

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

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2026-117</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>Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord Kat. Nrn. 4355 und 4344 - Genehmigung des Vertrages über den Ausgleich des Mehrwertes für den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

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 privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung des Mehrwertausgleichs liegt in der Kompetenz der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Gemeinde Rüti und die Grundeigentümerin, die Genossenschaft Migros Ostschweiz, haben im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord» 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 den betroffenen Grundstücken ein Planungsvorteil im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 4344 und 4355 liegen in zentraler Lage im Gebiet Bandwies und sind der Zentrumszone zugewiesen. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz betreibt am Standort einen bestehenden Einkaufsstandort, der im Rahmen einer Erneuerung weiterentwickelt werden soll. Ziel ist eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung mit ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungen und Wohnen. Dazu wird die Ausnützung von 100 % auf 220 % erhöht.

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 der Richtstudie, welche Bestandteil des Gestaltungsplans ist.



Visualisierung von Bushaltestelle Bandwies (Nightnurse Zürich)



Visualisierung von Quartierplatz (Nightnurse Zürich)

Der private 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 vorgenommen. Unter Berücksichtigung der hohen Lagequalität sowie der gegenüber der Grundordnung (BZO) erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und höheren Ausnutzung resultiert aus dem privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord ein planungsbedingter Mehrwert von CHF 6,36 Mio.

	Betrag (CHF)
Planungsbedingter Mehrwert	6'360'000.00
Abzüglich Gestehungskosten	- 550'000.00
Bereinigter Mehrwert	5'810'000.00
Abzüglich Freibetrag gemäss MAG	- 100'000.00

---

Massgebender Mehrwert	5'710'000.00
<b>Abgabesatz (25 %) Mehrwertausgleich gemäss Art. 62b BZO</b>	<b>1'427'500.00</b>

---

Gestützt auf Art. 62b der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüti ergibt sich ein Mehrwertausgleich von CHF 1'427'500.00.

### **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 insbesondere Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Sicherstellung der Durchwegung sowie zur Gewährleistung 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 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 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

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschliessung und Entlastung der Bandwiesstrasse werden Verkehrsflächen bereitgestellt sowie Zugänge zu den unterirdischen Parkieranlagen geschaffen. Die Massnahmen sind auf das übergeordnete Verkehrskonzept im Gebiet Bandwies abgestimmt und unterstützen dieses.

<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)	295'000.00
Quartierplatz in Abstimmung mit BGK (Erstellung, Betrieb, Unterhalt)	185'000.00
Öffentlicher Fussweg	40'000.00
Trafostation (Rohbau inkl. Zugang)	320'000.00
Verkehrsflächen und Erschliessung (inkl. Anschluss Tiefgarage Areal Bandwies Süd, 24/7 Zugang)	630'000.00
<b>Total Realleistungen</b>	<b>1'495'000.00</b>

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

### **Sicherung der Umsetzung**

Die zur Umsetzung des städtebaulichen Vertrags erforderlichen Rechte werden nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch gesichert.

Für die Dienstbarkeiten, namentlich das Fusswegrecht entlang der Bandwiesstrasse inklusive Quartierplatz, das Fusswegrecht zwischen Quartierplatz und Alpenstrasse 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 Zustimmung zum Gestaltungsplan 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 privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» 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 Nord» infolge Festsetzungsbeschlüssen, Genehmigungsverfahren oder Rechtsmittelverfahren substanzielle, 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 Arbeiten mit dem Leitsatz «Das Gewerbe- und Dienstleistungsangebot deckt die Alltagsbedürfnisse vollumfänglich - wo immer möglich mit regionalen Produkten ab» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme A3.2 Entwicklung Zentrum Bandwies weiterbearbeitet.

### **Relevanz zur Erreichung der Klimaziele**

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Gestaltungsplan sieht vor, dass Neubauten in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und so auszurüsten sind, dass sie einen geringen Energiebedarf bei einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen. Weiter sind über den Gestaltungsplan Massnahmen vorgeschrieben, welche der angemessenen Retention und Begrünung dienen und so ein angenehmes Mikroklima schaffen.



## **Finanzielle Auswirkungen**

Der private Gestaltungsplan selbst verursacht keine unmittelbaren Folgekosten. Durch die Aufzoning, welche mit dem Gestaltungsplan vorgenommen wird, ist basierend auf dem 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 per 29. Mai 2026 verschickt.

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 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 Zustimmung zum privaten Gestaltungsplans ist gemäss Art. 13 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

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

## **Beschluss**

1. Der städtebauliche Vertrag zum privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord zwischen der Gemeinde Rüti und der Genossenschaft Migros Ostschweiz 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, privater Gestaltungsplan Bandwies Nord Kat. Nrn. 4344 und 4355»

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
  - Genossenschaft Migros Ostschweiz, Daniel Näf, (daniel.naef@gmos.ch)
  - PLANE RAUM., Fabio Trussardi, (trussardi@planeraum.ch)
  - Leuzinger & Benz AG, Stefan Jäggi, (s.jaeggi@leuz-benz.ch)
  - ProjektBeweger GmbH, Lukas Köchli, (l.koechli@projektbeweger.ch)
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (Zur Stellungname)
  - Internet «Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord Kat. Nrn. 4355 und 4344 - Genehmigung des Vertrages über den Ausgleich des Mehrwertes für den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 - Verabschiedung»
  - Archiv



7. Beilagen:

- Städtebaulicher Vertrag zum privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord zwischen der Gemeinde Rüti und der Genossenschaft Migros Ostschweiz vom 31. März 2026
- Mehrwertermittlung Bandwies Nord, Wüest Partner AG vom 8. Juni 2023

Versand: 26. Mai 2026

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber