

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 19. Mai 2026

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2026-113
6.0	Raumordnung	
6.0.5	Kommunale Planung	
6.0.5.4	Gestaltungspläne	
	Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446 - Festsetzung zum Gestaltungsplan - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung	

Ausgangslage

Am 9. Februar 2020 wurde der Gestaltungsplan «Bandwies Süd» mit einem Nein-Anteil von 54 % an der Urne abgelehnt. Die anschliessend durchgeführte unabhängige Nachanalyse zeigte, dass die Ablehnung nicht grundsätzlich dem Vorhaben oder der angestrebten Verdichtung galt. Kritisch beurteilt wurden vielmehr insbesondere das Verkehrskonzept, die Koordination mit dem Migros-Parkhaus, die Ausgestaltung des Zentrumsplatzes sowie einzelne Fragen der Gebäudegestaltung. Gleichzeitig zeigte die Nachanalyse, dass eine Mehrheit der Stimmberechtigten einem weiterentwickelten Projektvorschlag für das Zentrum Bandwies grundsätzlich positiv gegenübersteht.

Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde die Planung weiterentwickelt. Dabei wurden die Richtprojekte Bandwies Süd und Bandwies Nord sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bandwiesstrasse aufeinander abgestimmt und die Schnittstellen zwischen den Projekten vertieft bearbeitet. Mit dieser Koordination wurde die Grundlage geschaffen, um die Gestaltungsplanentwürfe auszuarbeiten und die Gesamtentwicklung des Zentrumsbereichs Bandwies kohärent weiterzuführen.

Die Weiterentwicklung nimmt die Hauptanliegen aus der Nachanalyse auf und verfolgt insbesondere folgende Stossrichtungen:

- Ein gesamtheitliches Verkehrskonzept soll in Koordination mit der Migros und der Begegnungszone Bandwiesstrasse umgesetzt werden. Es verbessert die Aufenthaltsqualität und Sicherheit, stärkt den Fuss- und Veloverkehr und reduziert den motorisierten Verkehr auf der Bandwiesstrasse.
- Die verkehrsberuhigte Begegnungszone Bandwiesstrasse schafft attraktive und grosszügige Begegnungsflächen und trägt zur Belebung des Aussenraums bei.
- Der vergrösserte urbane Zentrumsplatz bildet künftig die zentrale Drehscheibe an der Bandwiesstrasse. Er bietet vielfältige Möglichkeiten für Aufenthalt, Begegnung und Nutzung im Alltag.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet Bandwies Süd, Kat. Nr. 7446, der Zentrumszone zugewiesen (ohne Gestaltungsplanpflicht).

Das Grundstück liegt im Eigentum der Gemeinde Rüti und wird im Baurecht von UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», übernommen. Der bereits im Zusammenhang mit dem früheren Gestaltungsplan ausgearbeitete Baurechtsvertrag wurde auf Basis der Projektweiterentwicklung überarbeitet.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7446 mit einer Fläche von 7'627 m² soll eine der zentralen Lage entsprechende dichte Mischnutzung mit städtischem Flair entstehen. Dazu wird die Ausnützung von 100 % auf 185 % erhöht. Entsprechend den übergeordneten gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde Rüti wird zusammen mit einer Erhöhung des Wohnanteils eine Belegung und Durchmischung des gesamten Zentrums Bandwies angestrebt. Eine spezielle Erschliessungslösung mit dem Anschluss der Tiefgarage der Migros ist Voraussetzung dafür, dass die Bandwiesstrasse weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr befreit und die «Begegnungszone Bandwies» zwischen Kirche und Gemeindehaus eingerichtet werden kann.

Durch die Koordination der Richtprojekte Bandwies Süd und Bandwies Nord hat sich eine Verbesserung der gesamtheitlichen Entwicklung der Bandwies ergeben. Das koordinierte Vorgehen ermöglicht eine gesamtheitliche Entwicklung der Bandwies mit einer gemeinsamen Erschliessung der beiden Projekte. Gleichzeitig kann die Bandwiesstrasse als Begegnungszone vom motorisierten Verkehr deutlich entlastet werden. Dadurch entstehen attraktive öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der neu konzipierte Quartierplatz bildet dabei einen zentralen und lebendigen Treffpunkt für die Bevölkerung.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung konnten die Schnittstellen in den Aussenräumen präzisiert sowie der Quartierplatz konkretisiert und vergrössert werden. In Abstimmung mit dem Gestaltungsplan Bandwies Nord wurden zudem die Gebäudehöhen vereinheitlicht und leicht reduziert. Auf Dachaufbauten wird verzichtet. Die relevanten Sichtlinien zwischen Krematorium und Klosterbezirk wurden berücksichtigt und im Gestaltungsplan aufgenommen.

Auch die Fassaden entlang der Bandwiesstrasse wurden weiterentwickelt. Durch eine leichte Auskragung wird die Längsbetonung der Fassaden unterbrochen, wodurch die Gebäude entlang der Strasse differenzierter in Erscheinung treten.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Juni 2024 wurde der Gestaltungsplan zur kantonalen Vorprüfung und internen Behördenvernehmlassung verabschiedet. Die verschiedenen Abteilungen und Behörden bekamen die Möglichkeit, sich umfassend zu sämtlichen Unterlagen zu äussern. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2024 nahm die Baudirektion Kanton Zürich umfassend dazu Stellung.

Parallel zur ersten kantonalen Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan auch der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK) zur Beurteilung eingereicht. Die NHK hat mit Gutachten vom 3. Oktober 2024 eine Beurteilung vorgenommen.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2025 wurde die überarbeitete Vorlage zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Vorlage lag während 60 Tagen vom 4. April 2025 bis 3. Juni 2025 öffentlich auf. Zu Beginn der öffentlichen Auflage fand am 7. April 2025 zudem eine Informationsveranstaltung im Amthaus statt.

Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 37 Einwendungen ein. Über die Anliegen des Kantons gibt der 2. Vorprüfungsbericht vom 4. Juli 2025 ausführlich Auskunft. Die Anliegen des Kantons sowie die Rückmeldungen aus der Bevölkerung, den Nachbargemeinden und der Region (Agglo Obersee und Regionalplanung Zürcher Oberland RZO) wurden im Anschluss geprüft und soweit möglich und als sinnvoll erachtet, berücksichtigt.

Mit den 37 eingegangenen Einwendungen wird wie folgt umgegangen:

- 15 Einwendungen werden berücksichtigt oder sind nicht Teil der Vorlage
- 1 Einwendung wird teilweise berücksichtigt,
- 21 Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Die nicht berücksichtigten Einwendungen betreffen überwiegend Fragestellungen im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie dem Einbezug der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK). Diese Eingaben wurden teilweise gleichlautend oder in sinngemäss ähnlicher Form vorgebracht, in der obenstehenden Aufzählung jedoch als einzelne Einwendungen erfasst. Weitere Rückmeldungen betrafen die Anpassung des Gebührenmodells sowie die Anzahl Parkplätze. Ergänzend wurden Einwendungen zu Vorgaben im Bereich Nachhaltigkeit und energetische Standards eingebracht. Ebenfalls thematisiert wurden Anliegen zum preisgünstigen Wohnen sowie vereinzelt grundsätzliche Positionen, etwa im Zusammenhang mit einem Verzicht auf die Bebauung.

Die berücksichtigten sowie teilweise berücksichtigten Einwendungen führten zu gezielten Präzisierungen und punktuellen Optimierungen der Vorlage. Die konkret eingereichten Einwendungen sowie der Umgang damit sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV dokumentiert und begründet.

Am 18. August 2026 wird eine zweite Informationsveranstaltung im Amthaus durchgeführt und die bereinigte Vorlage, wie sie der Gemeindeversammlung beantragt wird, vorgestellt.

Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Rüti

Der Gestaltungsplan schafft die nötige massgeschneiderte Lösung zur Realisierung einer qualitätsvollen Bebauung mit publikumsbezogenen Nutzungen in einem langgezogenen Baufeld entlang der Bandwiesstrasse samt öffentlichem Quartierplatz zwischen Baugrundstück und Migros. Entlang der Alpenstrasse definieren drei Baufelder den Raum für Wohnungen in Punkthäusern.

Der Freiraum mit den Bereichen «Begegnungszone Bandwies», «Hof», «Quartierplatz» sowie einer guten Durchwegung wird gesamthaft nach einem Aussenraum-Richtprojekt gestaltet, welches integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist.



Am 16. März 2026 wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung festgesetzt. Der Gestaltungsplan sieht abschliessende Regelungen vor, welche unabhängig von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden können.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt zum einen die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und sieht konkrete Vorgaben für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung vor.

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der rechtskräftigen BZO sind:

- Konzentrierte Bebauung auf 4 Baufeldern mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf 484.00 m.ü.M. (Baufeld A entlang der Bandwiesstrasse) und auf 485.70 m.ü.M. (Baufelder B, C und D entlang der Alpenstrasse); diese Regelung ermöglicht maximal 6 (Baufeld A) und 7 Geschosse (Baufelder B, C und D), wobei begrünte Flachdächer vorgeschrieben werden (anstelle von 4 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen gemäss BZO)
- Erhöhung der Ausnützung von 100 % auf 185 %
- Verzicht auf Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils auf den drei Baufeldern entlang der Alpenstrasse zur Errichtung von Wohnhäusern und Festsetzung der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung
- Vorgabe, dass gegenüber der Bandwiesstrasse und dem Quartierplatz auf mindestens 90 m nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen erstellt werden
- Erhöhung des Freiflächenanteils von 15 % auf 30 %
- Beschränkung der maximalen Autoabstellplätze

Der öffentliche Gestaltungsplans «Bandwies Süd» umfasst folgende Bestandteile:

- Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Bestimmungen, SPPA Architekten, 31. März 2026
- Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Situationsplan 1:500, SPPA Architekten, 31. März 2026
- Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, SPPA Architekten, 31. März 2026
- Richtprojekt Bebauung, SPPA Architekten, 6. März 2026
- Richtprojekt Aussenraum mit Beilagen, Kolb Landschaftsarchitektur, 26. Februar 2025 und 6. März 2026
- Feuerwehruzufahrt (Machbarkeit), SPPA Architekten, 6. März 2026
- Lärmgutachten Verkehr und Parkierung, bakus Bauphysik und Akustik GmbH, 27. Februar 2026
- Aktualisierung Verkehrsstudie, SNZ Ingenieure und Planer AG, 27. Februar 2026
- Visualisierung Einfahrtsbauwerk Tiefgarageneinfahrt, SPPA Architekten / Nightnurse, 14. März 2025
- Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen, Ecosens, 27. Februar 2026
- Vorprüfung öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Kanton Zürich, BD/ARE, 15. November 2024
- Zweite Vorprüfung öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Kanton Zürich, BD/ARE, 4. Juli 2025
- Gutachten NHK Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Natur- und Heimatschutzkommission Kanton Zürich, 10. September 2019
- Beurteilung Umgang Gemeinde mit dem NHK-Gutachten, Kanton Zürich, BD/ARE, 7. November 2019

- Zweites Gutachten NHK Gebietsplanung Bandwies Rüti, Natur- und Heimatschutzkommission Kanton Zürich, 3. Oktober 2024
- Städtebaulicher Vertrag öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Suter von Känel Wild AG, 31. März 2026
- Mehrwertermittlung Bandwies Süd, WüestPartner AG, 8. Juni 2023

Erwägungen zum öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd»

Der öffentliche Gestaltungsplan «Bandwies Süd» schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Entwicklung an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Grundlage bildet das überarbeitete Richtprojekt der SPPA Architekten zusammen mit dem dazugehörigen Aussenraumkonzept der KOLB Landschaftsarchitektur GmbH. Damit wird eine dichte, durchmischte und qualitativ hochwertige Zentrumsüberbauung mit hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität sichergestellt. Die geplante Überbauung mit attraktiven Wohn-, Dienstleistungs- und Begegnungsräumen stärkt das Zentrum Bandwies nachhaltig und trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner, Kundschaft sowie Besucherinnen und Besucher bei. Durch die abgestimmte Entwicklung mit dem privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» und der Begegnungszone Bandwies entsteht ein lebendiges und gut vernetztes Zentrum mit vielfältigen Nutzungen und hochwertigen Freiräumen.



Visualisierung Richtung Quartierplatz mit vorgegebenen Gastroangebot am Quartierplatz (Nightnurse Zürich)



Visualisierung Hof zwischen Längsbau und Punktbauten (Nightnurse Zürich)

Mit der vorgesehenen arealübergreifenden Erschliessungslösung werden insbesondere die Voraussetzungen geschaffen, die Bandwiesstrasse zwischen Kirche und Gemeindehaus zu einer attraktiven und verkehrsberuhigten Begegnungszone weiterzuentwickeln. Durch die gezielte Verkehrsführung und die Bündelung der Erschliessung kann der motorisierte Verkehr reduziert sowie die Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger und den Veloverkehr deutlich verbessert werden. Gleichzeitig entstehen sichere, attraktive und gut vernetzte öffentliche Räume mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, welche die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander verbinden. Die Bewilligungsprojekte sowie die notwendigen verkehrspolizeilichen Anordnungen (Signalisationen) werden in formell separaten Verfahren koordiniert.



Visualisierung von Gemeindehaus
Richtung Bandwies (Nightnurse Zürich)



Visualisierung von Quartierplatz (Nightnurse
Zürich)

Zu erwähnen ist zudem, dass der Gestaltungsplanperimeter entlang der Alpenstrasse gegenüber den heutigen Grundstücksgrenzen auf das kommunale Strassenprojekt abgestimmt wurde. Dies erfolgte insbesondere, um den Einbezug des «Bereichs Ein- und Ausfahrt Unterniveaugarage (UNG)» in den Gestaltungsplanperimeter sicherzustellen. Die Grenzen sind nach Festsetzung des Gestaltungsplans und des Strassenprojekts Alpenstrasse entsprechend anzupassen.

Im Gegensatz dazu erfordert das kommunale Strassenprojekt «Begegnungszone Bandwies» keine weitere Abstimmung des Gestaltungsplanperimeters. Für die verbleibenden Schnittstellen zur Bandwiesstrasse hinsichtlich Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung enthält der Gestaltungsplan konkrete Vorgaben, damit eine hochwertige und koordinierte Gestaltung des öffentlichen Raums sichergestellt werden kann.

Mehrwertausgleich / Städtebaulicher Vertrag

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

Die Mehrwertberechnung erfolgt durch die Gemeinde Rüti gestützt auf Art. 62b BZO (Mehrwertabgabebesatz 25 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts, Freifläche 1'200 m²). Die durch den Gestaltungsplan erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen die detaillierten Regelungen zur Verwendung der Mehrwertabgabe. Zudem werden die Grundzüge der verschiedenen Dienstbarkeiten definiert (Fuss- und Fahrwegrechte, Trafostationen, Durchfahrtsrechte, Nutzungsrechte usw.).

Der prognostizierte Mehrwert der Planungsmassnahme beträgt CHF 5,2 Mio., wovon die Gestehungskosten (u. a. Planungsaufwand) in Abzug gebracht werden können.

Anhand des Mehrwerts und dem Abgabesatz von 25 % ergibt sich folgender Mehrwertausgleich in CHF:

Mehrwert	5'200'000.00
Abzüglich Kürzung des Mehrwerts	- 100'000.00
Abzüglich Gestehungskosten	- 850'000.00
Gekürzter, bereinigter Mehrwert	4'250'000.00
Zu leistender Mehrwertausgleich (Abgabesatz 25 %)	1'062'500.00

Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass der zu leistende Mehrwertausgleich mit Massnahmen im öffentlichen Raum und konkret im Gebiet ausgeglichen wird.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden im Bereich der folgenden Themen Leistungen erbracht:

- Verbesserung des Lokalklimas
 - Baumpflanzungen
- Umsetzung der Begegnungszone Bandwies
 - Erstellung eines öffentlich zugänglichen Bereichs entlang der Bandwiesstrasse
 - Erstellung eines Quartierplatzes
 - Schaffung von öffentlichen Fusswegverbindungen
- Erstellung und Bereitstellung eines Raums für eine öffentliche Trafostation
- Sicherstellung des Verkehrskonzepts

Über den städtebaulichen Vertrag wird bei Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» separat abgestimmt. Die Gemeindeversammlung befindet dabei in einer eigenständigen Abstimmung über den Abschluss des städtebaulichen Vertrags.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase; Die Raumplanung respektiert die stolze Geschichte von Rüti und öffnet die Gemeinde mutig für die Zukunft; Vielfältige Wohnformen, lebendige Wohnquartiere und ein attraktives Zentrum schaffen Raum für persönliche Begegnungen» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme W3.7 Entwicklung Zentrum Bandwies Süd und Nord weiterbearbeitet.

Der Beschluss verfolgt die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti orientiert sich mit seinem Steuerfuss am Bezirksdurchschnitt und finanziert seine Investitionen weitgehend aus eigenen Mitteln» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme V4.4 Grundstücke im Baurecht abgeben für qualitative Entwicklung weiterbearbeitet.



Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Gestaltungsplan sieht eine Reduktion der Autoabstellplätze gegenüber der Bauordnung der Gemeinde Rüti vor. Weiter ist mit dem Baurechtsvertrag ein Anschluss an den Energieverbund Rüti Zentrum unter definierten Kriterien vorgeschrieben. Zudem sind über den Gestaltungsplan Massnahmen vorgeschrieben, welche der angemessenen Retention, Begrünung dienen und so ein angenehmes Mikroklima schaffen.

Finanzielle Auswirkungen

Der öffentliche Gestaltungsplan selbst verursacht keine unmittelbaren Folgekosten. Mit der Übernahme des Grundstücks im Baurecht durch UBS Investment Foundation 4 erhält die Gemeinde Rüti einen jährlichen Baurechtszins, was auch der Strategie «Rüti leben, Rüti gestalten» entspricht. Weiter ist durch die Aufzoning, welche mit dem Gestaltungsplan vorgenommen wird, basierend auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), der Mehrwert auszugleichen. Der Mehrwert wird mit einem städtebaulichen Vertrag ausgeglichen. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden Massnahmen im Gebiet Bandwies finanziert.

Baurechtsvertrag

Das Grundstück Kat. Nr. 7446 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rüti und soll im Baurecht an die UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», abgegeben werden. Der Baurechtsvertrag wurde bereits im Zusammenhang mit dem früheren Gestaltungsplan ausgearbeitet. Der damalige Baurechtsvertrag von 2019 bildete zusammen mit dem Gestaltungsplan und dem Mehrwertausgleich eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit. Diese Einheit kam jedoch nicht zustande, da der Gestaltungsplan «Bandwies Süd» am 9. Februar 2020 an der Urne abgelehnt wurde. Damit fehlte auch die Grundlage für die Wirksamkeit des Baurechtsvertrags.

Aufgrund der Projektweiterentwicklung und der aktualisierten Rahmenbedingungen wurde der Baurechtsvertrag überarbeitet. Am bisherigen Grundkonstrukt wird festgehalten. Insbesondere zu erwähnen ist, dass der Baurechtszins an die künftigen Nettajahresmietzinseinnahmen gekoppelt ist. Der Baurechtszins entspricht 11.128 % der Nettajahresmietzinseinnahmen und berücksichtigt damit auch die künftige Preisentwicklung.

Mit dem Übergang der Credit Suisse Anlagestiftung an die UBS Investment Foundation 4 hat sich an der Ausrichtung und Zielsetzung der Stiftung nichts geändert.

Gestützt auf das Liegenschaftskonzept vom 22. November 2022 wird der Abgabe des Grundstücks Kat. Nr. 7446 im Baurecht an den UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», zugestimmt. Das Grundstück mit rund 7'600 m² wird langfristig nicht für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt.

Mit der Abgabe des gemeindeeigenen Grundstücks Kat. Nr. 7446 im Baurecht werden für die Entwicklung des Areals Bandwies Süd folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung von Rüti als Regionalzentrum
- Durchmischte, lebendige Überbauung mit hoher Aufenthaltsqualität und positiver Wirkung für das gesamte Gebiet Bandwies
- Option für eine arealübergreifende unterirdische Erschliessung, inklusive Erstellung einer Ausfahrt für eine künftigen Parkierungsanlage auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kat. Nrn. 4344 und 4355
- Attraktive, verkehrsberuhigte Begegnungszone Bandwiesstrasse mit Geschäften, Alleen und Quartierplatz zum Einkaufen und Flanieren
- Vorhandene Ressourcen zielgerichtet einsetzen
- Massvolle Entwicklung nach innen
- Gemeinde gibt Land im Baurecht ab und bleibt Eigentümerin
- Massgeblicher Baurechtsertrag (langfristige Ausrichtung)

Im Zuge der Neuauflage des Baurechtsvertrags ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass grundsätzlich am bisherigen Konstrukt festgehalten werden soll. Der Gemeinderat erachtet jedoch die nachfolgend aufgeführten inhaltlichen Anpassungen als erforderlich:

- Anpassung des Baurechtsnehmers (UBS) sowie Anpassung der Unterschriftenregelungen für UBS und Gemeinde
- Klare und durchgängige Definition des Gestaltungsplans Bandwies Süd mit Bezug auf die entsprechende Gemeindeversammlung und Datierung der Grundlagen
- Verzicht auf die Landabtretung im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt Alpenstrasse
- Aktualisierung des Baurechtszinses auf Basis der bisherigen Systematik unter Berücksichtigung der Entwicklung der Nettomieteinnahmen gemäss Mietpreisindex LIK, Mietpreisindex auf allen Indexbasen. [MPI MULTIBASIS] - 1.8.1939-30.4.2026 | Daten - Tabelle (Index Dez. 2015 = 100: von 100.2 im April 2016 auf 115.2 im April 2026 um 15 Prozentpunkte)
- Anpassung der bestehenden Mietverhältnisse des bestehenden Grundstücks durch die Gemeinde
- Aktualisierung der Anschlusspflicht an den Wärmeverbund unter Berücksichtigung der inzwischen geschaffenen Voraussetzungen
- Präzisierung des Rechtsvorbehalts zum Vertrag (Ziffer 30) mit klarer Anbindung an den Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 (inkl. Version) sowie unter Berücksichtigung einer möglichen Kündigungsoption der UBS bis 31. Dezember 2031

Angepasste Eckpunkte Baurechtsvertrag:

Baurecht:	Selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht (im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB) über das Grundstück Kat. Nr. 7446 für 99 Jahre
Baurechtsbeginn:	Eintragung im Grundbuch unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans



Fälligkeit Baurechtszins: Halber Baurechtszins ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch bis Fertigstellung der Überbauung, längstens aber für die Dauer von drei Jahren.
Ganzer Baurechtszins ab Fertigstellung der Überbauung, spätestens jedoch ab drei Jahren nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Baurechtszins: Marktüblicher Zins, so dass die Wirtschaftlichkeit der Überbauung für die Baurechtsnehmerin dauernd gegeben ist. Der Baurechtszins wird an die späteren Nettojahresmietzinseinnahmen gekoppelt und alle 5 Jahre angepasst.

Erstmalig wird der Baurechtszins mit einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag basierend auf den Nettojahresmietzinseinnahmen gemäss Vollvermietung festgesetzt. Es wird ein Mindest-Baurechtszins von CHF 401'600.00 CHF/a (bei einer Ausnützungsziffer von 185 %) vereinbart.

Ausnützungsziffer	Mindest-Baurechtszins
1.9	409'600.00 CHF/a
1.85	401'600.00 CHF/a
1.8	393'900.00 CHF/a

Heimfallentschädigung Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörigen Anlagen hat die Eigentümerin der dannzumaligen Berechtigten eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen zu bezahlen. Die Entschädigung wird wie folgt errechnet:

100 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow-Methode) oder einer dannzumal bei institutionellen Investoren anerkannten Bewertungsmethode ermittelt wird.

Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss wird mittels beiliegender Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle verschickt. Das Versanddatum muss noch festgelegt.

Der Beschluss ist im Zusammenhang mit der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung öffentlich.



Kommunikation, Publikation

Es wird eine Medienmitteilung erstellt. Der Beschluss wird auf der Gemeinde- sowie Projekt-Website und über das amtliche Publikationsorgan publiziert. Die Bevölkerung wird zudem mit einer Informationsveranstaltung über die Vorlage informiert.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans ist gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Beschluss

1. Die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bandwies Süd wird gemäss Beilage zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der nächsten Gemeindeversammlung, welche voraussichtlich am 7. September 2026 stattfindet, wird die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Der öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd bestehend aus
- Bestimmungen
- Situationsplan 1:500
wird festgesetzt.

Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung inkl. Beilagen wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.»

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

3. Die Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Bandwies Süd zu genehmigen.
4. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird ersucht, diese Vorlage im Sinne von § 59 des Gemeindegesetzes zu prüfen und dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung bis am 26. Juni 2026 Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.
5. Die Abteilung Bau wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Präsidiales beauftragt, bis am 16. Juni 2026 den Beleuchtenden Bericht im Hinblick auf die Gemeindeversammlung zu erstellen.

6. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Ressortvorsteher Bau
 - Leitung Abteilung Bau
 - Raumplanungs- und Baukommission
 - Informations- und Kommunikationsstelle
 - UBS Fund Management (Switzerland) AG, Construction & Development, Reto Kunz (reto.kunz@ubs.com)
 - Allco AG, Micha Menzi, (micha.menzi@allco.ch)
 - Hansruedi Diggelmann, Planung, Vernetzung, Entwicklung, (hrd@diggelmann-planung.ch)
 - Leuzinger & Benz AG, Stefan Jäggi, (s.jaeggi@leuz-benz.ch)
 - ProjektBeweger GmbH, Lukas Köchli, (l.koechli@projektbeweger.ch)
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Stellungnahme, unter Beilage aller Bestandteile des öffentlichen Gestaltungsplans Bandwies Süd)
 - Internet «Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446 - Festsetzung zum Gestaltungsplan - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung»
 - Archiv



8. Beilagen (Alle Bestandteile des öffentlichen Gestaltungsplans Bandwies Süd)
- Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Bestimmungen, SPPA Architekten, 31. März 2026
 - Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Situationsplan 1:500, SPPA Architekten, 31. März 2026
 - Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, SPPA Architekten, 31. März 2026
 - Richtprojekt Bebauung, SPPA Architekten, 6. März 2026
 - Richtprojekt Aussenraum mit Beilagen, Kolb Landschaftsarchitektur, 26. Februar 2025 und 6. März 2026
 - Feuerwehrzufahrt (Machbarkeit), SPPA Architekten, 6. März 2026
 - Lärmgutachten Verkehr und Parkierung, bakus Bauphysik und Akustik GmbH, 27. Februar 2026
 - Aktualisierung Verkehrsstudie, SNZ Ingenieure und Planer AG, 27. Februar 2026
 - Visualisierung Einfahrtsbauwerk Tiefgarageneinfahrt, SPPA Architekten / Nightnurse, 14. März 2025
 - Bericht zu ausgewählten Umweltbereichen, Ecosens, 27. Februar 2026
 - Vorprüfung öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Kanton Zürich, BD/ARE, 15. November 2024
 - Zweite Vorprüfung öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Kanton Zürich, BD/ARE, 4. Juli 2025
 - Gutachten NHK Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Natur- und Heimatschutzkommission Kanton Zürich, 10. September 2019
 - Beurteilung Umgang Gemeinde mit dem NHK-Gutachten, Kanton Zürich, BD/ARE, 7. November 2019
 - Zweites Gutachten NHK Gebietsplanung Bandwies Rüti, Natur- und Heimatschutzkommission Kanton Zürich, 3. Oktober 2024
 - Städtebaulicher Vertrag öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd, Suter von Känel Wild AG, 31. März 2026
 - Mehrwertermittlung Bandwies Süd, WüestPartner AG, 8. Juni 2023

Versand: 26. Mai 2026

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber