

Gemeindeversammlung vom 7. September 2026



Information zur Gesamtentwicklung Zentrum Bandwies	4
1. Projekt Bandwies Nord	11
1.1 Genehmigung des privaten Gestaltungsplan der Genossenschaft Migros Ostschweiz	14
1.2 Genehmigung des Vertrags über den Ausgleich des Mehrwerts für den privaten Gestaltungsplan Kat. Nrn. 4344 und 4355	20
2. Projekt Bandwies Süd	25
2.1 Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan Kat. Nr. 7446	28
2.2 Genehmigung des Vertrags über den Ausgleich des Mehrwerts für den öffentlichen Gestaltungsplan Kat. Nr. 7446	34
2.3 Genehmigung des Baurechtsvertrages Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse mit einer Laufzeit von 99 Jahren mit der UBS Anlagestiftung	39
3. Allfällige Anfragen § 17 nach Gemeindegesetz	

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich ein zur

Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde

vom Montag, 7. September 2026, 19.00 Uhr, in der reformierten Kirche

Ab dem 10. August 2026 sind die detaillierten Akten, sowie der Beleuchtende Bericht, auf der Gemeindewebsite (siehe nachfolgender QR-Code) aufgeschaltet. Alle Unterlagen können auch physisch auf der Gemeindeverwaltung im Büro 304, 3. Stock, eingesehen werden.



Der vorliegende Beleuchtende Bericht ist in der Eingangshalle des Gemeindehauses für den physischen Bezug aufgelegt. Über VoteInfo oder über die Gemeindewebsite kann der Bericht elektronisch heruntergeladen werden. Mit den nachstehenden QR-Codes gelangen Sie direkt zu der VoteInfo App:



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

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Y. Bürgin'.

Yvonne Bürgin
Gemeindepräsidentin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Ziltener'.

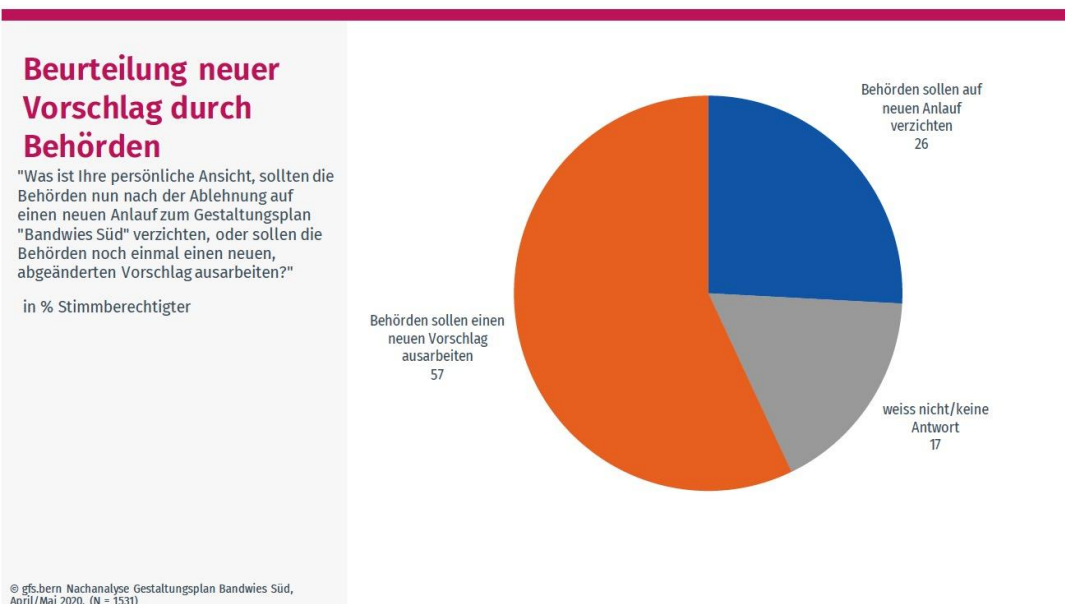
Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber

Rüti, 10. August 2026

Information zur Gesamtentwicklung Zentrum Bandwies

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 fehlende 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.



Eines der zentralen Resultate aus der Nachanalyse der Urnenabstimmung 2020 (gfs.bern).

Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde die Planung weiterentwickelt und dabei die Migros Ostschweiz miteinbezogen. Die Richtprojekte Bandwies Süd und Bandwies Nord sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Begegnungszone Bandwiesstrasse wurden 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 Ostschweiz 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 weitgehend.

- Die verkehrsberuhigte Begegnungszone Bandwiesstrasse schafft attraktive und grosszügige Aufenthaltsbereiche und trägt zur Belebung des Aussenraums bei.
- Der vergrösserte urbane Quartierplatz bildet künftig den zentralen Bereich an der Bandwiesstrasse. Er bietet vielfältige Möglichkeiten für Aufenthalt, Begegnung und Nutzung im Alltag.

Gesamtprojekt

Die Entwicklung des Zentrums Bandwies besteht aus den vier Teilprojekten Bandwies Süd, Bandwies Nord, Begegnungszone Bandwiesstrasse und Alpenstrasse, die gut aufeinander abgestimmt werden. Die drei Projektpartner Gemeinde Rüti, Migros Ostschweiz und UBS Anlagestiftung (zuvor Credit Suisse Anlagestiftung) haben dazu Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Koordination der Richtprojekte Bandwies Nord und Süd ermöglicht dabei eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebiets. Die vorgesehene Erschliessungslösung mit einer gemeinsamen Verbindung zur Breitenhofstrasse 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. Mit einer Begegnungszone und einem neu konzipierten Quartierplatz, der durch die Koordination der Projekte nun deutlich grösser geplant werden kann, entstehen sichere, attraktive und gut vernetzte öffentliche Räume, welche die Zentrumsfunktion von Rüti stärken und die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander verbinden.



Die vier Teilprojekte sind aufeinander abgestimmt, was eine gesamtheitliche Zentrumsentwicklung ermöglicht.

Ziele der Gesamtentwicklung

Zusammenfassend haben sich die Projektpartner folgende Ziele gesetzt:

- Die Bandwies wird gesamtheitlich entwickelt.
- Ein lebendiges und gut durchmischtes 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.

Bandwies Süd

Auf der heute unbebauten Fläche zwischen Migros (Bandwies Nord) und Breitenhofstrasse ist eine Überbauung mit vier Gebäuden mit je sechs bis sieben Geschossen geplant. Mit Ladenlokalitäten und Gastronomieangebot entlang der Bandwiesstrasse sowie Mietwohnungen verschiedener Grösse entsteht ein lebendiger Quartierteil.

Die Bauweise entspricht den Grundsätzen für verdichtetes und durchmischtes Bauen in Ortszentren. Dadurch entstehen zwischen den Gebäuden attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen.



Visualisierung Innenhof der Überbauung Bandwies Süd (Nightnurse Zürich)

Grundlage für das Projekt ist der frühere Gestaltungsplan Bandwies Süd, der nun überarbeitet wurde und Teil der neuen Gesamtentwicklung Zentrum Bandwies ist. Die Gemeinde Rüti plant, das Land für die Realisierung der Überbauung «Bandwies Süd» im Baurecht an die UBS Anlagestiftung abzugeben.

Bandwies Nord

Rüti ist für die Migros Ostschweiz ein wichtiger Standort; sie ist dort seit 1974 präsent. Um den Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden auch künftig entsprechen zu können, plant sie am bestehenden Standort einen Ersatzneubau mit Flächen für den Supermarkt, Gastronomie und Drittanbieter.

Das Projekt sieht vor, dass das Erdgeschoss des Hauptgebäudes, in dem sich die Migros Rüti befindet, zur



Visualisierung Migros-Neubau mit dem Quartierplatz im Vordergrund (Nightnurse Zürich)

Bandwiesstrasse hin offen gestaltet ist. Der Migros-Supermarkt, das Migros-Restaurant und der Migros-Take-Away sind so schnell und unkompliziert erreichbar. Im Untergeschoss befinden sich Parkplätze, Lagerräume und bei Bedarf weitere Verkaufsflächen.

Oberhalb des Sockelgebäudes säumen vier jeweils viergeschossige Wohnbauten mit rund 80 zeitgemässen Mietwohnungen den begrünten Wohnhof. Es handelt sich um 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, erschlossen über eine hofseitig vorgelagerte Laube.

Das Projekt ist gut ins Zentrum Bandwies integriert. Die offene Fassade im Erdgeschoss sorgt für eine Verbindung zur belebten Bandwiesstrasse und schliesst direkt an den geplanten Quartierplatz an. Dank Freiräumen zwischen den Gebäuden ist die Überbauung gut an die benachbarten Quartiere angebunden.

Begegnungszone Bandwiesstrasse

Die Bandwiesstrasse ist eine der wichtigsten Einkaufsachsen im Zentrum von Rüti. Gemäss dem Verkehrsrichtplan ist eine Ausgestaltung als Begegnungszone vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Zentrums Bandwies soll nun die Umgestaltung zu einer Begegnungszone mit Tempo 20 realisiert werden.



*Visualisierung Begegnungszone mit
Bushaltestelle Bandwies (Nightnurse Zürich)*

Die gesamte Bandwiesstrasse wird als Mischfläche gestaltet, die sich Fussverkehr, Velos, Autos und Busse teilen. Durch Bäume, Sitzgelegenheiten und eine angepasste Gestaltung wird der Verkehr verlangsamt.

Zwischen den Geschäften der neuen Überbauung «Bandwies Süd» sowie Migros, Qualipet und Coop entsteht ein einladender Quartierplatz. Er erstreckt sich quer über die Bandwiesstrasse. Angedacht sind beispielsweise Sitzgelegenheiten, Gastronomie, ein Wasserspiel oder Brunnen. Durch den Einbezug des Projekts der Migros Ostschweiz und die gesamtheitliche Entwicklung der Bandwies kann der Quartierplatz grosszügiger gestaltet werden als im früheren Gestaltungsplan Bandwies Süd vorgesehen.

Alpenstrasse

Im Zuge der Entwicklungen im Zentrum Bandwies kommt es auch an der Alpenstrasse zu Anpassungen. Aufgrund der neuen Tiefgarageneinfahrt im Rahmen des Teilprojekts «Bandwies Süd», wird die Durchfahrt zur Breitenhofstrasse künftig nur noch für Unterhalts- und Notfallfahrzeuge möglich sein. Die Erschliessung der Alpenstrasse für Anwohnende und Lieferanten wird über die Rapperswilerstrasse bzw. über die Friedhofstrasse sichergestellt. Der Rad- und Gehweg wird ebenfalls über die Friedhofstrasse geführt. Zusätzlich wird auf der ganzen Alpenstrasse der heute mangelhafte Belag erneuert. Die Durchfahrt zwischen Breitenhofstrasse und Rapperswilerstrasse für das Quartier Alpenstrasse/Friedhofstrasse bleibt unverändert nur für Anwohnende und Lieferanten erlaubt.

Verkehrskonzept

Die Überbauungen Bandwies Süd und Bandwies Nord verfügen je über eine Tiefgarage mit einer gemeinsamen Verbindung zur Breitenhofstrasse. Von Norden bzw. Süden her wird der Verkehr gemäss dem «Prinzip der kurzen Wege» frühzeitig in die Tiefgaragen geleitet – im Norden bei der heutigen Einfahrt Märtegge und im Süden direkt ab der Breitenhofstrasse.

Massnahmen für den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr runden das Verkehrskonzept ab.



Zentrales Element des Verkehrskonzepts ist die durchgängige Tiefgarage. Die umliegenden Verkehrsknoten erfahren deshalb kaum Mehrbelastungen. (SNZ Ingenieure und Planer AG)

Übersicht über die Geschäfte an der Gemeindeversammlung

Bandwies Nord

Die Grundlage für das Projekt Bandwies Nord bildet der private Gestaltungsplan Bandwies Nord. Verantwortet wird dieser von der Migros Ostschweiz. Über die Zustimmung zu diesem Gestaltungsplan entscheidet die Gemeindeversammlung im Geschäft 1.1

Der Gestaltungsplan sieht eine Aufzonung vor, auf der gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Rüti eine Mehrwertabgabe von 25 % erhoben wird. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der an den Gestaltungsplan Bandwies Nord gekoppelt ist. Über die Genehmigung dieses Vertrags entscheidet die Gemeindeversammlung im Geschäft 1.2

Bandwies Süd

Die Grundlage für das Projekt Bandwies Süd bildet der öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd. Federführend sind die Gemeinde Rüti als Landbesitzerin und die UBS Anlagestiftung als Baurechtsnehmerin. Über die Festsetzung dieses Gestaltungsplans entscheidet die Gemeindeversammlung im Geschäft 2.1.

Der Gestaltungsplan sieht eine Aufzonung vor, auf der gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Rüti eine Mehrwertabgabe von 25 % erhoben wird. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der an den Gestaltungsplan Bandwies Süd gekoppelt ist. Über die Genehmigung dieses Vertrags entscheidet die Gemeindeversammlung im Geschäft 2.2.

Das Grundstück gehört der Gemeinde Rüti und wird im Baurecht von der UBS Anlagestiftung, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», übernommen. Bei den Anlegern handelt es sich um steuerbefreite Pensionskassen und sonstige Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz. Über die Genehmigung des Baurechtsvertrags mit einer Laufzeit von 99 Jahren entscheidet die Gemeindeversammlung im Geschäft 2.3.

Weitere Teilprojekte

Die Strassenprojekte für die Begegnungszone Bandwiesstrasse und die Alpenstrasse sind ebenfalls Bestandteil der gesamtheitlichen Zentrumsentwicklung, durchlaufen jedoch separate Genehmigungsprozesse.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Die Geschäfte sind abgestimmt auf die Strategie «Rüti leben Rüti gestalten» und unterstützen den 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». Konkret wird die Massnahme W3.7 «Entwicklung Zentrum Bandwies Süd und Nord» weiterbearbeitet.

Weiter verfolgen die Geschäfte den Leitsatz «Das Gewerbe- und Dienstleistungsangebot deckt die Alltagsbedürfnisse vollumfänglich und wo immer möglich mit regionalen Produkten ab». Konkret wird die Massnahme A3.2 «Entwicklung Zentrum Bandwies» weiterbearbeitet.

Die drei Geschäfte unterstützen zudem den Leitsatz «Rüti orientiert sich mit seinem Steuerfuss am Bezirksdurchschnitt und finanziert seine Investitionen weitgehend aus eigenen Mitteln». Konkret wird die Massnahme V4.4 «Grundstücke im Baurecht abgeben für qualitative Entwicklung» weiterbearbeitet.

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Die Projekte tragen durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Gestaltungsplan Bandwies Nord 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. Der Gestaltungsplan Bandwies Süd 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. In beiden Gestaltungsplänen sind zudem Massnahmen wie eine angemessene Begrünung oder sickerfähige Beläge vorgeschrieben, die ein angenehmes Mikroklima schaffen.

Finanzielle Auswirkungen

Die beiden Gestaltungspläne verursachen keine Folgekosten. Durch die Aufzonungen, die mit den Gestaltungsplänen vorgenommen werden, ist basierend auf dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) der Mehrwert auszugleichen. Die Mehrwerte werden mit den vorliegenden städtebaulichen Verträgen ausgeglichen und für die Finanzierung von Massnahmen im Gebiet Bandwies eingesetzt.

Mit der Übernahme des Grundstücks im Baurecht durch die UBS Anlagestiftung erhält die Gemeinde Rüti einen marktüblichen jährlichen Baurechtszins.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

- Für die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord ist gemäss Art. 13 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.
- Der städtebauliche Vertrag Bandwies Nord wird aufgrund seiner Verknüpfung mit dem Gestaltungsplan Bandwies Nord ebenfalls der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
- Für die Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Bandwies Süd ist gemäss Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.
- Der städtebauliche Vertrag Bandwies Süd wird aufgrund seiner Verknüpfung mit dem Gestaltungsplan Bandwies Süd und dem Baurechtsvertrag ebenfalls der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.
- Für die Genehmigung des Baurechtsvertrags Bandwies Süd ist gemäss Art. 15 Ziff. 8 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 die Gemeindeversammlung zuständig.

1 Projekt Bandwies Nord

Ausgangslage

Die vom privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord definierte Fläche liegt im Zentrum von Rüti, das sich vom Gemeindehaus über das Gebiet Bandwies, das Gebiet Werner-Weber-Strasse und die Dorfstrasse bis zum Bahnhof und weiter zum Joweid-Areal erstreckt. Damit Rüti der Funktion eines Regionalzentrums gerecht werden kann, sollen neben den bestehenden Angeboten weitere öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen im Zentrum konzentriert werden. Die vorgesehene Bebauung unterstützt die kantonal angestrebte Verdichtung und trägt zur Weiterentwicklung und Belebung des Zentrums Bandwies bei.

Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet Bandwies Nord, Kat. Nrn. 4344 und 4355, der Zentrumszone zugewiesen (ohne Gestaltungsplanpflicht). Die Grundstücke gehören der Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS), die am Standort Rüti Bandwies Nord einen gut frequentierten Supermarkt sowie ein beliebtes gastronomisches Angebot betreibt. Diese erfüllen heute und auch in Zukunft die Funktion der Versorgung gemäss Entwicklungsstrategie der Gemeinde sowie gemäss Richtplan der Region Zürich Oberland (RZO).

Im Rahmen einer grosszyklischen Erneuerung der Infrastruktur will die GMOS ihren Supermarkt und das gastronomische Angebot ersetzen und gleichzeitig die Chance nutzen, eine bauliche Verdichtung in Zentrumslage vorzunehmen. Zur Erlangung eines Zielbilds, das städtebauliche, architektonische, freiräumliche und verkehrliche Aspekte in sich vereint, führte die GMOS einen zweistufigen Studienauftrag durch. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem Studienauftrag wurde eine Richtstudie erarbeitet, welche die Basis für den privaten Gestaltungsplan inkl. Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bildet.

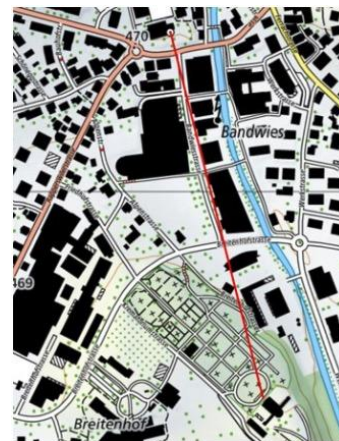
Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4344 und 4355 sowie einer Teilfläche von Kat. Nr. 4950 (Strassenparzelle) mit einer Gesamtfläche von 10'245 m² soll eine qualitativ hochwertige Überbauung mit Raum für Verkaufsflächen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen realisiert werden, die das Ortszentrum von Rüti aufwertet und in seiner Struktur stärkt. Dazu wird die Ausnützung von 100 % auf 220 % erhöht.

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 sowie Prüfbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. Oktober 2024 nahm die Baudirektion Kanton Zürich umfassend dazu Stellung.

Die kantonalen Fachstellen kommen insgesamt zu einer positiven Beurteilung und bestätigen die Umweltverträglichkeit des Projekts. Gleichzeitig hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vorliegt und kein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich ist. Die Genehmigungsfähigkeit der beiden Gestaltungspläne wurde ausdrücklich bestätigt.

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 zur Gesamtentwicklung vorgenommen.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes wird von der NHK die Bedeutung der Sichtbezüge zwischen dem Krematorium und dem Klosterbezirk mit der reformierten Kirche hervorgehoben. Die massgebliche Sichtbeziehung zwischen dem Krematorium und der Uhr am Kirchturm wird durch den Gestaltungsplan Bandwies Nord nicht tangiert. Die Sichtachse verläuft ausserhalb des festgelegten Gestaltungsplanperimeters; sämtliche Neubauten liegen ausserhalb dieses Korridors. Der Neubau wird gegenüber den Bestandesbauten von der Bandwiesstrasse leicht zurückversetzt angeordnet.



*Aussicht vom
Krematorium in Richtung
Klosterbezirk mit der
reformierten Kirche.*

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.

Mehrwertabgabe

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Rüti wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 25 % 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 bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens geregelt.

Beim privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung des Mehrwertausgleichs liegt in der Kompetenz der Gemeinde (§ 19 Abs. 1 MAG). Die Gemeinde Rüti und die Genossenschaft Migros Ostschweiz haben im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem 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 gemäss § 19 Abs. 1 MAG. Der Gestaltungsplan weicht von der rechtskräftigen Grundordnung (BZO) ab und führt zu einem planungsbedingten Mehrwert.

Umgang mit Rückmeldungen und Einwendungen aus der öffentlichen Mitwirkung

Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 28 Einwendungen zum Projekt Bandwies Nord ein. Gegen den städtebaulichen Vertrag gingen keine Einwendungen ein. Über die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2025 und 7. 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 28 eingegangenen Einwendungen wird wie folgt umgegangen:

- 3 Einwendungen werden berücksichtigt,
- 4 Einwendungen werden teilweise berücksichtigt,
- 21 Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Die nicht berücksichtigten Einwendungen betreffen überwiegend Fragestellungen im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie dem Einbezug der ENHK. Diese Eingaben wurden teilweise gleichlautend oder in sinngemäss ähnlicher Form vorgebracht, in der obenstehenden Aufzählung jedoch als einzelne Einwendungen erfasst.

Weitere Rückmeldungen betrafen unterschiedliche Positionen zum Gebührenmodell sowie zur Anzahl Parkplätze. Die Bandbreite der Anliegen reichte dabei sowohl von einer Erhöhung als auch von einer Reduktion der Parkplatzzahl sowie von höheren beziehungsweise tieferen Gebühren. Ergänzend wurden Einwendungen zu Vorgaben im Bereich Nachhaltigkeit und energetische Standards eingebracht.

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.

1.1 Genehmigung des privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord der Genossenschaft Migros Ostschweiz



Die Vorlage in Kürze

Die Grundstücke Kat. Nrn. 4344 und 4355 im Gebiet Bandwies Nord gehören der Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS). Sie betreibt dort einen gut frequentierten Supermarkt sowie ein beliebtes gastronomisches Angebot. Diese will die GMOS nun ersetzen und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung in Zentrumslage erreichen. Mit dem Projekt schafft die Bauherrin weitere Räume für Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen.

Der private Gestaltungsplan Bandwies Nord schafft die nötige Grundlage für eine qualitätsvolle Bebauung und eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Zusammen mit dem Aussenraumkonzept sichert der Gestaltungsplan eine dichte, durchmischte und hochwertige Zentrumsüberbauung. Die geplante Überbauung kombiniert publikumsorientierte Nutzungen, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen. Damit trägt sie wesentlich zur Belebung des gesamten Zentrums Bandwies bei.

Mit der vorgesehenen Erschliessungslösung werden zudem 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 im Zentrum reduziert und die Bedingungen für Fussgängerinnen und Fussgänger, den Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr deutlich verbessert werden. Es entstehen sichere und gut vernetzte öffentliche Räume, welche die Zentrumsfunktion

von Rüti stärken und die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander kombinieren.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord

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 A dient ausserhalb der Baubereiche B–D als Wohnhof. Die Baubereiche B, C, D und E, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, liegen oberhalb des Baubereichs A (Sockel) und werden darüber auch erschlossen.



Der Gestaltungsplan Bandwies Nord mit den fünf Baubereichen, wobei der Baubereich A als Sockel unter den anderen vier Baubereichen liegt.

(Situationsplan 1:500 online einsehbar unter www.rueti.ch/bandwies)

Der Freiraum mit den Bereichen «Begegnungszone Bandwies», «Wohnhof» und «Quartierplatz» wird gesamthaft nach einer Richtstudie gestaltet, die 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, die 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 Bau- und Zonenordnung (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 %, die auch aufgrund der Anrechnung der Laden- und Lagerflächen im 1. Untergeschoss resultiert; ohne die von aussen sichtbaren Laden- und Lagerflächen beträgt die Ausnutzungsziffer 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

Der private Gestaltungsplan Bandwies Nord umfasst folgende Bestandteile:

(Alle Unterlagen online einsehbar unter www.rueti.ch/bandwies)

- Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Bestimmungen, PLANE RAUM., 9. April 2026
- Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Situationsplan 1:500, PLANE RAUM., 9. April 2026
- Privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, PLANE RAUM., 9. April 2026
- Richtstudie Bandwies Nord, ARGE PARK Raumbureau JACO mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur GmbH, 27. Februar 2026
- Würdigung Richtstudie, Reto Pfenninger, im Februar 2024
- Lärmgutachten Strassenlärm, CSD Ingenieure AG, 27. Februar 2026
- Aktualisierung Verkehrsstudie Arealentwicklung Bandwies, SNZ Ingenieure und Planer AG, 27. Februar 2026
- Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie, 13. Juli 2023
- Dossier Umweltverträglichkeitsbericht, CSD Ingenieure AG, 27. Februar 2026
- Meteorentwässerungskonzept Bandwies Rüti, CSD Ingenieure AG, 28. Januar 2025
- Städtebaulicher Vertrag privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Suter von Känel Wild AG, 31. März 2026
- Mehrwertermittlung Bandwies Nord, WüestPartner AG, 8. Juni 2023
- Vorprüfung privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Kanton Zürich, BD/ARE, 15. November 2024

- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts und Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord, Kanton Zürich, BD/KOBU, 22. Oktober 2024
- Zweite Vorprüfung privater Gestaltungsplan Bandwies Nord, Kanton Zürich, BD/ARE, 7. Juli 2025
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts und zweite Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord, Kanton Zürich, BD/KOBU, 30. Juni 2025
- Gutachten NHK Gebietsplanung Bandwies, Rüti, Natur- und Heimatschutzkommission Kanton Zürich, 3. Oktober 2024

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.

Das Richtprojekt aus dem zweistufigen Studienauftrag der Arbeitsgemeinschaft PARK Raumbureau JACO mit Carolin Riede Landschaftsarchitektur bildet die Grundlage des privaten Gestaltungsplans Bandwies Nord. Zusammen mit dem Aussenraumkonzept sichert der Gestaltungsplan eine dichte, durchmischte und qualitativ hochwertige Zentrumsüberbauung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die geplante Überbauung kombiniert publikumsorientierte Nutzungen, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen. Damit trägt sie wesentlich zur Belebung des gesamten Zentrums Bandwies bei. Entlang der Bandwiesstrasse schaffen publikumsorientierte Nutzungen, ein grosszügig verglastes Einkaufszentrum, Gastronomieangebote und ein Quartierplatz attraktive öffentliche Räume und stärken den Charakter der Begegnungszone. Die offene und durchlässige Wohnbebauung ermöglicht vielfältige Blick- und Wegbeziehungen und verbindet den Innenhof mit den umliegenden Freiräumen sowie dem Quartier. Ergänzt wird das Projekt durch eine klimaangepasste Freiraumgestaltung mit begrünten Hof- und Aussenräumen sowie guten Wegeverbindungen und hoher Aufenthaltsqualität.



*Visualisierung des Quartierplatzes
Richtung Migros (Nightnurse Zürich)*



*Visualisierung Erdgeschoss Verkauf Migros
(Nightnurse Zürich)*

Mit der vorgesehenen Erschliessungslösung werden 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 im

Zentrum reduziert und die Aufenthaltsqualität für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie den Veloverkehr deutlich verbessert werden. Gleichzeitig entstehen sichere, attraktive und gut vernetzte öffentliche Räume mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, welche die Zentrumsfunktion von Rüti stärken und die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander verbinden. Die Bewilligungsprojekte sowie die nötigen verkehrspolizeilichen Anordnungen (neue Signalisationen) werden in formell separaten Verfahren koordiniert.



*Visualisierung der Bushaltestelle Bandwies
(Nightnurse Zürich)*



*Visualisierung des Quartierplatzes
(Nightnurse Zürich)*

Zu erwähnen ist zudem, dass der Gestaltungsplanperimeter entlang der Alpenstrasse gegenüber den heutigen Grundstücksgrenzen auf das kommunale Strassenprojekt abgestimmt wurde. Dies führt zu einer teilweise reduzierten Strassenbreite der Alpenstrasse zulasten der heutigen Strassenparzelle. 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 mit dem Gestaltungsplanperimeter. 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. 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 wird (siehe Geschäft 1.2, Seite 19).

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-116 vom 19. Mai 2026, dem Geschäft:

«Genehmigung des privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord bestehend aus

- Bestimmungen
- Situationsplan 1:500

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.»

zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag «Privater Gestaltungsplan Genossenschaft Migros Ostschweiz» zur Annahme.

1.2 Genehmigung des Vertrags über den Ausgleich des Mehrwerts für den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord, Kat. Nrn. 4344 und 4355



Die Vorlage in Kürze

Der private Gestaltungsplan Bandwies Nord weicht von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung ab und führt zu einem planungsbedingten Mehrwert. Die Gemeinde Rütli und die Grundeigentümerin Genossenschaft Migros Ostschweiz haben einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem dieser Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt wird.

Unter Berücksichtigung der hohen Lagequalität, der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und der höheren Ausnützung resultiert aus dem privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord ein planungsbedingter Mehrwert von CHF 6.36 Mio. Abzüglich Gestehungskosten und Freibetrag sowie bei Anwendung eines Abgabesatzes von 25 % ergibt sich daraus ein Mehrwertausgleich von CHF 1'427'500.00.

Dieser Mehrwertausgleich wird für Massnahmen im öffentlichen Interesse eingesetzt, die einen direkten Bezug zum Gestaltungsperimeter aufweisen. Im Vordergrund stehen insbesondere Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Sicherstellung der Durchwegung und zur Gewährleistung einer funktionierenden Erschliessung und Infrastruktur.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

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 Ausnützung 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
Abgabesatz (25 %) Mehrwertausgleich gemäss Art. 62b BZO	1'427'500.00

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 Parkierungsanlagen geschaffen. Die Massnahmen sind auf das übergeordnete Verkehrskonzept im Gebiet Bandwies abgestimmt und unterstützen dieses.

Leistungen	Betrag (CHF)
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
Total Realleistungen	1'495'000.00

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.

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 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.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-117 vom 19. Mai 2026, dem Geschäft «Vertrag über den Ausgleich des Mehrwerts (städtebaulicher Vertrag) für den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord, Kat. Nrn. 4344 und 4355» zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag «Vertrag über den Ausgleich des Mehrwertes für den privaten Gestaltungsplan Bandwies Nord» zur Annahme.

2 Projekt Bandwies Süd

Ausgangslage

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

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. Grundsätzlich wird auf Dachaufbauten verzichtet. Ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten. 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.

Die kantonalen Fachstellen kommen insgesamt zu einer positiven Beurteilung und bestätigen die Umweltverträglichkeit des Projekts. Gleichzeitig hält das Amt für Raumentwicklung fest, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) vorliegt und kein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich ist. Die Genehmigungsfähigkeit der beiden Gestaltungspläne wurde ausdrücklich bestätigt.

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 zur Gesamtentwicklung vorgenommen.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes wird von der NHK die Bedeutung der Sichtbezüge zwischen dem Krematorium und dem Klosterbezirk mit der reformierten Kirche hervorgehoben. Die massgebliche Sichtbeziehung zwischen dem Krematorium und der

Uhr am Kirchturm wird durch den Gestaltungsplan Bandwies Süd nicht tangiert. Die Sichtachse verläuft ausserhalb der festgelegten Baubereiche, d. h. sämtliche Neubauten liegen ausserhalb dieses Korridors (siehe Grafik).



*Aussicht vom Krematorium in Richtung Klosterbezirk mit reformierter Kirche.
(SPPA Architekten)*

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.

Mehrwertausgleich

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 UBS Anlagestiftung 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 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. Der Gestaltungsplan weicht von der rechtskräftigen Grundordnung (BZO) ab und führt zu einem planungsbedingten Mehrwert.

Baurechtsvertrag

Das Grundstück gehört der Gemeinde Rüti und wird im Baurecht von der UBS Anlagestiftung, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», übernommen.

Der Baurechtsvertrag, der bereits im Zuge des früheren Gestaltungsplans ausgearbeitet wurde, wird basierend auf der Weiterentwicklung des Projekts und des bereits vorhandenen Baurechtsvertrag überarbeitet.

Umgang mit Rückmeldungen und Einwendungen aus der öffentlichen Mitwirkung

Während der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 37 Einwendungen ein. Gegen den städtebaulichen Vertrag gingen keine 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 zur Umweltverträglichkeitsprüfung 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.

2.1 Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446



Die Vorlage in Kürze

Das Grundstück Kat. Nr. 7446 im Gebiet Bandwies Süd gehört der Gemeinde Rüti. Es wird im Baurecht von der UBS Anlagestiftung übernommen. Das Gebiet ist der Zentrumszone zugewiesen; entsprechend soll auf dem Grundstück eine dichte Mischnutzung mit städtischem Flair entstehen. Angestrebt wird eine Erhöhung des Wohnanteils sowie eine Belebung und Durchmischung des gesamten Zentrums Bandwies.

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd schafft die nötige Grundlage für eine qualitätsvolle Bebauung mit publikumsbezogenen Nutzungen in einem langgezogenen Baufeld entlang der Bandwiesstrasse samt öffentlichem Quartierplatz. Entlang der Alpenstrasse definieren drei Baufelder den Raum für Wohnungen.

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 Bandwiesstrasse entsteht ein lebendiges Zentrum mit vielfältigen Nutzungen und hochwertigen Freiräumen.

Mit der vorgesehenen Erschliessungslösung werden zudem 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 im Zentrum reduziert und die Bedingungen für Fussgängerinnen und Fussgänger, den Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr deutlich verbessert werden. Es entstehen sichere und gut vernetzte öffentliche Räume, welche die Zentrumsfunktion von Rüti stärken und die verschiedenen Arealentwicklungen sinnvoll miteinander kombinieren.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd

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 Gestaltungsplan Bandwies Süd mit dem langgezogenen Baufeld entlang der Bandwiesstrasse und den drei Baufeldern für Punktbauten.

(Situationsplan 1:500 online einsehbar unter www.rueti.ch/bandwies)

Der Freiraum mit den Bereichen «Begegnungszone Bandwies», «Hof», «Quartierplatz» sowie einer guten Durchwegung wird gesamthaft nach einem Aussenraum-Richtprojekt gestaltet, das 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, die 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 Gestaltungsplan Bandwies Süd umfasst folgende Bestandteile:

(Alle Unterlagen online einsehbar unter www.rueti.ch/bandwies)

- 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 (Nightnurse Zürich)



Visualisierung Innenhof 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 vom Gemeindehaus
Richtung Bandwies (Nightnurse Zürich)*



*Visualisierung 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 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. 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. (siehe Geschäft 2.2, Seite 33)

Baurechtsvertrag

Das Grundstück Kat. Nr. 7446 gehört der Gemeinde Rüti und soll im Baurecht an die UBS Anlagestiftung, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», abgegeben werden. Der Baurechtsvertrag wurde bereits im Zusammenhang mit dem früheren Gestaltungsplan ausgearbeitet. Aufgrund der Projektweiterentwicklung und der aktualisierten Rahmenbedingungen wurde der Baurechtsvertrag überarbeitet. (siehe Geschäft 2.3, Seite 38)

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-113 vom 19. Mai 2026, dem Geschäft:

«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.»

zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK stellt fest, dass die Wünsche aus der Befragung der Bevölkerung im Jahr 2020 zum Teil sehr gut berücksichtigt werden konnten, z. B. Verkehrskonzept in Kombination mit dem Gestaltungsplan Nord) zum Teil aber nur bedingt, z. B. Reduktion der Höhe der Dachaufbauten, oder Gestaltung des Zentrumsplatzes. Eine erfolgreiche Verhandlung ist immer ein Kompromiss zwischen den Parteien. Man gibt und nimmt, aber bekommt nie alles.

Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag «Öffentlicher Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446 - Festsetzung zum Gestaltungsplan» zur Annahme.

2.2 Genehmigung des Vertrags über den Ausgleich des Mehrwerts für den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd, Kat. Nr. 7446



Die Vorlage in Kürze

Der öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd weicht von der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung ab und führt zu einem planungsbedingten Mehrwert. Die Gemeinde Rüti und die Baurechtsnehmerin UBS Anlagestiftung haben einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem dieser Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt wird.

Unter Berücksichtigung der hohen Lagequalität, der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten und der höheren Ausnützung resultiert aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd ein planungsbedingter Mehrwert von CHF 5.20 Mio. Abzüglich Gestehungskosten und Freibetrag sowie bei Anwendung eines Abgabesatzes von 25 % ergibt sich daraus ein Mehrwertausgleich von CHF 1'062'500.00.

Dieser Mehrwertausgleich wird für Massnahmen im öffentlichen Interesse eingesetzt, die einen direkten Bezug zum Gestaltungsperimeter aufweisen. Im Vordergrund stehen insbesondere Massnahmen zur qualitätsvollen Verdichtung, zur Aufwertung des öffentlichen Raums sowie zur Sicherstellung einer funktionierenden Erschliessung und Infrastruktur.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

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 Ausnützung resultiert aus dem öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd ein planungsbedingter Mehrwert von CHF 5.2 Mio.

	Betrag (CHF)
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
Abgabesatz (25 %) geschuldeter Mehrwertausgleich gemäss Art. 62b BZO	1'062'500.00

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 Mehrwertausgleichleistungen

Die Mehrwertausgleichleistungen 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.

Leistungen	Betrag (CHF)
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
Total Realleistungen	1'075'000.00

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.

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 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.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-114 vom 19. Mai 2026, dem Geschäft «Vertrag über den Ausgleich des Mehrwerts (städtebaulicher Vertrag) für den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd Kat. Nr. 7446» zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag «Genehmigung des Vertrages über den Ausgleich des Mehrwertes für den öffentlichen Gestaltungsplan Bandwies Süd» zur Annahme.

2.3 Genehmigung des Baurechtsvertrages Bandwies Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse mit einer Laufzeit von 99 Jahren mit der UBS Anlagestiftung, Zürich



Die Vorlage in Kürze

Das Grundstück Kat. Nr. 7446 im Gebiet Bandwies Süd gehört der Gemeinde Rüti und wird im Baurecht von der UBS Anlagestiftung übernommen. Der Baurechtsvertrag, der bereits im Zuge des früheren Gestaltungsplans Bandwies Süd ausgearbeitet wurde, wurde nun basierend auf der Weiterentwicklung des Projekts überarbeitet.

Das Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren eingeräumt. Der Mindest-Baurechtszins wird bei einer Ausnützungsziffer von 1.85 auf CHF 401'600.00 pro Jahr festgesetzt. Für dessen Berechnung ist übereinstimmend mit der UBS Anlagestiftung ein Landwert von CHF 16'064'000.00 festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 %. Bis zur Fertigstellung der Überbauung gilt der halbe Mindest-Baurechtszins.

Der Mindest-Baurechtszins kann während der ganzen Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins an die durchschnittlichen Nettajahresmietzinseinnahmen der letzten fünf Jahre angepasst.

Abstimmungsempfehlung

Gemeinderat: Zustimmung

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission: Zustimmung

Die Vorlage im Detail

Baurechtsvertrag Grundstück Kat. Nr. 7446

Im Vorfeld der Projektentwicklung 2014 wurden die ortsansässige neue Baugenossenschaft Rüti sowie – über den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich – weitere Baugenossenschaften als mögliche Baurechtsnehmer angefragt. Diese verfolgten das Vorhaben jedoch nicht weiter, da Projekte in dieser Grössenordnung beziehungsweise mit dieser Ausrichtung nicht in ihr Portfolio passten.

Mit der damaligen Credit Suisse Anlagestiftung beziehungsweise heute der UBS Anlagestiftung, handelnd für die Anlagegruppe «UBS AST4 Residential», konnte schliesslich ein Partner gefunden werden, der sowohl über die notwendigen finanziellen Möglichkeiten als auch über die erforderliche Flexibilität verfügt, um die Vorgaben der Gemeinde zu berücksichtigen. Auf dem Bandwies-Areal entsteht eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe. Die Baurechtsnehmerin verfügt über grosse Erfahrung in der Entwicklung und dem Betrieb solcher Anlagen.

Der Baurechtsvertrag von 2019 bildete zusammen mit dem damaligen Gestaltungsplan und dem Mehrwertausgleich eine Einheit. Diese Einheit ist jedoch nicht zustande gekommen, weil der Gestaltungsplan 2020 an der Urne abgelehnt wurde. Damit fehlt die rechtliche Grundlage für die Wirksamkeit des Baurechtsvertrags.

Zudem bezog sich der Vertrag ausdrücklich auf den damaligen Gestaltungsplan. Ein neuer oder überarbeiteter Gestaltungsplan kann diese Voraussetzung nicht ersetzen. Deshalb ist der bisherige Vertrag nicht mehr gültig und muss – abgestimmt auf die aktuelle Planung – neu verhandelt und der Gemeindeversammlung erneut zur Genehmigung vorgelegt werden.

Mit dem Übergang der Credit Suisse Anlagestiftung an die UBS Anlagestiftung 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 die UBS Anlagestiftung, 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 Parkieranlage 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)

Der öffentliche Gestaltungsplan Bandwies Süd, der Vertrag über den Ausgleich des Mehrwerts für das Areal Bandwies Süd und der Baurechtsvertrag bilden aus Sicht des Gemeinderates sachlich eine Einheit. Sollten die Stimmbürger/innen dem Gestaltungsplan und dem Vertrag über den Ausgleich des Mehrwerts für das Areal Bandwies Süd zustimmen, so wird in der Folge über den Baurechtsvertrag abgestimmt. Sollte der Gestaltungsplan Bandwies Süd an der Gemeindeversammlung oder einer nachfolgenden Urnenabstimmung nicht zugestimmt werden, ist die beschriebene Einheit nicht gegeben. Die Zustimmung zum Baurechtsvertrag erfolgt unter dem Vorbehalt, resp. der aufschiebenden Bedingung, dass der Gestaltungsplan Bandwies Süd an der Gemeindeversammlung vom 7. September 2026 rechtskräftig festgesetzt wird.

Das Grundstück Kat. Nr. 7446, im Eigentum der Gemeinde Rüti, wird im Baurecht von der UBS Anlagestiftung übernommen. Die wichtigsten Eckpunkte werden nachfolgend aufgeführt. Zu erwähnen ist, dass der Baurechtszins an die zukünftigen Nettajahresmietzinsen (Baurechtszins entspricht 11.128 % des Nettajahresmietzinses) gekoppelt ist und somit auch eine künftige Preisentwicklung berücksichtigt wird.

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

- Anpassung des Baurechtsnehmers (UBS Anlagestiftung) sowie Anpassung der Unterschriftenregelungen für die UBS Anlagestiftung 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
- 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 Anlagestiftung bis 31. Dezember 2031

Der Baurechtsvertrag mit der UBS Anlagestiftung enthält die nachstehenden (wesentlichen) Bedingungen:

1. Verselbständigungsabrede

Die Parteien vereinbaren die Verselbständigung und Aufnahme des Baurechts als Grundstück im Grundbuch der Gemeinde Rüti unter Grundbuch Blatt 51389 mit der Berechtigten als Eigentümerin.

2. Inhalt

Die Berechtigte hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, allfälligen Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sowie allfälliger behördlicher Ausnahmegewilligungen auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen zu erstellen und als Eigentum beizubehalten. Die Berechtigte darf während der Dauer des Baurechts erstellte Gebäude ganz oder teilweise abbrechen. Die Berechtigte ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.

Der nicht überbaute Teil des baurechtsbelasteten Grundstücks darf von der Berechtigten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach ihrem Belieben genutzt werden.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen sowie der unüberbaute Boden sind von der Berechtigten auf ihre Kosten während der ganzen Baurechtsdauer ihrem Zweck entsprechend ordnungsgemäss zu unterhalten.

Obligatorische Bestimmung

Die Berechtigte verpflichtet sich, einen Gastronomiebetrieb (insbesondere Bewirtung von Gästen, auch bspw. in Form einer Bäckerei mit Café oder Take-Away mit Sitzgelegenheit) mit Ausrichtung auf den Quartierplatz durch Dritte zu marktüblichen Konditionen zu betreiben. Sollte die Berechtigte innert einer Frist von 18 Monaten ab Bezugsdatum keinen geeigneten und solventen Mieter finden, so verpflichten sich beide Parteien, gemeinsam nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen.

3. Umfang

Das Baurecht umfasst unter Vorbehalt der eingetragenen Rechte die ganze Fläche des Grundstücks Kataster 7446 (7'627 m²).

Die Berechtigte hat Kenntnis vom Strassenprojekt Alpenstrasse gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. Januar 2019, das u.a. die Abtretung von 15 m² Land vom baurechtsbelasteten Grundstück Kataster 7446 vorsieht. Diese Abparzellierung erfolgt unentgeltlich, aber nicht schenkungsweise, und wurde im Rahmen der Festsetzung des Baurechtszinses bereits berücksichtigt. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig zur Vornahme sämtlicher erforderlichen Handlungen und zur Abgabe sämtlicher notwendigen Zustimmungen im Zusammenhang mit dieser Abparzellierung.

4. Dauer

Das Baurecht wird auf die Dauer von 99 Jahren ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch eingeräumt.

5. Eintragung Baurecht im Grundbuch, Besitzesantritt

Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes Bandwies Süd und nach rechtskräftiger Genehmigung des vorliegenden Vertrags durch die Gemeindeversammlung/ Urnenabstimmung der Gemeinde Rüti ZH.

Im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch beginnt die Pflicht zur Bezahlung des Mindest-Baurechtszinses.

Der Besitzesantritt des Baurechts mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr für die Berechtigte erfolgt am Tage der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

6. Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

7. Gegenleistung

Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich.

8. Baurechtszins

a) Mindest-Baurechtszins

Die Berechtigte hat während der ganzen Dauer des Baurechts – erstmals ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch – einen Mindest-Baurechtszins wie folgt zu bezahlen:

- **Halber** Mindest-Baurechtszins ab Eintragung des Baurechts im Grundbuch, (Tagebucheintrag) bis und mit Fertigstellung der Überbauung (d.h. bei Vorliegen der Bezugsbewilligungen),
- **Ganzer** Mindest-Baurechtszins ab Fertigstellung der Überbauung (d.h. ab dem nächstfolgenden Werktag im Zeitpunkt des Vorliegens der Bezugsbewilligungen).

Der Mindest-Baurechtszins kann während der ganzen Dauer des Baurechts nicht unterschritten werden. Die Höhe der ersten Zahlung des halben und ganzen Mindest-Baurechtszins wird pro rata temporis ermittelt.

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags steht die Höhe des Mindest-Baurechtszinses noch nicht definitiv fest. Die Höhe des Mindest-Baurechtszinses ist abhängig davon, mit welcher Ausnützungsziffer auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Bauten und Anlagen gestützt auf den Gestaltungsplan Bandwies Süd erstellt werden können und basiert auf folgenden Werten:

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

Die Parteien gehen im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung davon aus, dass der Gestaltungsplan Bandwies Süd mit einer Ausnützungsziffer von 1.85 festgesetzt und genehmigt wird. Sollte eine Ausnützungsziffer von 1.9 oder 1.8 festgesetzt und genehmigt werden, richtet sich der Mindest-Baurechtszins nach den obenstehenden Beträgen. Sollte wider Erwarten eine andere Ausnützungsziffer als 1.8, 1.85 oder 1.9 Grundlage der Überbauung bilden, schliessen die Parteien im Anschluss an die Rechtskraft des Gestaltungsplans Bandwies Süd einen Nachtrag zu diesem Vertrag ab.

b) Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren durch Rechtsmittelverfahren

Die Parteien sind sich bewusst, dass das Risiko zeitlicher Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten nicht ausgeschlossen werden kann. Im Hinblick auf die Verpflichtung der Berechtigten gemäss Ziffer 8 a) hiervor dieses Vertrages, ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch, einen halben Baurechts-Mindestzins zu bezahlen, vereinbaren die Parteien was folgt:

- Im Falle allfälliger Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten besteht die vorgenannte Verpflichtung der Berechtigten bis zur rechtskräftigen Erledigung **sämtlicher** Rechtsmittelverfahren vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich (1. kantonale Instanz) weiter. D.h. können **sämtliche** Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden, dauert die Baurechtszinsfortzahlungspflicht der Berechtigten ungehindert fort.
- Können nicht sämtliche Rechtsmittelverfahren gegen die Baueingabe der Berechtigten vor Baurekursgericht des Kantons Zürich rechtskräftig erledigt werden und wird mindestens ein Verfahren in den höheren Instanzen, d.h. vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (2. kantonale Instanz) bzw. vor dem Bundesgericht (oberste Instanz), anhängig gemacht, so wird die vorgenannte Verpflichtung der Berechtigten ab dem Zeitpunkt der Anhängigkeit der Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung einstweilig ausgesetzt.

c) Anpassung des Baurechtszinses an den Jahres-Netto-Ist-Mietzins

Die Parteien vereinbaren, dass der Baurechtszins alle fünf Jahre an die durchschnittlichen Nettojahresmietzinseinnahmen («NMZ») der letzten fünf Jahre angepasst wird und zwar gemäss folgender Formel:

$$\text{(Durchschnittliche NMZ der letzten 5 Jahre – Alte NMZ) / Alte NMZ} \times 100 \\ = \text{Prozentuale Erhöhung des Baurechtszinses}$$

[Rechenbeispiel:

Aktueller Baurechtszins	CHF 401'600.00 pro Jahr
Alte NMZ	CHF 3'600'000.00 pro Jahr
Durchschnittlicher NMZ der letzten 5 Jahre	CHF 3'750'000.00 pro Jahr
d.h. der Baurechtszins erhöht sich um 4.17 % auf CHF 418'350.00 pro Jahr für die nächsten fünf Jahre.]	

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags stehen die NMZ noch nicht fest; die Berechtigte geht davon aus, dass die NMZ für die Überbauung zwischen CHF 3.4 Mio. bis 3.7 Mio. betragen wird.

Die Parteien werden den NMZ erstmalig bei Vollvermietung der Überbauung bzw. spätestens zwei Jahre nach Vorliegen der Bezugsbewilligung (Stichtag) festsetzen und die notwendigen Berechnungsparameter (insbesondere den erstmaligen NMZ) in einem Nachtrag zu diesem Vertrag festhalten. Der Parameter des erstmaligen NMZ ist dabei stichtagbezogen und basiert nicht auf Durchschnittswerten.

Die Parteien sind verpflichtet, den Baurechtszins alle fünf Jahre auf den Januar des jeweils folgenden Kalenderjahrs anzupassen.

Die erstmalige Anpassung des Baurechtszinses erfolgt fünf Jahre nach erstmaliger Festsetzung des NMZ auf den Januar des folgenden Kalenderjahres.

d) Baurechtszins-Modalitäten

Der Baurechtszins wird jährlich per 1. Januar fällig. Da der 1. Januar ein staatlich anerkannter Feiertag (Neujahrstag) ist, gilt als Erfüllungstag der nächstfolgende Werktag.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag der jeweiligen Zahlung ohne weitere Mahnung geschuldet.

e) Vormerkung

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389
«Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht»

9. Sicherung des Baurechtszinses

Zur Sicherung des Baurechtszinses bestellt die Berechtigte mit einem separaten Pfandvertrag
zugunsten Gemeinde Rüti ZH
zulasten Baurechtsgrundstück Grundbuch Blatt 51389
einen Register-Schuldbrief im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB im Betrage von CHF 600'000.00 an 1. Pfandstelle, ohne Kapitalvorgang.

10. Ordentlicher Heimfall

Mit Ablauf der Vertragsdauer fallen die bestehenden Bauten und Anlagen mit dem Untergang des Baurechtes der Eigentümerin heim und werden Bestandteil des Grundstücks (Art. 779c ZGB).

11. Festsetzung der Heimfallentschädigung

Für die heimfallenden Bauwerke und die dazugehörenden 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.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389
«Vertragliche Bestimmungen zum Baurecht»

12. Vorzeitiger Heimfall und Rücktrittrecht der Berechtigten

Der vorzeitige Heimfall richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779f und 779g ZGB.

Sollte wider Erwarten die Baubewilligung für das von der Berechtigten eingegebene Bauprojekt aufgrund von allfälligen Rechtsmittelverfahren nicht in Rechtskraft erwachsen, kann die Berechtigte entschädigungslos von diesem Vertrag zurücktreten.

13. Miet- / Pachtverträge

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261a OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Eigentümerin erklärt, dass ein Mietverhältnis für mit besteht.

Die Eigentümerin bestätigt, dass das Grundstück Kataster 7446 im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch frei von Miet- oder Pachtverhältnissen ist.

Sollten wider Erwarten Miet- oder Pachtverhältnisse mit allen Rechten und Pflichten auf die Berechtigte übergehen, hält die Eigentümerin die Berechtigte in diesem Zusammenhang vollumfänglich schadlos.

14. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die jeweilige Berechtigte am baurechtsbelasteten Grundstück als auch für die jeweilige Eigentümerin am Baurecht selbst ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf eine Änderung oder Aufhebung des Vorkaufsrechts der Berechtigten am baurechtsbelasteten Grundstück wird vorläufig verzichtet.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstücks Grundbuch Blatt 1995 am Baurecht, Grundstück Grundbuch Blatt 51389 wird hingegen aufgehoben.

Diese Vereinbarung ist im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Grundbuch Blatt 1995 und 51389

«Aufhebung Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten (Eigentümerin)»

15. Steuern und öffentliche Abgaben

Wert und Ertrag des Landes sind von der jeweiligen Eigentümerin, jener des Baurechts von der jeweiligen Berechtigten zu versteuern.

Sämtliche öffentliche Abgaben und Erschliessungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauten, wie z.B. Grundeigentümerbeiträge an Kanalisation und Wasser, Anschlussgebühren, Gebäudeversicherungsprämien, usw. sowie die Erschliessungskosten gehen zulasten der Berechtigten.

16. Verlegung von Leitungen

Auf dem Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommende Leitungen Dritter sind nötigenfalls von der Berechtigten auf eigene bzw. auf Kosten der betroffenen Dritten zu verlegen.

17. Amortisationen

Die Berechtigte hat die Schulden aus den auf dem Baurecht lastenden Grundpfandrechten jederzeit durch angemessene Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der keinesfalls höher ist als die nach Ziffer 11 hiervor zu erwartende Heimfallentschädigung.

18. Gebühren

Die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten und die Gebühren des Grundbuchamtes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

19. Dienstbarkeiten

Die Berechtigte kennt den Inhalt und die Bedeutung der aufgeführten Dienstbarkeiten und verzichtet auf die Aufführung des vollständigen Wortlautes in diesem Vertrag.

20. Gewährleistung

Die Eigentümerin garantiert der Berechtigten für die Tauglichkeit des Grundstücks zum Zwecke der Überbauung respektive Nutzung im vereinbarten Sinne und schuldet für den Fall des Verstosses der Berechtigten eine Entschädigung im Umfang des daraus entstehenden Schadens.

21. Haftung

Die Berechtigte haftet für alle Schäden, für die der Grund- oder Werkeigentümer einzustehen hat. Sie ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Eigentümerin für Schäden, die durch den Bestand oder die Benutzung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat sie die Berechtigte hierfür vollen Regress zu leisten.

22. Kataster der belasteten Standorte

Die Berechtigte hat Kenntnis, dass der Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (siehe <http://maps.zh.ch/> (Karten/Kataster der belasteten Standorte)) Auskunft gibt, ob im Untergrund des Baurechtsgrundstücks eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit vorliegt.

Die Eigentümerin erklärt, dass das baurechtsbelastete Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und es sich nicht um einen belasteten Standort handelt.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Entsorgung allfälliger Abfall- und Schadstoffbelastungen im Boden des baurechtsbelasteten Grundstücks und/oder im bestehenden Gebäude an der Alpenstrasse 23 werden von der Eigentümerin übernommen. Die Berechtigte orientiert die Eigentümerin vorgängig über den Umfang der Belastungen und die mutmassliche Höhe der Sanierungs- und Entsorgungskosten.

23. Wärmeverbund ARA Rüti ZH

Die Berechtigte verpflichtet sich, sämtliche beheizten Gebäude der Überbauung an das Fernwärmenetz der belasteten Eigentümerin anzuschliessen und deren Abwärme zu nutzen, sofern der Berechtigten gegenüber konventionellen Anlagen keine technischen oder wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Als konventionelle

Anlagen gelten Heizwärmezentralen von Wärmeverbundanlagen und Wärmepumpen, allenfalls kombiniert mit Bio- oder Erdgas.

24. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervor gehen. Ob für das Baurechtsgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (wie z.B. Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen, usw.).

25. Neue Anmerkung

Die Berechtigte erwirbt das Baurecht für die UBS AST 4 RES Residential. Im Grundbuch ist auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 51389 folgende Anmerkung vorzunehmen:

«Zugehörigkeit zur UBS AST 4 RES Residential»

Diese Anmerkung erfolgt gestützt auf Art. 86 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (Kollektivanlagenverordnung, KKV; SR 951.311).

26. Rechtserwerb durch Personen gemäss Bewilligungsgesetz

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Berechtigte bestätigt, dass sie dem Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) unterstellt ist und somit die Bewilligungspflicht gemäss BewG entfällt.

27. Gerichtsstandsklausel

Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird als ausschliesslicher Gerichtsstand Zürich (Kreis 1) vereinbart.

28. Dienstbarkeiten

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt im Rahmen einer koordinierten Erschliessung des Areales von der Bandwiesstrasse. Zu diesem Zweck verpflichten sich die Parteien deshalb gegenseitig, neue Dienstbarkeiten mit unten aufgeführtem Inhalt unmittelbar nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend:

- Benützungsrecht an Stationsraum für eine bedarfsgerechte Transformatorenstation mit Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, inkl. Fuss- und Fahrwegrecht (Personaldienstbarkeit zugunsten der Eigentümerin, welche eine Transformatorenstation in einem von der Berechtigten zur Verfügung gestellten Raum errichten, betreiben und unterhalten wird).
- Die Eigentümerin erhält das Recht, auf der im Gestaltungsplan als «Quartierplatz», «Bereich Begegnungszone Bandwies» und «Infrastrukturband» markierten Flächen Kunstobjekte in eigenem Auftrag und auf eigene Rechnung aufzustellen. Der Unterhalt (Instandhaltung, Instandstellung und Erneuerung) sowie Betrieb der Kunstobjekte liegt vollumfänglich bei der Eigentümerin. Die Wahl und Ausarbeitung der Kunstobjekte bedarf der schriftlichen Zustimmung

der Berechtigten. Die Kunstobjekte dürfen die Zugänglichkeit der Nutzflächen, wie auch der Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

Sollten im Zusammenhang mit dem Baurecht im Rahmen der Überbauung weitere Dienstbarkeiten oder andere Rechte nötig sein, verpflichten sich die Eigentümerin und die Berechtigte jetzt schon, alle erforderlichen Erklärungen in gehöriger Form abzugeben. Aus derartigen Dienstbarkeiten etc. dürfen sich für die Berechtigten nur geringfügige Betriebs- und Unterhaltskosten ergeben.

29. Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, die obligatorisch wirkenden Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.

30. Vertragsvorbehalt

Diesem Vertrag ausdrücklich vorbehalten bleibt dessen Genehmigung durch das zuständige Aufsichtsorgan der Politischen Gemeinde Rüti sowie der Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes Bandwies Süd.

Die Anmeldung zur Grundbucheintragung dieses Baurechtsvertrages hat gemäss Vereinbarung in Ziffer 5 hiervor und unter der Voraussetzung eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes zu erfolgen. Liegt die Genehmigung nicht spätestens am 31. Dezember 2031 vor, so kann die Berechtigte einseitig und entschädigungslos von diesem Baurechtsvertrag zurücktreten. Die bis dahin angefallenen amtlichen Kosten gehen in diesem Falle zulasten der belasteten Eigentümerin.

31. Weitere Vertragsbestimmungen

- a. Aus diesem Rechtsgeschäft sind von der Berechtigten keinerlei Vermittlungsprovisionen zu bezahlen.
- b. Die Berechtigte bestätigt, dass gestützt auf Ziff. 4.2.2 in Verbindung mit Ziff. 4.5.1 des Organisationsreglements der UBS Investment Foundation 4, vom Stiftungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt per 1. Juli 2024, die Kompetenz zum Entscheid über den vorliegenden Baurechtsvertrag beim Portfoliomanager der Immobilien-Anlagegruppe UBS AST 4 Real Estate Switzerland Residential liegt. Im Weiteren bestätigt sie, dass der Portfoliomanager der Immobilien-Anlagegruppe UBS AST 4 Real Estate Switzerland Residential den vorliegenden Baurechtsvertrag genehmigt hat.
- c. Die Parteien vereinbaren, dass sie sämtliche Informationen an Dritte, insbesondere aber gegenüber den Medien, über den vorstehenden Baurechtsvertrag gemeinsam abstimmen.

Insbesondere haben sie sich darüber, ob Medienmitteilungen erfolgen und gegebenenfalls über deren Inhalt sowie Art und Weise der Vereinbarung zu einigen, wobei der erwerbenden Partei, welche bei der Handhabung dieser Sachverhalte bis auf Widerruf durch die UBS AG vertreten wird, die Führungsrolle zukommt und ihr auch das umfassende Vetorecht inkl. Kommunikationssperre zusteht. Im Falle einer gesetzlichen Pflicht zur öffentlichen Information (z. B. Pflicht zur börsenrechtlichen ad hoc Publizität oder

ähnliches) hat sich das Vetorecht auf die Inhalte der Kommunikation zu beschränken.

- d. Die Parteien bestätigen, bei den Vertragsverhandlungen alles zur Willensbildung Erforderliche offengelegt zu haben. Insbesondere sichert die Eigentümerin zu, das Baurecht am Grundstück einzuräumen, welches frei von Miet- und Pachtverhältnissen ist.
- e. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Form der öffentlichen Beurkundung.
- f. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine Vereinbarung treffen, welche die betreffende Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung ersetzt. Dies gilt auch, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

Bewertung der Vermögenswerte des Grundstücks Kat. Nr. 7446

Für die Berechnung des Mindest-Baurechtszinses ist übereinkommend mit der UBS Anlagestiftung ein Landwert von CHF 16'064'000.00 (CHF 2'106.00/m²) festgelegt worden. Der Mindest-Baurechtszins von CHF 401'600.00 im Jahr entspricht somit einer aktuellen Verzinsung des Bodens von 2.5 % und ist für künftige Anpassungen an den hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen gekoppelt.

Das Gemeindevermögen setzt sich aus Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen und - den hier nicht weiter relevanten - Sachen im Gemeingebrauch zusammen. Ob ein Grundstück dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen ist, bestimmt sich in diesem Sinn danach, ob für die Gemeinde das Anlageziel oder die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Vordergrund steht.

Das Grundstück Kat. Nr. 7446 wird bis heute im Finanzvermögen mit einem Buchwert von gesamthaft CHF 4'712'300.00 geführt. Im vorliegenden Fall wird nun mit der Abgabe des Grundstücks Kat. Nr. 7446 im Baurecht nicht die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe angestrebt, sondern ein entsprechendes Anlageziel verfolgt.

Gestützt auf § 133 des Gemeindegesetzes und § 23 und 24 der Gemeindeverordnung wird das Grundstück Kat. Nr. 7446 weiterhin im Finanzvermögen, Grundstücke mit Baurechten, geführt und neu bewertet. Die Bewertung erfolgt gemäss Anhang 2 Ziffer 1 der Gemeindeverordnung.

Beschreibung	Buchwert 2025 (FV) CHF	Neubewertung (FV) CHF	Bewertungs- gewinn CHF
¹ Grundstück Bandwies, ANR011492	4'199'400.00		
¹ Gebäude und Grundstück Alpenstrasse 23, ANR01514	512'900.00		
Total Buchwert Zusammenlegung Kat. Nr. 7446 gerundet	4'712'300.00	6'693'300.00	
Bewertungsgewinn			1'981'000.00

¹ Die Bewertung von Grundstücken im Finanzvermögen mit Baurechten erfolgt anhand des Baurechtszinseszinses, kapitalisiert zu einem marktkonformen Zinsfuss (Basiszinsfuss und Risikozuschlag). Das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden empfiehlt einen Zinsfuss von 4 bis 6 %. Die bereits heute im Finanzvermögen bewerteten mit Baurechten belasteten Grundstücke (z.B. Coop Bandwies, PackSys Global AG) sind mit einem Zinsfuss von 6 % kapitalisiert. Aus diesem Grund ist für das erwähnte Grundstück ebenfalls ein Zinsfuss von 6 % zu wählen.

Es resultiert ein Buchgewinn von CHF 1'981'000.00 und wird mit der Rechtskraft des Gestaltungsplanes voraussichtlich im Rechnungsjahr 2027 gutgeschrieben.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mit Beschluss Nr. 2026-115 vom 19. Mai 2026, dem Geschäft «Genehmigung des Baurechtsvertrages Bandwies Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse mit einer Laufzeit von 99 Jahren» zuzustimmen.

Referent: Gemeinderat Peter Weidinger, Ressortvorsteher Bau

Abschied Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Im Rahmen der Beurteilung der finanzpolitischen Aspekte, d.h. die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit, sowie die finanzielle und sachliche Angemessenheit der Vorlage gemäss §59 des Gemeindegesetzes und Art. 50 der Gemeindeordnung prüft die RGPK die Geschäfte der Gemeindeversammlung und Urne und stellt Antrag.

Aus Sicht der RGPK liegt mit dem neuen Baurechtsvertrag ein insgesamt gutes und solides Werk vor. Die Höhe des Baurechtszinses ist angemessen. Die Bedingungen zur Berechnung des Heimfallpreises lassen einen erheblichen Interpretationsspielraum zu. Im Sinne der Rechtssicherheit wäre eine präzisere Definition angebracht. Für zukünftige Baurechtsverträge sollte die Kalkulationsgrundlage für den Heimfallpreis überarbeitet und präziser vereinbart werden,

Die RGPK empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag «UBS Investment Foundation 4, Zürich - Genehmigung des Baurechtsvertrages Bandwies Kat. Nr. 7446, Bandwiesstrasse mit einer Laufzeit von 99 Jahren - Antrag an die Gemeindeversammlung vom 7. September 2026» zur Annahme.



Rüti ZH
european energy award

Impressum

Herausgeberin

Druck

Papier

Auflage

Bildquellen

Gemeindeverwaltung Rüti

www.rueti.ch, info@rueti.ch

Gemeindeverwaltung Rüti

Refutura Recycling aus 100 % Altpapier

200 Exemplare

Gemeindeverwaltung Rüti, Nightnurse, SNZ Ingenieure und
Planer AG, SPPA Architekten