



Kanton Zürich
Baudirektion



Beurteilung

Generalsekretariat
Koordination Bau und Umwelt

Referenz-Nr.: UVP 0751-2

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

30. Juni 2025

Privater GP Bandwies Nord – zweite Vorprüfung

Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts und Vorprüfung des Gestaltungsplans

Gemeinde Rüti

UVP Pflicht 80.05 - Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m²

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

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

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

Massgebende Umweltverträglichkeitsbericht inkl. Anhänge, 21.02.2025

Unterlagen Privater Gestaltungsplan «Bandwies Nord», 14.03.2025:

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

NHK-Gutachten, 03.10.2024

Richtstudie, 05.02.2025

Würdigung Richtstudie, Februar 2024

Lärmgutachten Strassenlärm, 03.02.2025

Aktualisierung Verkehrsstudie, 05.02.2025

Betriebs- und Gestaltungskonzept, Erläuternder Bericht, 12.07.2023

Situationsplan Bauprojekt Alpenstrasse, 1:200, Vorabzug 30.05.2024

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 25.03.2025

Meteorentwässerungskonzept, 28.01.2025

Geologisch-geotechnischer Bericht, 13.07.2023

Vorprojekt Begegnungszone Bandwiesstrasse, 28.02.2025

Strassenprojekt Alpenstrasse, 30.10.2024

Beurteilungen Bodenschutz
Naturschutz
Ortsbildschutz
Abfälle; Abfallanlagen
Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge
Biosicherheit; Neobiota
Siedlungsentwässerung
Grundwasser

Luft und Klima
Lärmschutz; Erschütterungen
Gesamtverkehr
Industrie- und Gewerbelärm

1. Sachverhalt

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

2. Erwägungen

2.1 Bodenschutz

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

Die zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit fehlenden Angaben betreffend Boden wurden ermittelt. Es fallen rund 190 m³ eingeschränkt verwertbarer abgetragener Boden an. Die angegebenen Verwertungsentsorgungswege sind grundsätzlich zulässig. Massnahmen zum umweltverträglichen Umgang mit Boden sind vorgesehen.

Der Nachweis über die gesetzeskonforme Realisierung ist in der Baubewilligung sicherzustellen. Mit den im Projekt vorgesehenen Massnahmen und unter Berücksichtigung der Anträge kann das Vorhaben aus Sicht Bodenschutz voraussichtlich umweltverträglich realisiert werden.

2.2 Naturschutz

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

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

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

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

2.3 Ortsbildschutz

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

Der UVP und dem privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord kann aus Sicht Ortsbild und Städtebau zugestimmt werden.

2.4 Abfälle; Abfallanlagen

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

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

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

Beim Vorhaben fallen voraussichtlich rund 47'000 m³ Aushub an. Die Verordnung über den Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung (BTV) verlangt bei Bauvorhaben mit mehr als 25'000 Festkubikmeter Aushub einen Bahntransport. 80 % des Aushubs sowie 60 % der Gesteinskörnung sind in diesem Fall mit der Bahn zu transportieren. Das Vorhaben dürfte unter Pflicht zum Bahntransport fallen.

Dies wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

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

2.5 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

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

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

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

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



2.6 Biosicherheit; Neobiota

AWEL-AW-SBS: Sachbearbeitung: Sebastian Meyer

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

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

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

- Abklärung des Vorkommens von invasiven Neophyten
- korrekter Umgang mit abgetragenem Boden, der Arten des Anhangs 2 der FrSV enthält (Art. 15 Abs. 3 der FrSV, Art. 16 der VVEA)
- korrekte Entsorgung des Grünguts von invasiven Neophyten (Art. 15 Abs. 2 und Abs. 1 der FrSV)
- Einschränkungen bei der Pflanzenwahl
- Massnahmen zur Verhinderung der Neuansiedlung und Weiterverbreitung von invasiven Neophyten (Art. 52 Abs. 1 der FrSV)

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

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

2.7 Siedlungsentwässerung

AWEL-GS-SE: Sachbearbeitung: Andrin Tremp (+41 43 259 63 35)
Gewässerschutzbereich Au

Kapitel 5.8.3 und 5.8.4

Bei der Erstellung des Baustellenentwässerungskonzepts (Entw-01) wird auf die kantonale Praxis (Interkantonales Merkblatt für den Vollzug «Baustellen» des VSA) für die

Beurteilung der Verschmutzung des anfallenden Baustellenabwassers und der Entsorgungswege verwiesen. Dies steht im Widerspruch mit der Tabelle 5-5 Niederschlagsabwasser / Baugrubenabwasser. Niederschlagsabwasser / Baugrubenabwasser ist in erster Priorität nach vorgängiger Behandlung (Absetzbecken und Neutralisation) auf die ARA abzuleiten.

Planungsbericht nach Art. 47/Meteorentwässerungskonzept 2. VP

Spitzen- und Jahresabflussbeiwerte

Für die Versickerungsmöglichkeit sind in der derzeitigen Planungsphase die Platzverhältnisse nicht massgebend. Die Sickerleistung in den Bachablagerungen wird als mässig gut betrachtet und ergibt die Möglichkeit für dezentrale Versickerungen von Kleinflächen. Dies wurde nicht ausgenutzt.

Gemeinsam mit einer angemessenen Retention auf Dächern und Grünflächen kann eine deutliche Verbesserung des Wasserkreislaufs, der Hitzeminderung als auch der Entlastung der Siedlungsentwässerung und der Gewässer erreicht werden.

Es wurden Varianten zur Erreichung der in der kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) geforderten Spitzen- und Jahresabflussbeiwerte erarbeitet. Die beste Variante (Variante C) plant mit Gründächern mit einem Aufbau von 10 bis 15 cm und Gehwegen mit Pflastersteinen in ungebundener Bauweise.

Die geforderten Vorgaben aus der kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) konnten jedoch knapp nicht erreicht werden.

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

2.8 Grundwasser

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

UVB

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

Ausgangslage

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au im Randbereich des Grundwasserstroms Tann-Rüti. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind aufgrund älterer und neuerer Sondierungen generell bekannt. Gemäss dem Geologisch-geotechnischen Bericht weisen die grundwasserführenden Bachablagerungen eine Mächtigkeit von 2.2 bis 7.6 m auf. Für die Durchlässigkeit sind im Bericht unterschiedliche Angaben aufgeführt. Einerseits sollen die Bachablagerungen in der Regel eine gute Durchlässigkeit aufweisen, andererseits wird aufgrund eines Pumpversuchs in einer älteren Sondierung eine schlechte Durchlässigkeit aufgeführt. Der Grundwasserspiegel wurde im westlichen Bereich bei 463.2 m ü.M. und im östlichen Bereich bei 460.6 m ü.M. gemessen. Dabei dürfte es sich um einen tieferen mittleren Grundwasserspiegel handeln. Der Berichtverfasser geht davon aus, dass bei



extremen Hochwasserständen der Grundwasserspiegel hangseitig bis an die Terrainoberfläche ansteigen kann.

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

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

Im UVB wird aufgeführt, dass der Grundwasserfluss mit Geröllteppichen (Hinterfüllung mit Geröll und partiellen Geröllkanälen) gewährleistet wird. Das Material der Ersatzmassnahmen ist so festzulegen, damit es im Untergrund zu keiner inneren Erosion führen kann. Auf die Verwendung von Geröll ist aus Sicht des AWEL, Abteilung Gewässerschutz, zu verzichten.

Gemäss der Massnahme GW-03 des Pflichtenhefts werden im Untergrund verbleibende Baugrubenabschlüsse, z.B. Rühlwände oder Bohrpfahlwände, bei Ende der Bauarbeiten auf einer Fläche von mind. 10% perforiert. Allfällige Unterfangungen benachbarter Liegen-schaften sind entsprechend zu perforieren.

Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Die im Rahmen des Gestaltungsplan geplante Überbauung können unter Beachtung der Massnahmen im Pflichtenheft und der kantonalen Praxis für Bauvorhaben in Grundwasserleitern aus Sicht Grundwasser umweltverträglich realisiert werden.

2.9 Luft und Klima

AWEL-LKS: Sachbearbeitung: Floris Heim (+41 43 259 43 67)

Ist- und Ausgangszustand

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in welchem die Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) von Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubbelastung (PM_{10/2.5}) zumeist eingehalten werden. Für die verkehrsreichen Zufahrtsachsen (Dorf-,

Rapperswiler- und Ferrachstrasse) ist davon auszugehen, dass die LRV-Immissionsgrenzwerte weiterhin überschritten werden. In den Wintermonaten muss mit kurzzeitig erhöhten Feinstaubbelastungen gerechnet werden. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Immissions-Grenzwerte der LRV.

Betriebsphase

Lufthygienisch relevant sind beim Vorhaben die Schadstoffemissionen des induzierten Motorfahrzeugverkehrs.

Gegenüber der heutigen Situation sind eine grössere Verkaufsfläche sowie Wohnungen vorgesehen. Es wird mit einer Zunahme des Warenverkehrs von heute 48 auf 69 Transportfahrten pro Woche gerechnet. Ebenfalls wird die Anzahl Parkplätze von 275 auf 320 erhöht. Durch das Projekt wird die Besucherzahl resp. das durch die Besucher induzierte Verkehrsaufkommen erhöht. Es ist mit zunehmendem Verkehr durch Warentransporte sowie Bewohner zu rechnen. Dadurch erhöhen sich gemäss UVB die Stickoxid- (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀/PM_{2.5}) Emissionen auf den Strassenabschnitten in direktem Umfeld jährlich um 0.5% (Breitenhofstrasse), 8.7% (Dorfstrasse) und 27.5% (Bandwiesstrasse Nord).

Zum Vorhaben ist folgendes festzuhalten

Es ist zwar davon auszugehen, dass die aktuellen Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀/2.5) aufgrund der prognostizierten deutlichen Abnahme der allgemeinen Luftschadstoffbelastung in Zukunft eingehalten werden. Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung weist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass durch zahlreiche wissenschaftliche Studien nachgewiesen werden konnte, dass auch bei sehr tiefen Luftschadstoffwerten negative Auswirkungen auf die Gesundheit beobachtet werden konnten. Dies wird auch in den durch die Weltgesundheitsorganisation WHO 2021 vorgestellten neuen Luftqualitätsleitlinien (air quality guidelines) deutlich. So empfiehlt die WHO deutlich tiefere Werte für die Gesundheit, beispielsweise einen Langzeitbelastungswert von 5 µg/m³ für Feinstaub PM_{2.5} oder 10 µg/m³ für NO₂. Es ist daher unbestritten, dass Luftschadstoffe auch unterhalb der definierten Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt haben.

Das Schweizer Umweltschutzgesetz (USG) fordert, dass Immissionsgrenzwerte (IGW) und Luftreinhaltemassnahmen dem Schutz der Umwelt und der Gesundheit der gesamten Bevölkerung – einschliesslich Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit – gerecht werden (Art. 14 USG). Die Eidgenössische Kommission für Lufthygiene (EKL) empfiehlt deshalb in ihrem 2023 erschienen Bericht «Die neuen WHO-Luftqualitätsrichtwerte 2021 und ihre Bedeutung für die Schweizer Luftreinhalte-Verordnung» für sechs Schadstoffe (SO₂, NO₂, CO, O₃, PM₁₀, PM_{2.5}) die Anpassung der LRV unter Berücksichtigung der WHO-Richtwerte und damit eine Senkung bzw. Ergänzung der IGW. Nur mit diesen Anpassungen würden die Schweizer IGW den Schutzanforderungen des Umweltschutzgesetzes nach heutigem Wissensstand entsprechen.

Die im Projekt vorgesehenen Massnahmen sollen daher im Rahmen der Vorsorge (Art. 11 Abs. 2 USG) einen Beitrag leisten, die Luftschadstoffbelastung zu minimieren und die Luftqualitätsleitlinien (air quality guidelines) der WHO von 2021 einzuhalten. Weiter ordnet die Behörde gemäss Art. 18 LRV bei Verkehrsanlagen [...] alle technisch und betrieblich



möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen an, mit denen die vom Verkehr verursachten Emissionen begrenzt werden können. Als technisch und betrieblich mögliche und wirtschaftlich tragbare Massnahmen gilt insbesondere eine Reduktion der Anzahl Parkplätze sowie eine angemessene Bewirtschaftung der Parkplätze. Emissionen sind dabei soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Parkplatzbedarf

Gemäss UVB Bandwies Nord soll das heute bestehende Parkplatzangebot von 275 PW-Parkplätzen auf 320 PW-Parkplätze erweitert werden. In den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 3) wird festgehalten, dass im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 320 Autoabstellplätze zulässig sind. Darin beinhaltet sind auch die heute bereits bestehenden Parkplätze für den «Märteggä» (32 PP) sowie für den Friedhof (12 PP). Ohne die beiden Nutzung beläuft sich die maximale Anzahl an Parkplätzen auf 276.

Gemäss UVB werden für den Gestaltungsplan Bandwies Nord insgesamt ca. 10'230 m² für den neuen Verkaufsstandort, ca. 9'820 m² für ca. 81 Wohnungen (4 Geschosse) und ca. 13'320 m² für Parkplätze und Verkehr (320 Parkplätze, Wendepunkt Anlieferung Inhaus, LKW-Andockstellen) geplant. Im Bericht «Parkfeldberechnung – Fahrtenerzeugung DTV» vom 26. Februar 2025 von TEAMverkehr.zug ag wird für die Berechnung des Grenzbedarfs an Abstellplätze für das Einkaufszentrum 9'529 m², für publikumsintensive Betriebe 352 m² und für «Wohnen» 8'087 m² ausgewiesen.

Gemäss dem Plan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze», welcher integraler Bestandteil der Bau- und Zonenordnung vom 21.09.2015 der Gemeinde Rüti ist, wird der Gestaltungsplanperimeter der ÖV-Güteklasse C/D zugewiesen. Das maximal zulässige Parkplatz-Angebot wird dabei lediglich gemäss der ÖV-Güteklasse D der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (kantonale Parkplatzwegleitung) begrenzt. Bereits in der ersten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass sich das Areal gemäss kantonalem GIS sowohl in der ÖV-Güteklasse B als auch in der ÖV-Güteklasse C befindet.

Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel). Das Projektareal wird im regionalen Richtplan als regionales Zentrumsgebiet ausgewiesen. Zentrumsgebiete sind auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs auszurichten. Gemäss Kap. 2.3.1 Kantonaler Richtplan sollen Zentrumsgebiete einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des kantonalen Modalsplit-Ziels leisten.

Weiter gilt das Vorhaben gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (kantonale Parkplatzwegleitung) vom Oktober 1997 als eine stark verkehrserzeugende Nutzung.

Der Gestaltungsplanperimeter ist mit dem öffentlichen Verkehr gut bis sehr gut erschlossen (ÖV-Güteklasse B/C), befindet sich in einem regionalen Zentrumsgebiet und die geplante Nutzung gilt als stark verkehrserzeugende Nutzung gemäss kantonalen

Parkplatzwegleitung (1997). Aus Sicht der Abteilung Luft, Klima und Strahlung sind daher mindestens die Reduktionsfaktoren der Güteklasse C anzuwenden.

Basierend auf den Flächenangaben im Bericht «Parkfeldberechnung – Fahrtenerzeugung DTV» wird ein Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätzen von 111 Parkplätze für die Wohnnutzung, 197 Parkplätze für das Einkaufszentrum und 8 Parkplätze für die geplanten publikumsorientierten Betriebe berechnet. Mit den Reduktionsfaktoren der ÖV-Güteklasse C ergibt sich ein massgeblicher Bedarf an Parkplätzen von 76 bis 109 Parkplätze für die Wohnnutzungen, 97 bis 152 Parkplätze für das Einkaufszentrum und 4 bis 6 Parkplätze für die geplanten publikumsorientierten Betriebe.

Die Anzahl an Parkplätzen für die Nutzung «Wohnen» befindet sich mit 92 Parkplätzen innerhalb der zulässigen Bandbreite gemäss kantonaler Parkplatzwegleitung. Die Nutzung «Einkaufszentrum» und «publikumsorientierte Betriebe» überschreiten mit 178 bzw. 8 Parkplätze das Maximum des berechneten massgeblichen Bedarfs gemäss kantonaler Parkplatzwegleitung. Die maximale Anzahl an Parkplätzen sind für die Nutzungen «Einkaufszentrum» und «publikumsorientierte Betriebe» entsprechend um 26 bzw. 2 Parkplätze zu reduzieren.

In den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 3) ist festzuhalten, dass im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 310 Parkplätze (inkl. Parkplätze «Märteggä» und Friedhof) zulässig sind. Für die Nutzungen «Einkaufszentrum» und «publikumsorientierte Betriebe» sind maximal 158 Parkplätze zulässig. Weiter sind die Reduktionsfaktoren für die Festlegung des massgeblichen Bedarfs in Prozent des Grenzbedarfs in den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 3) mindestens gemäss ÖV-Güteklasse C der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (kantonale Parkplatzwegleitung) wie folgt anzupassen:

Nutzungsart	Bewohnende	Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Massgeblicher Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs	mindestens 70% maximal 100%	mindestens 45% maximal 65%	mindestens 50% maximal 80%

Parkplatzbewirtschaftung

Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zu Bewirtschaften. Dies ist entsprechend in den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 4) zu ergänzen. Um eine lenkungswirksame Bewirtschaftung zu garantieren, beantragen wir eine Bewirtschaftung mit degressiven Gebühren, die ab der 1. Minute erhoben werden. Die Gebührenhöhe soll dabei mindestens 2.-/h betragen (BGer, 21. September 2005 = URP 2006, 151 E. 11.3.).

Elektromobilität

Einer der grössten Hebelwirkung des Kantons Zürich zur Verminderung der direkten Treibhausgasemissionen liegt im Sektor Verkehr. Der Verkehr verursacht mit knapp 40% am meisten Treibhausgasemissionen (ohne Luftverkehr). Die Emissionen des Verkehrs haben in der Vergangenheit kaum abgenommen. Um eine Verminderung der CO₂-Emissionen im Verkehr zu erreichen, ist die Umstellung auf eine Fahrzeugflotte mit alternativen Antrieben – namentlich batterieelektrisch – zentral. Für den Sektor Verkehr (ohne Luftverkehr)



formuliert die langfristige Klimastrategie des Kanton Zürichs Reduktionsziele von - 40% bis 2030 und - 95% bis 2040 der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990.

Gemäss UVB soll im Sinne der vorsorglichen Vermeidung von Luftschadstoffen gemäss Art. 11 Abs. 2 des USG für alle Parkplätze der Mietenden die Ladeinfrastruktur Ausbaustufe C1 ohne Ladestation erstellt werden. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung empfiehlt weiter zusätzlich die Verladerampe für LKW und Lieferwagen nach dem Stand der Technik auszurüsten, so dass diese mit einer Ladestation nachgerüstet werden können. Dabei ist insbesondere für den Aufbau einer Schnellladeinfrastruktur für E-LKW frühzeitig ausreichend Ladekapazitäten einzuplanen.

Lokalklima

Gemäss Planhinweiskarte Lokalklima des Kantons Zürich weist der Planungssperimeter bereits heute tagsüber eine starke bis sehr starke Wärmebelastung auf. Überwärmungen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungssperimeters dar. Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen zu beachten. Im UVB wird das Thema nicht behandelt und es werden keine spezifischen Massnahmen beschrieben. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung wird das Thema im Kapitel «Hitze» kurz behandelt.

Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), empfehlen wir weitere spezifische Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden. Weitere mögliche Massnahmen sind z.B. die Begrünung von Fassaden, die Beschattung von exponierten Aufenthaltsflächen etc.

Bauphase

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

Baumaschinen und -geräte

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

Bautransporte per Lastwagen

Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung weist darauf hin, dass wenn mehr als 20'000 m³ Material auf der Strasse transportiert werden, für Bautransporte §10 der Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhaltung vom 9. Dezember 2009 einzuhalten ist. D.h. dass Transporte von Massengütern mit Lastwagen durchzuführen sind, die der Abgabekategorie 3 gemäss Anhang 1 der Verordnung über eine leistungsabhängige Schwerverkehrsabgabe (Schwerverkehrsabgabeverordnung, SVAV) angehören. Gemäss SVAV sind in diesem Fall



nur noch EURO 6 Lastwagen zugelassen. Gemäss Pflichtenheft Massnahme Luf-4 wird dies umgesetzt.

Staubemissionen

Bei staubintensiven Arbeiten mit Maschinen und Geräten zum mechanischen Bearbeiten von Baustoffen sind staubmindernde Massnahmen wie Benetzen, Erfassen, Absaugen oder Staubabscheiden zu treffen. Dies wird gemäss Pflichtenheft Massnahme Luf-5 umgesetzt.

Fazit

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

2.10 Lärmschutz; Erschütterungen

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

Vorhaben

Im Zentrum der Gemeinde Rüti betreibt die Genossenschaft «Migros Ostschweiz» bereits heute eine Filiale am Standort Rüti «Bandwies Nord». Diese soll ersetzt werden. Gleichzeitig wird das Areal im Zentrum von Rüti baulich verdichtet. Dabei ist eine Überbauung mit Gewerbeanteil (Verkaufsfläche), darüberliegender Wohnnutzung und eine unterirdische Parkierungsanlage geplant. Aufgrund der baulichen Verdichtung wird von der Regelbauweise der geltenden Bau- und Zonenordnung abgewichen, was die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans notwendig macht.

Die auf der angrenzenden Parzelle «Bandwies Süd» geplante Überbauung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplans. Jedoch sollen die beiden unterirdischen Parkierungsanlagen «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» verbunden werden. Somit besteht ein enger funktionaler Zusammenhang und die Anlage ist als ganzes zu betrachten.

Baulärm

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

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

Verkehrsgrundlagen

Im Ist-Zustand wird durch den Betrieb auf dem Migros-Areal ein DTV von 2'905 Fahrten/Tag generiert, dies bei einer Anzahl von total 275 Parkfeldern. Für das Vorhaben «Bandwies Nord» wurde in der 1. Vorprüfung bei einer Parkfeldanzahl von 413 ein DTV von 3'422 Fz/d erwartet. Die Parkfeldanzahl «Bandwies Nord» wurde nun im Rahmen der Projektüberarbeitung gemäss der BZO der Gemeinde Rüti auf 320 Parkfelder (inkl. Parkfelder für Motorfahräder) reduziert (vgl. Dokument Parkfeldberechnung – Fahrtenerzeugung,



Anhang G zum UVB, rev. 26.02.2025), wodurch ein betriebsinduzierter Verkehr von 2'840 Fahrten/Tag resultiert.

Die FALS nimmt im positiven Sinne zur Kenntnis, dass die Parkplatzanzahl und die Verkehrszahlen gegenüber der 1. Vorprüfung nach unten korrigiert wurden. Nicht nachvollziehbar ist hingegen, warum die Verkehrsveränderung (Tabelle 5-4 im UVB) trotz geänderter DTV-Zahlen im Ist-Zustand im Vergleich zur 1. Vorprüfung unverändert ist.

Von den 320 Parkfeldern werden ca. 228 für die Verkaufs- und Gewerbeflächen nutzbar sein, 92 Parkfelder sind exklusiv den Wohneinheiten vorbehalten. Bei um Faktor 1.3 gestiegener Verkaufs-/Gewerbefläche wird sich das Parkplatzangebot somit deutlich verringern, was im Bericht zur Parkfeldberechnung – Fahrtenerzeugung (Revision vom 26.02.2025) entsprechend dargelegt wird. Die FALS befürwortet daher, dass ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist.

Es ist vorgesehen die Tiefgaragen der Projekte «Bandwies Nord» und «Bandwies Süd» miteinander zu verbinden. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Ein-/Ausfahrten ca. hälftig auf die beiden Zufahrten (Zufahrt Bandwiesstrasse Nord und Zufahrt Breitenhofstrasse) verteilen. Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sind die Verkehrsauswirkungen der Tiefgaragen gesamthaft zu betrachten.

Der induzierte Verkehr, welcher durch die Gesamtüberbauung entsteht, beträgt in der Summe 3'191 Fz/d (davon 351 Fz/d durch das Projekt «Bandwies Süd»), dies bei einer gesamthaften Anzahl von 458 Parkfeldern (davon 138 PPs in der Tiefgarage «Bandwies Süd»), wobei diese Information im vorliegenden Dossier nur lückenhaft dokumentiert ist. Die Erläuterungen im UVB (Seite 23) suggerieren, dass die dargelegte Verkehrsveränderung einzig aufgrund der 320 Tiefgaragenparkplätze entstehen.

Die FALS geht davon aus, dass die Verkehrserzeugung durch das Projekt «Bandwies Süd» korrekterweise zum Mehrverkehr aufaddiert wurde, zumal auf dem Streckenabschnitt Bandwiesstrasse Nord von einer Verkehrszunahme von 1'600 Fz/d ausgegangen wird (vgl. Tabelle 5-4), was der Hälfte des Verkehrsaufkommens entspricht, welches durch die beiden Tiefgaragen entsteht.

Am Dossier gibt es somit zu bemängeln, dass (1.) die Verkehrserzeugung durch das Projekt «Bandwies Süd» an keiner Stelle explizit ausgewiesen wird (auch nicht in der Verkehrsstudie); dass (2.) in den Abbildungen zum Verkehrsmengengerüst (z.B. Abbildung 4-6 im UVB), resp. im dazugehörigen Laufftext nicht klar ausgewiesen ist, welche Verkehrszahlen im Zustand Z1 inkludiert sind; und dass (3.) die Angaben (Laufftext vs. Zahlen in Tabellen / Abbildungen) im UVB nicht stimmig sind (vgl. Laufftext zu Tabelle 5-4 im UVB).

Diese Umstände erschweren die Nachvollziehbarkeit der dargelegten Verkehrsumlagerungen. Aufgabe des Erläuterungsberichts wäre es, die essenziellen Informationen klar und explizit darzulegen, ohne dass anhand des Dossiers zum privaten Gestaltungsplan «Bandwies Süd», welches der Fachstelle ebenfalls zur Stellungnahme vorliegt, die relevanten Informationen zusammengesucht werden müssen. Im Sinne der Kohärenz und zum besseren Verständnis ist für die im UVB dargestellten Verkehrsveränderungen klar darzulegen, welche Verkehrszahlen inkludiert sind und wie sich diese zusammensetzen.



Strassenverkehrslärm durch betriebsinduzierte Fahrten / Betriebslärm

Das separate Lärmgutachten zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) wurde aufgrund der angepassten Verkehrszahlen, resp. aufgrund der Tatsache, dass der Verkehr hälftig auf die beiden Tiefgaragenausfahrten verteilt wird, aktualisiert. Neu wird für den Abschnitt Bandwiesstrasse Nord von einem DTV von 4'500 Fz/d ausgegangen, wobei hiervon 1'600 Fz/d auf den betriebsinduzierten Mehrverkehr zurückzuführen sind. Somit wird im Vergleich zum Lärmgutachten aus der 1. Vorprüfung für den Abschnitt Bandwiesstrasse Nord von einem höheren DTV ausgegangen. Gemäss Tabelle 5-4 (siehe UVB) ist für den genannten Abschnitt von einer Emissionszunahme von +1.9 dB am Tag und + 3.0 dB in der Nacht auszugehen.

Es wird im Lärmgutachten dargelegt, dass die IGW bei der geplanten Wohnüberbauung, die sich entlang des Abschnittes Bandwiesstrasse Mitte (DTV von 2650 Fz/d) lokalisiert, eingehalten werden können. Allerdings vermutet die FALS, dass für die Berechnung dieser Immissionen mit den Emissionen des Abschnittes Bandwiesstrasse Nord gerechnet wurde, da die immissionsseitigen Beurteilungspegel in der Tendenz etwas zu hoch ausfallen.

Aufgrund der wahrnehmbaren Emissionszunahme entlang des Abschnittes Bandwiesstrasse Nord muss nach Ansicht der FALS noch der Nachweis nachgeliefert werden, dass Art. 9 LSV im nördlichen Abschnitt der Bandwiesstrasse bei den bestehenden Liegenschaften eingehalten werden kann (u.a. Bandwiesstrasse 1a bis 1d). Auf Seite 24 im UVB wird zwar geschrieben, dass die IGW an den besagten Liegenschaften eingehalten werden, der entsprechende Nachweis wurde jedoch nicht im Lärmgutachten integriert.

Der FALS fällt zudem auf, dass der Nachweis in Bezug auf die Einhaltung der Planungswerte bei der Tiefgarageneinfahrt Bandwiesstrasse fehlt (Einhaltung Art. 7 LSV). Massnahmen wie eine absorbierende Verkleidung an der Parkierungsanlage (Lär-01) sind zwar vorgesehen, der entsprechende Lärnmachweis in Form eines Gutachtens muss jedoch noch nachgeliefert werden.

Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Wie in der 1. Vorprüfung bereits erwähnt, ist für die Erschütterungen und den abgestrahlten Körperschall nur die Bauphase relevant (u.a. Abraspeln der Felswand). Die im Pflichtenheft festgesetzten Massnahmen Er-1 bis Er-3 sind zielführend und ausreichend.

Gestaltungsplanvorschriften

Das Gestaltungsplangebiet «Bandwies Nord» liegt in der Zentrumszone mit der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 7.1 der GP-Vorschriften). In Art. 3.1 der Vorschriften ist ein min. Gewerbeanteil von 30% festgelegt, sodass die ES III nutzungskonform ist. Das Gebiet ist überbaut und erschlossen und hinsichtlich Strassenlärms gelten die IGW der ES III.

In Bezug auf die Parkierung wird in Art. 5.3 eine maximale Anzahl von 320 Autoabstellplätzen in der Tiefgarage festgelegt, wobei die den Kunden vorbehaltenen Parkplätze gemäss Abs. 4 bewirtschaftet werden. In Art. 5.3 ist nach Ansicht der FALS zu ergänzen, dass die Bewirtschaftung der Parkplätze gemäss (dem noch hängigen) Mobilitätskonzept zu erfolgen hat.



Gemäss Art. 5.1 zum Erschliessungskonzept soll die Unterniveaugarage so ausgestaltet werden, dass eine Zufahrt über die Breitenhofstrasse, resp. über das südlich angrenzende Grundstück (Parz. 7446) abgewickelt werden kann. Damit sollte gewährleistet sein, dass der betriebsinduzierte Verkehr der Tiefgarage «Bandwies Nord» zur Hälfte über die südliche Zufahrt rollen wird.

In Bezug auf den Umweltaspekt Lärm, Fachbereich Baulärm, Strassenverkehrslärm und Erschütterungen / Körperschall ist das Vorhaben unter Auflagen voraussichtlich genehmigungsfähig.

2.11 Gesamtverkehr

VD-AFM: Sachbearbeitung: Johanna Gerdes (+41 43 259 54 04)

Parkfeldberechnung – Fahrtenerzeugung DTV (Dokument vom 26.02.2025):

Im Rahmen der ersten Vorprüfung haben wir beantragt, dass der Bericht hinsichtlich einer tabellarischen Herleitung der Parkplätze für Autos zu ergänzen ist. Diese Herleitung liegt nun im Rahmen der Anlage «Parkfeldberechnung» vor. Jedoch wurde bzgl. Reduktion die falsche ÖV-Güteklasse, nämlich C/D angewendet. Wie bereits in der ersten Vorprüfung hingewiesen, befindet sich das Areal gemäss kantonalem GIS sowohl in der ÖV-Güteklasse B als auch in der ÖV-Güteklasse C (vgl. Abbildung). Die tabellarische Herleitung für die MIV-Parkplätze ist somit nicht korrekt berechnet.

2.12 Industrie- und Gewerbelärm

AWA-AI-Lärm: Sachbearbeitung: Walter Schöller (+41 43 259 58 81)

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

UVB

Die Umweltbereiche Industrie- und Gewerbelärm sind als relevante Projektbelange aufgeführt und gewichtet. Die angewandten Berechnungsmethoden, die getroffene

Annahmen sowie die zeitliche und räumliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens sind zweckmässig. Die Lärmauswirkungen der Parkierungsanlage und Warenanlieferung wurden plausibel ermittelt. Lärmrelevante Anlagen, wie diejenigen der Gebäudetechnik sowie die Rückkühler sind noch nicht definiert und daher im UVB nicht berücksichtigt.

Beurteilung der Umweltverträglichkeit und der Massnahmen

Die Berechnungen zu den beiden Lärmarten Parkierungsanlage und Warenanlieferung haben gezeigt, dass die Planungswerte nicht an sämtlichen Lärmempfindlichen Orten eingehalten werden können. Weiter konnten aufgrund des aktuellen Planungsstands, nicht sämtliche Lärmquellen berücksichtigt werden. Somit ist eine vollständige Beurteilung gemäss Art 7 und Anhang 6 LSV nicht möglich. Damit die Umweltschutzbestimmungen des Vorhabens im Bereich Industrie- und Gewerbelärm den Anforderungen gemäss Art 7 und Anhang 6 LSV entspricht, sind folgende Massnahmen nötig:

- Bei der Planung sind Massnahmen und Vorkehrungen zu treffen, dass beim Betrieb der Anlage die Planungswerte gemäss Anhang 6 LSV eingehalten werden.
- Vollständige Umsetzung der im UVB erwähnten Massnahmen (Lär-01 bis Lär-08)
- Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Lärmgutachten zum Thema Industrie- und Gewerbelärm einzureichen. Im Lärmgutachten ist darzulegen, welche Massnahmen geprüft respektive umgesetzt werden, um dem Vorsorgeprinzip gemäss USG zu entsprechen und damit die Planungswerte eingehalten werden können.

Fazit

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

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

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

2.13 Kosten

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

2.14 Verfahrenskoordination

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

2.15 Schlussfolgerungen

Das Vorhaben ist grundsätzlich umweltverträglich realisierbar. Die Fachbereiche des Betrieblichen Umweltschutzes (Liegenschaftsentwässerung, Industrieabwasser, Stofflagerung, Löschwasser-Rückhalt und Güterumschlagplatz-Absicherung) werden im UVB auf Stufe des Gestaltungsplans nicht beziehungsweise noch nicht ausreichend für eine abschliessende Beurteilung beschrieben.

3. Anträge

3.1 Bodenschutz

Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

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



3.2 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge **Anträge im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren**

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

3.3 Biosicherheit; Neobiota

- (4) Die Abklärungen zum Vorkommen von invasiven Neophyten sind vor Baubeginn während der Vegetationsperiode (Mitte Mai bis Mitte Oktober) zu aktualisieren. Die Ergebnisse der Abklärungen sind zu dokumentieren.
- (5) Umgang mit biologisch belastetem Boden/Untergrund (Ambrosia, Asiatischer Staudenknöterich, Essigbaum, Riesenbärenklau, Schmalblättriges Greiskraut, Erdmandelgras, Amerikanische Goldruten, Drüsiges Springkraut):
- a) Beim Umgang mit biologisch belastetem Boden sind die «Empfehlungen des Cercle Exotique für den Umgang mit biologisch belastetem Boden» (www.cercleexotique.ch > AG Neophytenmanagement) zu beachten. Biologisch belasteter Boden darf nicht mit unbelastetem Boden vermischt werden. Fahrzeuge, Maschinen und Werkzeuge sind nach Kontakt mit biologisch belastetem Bodenmaterial (zur Verhinderung der Verschleppung) zu reinigen.
 - b) Falls in einem Abstand von 10 Metern zu einem Essigbaum bzw. in einem Abstand von 5 Metern zu einem Asiatischen Staudenknöterich Bodenarbeiten durchgeführt werden, ist eine Fachperson der Privaten Kontrolle 3.10 (Altlastenberater) (Liste unter www.zh.ch/de/planen-bauen/baubewilligung/private-kontrolle.html#-86389873) beizuziehen und vor Baubeginn das Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» (https://www.abfall.ch/pages/info/pdf/Zusatzformular_Altlasten.pdf) bei der Sektion Altlasten einzureichen.
 - c) Es wird empfohlen, falls bei Beständen des Asiatischen Staudenknöterichs durch den projektbedingten Aushub nicht sämtliche Rhizome entfernt werden, einen Mehraushub vorzunehmen, so dass sämtliche Rhizome entfernt werden.
 - d) Boden/Untergrund, der mit Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Erdmandelgras belastet ist, ist in einer Deponie Typ A oder B oder in einer geeigneten Kiesgrube zu entsorgen (siehe <https://www.fkb-zuerich.ch/themen/umweltloesungen>).
 - e) Boden/Untergrund, der mit Asiatischem Staudenknöterich, Essigbaum belastet ist, ist am Entnahmeort zu verwerten oder in einer Deponie Typ A oder B (Asiatischer Staudenknöterich, Essigbaum) oder in einer für die Ablagerung von biologisch belastetem Boden zugelassenen bzw. geeigneten Kiesgrube zu entsorgen.



- f) Ausnahme: In Gebieten, die nach eidgenössischem oder kantonalem Recht unter Naturschutz stehen, an oberirdischen Gewässern und in einem 3 m breiten Streifen entlang solcher Gewässer sowie im Wald ist die Verwertung am Entnahmeort nicht erlaubt.
 - g) Gegenüber dem Abnehmer sind biologische Belastungen des Bodens/Untergrunds zu deklarieren.
- (6) Ambrosia, Riesenbärenklau und Schmalblättriges Greiskraut (ganze Pflanzen) sowie unterirdische Pflanzenteile (Rhizome, Wurzeln) des Asiatischen Staudenknöterichs und des Essigbaums sind in einer KVA zu entsorgen. Fortpflanzungsfähiges Material der übrigen invasiven Neophyten ist in einer professionellen Platz- und Boxenkompostierung, einer Co-Vergärungsanlage mit Hygienisierungsschritt, einer Feststoffvergärungsanlage oder in einer KVA zu entsorgen.
- (7) Während der Bauphase sind offene Böden (Bodendepots, Installationsplätze, temporäre Rohböden) und Flächen mit lückiger Vegetation regelmässig auf das Vorhandensein von invasiven Neophyten zu kontrollieren (mindestens 4 Kontrollen pro Vegetationsperiode). Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Bodendepots und längere Zeit brachliegende Flächen sind so rasch wie möglich zu begrünen.
- (8) Endgestaltete Flächen sind, sofern andere Auflagen - insbesondere des Naturschutzes - nicht dagegen sprechen, so rasch wie möglich zu begrünen. Sie sind, bis sich die Zielvegetation entwickelt hat, regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren (mindestens 4 Kontrollen pro Vegetationsperiode). Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist verboten. Auf die Verwendung von weiteren invasiven Arten der Schwarzen Liste und der Watch Liste von Info Flora ist zu verzichten. Es wird empfohlen, einheimische standortgerechte Arten zu verwenden.
- (9) Die Übergabe der Kontrolle und Bekämpfung von invasiven Neophyten (Pflege der Grünflächen) an den regulären Unterhalt ist so zu organisieren, dass eine lückenlose Pflege sichergestellt ist. In das Unterhalts- und Pflegekonzept ist die Neophytenkontrolle und -bekämpfung zu integrieren. Flächen der ökologischen Ersatzmassnahmen, Flächen des Naturschutzes, renaturierte Flächen, ökologisch wertvolle Gebiete sind von invasiven Neophyten möglichst freizuhalten. In die Erfolgskontrolle ist der Aspekt invasive Neophyten zu integrieren.
- (10) Es ist ein Neophytenkonzept zu erarbeiten und drei Monate vor Baubeginn bei der Sektion Biosicherheit einzureichen. Es sind folgende Aspekte zu konkretisieren und in einem Plan festzuhalten:
- a) Vorkommen von invasiven Neophyten auf dem Projektperimeter.
 - b) Umgang mit allfällig biologisch belastetem Boden.



- c) Neophytenkontrolle und -Bekämpfung: Es ist in einem Plan festzuhalten, welche Flächen durch wen wie oft kontrolliert werden. Bei offenen Flächen und Flächen mit lückiger Vegetation sind mindestens 4 Kontrollgänge pro Jahr (Mai, Juni, Juli-August, September-Oktober) durchzuführen. Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ambrosia, Riesenbärenklau und das Schmalblättrige Greiskraut bekämpfungspflichtig sind (Art. 52 FrSV), d.h. die Bestände müssen vollständig getilgt werden. Naturnahe Flächen sind von invasiven Neophyten möglichst freizuhalten.
 - d) (Zwischen)begrünung: Es ist in einem Plan festzuhalten, wann welche Flächen wie begrünt werden.
 - e) Begrünung sowie Neophytenkontrolle und -bekämpfung fertiggestellter Flächen: Fertiggestellte Flächen sind mit Ausnahme von Pionierflächen, die aus ökologischen Gründen angelegt wurden, so rasch wie möglich zu begrünen. Fertiggestellte Flächen sind, bis sich die Zielvegetation entwickelt hat, regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren (siehe unter 2) Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Bei Pionierflächen (Ruderalflächen) ist die Neophytenkontrolle und Bekämpfung langfristig sicherzustellen.
- (11) Das Pflege- und Unterhaltskonzept ist an die Ergebnisse der Neophytenkartierung anzupassen.

3.4 Siedlungsentwässerung

- (12) Kapitel 5.8.3 und 5.8.4: Die Tabelle 5-5 im Kapitel 5.8.3 des UVB 2. VP ist entsprechend dem Interkantonalen Merkblatt für den Vollzug «Baustellen» des VSA anzupassen.
- (13) Meteorentwässerungskonzept, Spitzen- und Jahresabflussbeiwerte: Die Gestaltung der Dach- und Umgebungsflächen ist weiter zu optimieren, um die geforderten Spitzen- und Jahresabflussbeiwerte gemäss der kantonale Richtlinie und Praxishilfe «Regenwasserbewirtschaftung» (AWEL, 2022) zu erreichen.

3.5 Luft und Klima

Anträge zu den Gestaltungsplanvorschriften

- (14) Besucherparkplätze sind lenkungswirksam zu Bewirtschaften. Dies ist entsprechend in den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 4) zu ergänzen.
- (15) In den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 3) ist festzuhalten, dass im gesamten Gestaltungsplangebiet maximal 310 Parkplätze zulässig sind – inklusive der Parkplätze «Märteggä» und Friedhof. Für die Nutzungen «Einkaufszentrum» und «publikumsorientierte Betriebe» sind dabei höchstens 158 Parkplätze zulässig.
- (16) Aufgrund der guten bis sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B/C), der Lage im regionalen Zentrumsgebiet, der Einstufung als

stark verkehrserzeugende Nutzung sowie im Sinne der Vorsorge des Umweltschutzgesetzes (Art. 11 & 12 USG) sowie der Luftreinhalte-Verordnung (Art. 18 LRV) sind die Reduktionsfaktoren für die Festlegung des massgeblichen Parkplatzbedarfs (in Prozent des Grenzbedarfs) in den Gestaltungsplan-Bestimmungen (Art. 5.3 Abs. 3) mindestens nach den Vorgaben für die ÖV-Güteklasse C gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (kantonale Parkplatzwegleitung) festzulegen.

3.6 Lärmschutz; Erschütterungen

Anträge zu den Gestaltungsplanvorschriften

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

Anträge zum Gestaltungsplan

- (18) Das Dossier ist durch ein Mobilitätskonzept zu ergänzen.
- (19) Die im UVB dargestellten Verkehrsveränderungen sind zu präzisieren. Es ist explizit festzuhalten, welche Verkehrszahlen in den Betrachtungen inkludiert sind und wie sich diese zusammensetzen.
- (20) Für den Abschnitt Bandwiesstrasse Nord muss im separaten Lärmgutachten der Nachweis erfolgen, dass Art. 9 LSV bei den bestehenden Liegenschaften eingehalten werden kann.
- (21) In Bezug auf die Tiefgarageneinfahrt an der Bandwiesstrasse ist der Nachweis gemäss Art. 7 LSV zu erbringen.

3.7 Koordinationsstelle

- (22) Die im massgeblichen Verfahren entscheidende Behörde sowie weitere Behörden, die Anordnungen zum Projekt treffen, haben sämtliche kantonalen Anträge zu übernehmen bzw. deren Nicht-Übernahme zu begründen.

3.8 Gebühren

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

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

Staatsgebühr UVP ALN Bodenschutz	Fr.	210.30
Staatsgebühr UVP ARE Ortsbildschutz	Fr.	420.60
Staatsgebühr UVP AWEL BUS Störfallvors.	Fr.	140.20
Staatsgebühr UVP AWEL Biosicherheit StfV	Fr.	490.70



Staatsgebühr UVP AWEL Siedlungsentw.	Fr.	280.40
Staatsgebühr UVP AWEL Grundwasser	Fr.	224.30
Staatsgebühr UVP AWEL Luft	Fr.	981.40
Staatsgebühr UVP TBA Lärmschutz	Fr.	981.40
Staatsgebühr AWA Industrie-, Gewerbelärm	Fr.	560.80
Koordinationsgebühr KofU	Fr.	841.20
Total	Fr.	5'131.30

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Bodenschutz

- Der UVB enthält widersprüchliche Angaben zum Umgang mit abgetragenem Boden zwischen den Kapiteln Boden und Abfälle.

4.2 Abfälle; Abfallanlagen

Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

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

4.3 Biosicherheit; Neobiota

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

4.4 Luft und Klima

Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

- Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung empfiehlt, im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
- Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), empfehlen wir weitere spezifische Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden.
- Die Abteilung Luft, Klima und Strahlung empfiehlt weiter zusätzlich die Verladerampe für LKW und Lieferwagen nach dem Stand der Technik auszurüsten, so dass diese mit einer Ladestation nachgerüstet werden können. Dabei ist insbesondere für den Aufbau einer Schnellladeinfrastruktur für E-LKW frühzeitig ausreichend Ladekapazitäten einzuplanen.

4.5 Lärmschutz; Erschütterungen

Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

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

4.6 Grundwasser

Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

- Für die Erstellung von Bauteilen im Grundwasserträger und für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung und gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV, Anhang Ziff. 1.5.3 Bauverfahrensverordnung [BVV]) erforderlich.
- Für die Ausführung von Sondierbohrungen ist eine gewässerschutz- und wasserrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz) erforderlich.
- Die «Allgemeinen Nebenbestimmungen für das Bauen im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» AWEL, 2004, sind zu beachten.
- Seit dem Herbst 2023 können zwingend erforderliche Pfahlfundationen auch im Grundwasserschwankungsbereich als Energiepfähle genutzt werden.

4.7 Industrie- und Gewerbelärm

Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

- Es sind alle Massnahmen und Vorkehrungen zu treffen, dass beim Betrieb der Anlage die Planungswerte gemäss Anhang 6 der LSV eingehalten werden. Dem Vorsorgeprinzip ist in gleichem Masse Rechnung zu tragen.



- Die Pegelkorrekturen nach Anhang 6 LSV sind störungsgerecht zu berücksichtigen.
- Alle Anlagen, von denen Lärmemissionen ausgehen können, sind vom Anlagebetreiber zu überwachen. Treten Mängel oder Schäden auf, so sind die Anlagen unverzüglich fachmännisch instand zu stellen.
- Sollte zu einem späteren Zeitpunkt feststehen, dass übermässige Lärmeinwirkungen verursacht werden, so bleiben ergänzende oder verschärfte Lärmbegrenzungen vorbehalten.

5. Mitteilung

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

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

Zustellung per E-Mail zur Kenntnisnahme:

- die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen Fachstellen

Generalsekretariat

Koordination Bau und Umwelt

Christian Buser
Wiss. Mitarbeiter