer Breite von durchgehend mindestens 2.50 m zu gewähren (vgl. Darstellung in Anhang 1).

Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche sind Sache der Grundeigentümerin. Für einwandfreie Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche haftet die belastete Partei nach Art. 58 OR (Haftung des Werkeigentümers).

4.2 Fusswegrecht zwischen Quartierplatz und Alpenstrasse

Last Fusswegrecht für die Öffentlichkeit (Verbindung Bandwies- Alpenstrasse)
zugunsten der Gemeinde Rüti ZH

Die Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks räumt der Gemeinde Rüti ZH bzw. der Öffentlichkeit das unbeschränkte Recht ein, die im privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» bezeichnete Wegverbindung zwischen Quartierplatz und Alpenstrasse entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Fuss- und Velowegverbindung zu benützen.

Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche sind Sache der Grundeigentümerin. Für einwandfreie Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche haftet die belastete Partei nach Art. 58 OR (Haftung des Werkeigentümers).

4.3 Baurecht, Zugangs- und
Zufahrtsrecht für
Transformatorstation

Last Baurecht für Transformatorstation, mit Zugangs- und
Zufahrtsrecht und Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, beschränkt übertragbar

 zugunsten Gemeindewerke Rüti ZH

Die Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks räumt den Gemeindewerken Rüti ZH das Recht ein, eine Transformatorstation zu erstellen und zu betreiben. Die Gemeindewerke Rüti ZH erhalten den unbeschränkten Zugang zur Transformatorstation sowie das Durchleitungsrecht für die im Zusammenhang mit der Nutzung der Transformatorstation stehende Kabelleitungen.

4.4 Fahrwegrecht Unterniveaugarage

Recht Fahrwegrecht Unterniveaugarage

 Zulasten Kataster 7446

Der Grundeigentümerin der beiden Parzellen Kat.-Nr. 4344 und Kat.-Nr. 4355 wird zulasten der Baurechtsnehmerin von Kat.-Nr. 7446, soweit und solange der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» in Kraft ist, das unbeschränkte Fahrwegrecht zur Erschliessung der Parkplätze in der Unterniveaugarage des Areals «Bandwies Nord» eingeräumt. Die für die Zu- und Wegfahrt verfügbaren Flächen auf dem belasteten Grundstück sind aus dem Plan in Anhang 2 ersichtlich.

Mit Ausnahme des nötigen Durchbruchs zwischen den separat betriebenen Unterniveaugaragen und der zugehörigen Schrankenanlage auf Kat.-Nr. 7446 sind Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche Sache der Baurechtsnehmerin. Für einwandfreie Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche haftet die belastete Partei nach Art. 58 OR (Haftung des Werk-eigentümers).

4.5 Nutzungsrecht Unterniveaugarage

Last Nutzungsrecht Unterniveaugarage für die Öffentlich-
keit

 zugunsten der Gemeinde Rüti ZH

Die Grundeigentümerin gewährt der Öffentlichkeit Zugang zu den Besucher- und Kundenparkplätze in der Unterniveaugarage. Der Zugang ist zu jedem Zeitpunkt rund um die Uhr zu gewähren.

5 LEISTUNG DES MEHRWERTAUSGLEICHS

5.1 Fälligkeit der Mehrwertausgleichsleistungen

5.1.1 Zeitpunkt

Der Ausgleich in Form von Bau- und Unterhaltspflichten gemäss Ziff. 3.5.3 a) - d) ist auf den Zeitpunkt der Bezugsbewilligung eines Neubaus gemäss Gestaltungsplan zu erfüllen. Die Leistungen des Ausgleichs gemäss Ziff. 3.5.3 e) und f) sind mit der Baueingabe für einen Neubau gemäss Gestaltungsplan nachzuweisen und mittels geeigneter Nebenbestimmungen mit der Baubewilligung zu sichern (§ 321 PBG).

5.1.2 Leistungspflicht und Haftung

¹ Ausgleichspflichtig ist die Grundeigentümerin.

² Im Falle der Übertragung des Grundeigentums bleibt die diesen Vertrag unterzeichnende Grundeigentümerin ungeachtet der Überbindungspflicht gemäss Ziff. 6.2 für die Erfüllung der Ausgleichspflichten solidarisch haftbar.

5.2 Teuerung / Indexierung

5.2.1 Teuerung

Der Mehrwert gemäss Ziff. 3.2.3 und die Mehrwertausgleichsleistungen gemäss Ziff. 3.5.3 werden der Teuerung angepasst. Die Teuerung beginnt ab dem vollendeten Jahr nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord zu laufen.

5.2.2 Massgebender Index

Die Teuerungsberechnung richtet sich nach den Ansätzen des Baupreisindex Schweiz. Region Zürich, Tiefbau-Neubau Strasse (Projekterstellung-orientiert).

6 WEITERE BESTIMMUNGEN

6.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

Öffentlich-rechtlicher Charakter

¹ Dieser Vertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur und ist nach den Bestimmungen des MAG und des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) anfechtbar.

² Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Rechtskraft der wertvermehrenden Planungsmassnahme bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Vertrags ergebenden Differenzen unter Anwendung von Art. 353 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO) ein Schiedsgericht beizuziehen, soweit die Differenzen nicht innert Monatsfrist einvernehmlich beseitigt werden können.

³ Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst mittels Mediation mit je hälftiger Kostentragung zu regeln. Sie bestimmen den Mediator oder die Mediatorin gemeinsam. Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg nach § 25 MAG resp. Gemäss §§ 81 ff. VRG einzuschlagen, wenn die Differenzen nicht innerhalb von 60 Tagen seit Ernennung der Mediatorin oder des Mediators beigelegt werden können. Einvernehmliche Fristerstreckung bleibt vorbehalten

6.2 Rechtsnachfolge

Überbindung

Sämtliche Bedingungen dieses Vertrages sind einem allfälligen Rechtsnachfolger vorbehaltlos zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.

6.3 Zustandekommen und Rechtskraft

6.3.1 Unterzeichnung

Dieser Vertrag kommt zustande mit seiner Unterzeichnung durch den Gemeinderat Rüti ZH und durch die Grundeigentümerin.

6.3.2 Inkrafttreten Planungsvorlage

Der vorliegende Vertrag wird mit Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» rechtsverbindlich.

6.4 Gesonderte Ermittlung Mehrwertabgabe

Nicht Zustandekommen des Vertrages

Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder tritt eine Partei gestützt auf § 22 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurück, wird der Mehrwert im ordentlichen Verfahren verfügt (§ 20 MAG).

6.5 Anmerkung im Grundbuch

6.5.1 Grundlage

Dieser städtebauliche Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 3 MAG im Grundbuch angemerkt.

6.5.2 Eintragung

Mit Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» wird der Gemeinderat ermächtigt, diesen Vertrag zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.

6.6 Nebenbestimmungen

Sichernde Nebenbestimmungen

Die Gemeinde ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen und Verfügungen, insbesondere in den Baubewilligungen, als auf das betreffende Grundstück zugeschnittene sichernde Nebenbestimmungen zu formulieren.

6.7 Änderungen des Vertrages

6.7.1 Form

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

6.7.2 Substanzielle Anpassungen (Salvatorische Klausel)

Dieser Vertrag basiert auf der Vorlage des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord als wertvermehrende Planungsmassnahme. Sollte diese Vorlage aufgrund von Festsetzungsbeschlüssen, von Genehmigungsverfahren oder von Rechtsmittelverfahren für die Vertragsparteien substanzielle mehrwertrelevante Änderungen erfahren, so verpflichten sich die Parteien, Vertragsbestandteile durch neue Bestimmungen zu ergänzen oder zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des vorliegenden Vertrags möglichst nahekommen. Falls sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen als undurchführbar, unwirksam oder unverhältnismässig erweisen, so berührt das die Gültigkeit des Vertrages als Ganzes nicht und es wird durch die Vertragsparteien nach einer gleichwertigen Regelung gesucht.

6.7.3 Beendigung

Der Vertrag endet mit der Erfüllung aller Verpflichtungen und die Anmerkung im Grundbuch wird gelöscht.

7 UNTERZEICHNUNG

Rüti ZH, X. Xxx 2026

Für die Gemeinde Rüti ZH

Yvonne Bürgin
Gemeindepräsidentin

Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber

Für die Genossenschaft Migros Ostschweiz

Martin Lutz
Geschäftsleiter
Gen. Migros Ostschweiz

Oscar Langenegger
Leiter Direktion Bau/Immobilien
Gen. Migros Ostschweiz

ANHANG 1

Wegrechte



Dienstbarkeit

Lage schematisch



Fusswegrecht gemäss Ziffer 4.1



Fusswegrecht gemäss Ziffer 4.2

Informationsinhalt



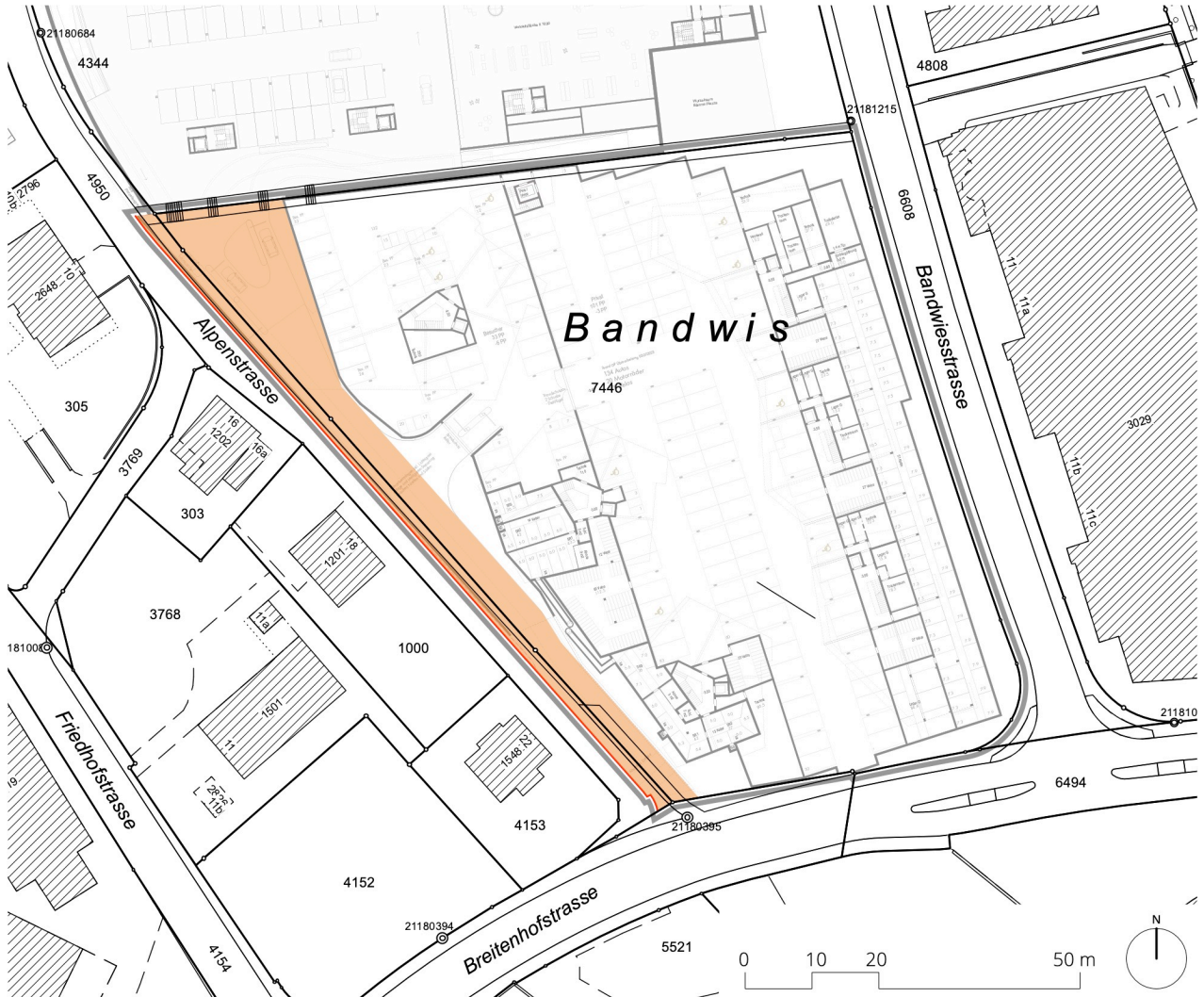
Geltungsbereich Bandwies Nord



Projektierter Parzellengrenze

ANHANG 2

Fahrwegrecht Unterniveaugarage



Dienstbarkeit

Lage schematisch



Fahrwegrecht Unterniveaugarage
gemäss Ziffer 4.4

Informationsinhalt



Geltungsbereich Bandwies Süd



Projektierte Parzellengrenze