

Zentrum Bandwies Rüti

Infoveranstaltung 18. August 2026



Ziele der Veranstaltung

- Wir orientieren Sie über den bisherigen Projektverlauf und den aktuellen Stand
- Sie erhalten einen Überblick über die Planungsunterlagen, die an der Gemeindeversammlung vom 7. September zur Abstimmung stehen
- Sie können Fragen und Unklarheiten klären und sich optimal auf die Gemeindeversammlung vorbereiten
- Wir zeigen die weiteren Schritte im Planungsprozess auf

Inhalt der Veranstaltung

1. Begrüssung und Einleitung
2. Projektgeschichte & Gesamtentwicklung
3. Projekt Bandwies Nord
 - Privater Gestaltungsplan
 - Städtebaulicher Vertrag
4. Projekt Bandwies Süd
 - Öffentlicher Gestaltungsplan
 - Städtebaulicher Vertrag
 - Baurechtsvertrag
5. Fragen und Antworten

Ihre heutigen Ansprechpartner



Peter Weidinger
Gemeinderat
Gemeinde Rüti



Sven Hegi
Leiter Abteilung Bau
Gemeinde Rüti



Reto Kunz
Projektleiter
UBS Fund Management



Oscar Langenegger
Leiter Direktion Immobilien
Migros Ostschweiz



Daniel Näf
Gesamtprojektleiter
Migros Ostschweiz

Gesamtentwicklung Zentrum Bandwies Rüti



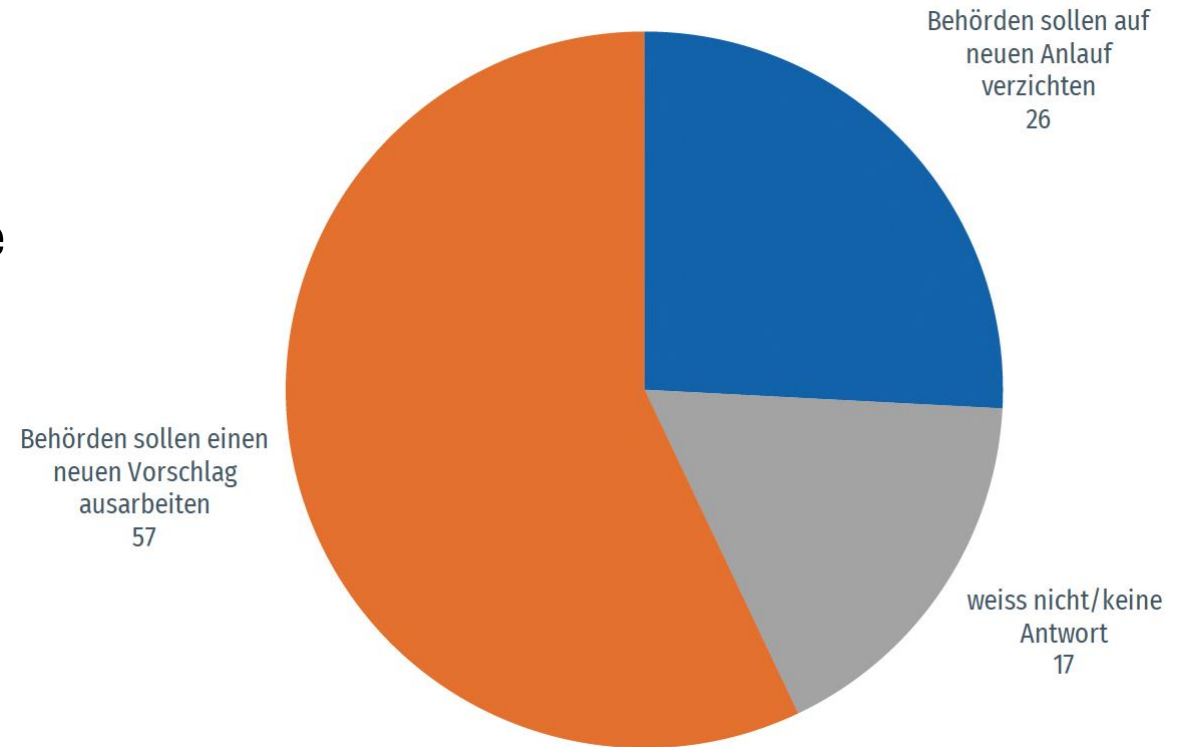
Zentrum Bandwies – worum geht es?

- In Rüti entsteht ein lebendiges Zentrum für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen.
- Eine sinnvolle Erschliessung und attraktiv gestaltete Begegnungszonen ergänzen sich optimal.
- Für die gesamtheitliche Entwicklung der Bandwies spannen die Gemeinde Rüti, die Migros Ostschweiz und die UBS Anlagestiftung zusammen.



Zentrum Bandwies – Projektgeschichte

- 2017: Architekturwettbewerb Bandwies Süd
- 2019: Gestaltungsplan Bandwies Süd an Gemeindeversammlung
- 2020: Ablehnung des Projekts an der Urne
- 2020: Bevölkerungsumfrage
Hauptanliegen der Bevölkerung:
 - Verbessertes Verkehrskonzept
 - Verkehrsarme Begegnungszone
 - Grösserer Quartierplatz



Zentrum Bandwies – Projektgeschichte

- 2021: Kooperationsvereinbarung mit Migros Ostschweiz
 - Gesamtheitliche Entwicklung Zentrum Bandwies
 - Gemeinsames Verkehrskonzept
 - Optimierung der Begegnungszone
- 2021: Vorprojekt Bandwiesstrasse
- 2022: Studienauftrag Bandwies Nord
- 2023/2024: Er- und Überarbeitung Gestaltungspläne
- 2025: Vernehmlassung, Vorprüfung Kanton ZH, öffentliche Auflage/Mitwirkung und Anpassungen



Zentrum Bandwies – Projektstand

	Bandwies Süd	Bandwies Nord	Begegnungszone Bandwiesstrasse	Strassenprojekt Alpenstrasse
Herbst 2023	Erarbeitung Gestaltungspläne Finalisierung Richtprojekte		Überarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept Erarbeitung Strassenprojekt	
Winter 2023/24				
Frühling 2024	Kantonale Vorprüfung Gestaltungspläne Anhörung Nachbargemeinden, Region, NHK etc. Überarbeitung Gestaltungspläne			
Sommer 2024				
Herbst 2024				
Winter 2024/25	Öffentliche Auflage Gestaltungspläne 2. kantonale Vorprüfung		Öffentliche Auflage Strassenprojekt	Öffentliche Auflage Strassenprojekt
Frühling 2025				
Sommer 2025	Überarbeitung Gestaltungspläne gemäss Rückmeldungen aus öffentlicher Auflage		Überarbeitung Strassenprojekt gemäss Rückmeldungen aus öffentlicher Auflage	Überarbeitung Strassenprojekt gemäss Rückmeldungen aus öffentlicher Auflage
Winter 2025/26				
Herbst 2026	Gemeindeversammlung			
anschliessend	Start Baubewilligungsverfahren			

Zentrum Bandwies – Ziele der Gesamtentwicklung

- Die Bandwies wird **gesamtheitlich** entwickelt.
- Ein lebendiges und gut durchmisches Zentrum für **Einkaufen, Arbeiten und Wohnen** entsteht.
- Mit einer **durchdachten Verkehrserschliessung** wird die Bandwiesstrasse entlastet.
- Die Bandwiesstrasse mit dem neuen Quartierplatz wird ein **Begegnungsort** für alle.
- An attraktiver Lage entsteht neuer **Wohnraum**.
- Dank Begrünung und einer nachhaltigen Bauweise wird zur **Umwelt** Sorge getragen.
- Mit zusätzlichen Gewerbeflächen wird der **lokale Arbeitsmarkt** gestärkt.
- Neue Nutzungen bringen **Mehreinnahmen für die Gemeinde Rüti**.

Zentrum Bandwies – Projektübersicht



Zentrum Bandwies – Projektübersicht



- Gesamtheitliche Betrachtung
- Gestaltungspläne und Projekte sind aufeinander abgestimmt
- Ganzheitliches Verkehrskonzept

Zentrum Bandwies – Bandwiesstrasse



Zentrum Bandwies – Bandwiesstrasse

- Raum, der die gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmenden fördert
- Umgestaltung zur Begegnungszone mit Tempo 20
 - Mischfläche für Fussgänger, Velos, Autos, Busse
 - Optisch hervorgehobene Flächen
 - Locker und in Gruppen angeordnete Begrünung
- Einfache Erreichbarkeit für alle – behindertengerechte Bushaltestellen beim Quartierplatz



Zentrum Bandwies – Bandwiesstrasse

- Quartierplatz als Herzstück → Grosszügige Gestaltung durch Zusammenarbeit der drei Projektpartner
- Möglichkeit für Aufenthalt und Begegnung im öffentlichen Raum
- Geplante Elemente:
 - Sitzgelegenheiten
 - Gastronomische Angebote
 - Wasserspiel / Brunnen



Zentrum Bandwies – Quartierplatz

Projekt 2019



Projekt 2026



Der Quartierplatz ist nun 2.5 x grösser als im früheren Projekt.

Zentrum Bandwies – Verkehrskonzept

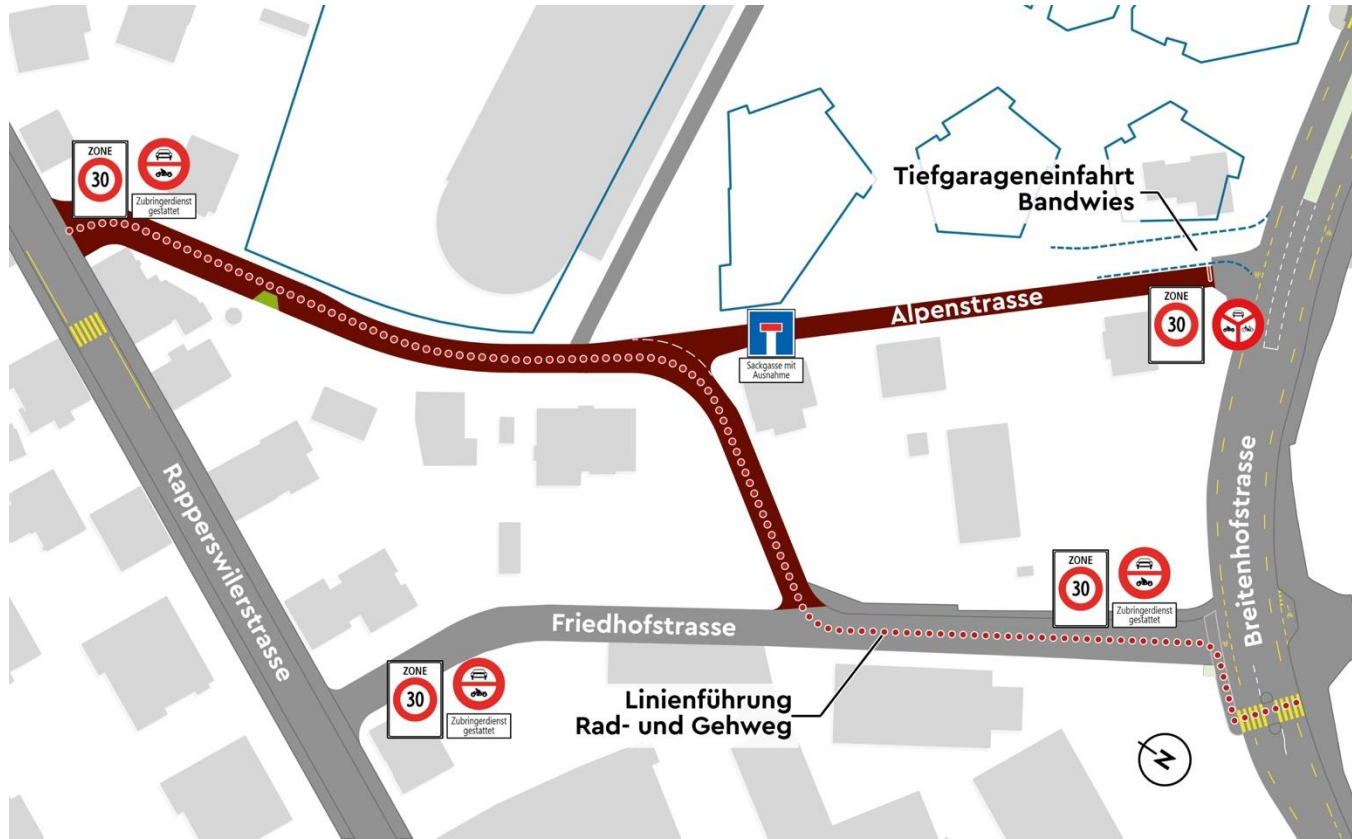


- «Prinzip der kurzen Wege»
- Tiefgaragen Bandwies Nord und Bandwies Süd mit gemeinsamer Verbindung zur Breitenhofstrasse
- Von Norden bzw. Süden her wird der Verkehr frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet → deutliche Entlastung der Bandwiesstrasse
- Wegfahrt in Richtung Norden ermöglicht kürzere Wege → leichter Mehrverkehr auf Dorfstrasse

Zentrum Bandwies – Strassenprojekt Alpenstrasse



Zentrum Bandwies – Strassenprojekt Alpenstrasse



- Durchfahrt zur Breitenhofstrasse nur noch für Unterhalts- und Notfallfahrzeuge (Schranke)
- Keine bauliche Sperrung auf Höhe Rapperswilerstrasse 21 mehr
- Rad-/Gehweg künftig via Friedhofstrasse
- Belagersatz

Zentrum Bandwies – Einbettung der Projekte ins Ortsgefüge

- Gute Integration der Projekte
- Starker Bezug zum öffentlichen Raum Bandwiesstrasse (offene Fassade)
- Direkte Anbindung an Quartierplatz
- Harmonischer Übergang zu den Nachbarquartieren (z.B. Alpenstrasse)



Zentrum Bandwies – Rückmeldungen aus der Mitwirkung

- Anliegen des Kantons und Rückmeldungen aus Mitwirkung im Frühling 2025 wurden geprüft und soweit möglich und als sinnvoll erachtet berücksichtigt.
- 65 Einwendungen aus öffentlicher Auflage betreffend Bandwies Nord und Süd (darunter auch diverse gleichlautende oder gegensätzliche Eingaben)
 - **23 Einwendungen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt**
u.a. zu Trennung/Markierung Parkplätze nach Nutzung, Transparenz im Auswahlverfahren Baurechtsnehmerin, Berechnung des Baurechtszinses, Berechnung des Mehrverkehrs
 - **42 Einwendungen wurden nicht berücksichtigt**
u.a. zu Umweltverträglichkeitsprüfung, Einbezug ENHK, Nachhaltigkeits- und Energiestandards, Gebührenmodell Parking, preisgünstigem Wohnen

Gemeindeversammlung – um welche Geschäfte geht es?

- **Bandwies Nord**
 - Privater Gestaltungsplan
 - Städtebaulicher Vertrag
- **Bandwies Süd**
 - Öffentlicher Gestaltungsplan
 - Städtebaulicher Vertrag
 - Baurechtsvertrag

Strassenprojekte **Bandwiesstrasse** und **Alpenstrasse** mit separaten Genehmigungsprozessen.

Bandwies Nord



Bandwies Nord – Ausgangslage



- Rüti als Regionalzentrum
- Förderung öffentlicher, publikumsorientierter Nutzungen
- Migros leistet mit Supermarkt und Gastronomie auch künftig einen Beitrag zur Versorgung
- Im Neubau entsteht zeitgemässes, ansprechendes Einkaufs- und Gastronomieangebot, ergänzt durch Mietwohnungen in Obergeschossen

Bandwies Nord



Bandwies Nord – Entstehung

- Durchführung eines zweistufigen Studienauftrags
- Richtstudie bildet Grundlage für privaten Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht
- 2024: Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat und Vorprüfung durch Kanton, Fachstellen und NHK
- 2025: Überarbeiteter Gestaltungsplan wurde erneut vorgeprüft und im Frühjahr öffentlich aufgelegt



Bandwies Nord – Projekt

- Migros seit 1974 in Rüti
- Ersatzneubau für Migros-Supermarkt, Migros-Restaurant und ggf. Partnergeschäfte
- Supermarkt neu auf einer Ebene
- Erdgeschoss offen gestaltet
- Parkplätze im Untergeschoss



Bandwies Nord – Projekt



- Viergeschossige Wohnbauten auf dem Sockelgeschoss mit ca. 80 zeitgemässen Mietwohnungen
- Einladend gestalteter, begrünter Wohnhof für Aufenthalt und Begegnung
- Anbindung an benachbarte Quartiere dank optimal positionierten Öffnungen zwischen den Gebäuden

Bandwies Nord – Privater Gestaltungsplan



- Privater Gestaltungsplan schafft die Grundlage für eine qualitätsvolle, dichte und durchmischte Zentrumsüberbauung
- Ersatz des bestehenden Supermarkts und Gastronomieangebots durch eine verdichtete Zentrumsüberbauung
- Bebauung mit durchgängigem Sockelgeschoss (Verkaufsflächen) und vier darüberliegenden, viergeschossigen Wohngebäuden

Bandwies Nord – Privater Gestaltungsplan



- Sichtachse zwischen Krematorium und Kirchturmuhre bleibt unbeeinträchtigt
→ in Abstimmung mit NHK
- Definition von Freiräumen
- Gezielte Verkehrsführung und gebündelte Erschliessung ermöglicht eine verkehrsberuhigte Begegnungszone Bandwiesstrasse

Bandwies Nord – Wichtigste Abweichungen zur BZO

- Vorgaben für fünf Baufelder mit definierten Gebäudehöhen; ermöglicht ein überhöhtes Sockelgeschoss mit Einkaufszentrum sowie viergeschossige Wohnbauten
- Erhöhung der Ausnützung von 100 % auf 220 %; ohne sichtbare Laden- und Lagerflächen im 1. Untergeschoss beträgt sie rund 178 %
- Vorgabe, dass gegenüber der Bandwiesstrasse und dem Quartierplatz nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen erstellt werden
- Erhöhung der Grünflächenziffer von 15 % auf 30 %
- Beschränkung der maximalen Autoabstellplätze

Bandwies Nord – Städtebaulicher Vertrag

- **Weshalb ein städtebaulicher Vertrag?**
 - Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 25 % erhoben
 - Der städtebauliche Vertrag regelt Rechte und Pflichten zwischen Gemeinde und Bauherrschaft
 - Er legt fest, wie der durch den Gestaltungsplan entstehende Mehrwert ausgeglichen wird und welche Leistungen zugunsten der Gemeinde oder Öffentlichkeit erbracht werden.
 - Priv. Gestaltungsplan Bandwies Nord → kommunale Sondernutzungsplanung
 - Vertrag und Mehrwertermittlung sind Bestandteil der Gestaltungsplanunterlagen

Bandwies Nord – Städtebaulicher Vertrag

■ Regelung des Mehrwertausgleichs

- Planungsbedingter Mehrwert: CHF 6.36 Mio.
- Massgebender Mehrwert: CHF 5.71 Mio.
- Zu leistender Mehrwertausgleich: CHF 1.43 Mio. (25 %)
- Regelung von Dienstbarkeiten (Wegrechte, Nutzungsrechte, Baurechte etc.)

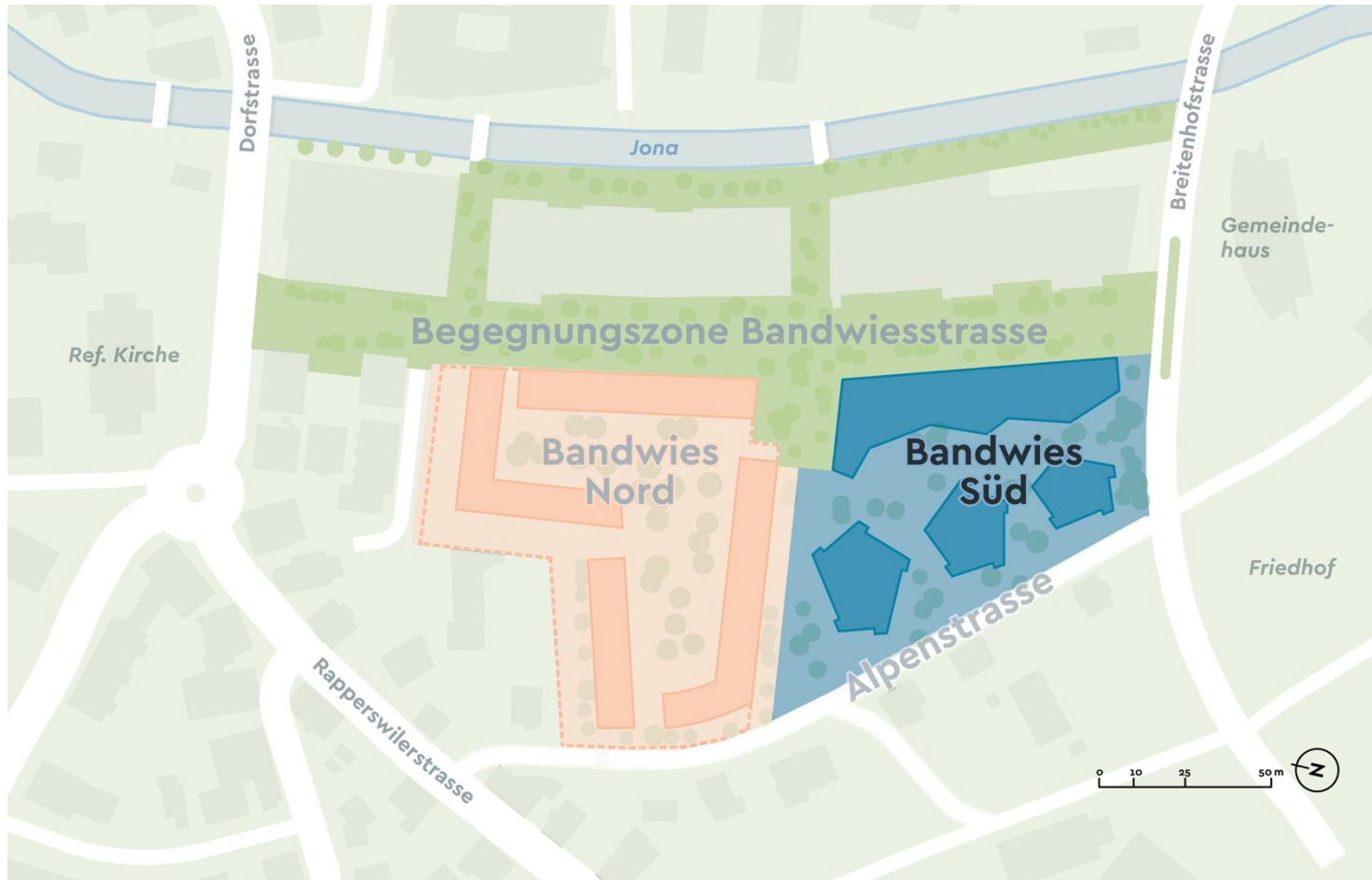
Bandwies Nord – Städtebaulicher Vertrag

- **Inhalte der Mehrwertausgleichsleistungen**
 - Aufwertung des Freiraums und Verbesserung des Lokalklimas
 - Gestaltung und Betrieb öffentlich zugänglicher Aussenräume
 - Sicherstellung der Durchwegung und Vernetzung
 - Bereitstellung von Infrastruktur
 - Verkehrliche Erschliessung

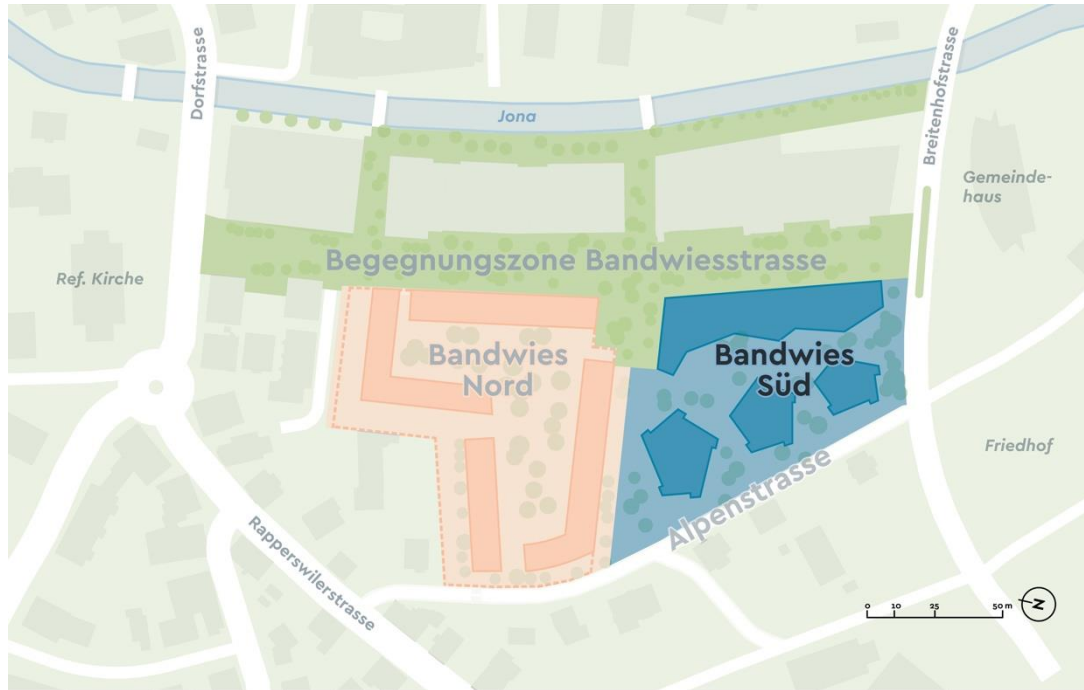
Fragen zu Bandwies Nord?



Bandwies Süd



Bandwies Süd – Ausgangslage



- Zentrumszone ohne Gestaltungsplanpflicht
- Es soll eine dichte Mischnutzung mit städtischem Flair entstehen
- Erhöhung des Wohnanteils und Belebung des gesamten Zentrums wird angestrebt

Bandwies Süd



Bandwies Süd – Entstehung

- 2024: Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und Vernehmlassung
- Herbst 2024: Stellungnahme Kanton Zürich mit Vorprüfungsbericht; Beurteilung der Gesamtentwicklung durch die NHK
- 2025: Überarbeitete Vorlage durch Gemeinderat zur zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet



Bandwies Süd – Projekt

- Überbauung mit 4 Gebäuden à je 6–7 Geschosse
- Ladenlokale und Gastronomie
- Ca. 120 Mietwohnungen in verschiedenen Grössen
- Behinderten- und altersgerechtes Bauen



Bandwies Süd – Projekt



- Verdichtete und durchmischte Bauweise
- Attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen
- Öffentlicher Innenhof
- Baurecht an UBS Anlagestiftung

Bandwies Süd – UBS Anlagestiftung

- Stiftung im Bereich berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge
- Anlegerkreis: Schweizer Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Schweizer Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen
- Zweck: Gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögenswerte
- Ziel der Investitionen: Die erworbenen Immobilien langfristig halten



Bandwies Süd – Öffentlicher Gestaltungsplan



- Öffentlicher Gestaltungsplan schafft Grundlage für qualitätsvolle Bebauung
- Publikumsbezogene Nutzungen und Quartierplatz stärken Zentrumsfunktion
- Konzentrierte Bebauung auf 4 Baufeldern mit 6–7 Geschossen
- Abgestimmte Entwicklung mit Bandwies Nord und Begegnungszone

Bandwies Süd – Öffentlicher Gestaltungsplan



- Erhöhung der Grünflächenziffer auf 30 %
- Definition von öffentlichen Freiräumen
- Erschliessungslösung mit Anschluss an Tiefgarage Bandwies Nord ermöglicht Begegnungszone Bandwiesstrasse

Bandwies Süd – Öffentlicher Gestaltungsplan



- Gebäudehöhen vereinheitlicht und leicht reduziert (abgestimmt auf GP Bandwies Nord)
- Hohe gestalterische Anforderungen an Dachbauten
- Berücksichtigung der relevanten Sichtlinien zwischen Krematorium und Klosterbezirk
→ in Abstimmung mit NHK

Bandwies Süd – wichtigste Abweichungen zu BZO

- Konzentrierte Bebauung auf vier Baufeldern mit begrenzten Gebäudehöhen; ermöglicht bis zu 6 bzw. 7 Geschosse mit begrünten Flachdächern
- Erhöhung der Ausnützung von 100 % auf 185 %
- Verzicht auf einen Mindest-Gewerbeanteil entlang der Alpenstrasse; ermöglicht Wohnhäuser mit Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung
- Vorgabe publikumsorientierter Gewerbenutzungen entlang Bandwiesstrasse und Quartierplatz auf mindestens 90 Metern
- Erhöhung des Freiflächenanteils von 15 % auf 30 %
- Beschränkung der maximalen Autoabstellplätze

Bandwies Süd – Städtebaulicher Vertrag

- **Weshalb ein städtebaulicher Vertrag?**
 - Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 25 % erhoben
 - Der städtebauliche Vertrag regelt Rechte und Pflichten zwischen Gemeinde und Bauherrschaft
 - Er legt fest, wie der durch den Gestaltungsplan entstehende Mehrwert ausgeglichen wird und welche Leistungen zugunsten der Gemeinde oder Öffentlichkeit erbracht werden.
 - Öff. Gestaltungsplan Bandwies Süd → kommunale Sondernutzungsplanung
 - Vertrag und Mehrwertermittlung sind Bestandteil der Gestaltungsplanunterlagen

Bandwies Süd – Städtebaulicher Vertrag

■ Regelung des Mehrwertausgleichs

- Planungsbedingter Mehrwert: CHF 5.20 Mio.
- Massgebender Mehrwert: CHF 4.25 Mio.
- Zu leistender Mehrwertausgleich: CHF 1.06 Mio. (25 %)
- Regelung von Dienstbarkeiten (Wegrechte, Nutzungsrechte, Baurechte etc.)

Bandwies Süd – Städtebaulicher Vertrag

- **Inhalte der Mehrwertausgleichsleistungen**
 - Aufwertung des Freiraums und Verbesserung des Lokalklimas
 - Gestaltung und Betrieb öffentlich zugänglicher Aussenräume
 - Sicherstellung der Durchwegung und Vernetzung
 - Bereitstellung und Sicherung von Infrastruktur
 - Verkehrliche Erschliessung und Koordination

Bandwies Süd – Baurechtsvertrag

- Gemeinde Rüti gibt Land im Baurecht an die UBS Anlagestiftung ab
- Laufzeit Baurechtsvertrag: 99 Jahre
- Gemeinde Rüti bleibt Eigentümerin und kann auf die Entwicklung mittel- und langfristig Einfluss nehmen
- Baurechtsvertrag wurde aufgrund der Projektweiterentwicklung und aktualisierter Rahmenbedingungen überarbeitet



Bandwies Süd – Baurechtsvertrag

- Jährlicher Mindest-Baurechtszins von CHF 401'600; gekoppelt an Mietzinseinnahmen
- Für die Berechnung wurde ein Landwert von CHF 16'064'000 festgelegt
- Mindest-Baurechtszins entspricht einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 %
- Halber Mindest-Baurechtszins bis Fertigstellung der Überbauung
- Anpassung des Baurechtszinses alle 5 Jahre an durchschnittliche Mietzinseinnahmen



Fragen zu Bandwies Süd?



Gemeindeversammlung 7. September 2026

Wir freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

- Informationen und Unterlagen finden Sie auf unserer Projektwebsite: www.bandwies-rueti.ch
- Kontakt: info@bandwies-rueti.ch



Bandwies Süd – Dachaufbauten

- Gestaltungsplan stellt hohe gestalterische Anforderungen an Dachaufbauten
- Maximale Höhe 1.00 m
- z. B. für Photovoltaikanlagen mit Aufständern für optimale Sonneneinstrahlung



Quelle: Swissolar/Contec



Quelle: Swissolar/Zinco