

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 19. Mai 2026

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2026-114</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnung</b>	
<b>6.0.5</b>	<b>Kommunale Planung</b>	
<b>6.0.5.4</b>	<b>Gestaltungspläne</b>	
	<b>Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446 - Genehmigung des Vertrages über den Ausgleich des Mehrwertes für den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti wird auf Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben. Der Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts kann gemäss § 19 Abs. 6 MAG anstelle einer Geldleistung auch mittels eines städtebaulichen Vertrags erfolgen. Mit solchen Verträgen werden Rechte und Pflichten zwischen Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Realisierung eines Bauvorhabens geregelt.

Beim vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung des Mehrwertausgleichs liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Die Gemeinde Rüti und die Baurechtsnehmerin haben im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit welchem der durch die Planungsmassnahme entstehende Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt wird. Der Vertrag sowie die Mehrwertermittlung sind Bestandteil der Gestaltungsplanunterlagen.

Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans entsteht auf dem betroffenen Grundstück ein Planungsvorteil im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7446 mit einer Fläche von 7'627 m<sup>2</sup> 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 eine Belegung und Durchmischung des Zentrums Bandwies angestrebt.

Eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung des Gebiets bildet die koordinierte Erschliessung. Die vorgesehene Erschliessungslösung mit dem Zusammenschluss der Tiefgaragen der Gestaltungspläne Bandwies Nord und Süd schafft die Grundlage dafür, die Bandwiesstrasse zwischen Kirche und Gemeindehaus weitgehend vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten und als attraktive Begegnungszone auszugestalten.

Durch die gezielte Verkehrsführung und die Bündelung der Erschliessung kann die Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie den Veloverkehr deutlich verbessert werden. Gleichzeitig entstehen sichere, attraktive und gut vernetzte öffentliche

Räume, welche die Zentrumsfunktion von Rüti stärken und die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander verbinden.

Die Koordination der Richtprojekte Bandwies Nord und Süd ermöglicht dabei eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets. Die arealübergreifende Erschliessung schafft neue Freiräume und erhöht die Aufenthaltsqualität im Zentrum. Mit der Begegnungszone und dem neu konzipierten Quartierplatz entsteht ein vielfältiger öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Gestaltung dieser Freiräume basiert auf dem Richtprojekt, welches Bestandteil des Gestaltungsplans ist.



Visualisierung von Bushaltestelle Bandwies (Nighnurse Zürich)



Visualisierung von Quartierplatz (Nighnurse Zürich)

Der öffentliche Gestaltungsplan schafft damit die Grundlage für eine hochwertige, durchmischte Zentrumsüberbauung mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss sowie darüberliegenden Wohnnutzungen. Der Gestaltungsplan weicht von der rechtskräftigen Grundordnung (BZO) ab und führt zu einem planungsbedingten Mehrwert.

### Mehrwertermittlung

Die Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts sowie die Festlegung der Ausgleichsleistungen erfolgen gestützt auf das Gesetz über den Mehrwertausgleich (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

Die Mehrwertermittlung basiert auf dem Gutachten der Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023. Unter Berücksichtigung der hohen Lagequalität sowie der gegenüber der Grundordnung (BZO) erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und höheren Ausnutzung resultiert aus dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» ein planungsbedingter Mehrwert von CHF 5,2 Mio.

	<b>Betrag (CHF)</b>
Planungsbedingter Mehrwert	5'200'000.00
Abzüglich Gestehungskosten	- 850'000.00
Bereinigter Mehrwert	4'350'000.00
Abzüglich Freibetrag gemäss MAG	- 100'000.00

Massgebender Mehrwert	4'250'000.00
<b>Abgabesatz (25 %) geschuldeter Mehrwertausgleich gemäss Art. 62b BZO</b>	<b>1'062'500.00</b>

Gestützt auf Art. 62b der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti ergibt sich ein geschuldeter Mehrwertausgleich von CHF 1'062'500.00.

### **Mehrwertausgleich**

Der Mehrwertausgleich wird gestützt auf § 19 Abs. 6 MAG vollständig mittels städtebaulichen Vertrags in Form von Realleistungen erbracht.

Der Mehrwertausgleich wird für Massnahmen im öffentlichen Interesse eingesetzt, die einen direkten räumlichen und funktionalen Bezug zum Gestaltungsplanperimeter aufweisen. Ziel ist es, den durch die Planungsmassnahme entstehenden Mehrwert qualitativ in das Gebiet zurückzuführen und damit einen Beitrag zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung zu leisten.

Im Vordergrund stehen dabei insbesondere Massnahmen zur qualitätsvollen Verdichtung, zur Aufwertung des öffentlichen Raums sowie zur Sicherstellung einer funktionierenden Erschliessung und Infrastruktur.

### **Inhalte der Mehrwertausgleichsleistungen**

Die Mehrwertausgleichsleistungen umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

#### Aufwertung des Freiraums und Verbesserung des Lokalklimas

Durch gezielte Begrünungsmassnahmen, insbesondere Baumpflanzungen im Bereich der Begegnungszone und des Quartierplatzes, wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Gleichzeitig wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht und ein klimaangepasstes Siedlungsumfeld gefördert.

#### Gestaltung und Betrieb öffentlich zugänglicher Aussenräume

Ein zentraler Bestandteil bildet die Erstellung und der dauerhafte Betrieb von öffentlich zugänglichen Bereichen entlang der Bandwiesstrasse sowie des Quartierplatzes. Diese Flächen übernehmen wichtige Funktionen als Begegnungs- und Aufenthaltsräume und tragen zur Belebung des Zentrums Bandwies bei.

#### Sicherstellung der Durchwegung und Vernetzung

Zur Verbesserung der inneren Erschliessung und der Durchlässigkeit des Areals werden öffentliche Fusswegverbindungen geschaffen. Diese verbinden insbesondere die Bandwiesstrasse mit der Alpenstrasse und gewährleisten eine gute Einbindung in das bestehende Fuss- und Velowegnetz.

#### Bereitstellung und Sicherung von Infrastruktur

Zur Gewährleistung der technischen Erschliessung wird Raum für notwendige Infrastrukturanlagen, insbesondere eine Transformatorenstation, bereitgestellt. Damit wird die Versorgungssicherheit für das Gebiet langfristig sichergestellt.

### Verkehrliche Erschliessung und Koordination

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Sicherstellung der verkehrlichen Erschliessung. Dies umfasst insbesondere die Bereitstellung und den Unterhalt von Verkehrsflächen sowie die Gewährleistung des Zugangs zu unterirdischen Parkieranlagen. Die Massnahmen sind auf die übergeordnete Verkehrsorganisation im Gebiet Bandwies abgestimmt und tragen zur Entlastung des öffentlichen Raums bei.

<b>Leistungen</b>	<b>Betrag (CHF)</b>
Baumpflanzungen und Pflege und Unterhalt (Lokalklima)	25'000.00
Öffentlich zugänglicher Bereich Bandwiesstrasse in Abstimmung mit BGK (Erstellung, Betrieb, Unterhalt)	270'000.00
Quartierplatz in Abstimmung mit BGK (Erstellung, Betrieb, Unterhalt)	130'000.00
Öffentlicher Fussweg inkl. Veloführung	40'000.00
Trafostation (Rohbau inkl. Zugang)	190'000.00
Verkehrsflächen und Erschliessung (inkl. Anschluss Tiefgarage Areal Bandwies Nord, 24/7 Zugang)	420'000.00
<b>Total Realleistungen</b>	<b>1'075'000.00</b>

Die vereinbarten Realleistungen übersteigen den geschuldeten Mehrwertausgleich geringfügig. Entsprechend fällt keine Mehrwertabgabe in Geld an.

### **Sicherung der Umsetzung**

Die für die Umsetzung der Mehrwertausgleichsleistungen erforderlichen Rechte werden durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert und nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch eingetragen.

Für die Dienstbarkeiten, namentlich das Fusswegrecht entlang der Bandwiesstrasse inklusive Quartierplatz, das Fusswegrecht zwischen Quartierplatz und Alpenstrasse, die Fusswegrechte für die arealinterne Durchwegung sowie das Fahrwegrecht für die Unterniveaugarage, sind zudem entsprechende Verpflichtungsgeschäfte separat auszuarbeiten und für die Genehmigung des Gestaltungsplans dem Kanton einzureichen.

### **Öffentliche Auflage**

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2025 wurde der überarbeitete Gestaltungsplan inkl. städtebaulichem Vertrag 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 keine Einwendungen gegen den städtebaulichen Vertrag ein.



## **Inkrafttreten und Ersatzlösung**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag nach der Festsetzung des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung zu unterzeichnen. Der Vertrag kommt mit der Unterzeichnung durch den Gemeinderat und die Grundeigentümerin zustande.

Der Vertrag wird mit Eintritt der Rechtskraft des öffentlichen Gestaltungsplans «Bandwies Süd» rechtsverbindlich.

Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder tritt eine Partei gestützt auf § 22 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurück, wird die Mehrwertabgabe im ordentlichen Verfahren gemäss § 20 MAG erhoben.

Erfährt die Planungsvorlage «Bandwies Süd» infolge Festsetzungsbeschlüssen, Genehmigungsverfahren oder Rechtsmittelverfahren substantielle, mehrwertrelevante Änderungen, verpflichten sich die Parteien, den Vertrag entsprechend anzupassen. Die Anpassungen haben sich dabei möglichst am Sinn und Zweck des vorliegenden Vertrags zu orientieren.

## **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 Aufzonung, welche mit dem Gestaltungsplan vorgenommen wird, basierend auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), der Mehrwert auszugleichen. Der Mehrwert wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag ausgeglichen. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden Massnahmen im Gebiet Bandwies finanziert.

### **Beschlussveröffentlichung**

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

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**

Das MAG und die MAV regeln die Zuständigkeit für den Vertragsabschluss nicht. Die Zuständigkeit für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ergibt sich aus den allgemeinen gemeindeinternen Regelungen der Zuständigkeit. Für die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans ist gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

Aufgrund der Verknüpfung zwischen Gestaltungsplan, städtebaulichem Vertrag und Baurechtsvertrag wird der städtebauliche Vertrag ebenfalls der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

### **Beschluss**

1. Der städtebauliche Vertrag zum öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd zwischen der Gemeinde Rüti und der UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential» vom 31. März 2026 wird zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung verabschiedet.
2. Der nächsten Gemeindeversammlung, welche voraussichtlich am 7. September 2026 stattfindet, wird die nachstehende Abstimmungsvorlage unterbreitet:

«Zustimmung städtebaulicher Vertrag, öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446»

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau



3. 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.
4. 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.
5. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.



6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- 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 von städtebaulichem Vertrag zum öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd zwischen der Gemeinde Rüti und der UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential» vom 31. März 2026, sowie der Mehrwertermittlung Bandwies Süd, Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023)
  - Internet «Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446 - Genehmigung des städtebaulichen Vertrags zum öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung» unter Beilage des städtebaulichen Vertrags zum öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd zwischen der Gemeinde Rüti und der UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential» vom 31. März 2026, sowie der Mehrwertermittlung Bandwies Süd, Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023
  - Archiv
7. Beilagen: Städtebaulichem Vertrag zum öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd zwischen der Gemeinde Rüti und der UBS Investment Foundation 4, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential» vom 31. März 2026, sowie der Mehrwertermittlung Bandwies Süd, Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023

Versand: 26. Mai 2026

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber