

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 25. März 2025

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2025-42</b>
<b>6.0</b>	<b>Raumordnung</b>	
<b>6.0.4</b>	<b>Kommunale Planung Gestaltungspläne Genossenschaft Migros Ostschweiz - Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord - Entwurf für 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 1 PBG - Verabschiedung</b>	

### Ausgangslage

Die Richtprojekte Bandwies Süd und Nord sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bandwiesstrasse wurden abgestimmt und die Schnittstellen zwischen den Projekten bearbeitet. Mit dieser Abstimmung und der Bearbeitung der drei Projekte wurde die Grundlage geschaffen, dass die Gestaltungsplanentwürfe ausgearbeitet werden konnten.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet Bandwies Nord, Kat. Nrn. 4344, 4355, der Zentrumszone zugewiesen (ohne Gestaltungsplanpflicht).

Die Grundstücke liegen im Eigentum der Genossenschaft «Migros Ostschweiz» (GMOS), welche am Standort Rüti «Bandwies Nord» einen gut frequentierten Einkaufsladen mit Gastronomie betreibt. Im Rahmen einer gross zyklischen Erneuerung der Infrastruktur will die GMOS den Einkaufsladen ersetzen und damit die Chance nutzen, eine bauliche Verdichtung in Zentrumslage vorzunehmen. Zur Erlangung eines Zielbildes, das sowohl städtebauliche, architektonische, freiräumliche und verkehrliche Aspekte in sich vereint, veranstaltete die GMOS einen zweistufigen Studienauftrag. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem Studienauftrag wurde eine Richtstudie erarbeitet, welche die Basis für den privaten Gestaltungsplan inkl. Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bildet.

Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4344 und 4355 sowie einer Teilfläche von Kat. Nr. 4950 (Strassenparzelle) mit einer Fläche von 10'245 m<sup>2</sup> soll eine Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit attraktiven Nutzungen, die das Ortszentrum von Rüti aufwertet und in seiner Struktur stärkt, realisiert werden.

Bereits heute liegt im Norden des Gestaltungsplangebiet ein gut frequentierter Einkaufsladen der Migros. Dieser erfüllt heute und auch in Zukunft die Funktion der Versorgung aus der Entwicklungsstrategie der Gemeinde sowie dem Richtplan der Region Zürich Oberland. Zusätzlich sollen nun mit dem Projekt weitere Räumlichkeiten für Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen geschaffen werden.

Eine spezielle Erschliessungslösung mit dem Zusammenschluss der Unterniveaugaragen der beiden Gestaltungspläne (Nord und Süd) ist zudem Voraussetzung dafür, dass die Bandwiesstrasse weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr befreit und eine «Begegnungszone Bandwies» zwischen Kirche und Gemeindehaus eingerichtet werden kann.

Mit dem Beschluss Nr. 2024-100 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 sowie Prüfbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. Oktober 2024 nahm die Baudirektion Kanton Zürich umfassend dazu Stellung.

Parallel zur Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan auch der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK) zur Beurteilung eingereicht. Die NHK hat mit Gutachten Nr. 03-2024 vom 3. Oktober 2024 eine Beurteilung vorgenommen.

Die Anliegen des Kantons, sowie die verschiedenen Rückmeldungen aus der internen Behördenvernehmlassung und der NHK wurden im Anschluss geprüft und soweit möglich und als sinnvoll erachtet, berücksichtigt. Der Umgang mit den Rückmeldungen ist im Planungsbericht nach Art. 47 RPV dokumentiert.

Die Unterlagen werden nun gemeinsamen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Bandwies Süd» dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht (§ 87a PBG), öffentlich aufgelegt sowie den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung unterbreitet (Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG).

Parallel zur Auflage der beiden Gestaltungspläne wird auch das Projekt Bandwiesstrasse (Mitwirkungsverfahren gemäss § 13 StrG) sowie Alpenstrasse (Mitwirkungsverfahren gemäss § 16 StrG) öffentlich aufgelegt. Es wird so sichergestellt, dass ein gesamtheitliches und umfassendes Bild der geplanten Entwicklung im Zentrum Bandwies gezeigt werden kann.

### **Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord Rüti**

Der Gestaltungsplan schafft die nötige massgeschneiderte Lösung zur Realisierung einer qualitätsvollen Bebauung.

Der in der Höhe reduzierte Baubereich A dient vorwiegend der Nutzung als Einkaufszentrum und wirkt unter anderem auch auf die Bandwiesstrasse im Erdgeschoss. Das Dach des Baubereichs dient ausserhalb der Baubereiche B–D als Wohnhof. Die Baubereiche B, C, D und E, welche vorwiegend der Wohnnutzung dienen, liegen oberhalb des Baubereichs A (Sockel) über welchen diese auch erschlossen werden.

Der Freiraum mit einem Bereich «Begegnungszone Bandwies», einem «Wohnhof», einem «Quartierplatz» wird gesamthaft nach einer Richtstudie gestaltet, welche integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans ist.

Mit Datum vom 17. Januar 2025 wurde unter anderem die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt. Die Auflage erfolgt somit parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan sieht abschliessende Regelungen vor, welche unabhängig der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden können.

Die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sind vielseitig. Nebst Anliegen, welche aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) oder der Richtplanung abgeleitet werden konnten, wurden auch individuelle Anliegen aus der Bevölkerung und Umsetzungsfragen der Verwaltung behandelt.

Unter anderem werden die Begriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Unter dem Arbeitstitel «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» werden zudem die neuen Möglichkeiten genutzt, die sich aus der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) per 1. Dezember 2024 ergeben haben.

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

Es wird auf eine detaillierte Beleuchtung aller Änderungen verzichtet. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise werden auf den aktuellen und rechtskräftigen Stand begründet z.B. Ausnützung, Höhen usw. Sofern neue Vorgaben beigezogen werden, z.B. Parkierung oder Siedlungsökologie wird in den Gestaltungsplanunterlagen darauf hingewiesen.

Die wichtigsten Abweichungen von der BZO sind:

- Vorgaben zur Bebauung über 5 Baufeldern mit Beschränkung der Gebäudehöhe auf 471.50 m.ü.M. (Baufeld A Sockelgeschoss mit Einkaufszentrum) und auf 484.00 m.ü.M. (Baufelder B, C, D und E); diese Regelung ermöglicht ein Einkaufszentrum mit 1 überhöhten oberirdischen Geschoss (Baufeld A) und 4 Geschosse für Wohnbauten (Baufelder B, C, D und E); bezogen auf die Nutzung sind 5 Geschosse anstelle von 4 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen gemäss BZO vorgesehen
- Erhöhung der Ausnützung von 100 % auf 220 %, welche auch aufgrund der Anrechnung der Laden- und Lagerflächen im 1. Untergeschoss resultiert; ohne die von aussen sichtbaren Laden- und Lagerflächen beträgt die Ausnützungsziffer rund 178 %
- Vorgabe, dass gegenüber der Bandwiesstrasse und dem Quartierplatz nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen erstellt werden
- Erhöhung der Grünflächenziffer von 15 % auf 30 %

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Bandwies Nord» umfasst aktuell folgende Bestandteile:

- Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Bestimmungen, PLANE RAUM., 14. März 2025
- Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Situationsplan 1:500, PLANE RAUM., 14. März 2025
- Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, PLANE RAUM., 14. März 2025
- Richtstudie Bandwies Nord, ARGE PARK Raumbureau JACO mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH, 5. Februar 2025
- Würdigung Richtstudie, Reto Pfenninger, 1. Februar 2024
- Lärmgutachten Strassenlärm, CSD Ingenieure AG, 3. Februar 2025



- Aktualisierung Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies, SNZ Ingenieure und Planer AG, 5. Februar 2025
- Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie, 13. Juli 2023
- Dossier Umweltverträglichkeitsbericht, CSD Ingenieure AG, 21. Februar 2025
- Meteorontwässerungskonzept Bandwies Rüti, CSD Ingenieure AG, 28. Januar 2025
- Begegnungszone Bandwies: Dossier BGK, Suter von Känel Wild AG, 12. Juli 2023
- Vorprojekt Begegnungszone Bandwies: Dossier, F. Preisig AG / Mettler, 28. Februar 2025
- Vorprojekt Alpenstrasse und Baulinienrevision: Dossier, Geoinfra Ingenieure AG, 30. Oktober 2024
- Städtebaulicher Vertrag GP Bandwies Nord und Mehrwertermittlung, Gemeinde Rüti + GMOS, Suter von Känel Wild AG und WüestPartner, 12. März 2025
- Stellungnahmen: Vorprüfungsbericht, NHK-Gutachten, Prüfbericht, Natur- u. Heimatschutzk. Kt. Zürich / Kt. Zürich, Baudirektion

### **Erwägungen zum privaten Gestaltungsplan «Bandwies Nord»**

Der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung, die ortsbaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist. Insgesamt leistet der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» quantitativ und qualitativ einen wesentlichen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach Innen.

Mit der arealübergreifenden Erschliessungslösung wird insbesondere die Voraussetzung zur Realisierung einer attraktiven Begegnungszone Bandwies zwischen Kirche und Gemeindehaus geschaffen. Es ist das Ziel, dass die verschiedenen nötigen Verkehrsordnungen auf die Planungen in der Bandwies abgestimmt werden. Es wird daher gleichzeitig auch die Umgestaltung der Bandwiesstrasse sowie Alpenstrassen nach Strassengesetz (StrG) zur Mitwirkung aufgelegt. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Breitenhofstrasse wurde bereits öffentlich aufgelegt. Die Bewilligungsprojekte sowie die nötigen verkehrspolizeilichen Anordnungen (neue Signalisationen) werden in formell separaten Verfahren koordiniert.

Zu erwähnen ist, dass in Abweichung zur heute bestehenden Grundstücksgrenze der Perimeter des Gestaltungsplans entlang der Alpenstrasse im Detail auf das entsprechende kommunale Strassenprojekt abgestimmt ist. Diese Abgrenzung erfolgt insbesondere zwecks Schaffung einer zukunftsweisenden Erschliessungslösung (zulasten der heutigen Strassenparzelle). Die Grenzen sind nach Festsetzung des Gestaltungsplans und des Strassenprojekts Alpenstrasse entsprechend anzupassen.

Im Gegensatz zum Projekt Alpenstrasse erfordert das kommunale Strassenprojekt «Begegnungszone Bandwies» keine weitere Abstimmung mit dem Gestaltungsplanperimeter. Zum verbleibenden Koordinationsbedarf im Bereich zur Bandwiesstrasse hin betreffend Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung, an der Schnittstelle Infrastrukturband zu Strassenparzelle, sieht der Gestaltungsplan explizite Vorschriften vor.

## 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 Grundeigentümerin 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 werden. Der städtebauliche Vertrag sowie die Mehrwertermittlung liegt dem Gestaltungsplan als Entwurf 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 m<sup>2</sup>). 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 gemäss Mehrwertermittlung für Bandwies Nord durch Wüest Partner AG beträgt knapp CHF 6.4 Mio. Wovon die Gesteungskosten (u.a. Planungsaufwand) in Abzug gebracht werden können.

Anhand des Mehrwerts und dem Abgabebesatz von 25 % ergibt sich folgender Mehrwertausgleich in CHF.

Mehrwert	6'360'000.00
Abzüglich Kürzung des Mehrwerts	100'000.00
Abzüglich Gesteungskosten	550'000.00
Gekürzter, bereinigter Mehrwert	5'710'000.00
<b>Zu leistender Mehrwertausgleich (Abgabebesatz 25 %)</b>	<b>1'427'500.00</b>

Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass der zu leistenden 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
  - o Baumpflanzungen
- Umsetzung der Begegnungszone Bandwies
  - o Erstellung eines öffentlich zugänglichen Bereichs entlang der Bandwiesstrasse
  - o Erstellung eines Quartierplatzes

- Schaffung einer öffentlichen Fusswegverbindung
- Erstellung und Bereitstellung eines Raums für eine öffentliche Trafostation
- Sicherstellung des Verkehrskonzepts
  - o Verbindung der Tiefgaragen Bandwies Nord und Süd
  - o 24/7 Zugang zu Besucher- und Kundenparkplätzen

Der städtebauliche Vertrag enthält auch die erforderlichen Dienstbarkeiten, damit die vorgesehenen Massnahmen auch im Grundbuch gesichert werden können.

### **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».

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 das Neubauten in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und so auszurüsten sind, dass sie einen geringen Energiebedarf mit 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 einem städtebaulichen Vertrag ausgeglichen. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden Massnahmen im Gebiet Bandwies finanziert.

### **Submission**

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

## **Termine approximativ**

Öffentliche Auflage  
Gemeindeversammlung

April - Juni 2025  
voraussichtlich Dezember 2025

## **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss ist per sofort 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 den Beschluss ist gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat im Rahmen der Vorberatung der Geschäfte der Gemeindeversammlung zuständig.

## **Beschluss**

1. Der private Gestaltungsplan Bandwies Nord wird zur Kenntnis genommen und zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG vom 4. April bis 3. Juni 2025 verabschiedet.
2. Die Region Zürcher Oberland (RZO), die Agglo Obersee, die Rechnungsprüfungskommission sowie die Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald ZH, Rapperswil-Jona und Eschenbach SG werden schriftlich zur Anhörung zum private Gestaltungsplan Bandwies Nord eingeladen.
3. Die Bevölkerung wird mittels einer Informationsveranstaltung am Montag, 7. April 2025 über die Vorlage informiert. Die Informationsveranstaltung findet um 19 Uhr im Amthaus statt.
4. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
5. Der private Gestaltungsplan «Bandwies Nord» wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur zweiten Vorprüfung eingereicht.



6. Der private Gestaltungsplan Bandwies Nord wird am 4. April 2025 im Amtsblatt des Kantons Zürich und auf der Gemeindefree website publiziert. Die Planunterlagen liegen vom 4. April bis 3. Juni 2025 während der ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung in der Abteilung Bau zur Einsicht auf und können zusätzlich auf der Gemeindefree website eingesehen bzw. heruntergeladen werden.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an (durch Abteilung Präsidiales):
  - 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 Kenntnisnahme)
  - Internet «Genossenschaft Migros Ostschweiz - Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord - Entwurf für 2. kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 1 PBG - Verabschiedung»
  - Archiv
8. Mitteilung durch Protokollauszug und Unterlagen elektronisch an (durch Abteilung Bau):
  - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Georg Müller, (Mitteilung via KatasterprozesseZH)
  - Katasterbewirtschafter-Organisationen (KBO), Ingesa AG (Mitteilung via KatasterprozesseZH)
  - Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Wald, Eschenbach und Rapperswil-Jona (per Mail an bau@bubikon.ch, hochbauabteilung@duernten.ch, bauamt@wald-zh.ch, bauverwaltung@eschenbach.ch, Ueli.dobler@rj.sg.ch)
  - Agglo Obersee, Geschäftsstelle, Oberseestr. 10, 8640 Rapperswil (per Mail an info@zrmol.ch)
  - Regionalplanung Zürcher Oberland RZO, Thomas Rubin (Mitteilung durch Abteilung Bau, mit Unterlagen elektronisch an regionalplanung@rzo-zh.ch)

Versand: 01. April 2025

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber