



Referenz-Nr.: ARE 19-0117

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Spitalstrasse» – Genehmigung

Gemeinde **Rüti**

Lage Waldau, Grundstück Kat.-Nr. 7421

- Massgebende - Situation 1:500 vom 1. Oktober 2018
Unterlagen - Vorschriften vom 1. Oktober 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. Oktober 2018
- Bericht zu den Einwendungen vom 1. Oktober 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Firma PackSys Global AG plant als Baurechtsnehmerin im Gebiet Waldau einen Produktionsbetrieb mit zusätzlicher Büronutzung. Das im Eigentum der politischen Gemeinde Rüti stehende, unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 7421 ist der Gewerbezone G mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Im regionalen Richtplan Oberland ist das Gebiet Waldau als Arbeitsplatzgebiet von überkommunaler Bedeutung mit Funktion (Eignung) gewerbliche Nutzung festgelegt. Die Spitalstrasse ist als regionale Verbindungsstrasse mit bestehendem Radweg bezeichnet. Für den östlichen Bereich der Spitalstrasse ist die Umgestaltung des Strassenraums geplant.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Abweichungen zu den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Baumassenziffer gemacht. Die Erschliessung soll über die im Gemeindebesitz befindlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 6503 und 7361 erfolgen. Im Bereich des noch nicht vollständig erschlossenen Gestaltungsplangebiets gelten die Festlegungen des rechtskräftigen Quartierplans Waldau (BDV Nr. 887/1998).

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Rüti stimmte mit Beschluss vom 10. Dezember 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Spitalstrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 17. Januar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 ersucht die Gemeinde Rüti um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Spitalstrasse» werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines neuen Produktionsbetriebes der PackSys Global AG mit einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung und zweckmässiger Verkehrserschliessung geschaffen.

Zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie Sicherstellung eines angemessenen Beitrags an das Modalsplit-Ziel wird durch qualitätssichernde Massnahmen im Bereich der Parkierung der mit der Erhöhung der Baumassenziffer und der Gebäudehöhe ermöglichten Nutzungsintensivierung angemessen Rechnung getragen. Die Reduktion der Anzahl Parkplätze wird auf das Minimum des Grenzbedarfs für Güteklasse C/D gemäss Art. 55 Abs. 1 BZO beschränkt.

Die Feinerschliessung wird mit dem von Gossweiler Ingenieure AG erstellten Verkehrsnachweis Knoten Badi-/Spitalstrasse vom 18. Mai 2018 sichergestellt. Der vorgesehene Ausbau der Stichstrasse in die Spitalstrasse mit getrennter Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung und eine Ein- und Ausfahrt für Personenwagen über die Badistrasse ist ohne Abbiegespur realisierbar. Für die Ausfahrt Badistrasse ist mindestens eine Verkehrsqualität D sicherzustellen.

Mit den im Gestaltungsplan als ökologisch bezeichneten Ausgleichsflächen und der festgelegten Freiflächenziffer von 20% sowie der entlang der Spitalstrasse zu pflanzenden Baumreihe wird eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung und Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ermöglicht.

Gemäss Nachweis des Ingenieurbüros Frei + Krauer AG vom 25. September werden mit der neuen Hydrantenstichleitung die Anforderungen an die Löschwasserversorgung für das Gestaltungsplangebiet eingehalten.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. August 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Die im Zusammenhang mit dem Vollzug des Quartierplans Waldau noch nicht realisierten Stichstrasse soll parallel mit dem Bauprojekt der PackSys Global AG koordiniert und erstellt werden. Als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung wird die Stichstrasse auf die Anforderungen der Anlieferung für LKW anzupassen sein. Die Abweichungen gegenüber dem Quartierplan werden mit einem privaten Erschliessungsvertrag und entsprechenden Dienstbarkeiten geregelt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Rüti sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Rüti zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Spitalstrasse», welchem die Gemeindeversammlung Rüti mit Beschluss vom 10. Dezember 2018 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'121.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Rüti wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Rüti (unter Beilage von fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - PackSys Global AG, Joweid Zentrum 1, 8630 Rüti (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler

VERSENDET AM 10. APR. 2019

Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse Rüti

Situation 1:500

Die Baurechtsnehmerin:

PackSys Global AG



Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Rüti

Gemeinderat Rüti


 Peter Luginbüh
 Gemeindepräsident


 Thomas Ziltener
 Gemeindeschreiber

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 10. DEZ. 2018

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am: 10. April 2019

Für die Baudirektion:



BDV Nr. 0117/19

Dübendorf, 01. Oktober 2018 / rt.1002



Gossweiler

Plan-Nr.		erstellt		geprüft+freigegeben	
		Datum	Vis.	Datum	Vis.
1		25.05.2018	Mil	25.05.2018	Kol
	rev.	01.10.2018	Mil	01.10.2018	Kol
	rev.				
Dateiname: rt.1002_GP_Waldau.vwx				Format: 84.0 x 44.6	

Gossweiler Ingenieure AG
 Neuhofstrasse 34
 8600 Dübendorf
 Telefon 044 802 77 11
 www.gossweiler.com

Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse Rütli

Situation 1:500

Die Baurechtsnehmerin: Die Grundeigentümerin:
PackSys Global AG Gemeinde Rütli

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Der Präsident: Der Gemeindevorstand:

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion: BDV Nr.

Dübendorf, 01. Oktober 2018 / rt.1002



Plan-Nr.	erstellt		geprüft/freigegeben	
	Datum	Vis.	Datum	Vis.
1	25.05.2018	Mil	25.05.2018	Kol
	rev. 01.10.2018	Mil	01.10.2018	Kol
	rev.			

Dateiname: r.1002_GP_Waldau.vex Format: 84.0 x 44.6

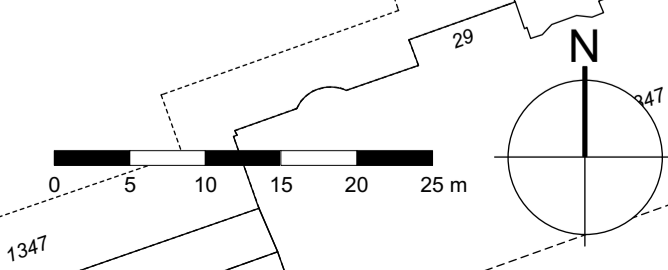
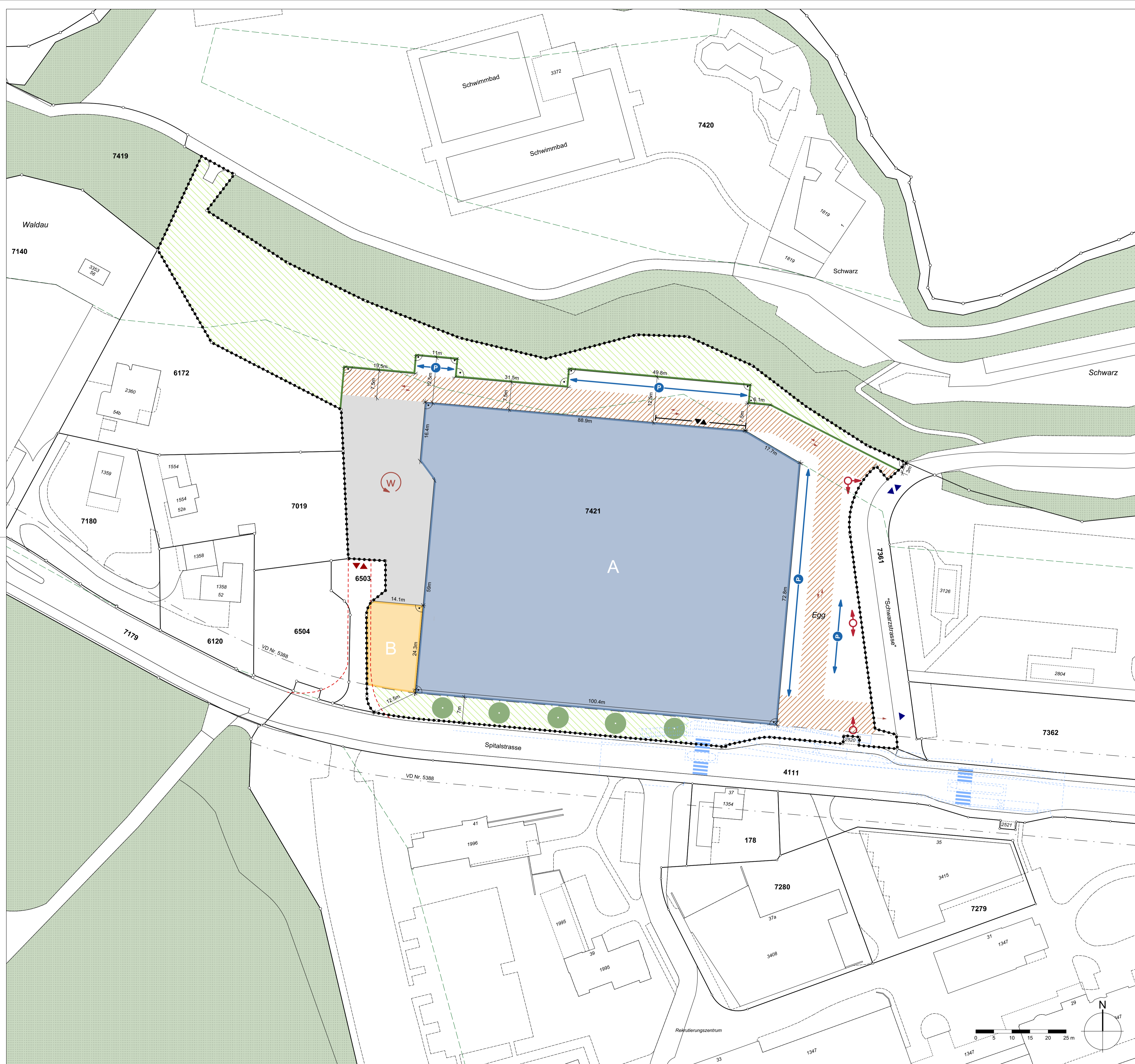
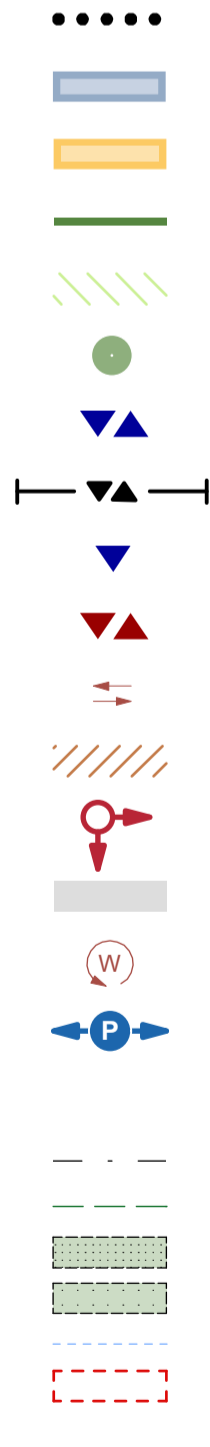
Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Legende

Festsetzungsinhalt:

- Geltungsbereich (Art. 4)
- Baubereich A (Produktionsbetrieb) (Art. 5 Abs. 1)
- Baubereich B (Entsorgung) (Art. 5 Abs. 1)
- Abgrenzungslinie (Art. 10)
- Ökologische Ausgleichsflächen (Art. 11 Abs. 4)
- Baumreihe (Art. 11 Abs. 5)
- Bereich Ein- und Ausfahrt (PW) (Art. 12 Abs. 1)
- Bereich Ein- und Ausfahrt Unterniveaugarage (Art. 12 Abs. 2)
- Bereich Ausfahrt (PW) (Art. 12 Abs. 3)
- Bereich Anlieferung (LKW) (Art. 12 Abs. 4)
- Verkehrsführung (Art. 13 Abs. 1)
- Erschliessungsflächen (Art. 13 Abs. 1)
- Fussweg Anschlusspunkte (Art. 13 Abs. 2)
- Betriebsfläche (Art. 13 Abs. 3)
- Wendeplatz (Art. 13 Abs. 4)
- Bereiche Fahrzeugabstellplätze (Art. 14 Abs. 4)

- Orientierungsinhalt:**
- Rechtskräftige Baulinie
- Waldabstandslinie
- Wald
- Bestockte Fläche
- Bauprojekt Neubau Bushaltestelle
- Zukünftige Strassengrenze (Abstimmung Realisierung Quartierplan Waldau)





Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse, Rüti

PackSys Global AG

Vorschriften

Die Baurechtsnehmerin:

PackSys Global AG

Die Grundeigentümerin:

Gemeinde Rüti

Gemeinderat Rüti


Peter Luginbühl
Gemeindepräsident


Thomas Ziltener
Gemeindegemeinderat

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

10. DEZ. 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 10. April 2019

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 0117/19

Dübendorf, 1. Oktober 2018 / rt.1002 / Kol / AS

 **Gossweiler**

Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
3	Erschliessung und Parkierung	6
4	Umwelt	7
5	Schlussbestimmungen	7

Abgrenzungslinie.....	Art. 10	Gebäudemantel.....	Art. 5
Abweichungen	Art. 7	Geltungsbereich.....	Art. 4
Aussenraum.....	Art. 11	Gestaltung	Art. 9
Bestandteile	Art. 2	Grundmasse	Art. 6
Ein- und Ausfahrt.....	Art. 12	Inkrafttreten	Art. 18
Entsorgung.....	Art. 17	Lärm	Art. 15
Entwässerung	Art. 16	Nutzweise.....	Art. 8
Ergänzendes Recht	Art. 3	Parkierung.....	Art. 14
Erschliessungsfläche.....	Art. 14	Zweck.....	Art. 1

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der Private Gestaltungsplan "Spitalstrasse" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Produktionsbetriebs der PackSys Global AG.

² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- ◆ Die Bauten und Anlagen, basierend auf den Vorgaben der gültigen Bau- und Zonenordnung zu konkretisieren.
- ◆ Die Realisierung eines Produktionsbetriebs mit einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung
- ◆ Die Gewährleistungen einer Bebauung mit Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Wald.
- ◆ Die Sicherstellung einer zweckmässigen und sicheren Verkehrserschliessung.

Art. 2

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.

² Die im Plan bezeichneten Festlegungen sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind für die nachfolgende Planung und die Beurteilung von Bauprojekten wegleitend.

³ Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts enthaltene Richtprojekt der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage in Ermessensfragen.

Art. 3

Ergänzendes und übergeordnetes Recht

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird im Sinne von § 85 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch die Baurechtsnehmerin des Grundstücks aufgestellt. Der Gestaltungsplan bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

³ Wo der vorliegende Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rüti sowie das jeweils gültige übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 4

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet. Er umfasst das Grundstück Nr. 7421.

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5

Gebäudemantel

¹ Neubauten und Anbauten sowie unterirdische Gebäude sind innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche zu erstellen.

² Pro Baubereich darf maximal ein oberirdisches Gebäude erstellt werden.

³ Der Gebäudemantel für Neu- und Anbauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten.

⁴ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.

⁵ Im Baubereich B haben Gebäude gegenüber der Erschliessungsstrasse einen Abstand von 1 m einzuhalten, sofern diese das Niveau der Erschliessungsstrasse überragen.

Art. 6

Grundmasse Neu- und Anbauten

¹ Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen Höhenkoten (First- und Gebäudehöhe):

Baubereiche	Maximale Höhenkote
Baubereich A	498.00 m ü.M.
Baubereich B	491.50 m ü.M.

² Die zulässige Geschosshöhe ist innerhalb des Gebäudemantels frei.

³ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

⁴ Es gilt eine Freiflächenziffer von 20 %.

⁵ Die Bestimmungen gemäss Art. 43 Abs. 1 der BZO kommen nicht zur Anwendung.

Art. 7

Abweichungen vom Gebäudemantel

Folgende Gebäude- und Anlagenteile dürfen über den gemäss Art. 6 definierten Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb der Baubereiche erstellt werden:

- ◆ Vordächer sowie einzelne Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG (ohne Erker, Balkone und dergleichen) bzw. § 100 Abs. 1 PBG
- ◆ Technisch bedingte Aufbauten auf dem Dach, soweit diese mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt sind, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen, Liftaufbauten, Stützmauern/-brüstungen sowie Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie wie Solaranlagen, Monoblock für Wärmepumpe usw.; Dachausstiege nur, soweit sie für Unterhaltszwecke notwendig sind
- ◆ unterirdische und statisch bedingte Bauteile wie Foundationen, Anker und dergleichen
- ◆ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und Art. 53 und 54 der BZO im Umfang von maximal 150 m²

Art. 8

- Nutzweise
- ¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt die Nutzweise der Gewerbezone Waldau gemäss BZO.
 - ² Im Baubereich B sind lediglich Bauten für die Ver- und Entsorgung zulässig.

Art. 9

- Gestaltung
- ¹ Die Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben und ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
 - ² Entlang der Spitalstrasse gilt die geschlossene Bauweise. Der Fassadengestaltung ist dabei besondere Beachtung zu schenken. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.
 - ³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergie oder Dachterrassen genutzt werden.

Art. 10

- Abgrenzungslinie
- Erschliessungsflächen, ausgenommen öffentlicher Fussweg, und Fahrzeugabstellplätze sind nur bis zur im Situationsplan eingetragenen Abgrenzungslinie zulässig.

Art. 11

- Aussenraum
- ¹ Der Aussenraum bezeichnet den ganzen oberirdischen Raum ausserhalb der definierten Baubereiche sowie der Erschliessungs- und der Betriebsflächen.
 - ² Für die Gestaltung des Aussenraums sind einheimische und standortgerechte Baumarten, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.
 - ³ Die Gestaltung des Aussenraums insbesondere des Bereichs zwischen den Erschliessungsflächen inkl. Parkplätze und Wald ist durch eine ausgewiesene Fachperson begleiten zu lassen.
 - ⁴ Die im Gestaltungsplan als ökologische Ausgleichsflächen bezeichneten Bereiche sind im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur und Heimatschutzverordnung als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.
 - ⁵ Entlang der Spitalstrasse ist im Sinne einer Strassenraumgestaltung eine Baumreihe zu pflanzen.

3 Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Ein- und Ausfahrt

¹ Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen und der Unterniveaugarage erfolgt von der Spital- über die Schwarzstrasse und den im Plan bezeichneten Bereich für Ein- und Ausfahrt.

² Die Ein- und Ausfahrt in die Unterniveaugarage erfolgt in dem im Plan bezeichneten Bereich.

³ Zusätzlich ist in dem im Plan bezeichneten Bereich eine Ausfahrt zulässig.

⁴ Die Ein- und Ausfahrt für Lastwagen ist nur über den im Plan als Anlieferung bezeichneten Bereich zulässig.

Art. 13

Interne
Verkehrerschliessung

¹ Die interne Verkehrerschliessung erfolgt über die im Situationsplan schematisch bezeichneten Erschliessungsflächen. Die Verkehrsführung ist schematisch im Plan eingetragen.

² Entlang der Schwarzstrasse zwischen den im Plan dargestellten Anschlusspunkten ist mit der Erstellung einer 1. Etappe ein mindestens 2.5 m breiter öffentlicher Fussweg zu erstellen.

³ Die im Gestaltungsplan als Betriebsfläche bezeichnete Fläche dient in erster Linie dem Umschlag von Waren.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Wenden eines Sattelzuges nachzuweisen.

⁵ Für die Betriebsfläche gilt eine maximale Höhenkote von 485.00 m ü.M., ausgenommen sind Absturzsicherungen.

⁶ Innerhalb der Betriebsfläche sind eine nicht gedeckte Treppe zur Verbindung der Erschliessungsfläche mit der Betriebsfläche und eine Gas-Druckreduzierstation zulässig.

Art. 14

Parkierung

¹ Die Berechnung der erforderlichen und zulässigen Fahrzeugabstellplätze und Zweiradabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach Art. 55 der BZO.

² In einer ersten Bauetappe mit einer massgeblichen Geschossfläche bis zu 14'000 m² dürfen jedoch maximal 89 Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte und maximal 10 Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden erstellt werden (inkl. Parkplätze für Gehbehinderte gemäss Art. 55 Abs. 9 BZO).

³ Für weitere Bauetappen beträgt die zulässige Parkplatzzahl maximal 45 % des Grenzbedarfs gemäss Art. 55 Abs. 1 BZO für Beschäftigte und maximal 50 % für Besucher und Kunden.

⁴ Die Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb der im Plan schematisch eingetragenen Bereiche zu erstellen.

⁵ Es ist eine Unterniveaugarage mit mindestens 69 Fahrzeugabstellplätzen zu erstellen.

⁶ Die Fahrzeugabstellplätze und Zweiradabstellplätze für Kunden und Besucher sind zwischen der Schwarzstrasse und dem Baubereich A anzuordnen.

⁷ Alle Zweiradabstellplätze sind in der Nähe des Haupt- bzw. Personaleingangs gedeckt zu platzieren.

4 Umwelt

Art. 15

Lärm

¹ Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

² Am Lüftungsfenster lärmempfindlicher Betriebsräume darf der Immissionspegel den Wert von 65 dB(A) am Tag nicht überschreiten. Fällt der Immissionspegel höher aus, ist eine kontrollierte Lüftung vorzusehen.

³ Am Lüftungsfenster lärmempfindlicher Wohnräume von standortgebundenen Wohnungen dürfen die Immissionspegel nicht höher ausfallen als 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Art. 16

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und wird abschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) festgelegt.

² Unterirdische Regenrückhaltebecken im Zusammenhang mit der Entwässerung sind innerhalb der Betriebsfläche zulässig.

Art. 17

Entsorgung

Die nötigen Bauten und Flächen für die Entsorgung sind im Baubereich B vorzusehen.

5 Schlussbestimmungen

Art. 18

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Rüti publiziert die Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Rüti

Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse, Rüti

PackSys Global AG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Dübendorf, 1. Oktober 2018 / rt.1002 / Kol / AS



usio mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Auftraggeberin	PackSys Global AG Joweid Zentrum 1 8630 Rüti
Verfasser Richtprojekt	H & V Baudienstleistungs GmbH Andreas Volk Architektur & Gebäudemanagement Rosengartenstrasse 15a 8608 Bubikon
Auftragnehmerin	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34 8600 Dübendorf
Bearbeitung	Adrian Schori, dipl. Kulturingenieur ETH / Raumplaner ETH/NDS Lukas Köchli, BSc FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Situation	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Grundbuch und Baurechtsvertrag	6
1.5	Verfahren	7
1.6	Ergebnis kantonale Vorprüfung	8
2	Planerische Rahmenbedingungen	10
2.1	Übergeordnete Grundlagen	10
2.2	Kommunale Grundlagen	12
2.3	Weitere zu beachtenden Rahmenbedingungen	14
2.4	Realisierung Quartierplan Waldau	16
2.5	Bauprojekt Bushaltestelle Rekrutierungszentrum	17
3	Richtprojekt	18
3.1	Bedeutung	18
3.2	Beschreibung	18
4	Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften	20
4.1	Allgemeine Bestimmungen	20
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen	20
4.3	Erschliessung	27
4.4	Parkierung Personenwagen	29
4.5	Veloparkierung	34
4.6	Umwelt	35
4.7	Schlussbestimmungen	36
5	Beurteilung	37
6	Anhang	38

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7421 mit einer Fläche von 16'499 m² soll ein Fabrikationsbetrieb mit zusätzlichen Büronutzungen der Firma PackSys Global AG entstehen.

Das Grundstück Kat.- Nr. 7421 liegt im Eigentum der Gemeinde Rüti und soll im Baurecht von der Firma PackSys Global AG übernommen werden. Der Baurechtsvertrag soll an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 gemeinsam mit dem privaten Gestaltungsplan "Spitalstrasse" verabschiedet werden.

Bauherrschaft
PackSys Global AG

Die PackSys Global AG wurde 1969 in Hinwil unter dem Firmennamen KMK gegründet mit damals 20 Mitarbeitern.

Im Jahr 2001 wurde die Wesco-Produktlinien für Aluminiumtuben und Monoblock-Aluminium-Spraydosen mit 150 Beschäftigten in Thailand übernommen und der Standort von Hinwil nach Rüti in die Joweid verlegt.

Im Jahr 2002 wurde der Maschinenhersteller für Metall- und Kunststoffkappen Oberburg Engineering übernommen. Die damaligen Beschäftigten wurden laufend in den Standort in Rüti integriert (35 Personen).

Im Jahr 2004 wurde die KMK in die heutige PackSys Global AG umbenannt, zu diesem Zeitpunkt beschäftigte die PackSys Global AG bereits 70 Personen. Die PackSys Global AG wurde im Jahr 2011 in die Brückner Gruppe integriert. Am Standort Rüti waren damals 132 Personen beschäftigt.

Im Jahr 2013 wurde die Madag Printing Systems AG und Texa AG mit 45 Beschäftigten übernommen, welche heute noch an einem eigenen Standort tätig sind.

Im Jahr 2014 wurde die Combitoool AG in Bäretswil mit 30 Beschäftigten Mitglied der PackSys Global Gruppe.

Heute zählt das international tätige Unternehmen PackSys Global AG weltweit mehr als 450 Mitarbeiter und ist einer der führenden Hersteller von fortschrittlichen Verpackungsanlagen für die Oral- und Körperpflege, Kosmetik-, Getränke- und Pharmaindustrie.

Standort Waldau

Am Standort Waldau werden zwei Firmen von zwei bestehenden Standorten der Brückner Group an einem Standort zusammengeführt. Neben der PackSys Global AG, die heute ihren Standort in der Joweid in Rüti hat, wird auch die Firma Combitoool AG, die heute in Bäretswil tätig ist, künftig an den Standort Waldau wechseln. Bei der PackSys Global AG in Rüti und der Combitoool AG sind aktuell (Stand September 2018) 165 Mitarbeiter beschäftigt.

Durch das stetige und ausgewiesene Wachstum der PackSys Global AG soll mit dem Gestaltungsplan die Möglichkeit zur Realisierung eines Produktionsbetriebs mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen für bis zu 300 Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Das in einem ersten Ausbauschnitt geplante Produktionsgebäude ist auf 200 Arbeitsplätze ausgelegt, was den kurz- bis mittelfristigen Bedarf deckt. Die PackSys Global AG setzt bewusst auf den Wirtschaftsstandort Rüti und will an diesem Standort wei-

terwachsen. Zum einen sind weitere Konzentrationen am Standort Waldau möglich und andererseits sucht die PackSys Global AG weiteres qualifiziertes Personal. Zurzeit (Stand September 2018) sind 10 vakante Stellen bei der PackSys Global AG vorhanden.

1.2 Situation

Das Gebiet Waldau liegt im westlichen Teil der Gemeinde Rüti und grenzt im Süden direkt an die Spitalstrasse (Staatsstrasse). Im Norden grenzt das Gebiet an das Waldgebiet Hofacher – Waldau. Im Osten befindet sich die Oberstufe der Gemeinde Rüti. Das gesamte Gestaltungsplangebiet ist heute nicht bebaut und befindet sich im Perimeter des Quartierplans Waldau, welcher sich in der Realisierungsphase befindet.



Abbildung 1 Situation Luftbild

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat. Nr. 7421 an der Spitalstrasse in Rüti. Im Osten grenzt der Perimeter an die öffentliche Parkierungsanlage des Schwimmbads. Westlich liegen die Grundstücke Kat. Nrn. 6172, 7019 und die noch nicht realisierte Stichstrasse Kat. Nr. 6503.

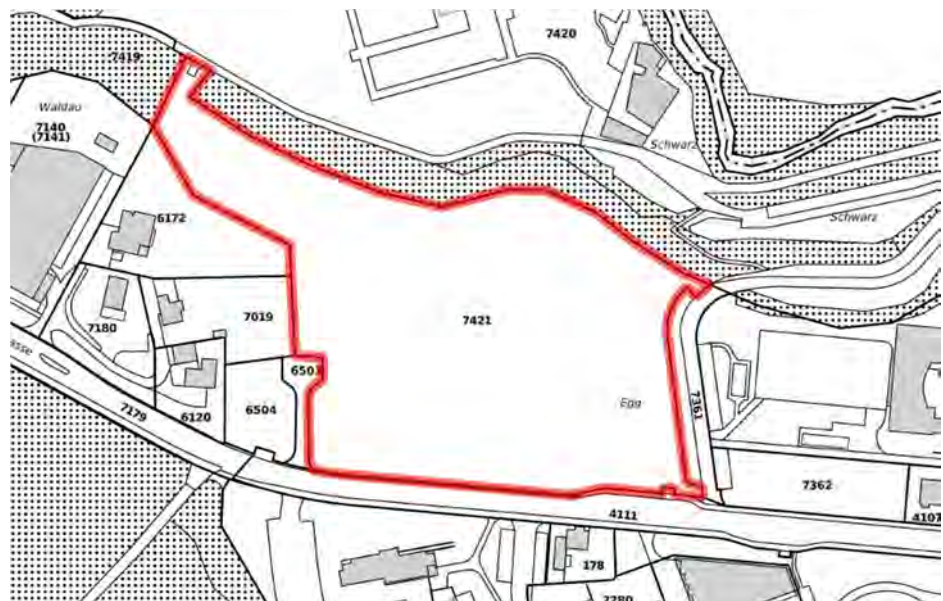


Abbildung 2 Grundstück Kat.-Nr. 7421

Vollzug Mutation

Am 15. März 2018 wurde das Mutationsgesuch Nr. 2144 vollzogen, mit welchem eine Grenzbereinigung gegenüber dem rechtskräftigen Wald erfolgt ist. Unter anderem wurde dem Grundstück Kat. Nr. 6697 neu die Kat. Nr. 7421 zugewiesen. In den folgenden Grundlagen sind zum Teil die Kataster Nrn. noch nicht angepasst.

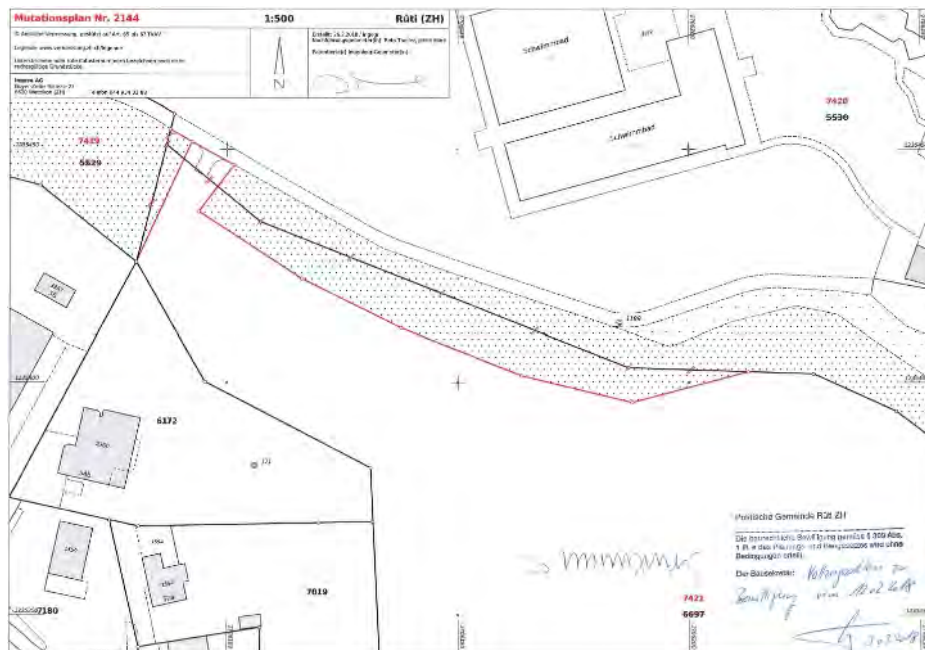


Abbildung 3 Vollzug Mutationsgesuch Nr. 2144

1.4 Grundbuch und Baurechtsvertrag

Gemäss Grundbuchauszug bestehen auf dem Grundstück Kat. Nr. 7421 folgende Anmerkungen (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) und Dienstbarkeiten:

Anmerkungen

- ◆ Quartierplanbann Beleg 1993/502
- ◆ Beseitigungs-, Anpassungs- und Minderwertsrevers Beleg Nr. 1994/119

Dienstbarkeiten

- ◆ Last: Durchleitungsrecht für Kabelleitungen (zugunsten Gemeinde Rütli). Die Berechtigte ist befugt, die belasteten Grundstücke jederzeit zur Erstellung der Leitung und zur Vornahme von Kontrollen und Reparaturen zu betreten, unter möglicher Schonung der Grundstücke.
- ◆ Last: Benützungsbeschränkung (zugunsten Gemeinde Rütli), freihalten eines beidseitigen Banketts von 30 cm entlang der Zufahrtsstrasse Grundstück Kat. Nr. 6503 von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen
- ◆ Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Gasleitung, übertragbar mit Zustimmung der Belasteten (zugunsten Erdgas Zürich Transport AG).

Baurechtsvertrag

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Rütli, soll jedoch im Baurecht an die Firma PackSys Global AG abgegeben werden. Die Baurechtsdauer beträgt voraussichtlich 60 Jahre mit einer Verlängerungsoption von weiteren 39 Jahren.

Mitbenutzung der PP Zufahrt zum Schwimmbad	Die oberirdischen Parkplätze der PackSys Global AG entlang der Zufahrt zum Schwimmbad "Schwarzstrasse" werden der Gemeinde an den Wochenenden bei Bedarf unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
Übrige Vereinbarungen	Weitere Vereinbarungen und Regelungen entsprechen sonst üblichen Baurechtsverträgen. Der Baurechtsvertrag ist zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorzulegen.

1.5 Verfahren

Die notwendigen Planungsschritte zur Ausarbeitung und der Festsetzung sowie Genehmigung des Gestaltungsplans richten sich nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz ([PBG] §§ 7 ff. resp. 83 ff.) bzw. nach dem übergeordnetem Recht.

Mit dem Gestaltungsplan werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beansprucht, daher bedarf der Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Anschliessend muss er von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden.

Nachfolgend die wichtigsten Abweichungen von der BZO:

- ◆ Überschreitung der Gebäudehöhe
- ◆ Überschreitung der Baumassenziffer

Öffentliche Auflage	<p>Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 6. Juli 2018 bis 4. September 2018. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.</p> <p>Innerhalb der Auflagefrist ist ein Schreiben einer Privatperson mit 7 Einwendungen eingegangen.</p> <p>Zu diesen Einwendungen wird in einem separaten Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.</p>
Anhörung	<p>Der private Gestaltungsplan Spitalstrasse wurde der Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO) der Agglo Obersee, sowie den Nachbargemeinden Bubikon, Dürnten, Hinwil, Wald ZH, Rapperswil-Jona und Eschenbach SG zur Anhörung unterbreitet.</p> <p>Zu den gestellten Anträgen der Planungsgruppe Region Zürcher Oberland (RZO) und der Agglo Obersee wird in einem separaten Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.</p>
Vorprüfung	Der private Gestaltungsplan Spitalstrasse wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018 Stellung genommen.
Zustimmung	Aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Spitalstrasse bereinigt. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018.
Genehmigung	Nach der Festsetzung ist der private Gestaltungsplan Spitalstrasse durch die Baudirektion Kanton Zürich genehmigen zu lassen.
Inkrafttreten	Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

1.6 Ergebnis kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. August 2018 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf genommen.

Gemäss dem in Gesamtrevision befindlichen und kurz vor der Festsetzung stehenden regionalen Richtplan Oberland ist das Gebiet Waldau als Arbeitsplatzgebiet von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Die vorliegende Entwicklung korrespondiert mit der Vorgabe, wonach dieses Gebiet dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll. Die Planung, insbesondere bedingt durch das grosszügige Bürogeschoss, führt jedoch zu einer deutlichen Nutzungsintensivierung.

Damit die Vorlage als genehmigungsfähig erachtet wird, sind jedoch qualitätssichernde Vorgaben im Bereich der Parkierung (Reduktion der Anzahl Parkplätze) zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr und zur Sicherstellung eines angemessenen Beitrags an das Modalsplit-Ziel notwendig.

Die Erschliessungsflächen sind im Sinne einer hochwertigen Umgebungsgestaltung deutlich zu reduzieren. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Sicherstellung der Feinerschliessung im Hinblick auf die Genehmigung. Diese muss rechtlich gesichert sein.

Berücksichtigung Anträge aus Vorprüfung

Die Anträge der Baudirektion sind in die Überarbeitung eingeflossen und weitgehend berücksichtigt worden. Im Folgenden wird aufgezeigt wie bzw. wo im Planungsbericht auf die Anträge der Baudirektion eingegangen wurde.

Vorschriften zum Gestaltungsplan

- ◆ Art. 2 Abs. 3 Richtprojekt:
Die Definition des Richtprojekts wurde präzisiert.
- ◆ Art. 5 Abs. 1, 2 Baubereiche:
Die Vorschriften bezüglich der Baubereiche wurde präzisiert (unterirdische Gebäude, Anzahl zulässige Gebäude).
- ◆ Art. 6 Abs. 1 und 4: Höhenkote und Freiflächenziffer
Die maximale Höhenkote wurde präzisiert (First- und Gebäudehöhe). Die Freiflächenziffer wurde von 10 % auf 20 % erhöht.
- ◆ Art. 11 Abs. 4: Aussenraum
Ergänzung ökologische Ausgleichsflächen mit Vorgaben Gestaltung gemäss NHV, Erläuterung im Kapitel 4.2 Planungsbericht
- ◆ Art. 14 Abs. 1, 2, 3 Berechnungsgrundlage Fahrzeugabstellplätze:
Die Berechnungsgrundlage wurde angepasst und die zulässige Anzahl Parkplätze reduziert, Erläuterungen im Kapitel 4.4 Planungsbericht.
- ◆ Art. 14 Abs. 1, 6, 7 Veloparkierung:
Die Lage und Ausgestaltung der Veloabstellplätze wurde ergänzt, Erläuterung im Kapitel 4.5 Planungsbericht
- ◆ Art. 15 Lärm:
Die Bestimmungen zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte wurden übernommen.

Planungsbericht

- ◆ Überkommunales Arbeitsplatzgebiet Waldau:
Ergänzung Kapitel 2.1 Planungsbericht
- ◆ Sicherstellung Feinerschliessung:
Ergänzungen Kapitel 2.4 Planungsbericht

Situationsplan

- ◆ Anforderungen Löschwasser:
Ergänzung Kapitel 4.3 Planungsbericht und Nachweis im Anhang 5
- ◆ Ausführungen kommunale Energieplanung:
Ergänzung Kapitel 4.6 Planungsbericht
- ◆ Erschliessungsflächen wurden reduziert zugunsten von mehr Freiflächen / ökologischen Ausgleichsflächen
- ◆ Anpassungen im Sinne der VDNP (Druckdatum, Massstabsbalken)
- ◆ Überprüfung der Vermessung (eindeutige Definition der Abgrenzungslinie)
- ◆ Festlegung Ein- und Ausfahrt Unterniveaugarage
- ◆ Reduktion Erschliessungsflächen (Anpassung Abgrenzungslinie)

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Es ist eine bestehende Erdgastransportleitung eingetragen.

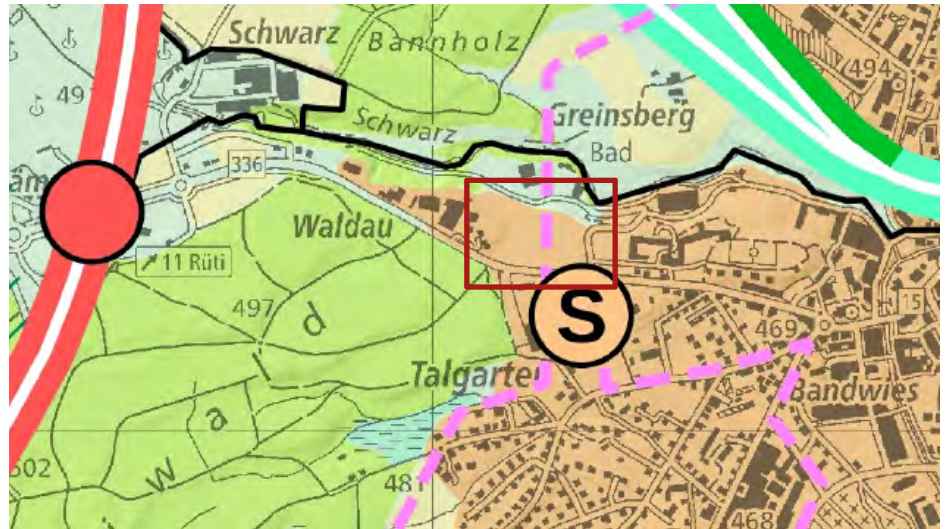


Abbildung 4 Kantonaler Richtplan, Siedlung und Landschaft, 18.09.2015

Regionaler Richtplan,
Siedlung und Landschaft

Nördlich des Perimeters liegt das bestehende "Besonderes Erholungsgebiet C" mit dem Freibad Schwarz. Das Gebiet Waldau ist ein Arbeitsplatzgebiet von überkommunaler Bedeutung (ohne Karteneintrag im regionalen Richtplan) mit der Funktion (Eignung) für gewerbliche Nutzung.

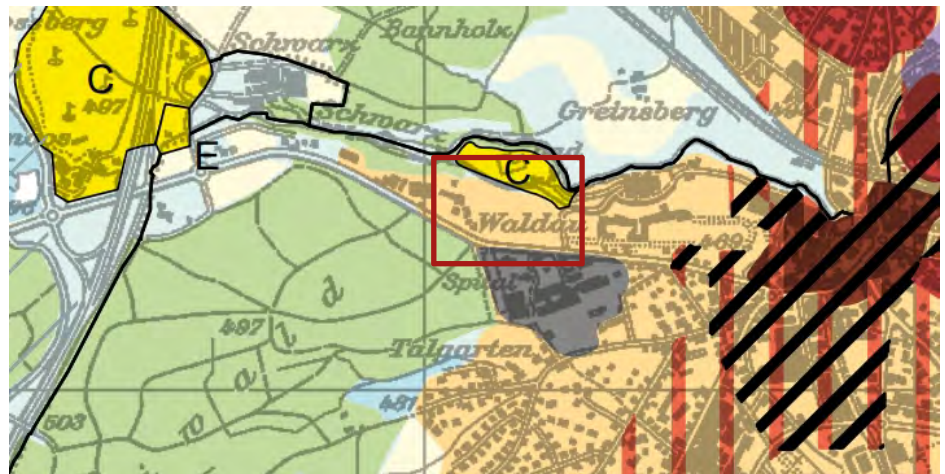


Abbildung 5 Regionaler Richtplan Oberland, Siedlung und Landschaft, Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der RZO am 23. November 2017

Regionaler Richtplan,
Verkehr

Die Spitalstrasse ist im regionalen Richtplan als bestehende Verbindungsstrasse bezeichnet. Entlang der Spitalstrasse verläuft ein regionaler, bestehender Radweg. Zudem ist die Umgestaltung des Strassenraums der Spitalstrasse im östlichen Bereich des Perimeters geplant.

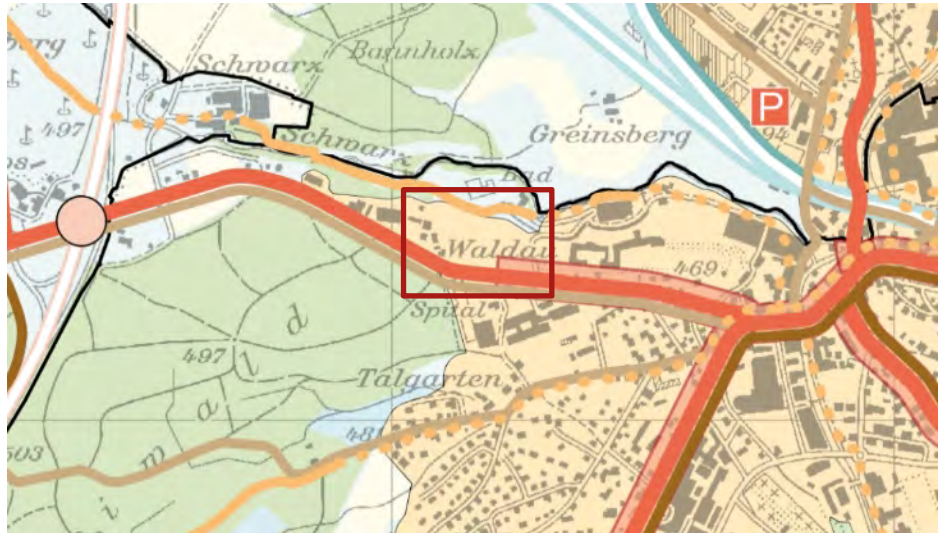


Abbildung 6 Regionaler Richtplan Oberland, Verkehr, Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der RZO am 23. November 2017

Regionaler Richtplan,
Ver- und Entsorgung

Nördlich des Perimeters ist eine bestehende Schmutz- oder Mischwasserleitung eingetragen. Des Weiteren verläuft entlang der Spitalstrasse eine bestehende, regionale Gastransportleitung ≤ 5 Bar.

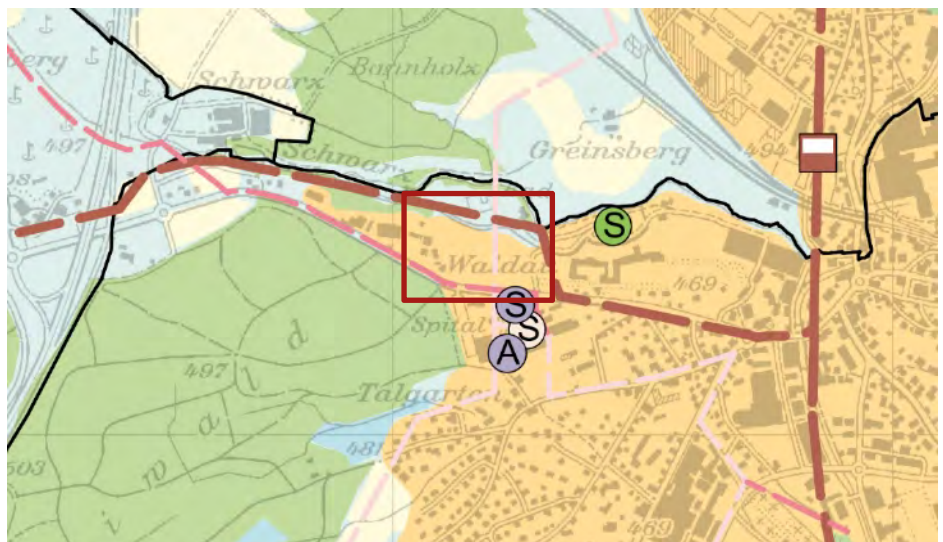


Abbildung 7 Regionaler Richtplan Oberland, Versorgung, Entsorgung Öff. Bauten und Anlagen, Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der RZO am 23. November 2017

2.2 Kommunale Grundlagen

Kommunaler Verkehrsplan

Östlich des Perimeters ist die öffentliche bestehende Parkierungsanlage (Schwimmbad) eingetragen.

Zudem verläuft auf der Zufahrtsstrasse (Schwarzstrasse) zum Schwimmbad Schwarz ein bestehender kommunaler Radweg und ein bestehender Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag.

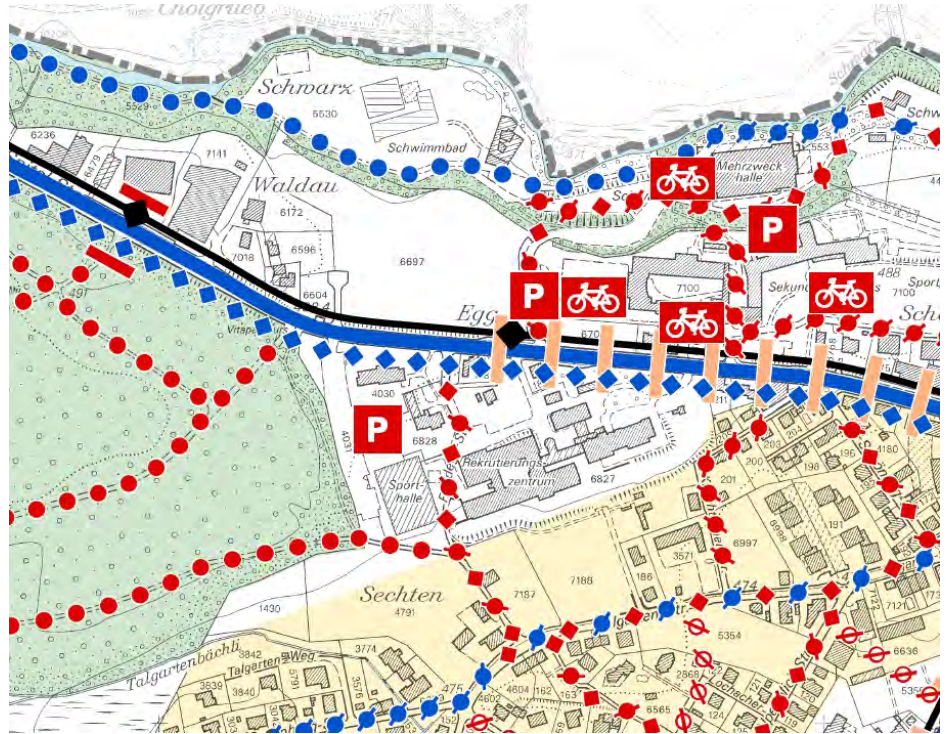


Abbildung 8 Kommunaler Verkehrsplan, 21. September 2015

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rüti in der Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht.

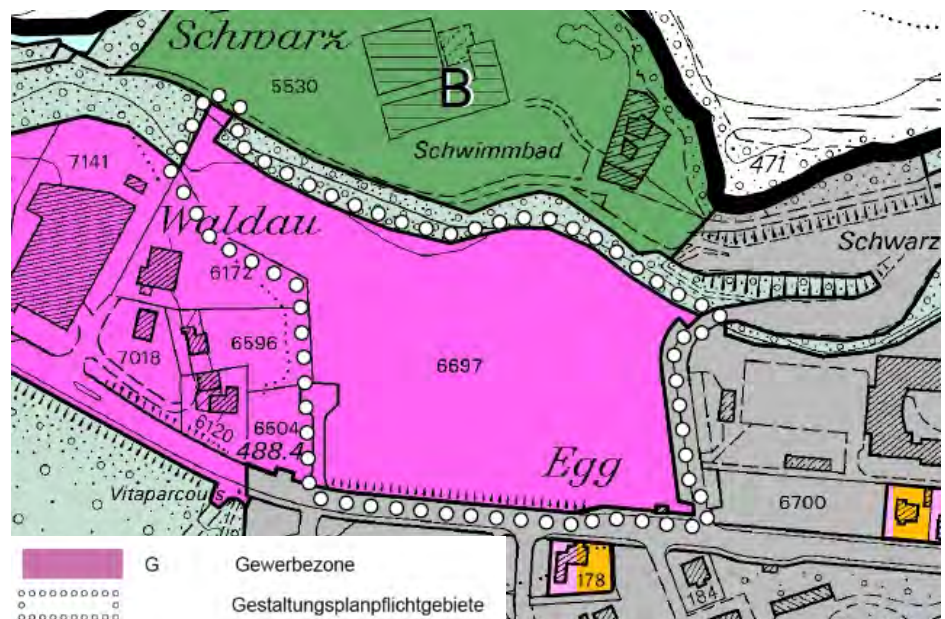


Abbildung 9 Auszug rechtskräftiger Zonenplan Gemeinde Rüti, 2015

Grundmasse und
Vorschriften

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften der BZO für die Gewerbezone sind untenstehend aufgeführt.

Baummassenziffer	max. 5.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer mind.	mind. 10 %
Gebäudehöhe	max. 13.5 m
Firsthöhe	max. 3.5 m
Grundabstand	mind. 3.5 m

Gegenüber Grundstücken in Wohnzonen, Kernzonen, der Zone für öffentliche Bauten sowie der Erholungs- und Freihaltezone ist ein Abstand von 10.0 m einzuhalten.

Besondere Vorschriften

Gemäss BZO gelten für das Gewerbegebiet Waldau besondere Vorschriften. Gemäss Art. 44 Abs. 5 lit. b BZO ist dieses Teilgebiet aufgrund der infrastrukturellen und verkehrstechnischen Voraussetzungen in erster Linie für Produktionsbetriebe bestimmt. Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume sind untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben, wie Fabrikläden, Verkaufslager von Handwerksbetrieben oder Neuwagenausstellungen von Garagenbetrieben, im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 50 BZO ist für das Gebiet Waldau ein privater Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dabei gelten zusätzlich folgenden spezifischen Anforderungen:

Spezifische Anforderungen

Bei einer Neuüberbauung des Gebietes in der Waldau soll gemäss Art. 51 lit. d) BZO Rücksicht auf die angrenzende Schulanlage sowie den Waldrand genommen werden.

Waldabstandslinie

Im nördlichen Bereich des Perimeters verläuft die rechtskräftige Waldabstandslinie.

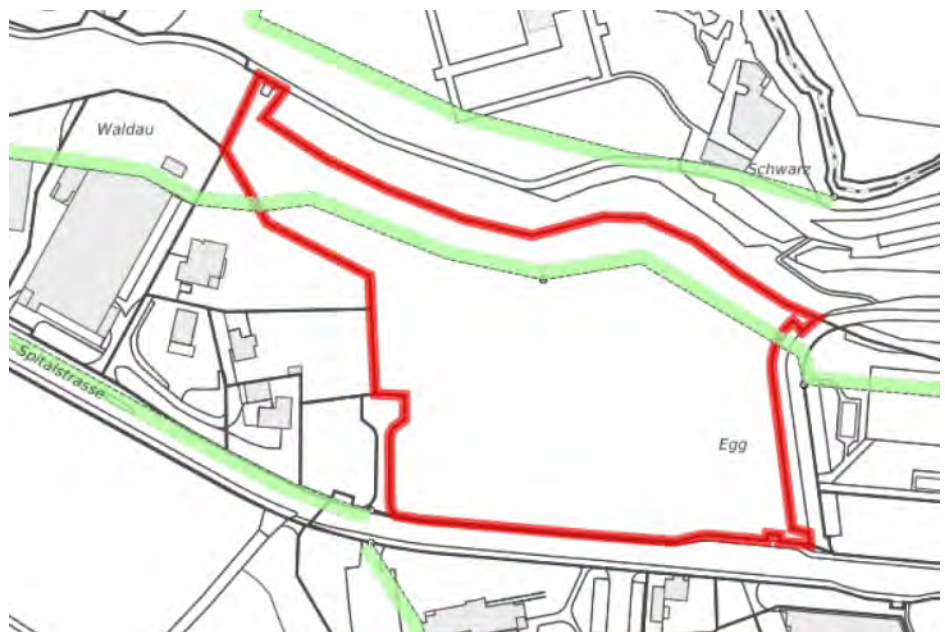


Abbildung 10 Waldabstandslinie

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Der generelle Entwässerungsplan stammt aus dem Jahr 1999, weshalb für das Gebiet Waldau noch eine Zone für öffentliche Bauten eingetragen ist. Nichts desto trotz hat dieser Gültigkeit. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Trennsystem vorgesehen.

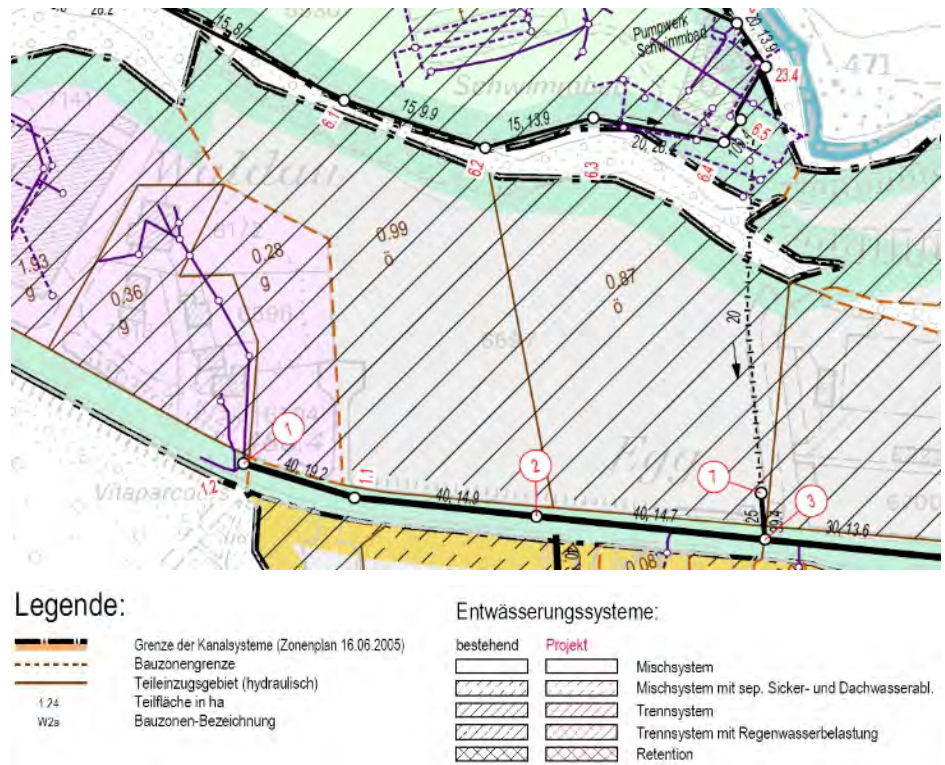


Abbildung 11 Ausschnitt GEP 1999 Gemeinde Rüti

2.3 Weitere zu beachtenden Rahmenbedingungen

Verkehrsbaulinien

Entlang der Spitalstrasse sind Verkehrsbaulinien, VD-Nr. 5388, vom 18. Oktober 2012 festgesetzt.

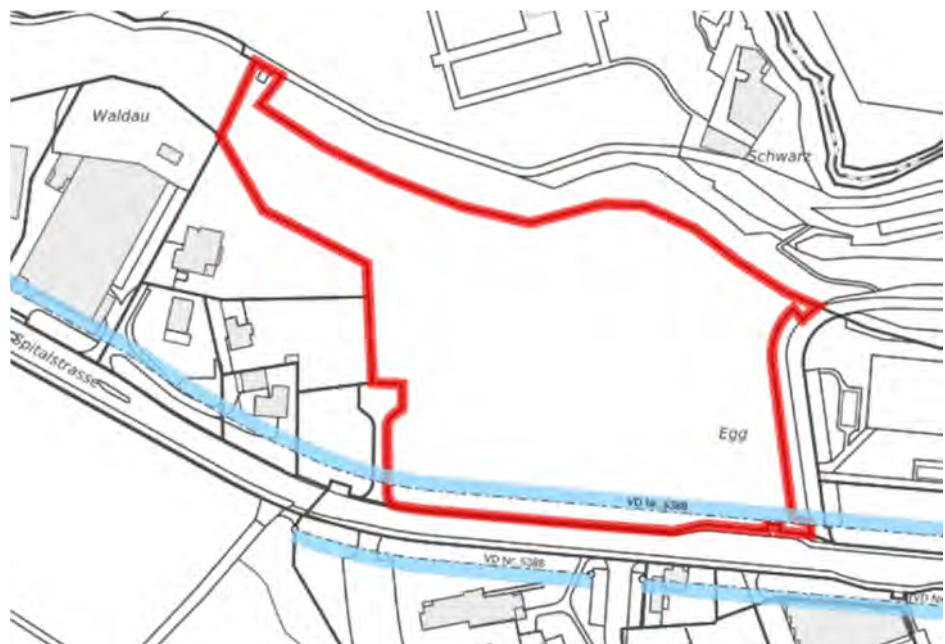


Abbildung 12 Kantonale Verkehrsbaulinie

Lärm

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

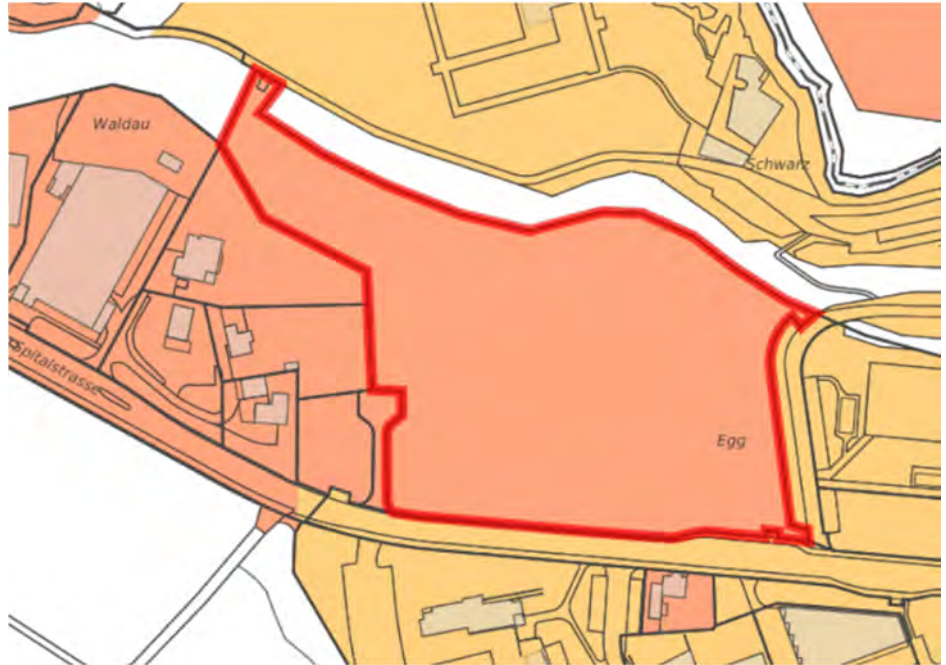


Abbildung 13 Lärm ES III

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)

Im Gestaltungsplangebiet liegen gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen Belastungshinweise entlang der Spitalstrasse vor (Verkehrsträger). Bei einer Bodenverschiebung innerhalb des Prüfperimeters ist eine kommunale Bewilligung nötig.

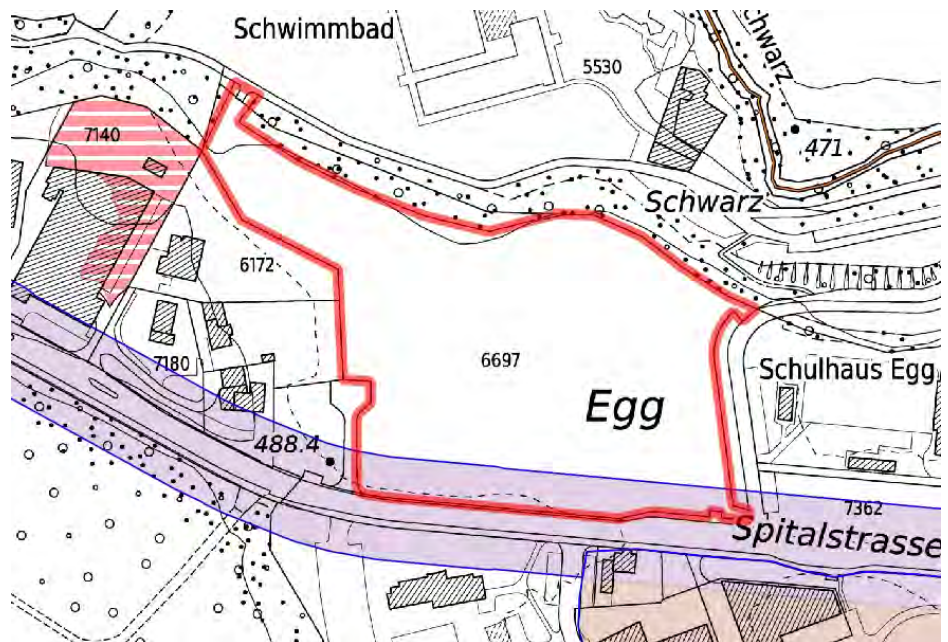


Abbildung 14 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Denkmalpflege / Archäologie

Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich keine Bauten oder Landschaftselemente, welche inventarisiert oder geschützt sind.

2.4 Realisierung Quartierplan Waldau

Baulicher Vollzug
Quartierplan Waldau

Das Gestaltungsplangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vollständig erschlossen. Im Gebiet liegt jedoch der im Juli 1998 genehmigte Quartierplan Waldau vor (BDV Nr. 887/1998). Der westliche Teil des Quartierplans wurde im Zusammenhang mit dem Neubau Aldi realisiert. Offen sind aktuell der Bau der Stichstrasse Kat. Nr. 6503 wie auch der Bau von Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas).

Die vorgesehenen Anlagen des noch nicht realisierten Quartierplans werden parallel mit dem Bauprojekt der PackSys Global AG erstellt. Daher besteht ein Koordinationsbedarf zwischen dem Bauprojekt, dem Bau der Erschliessungsstrasse (Grundstück Kat. Nr. 6503) und der Werkleitungen.

Ausbau
Erschliessungsstrasse

Im Rahmen der Realisierung des Quartierplans wurde erkannt, dass die gemäss genehmigten Quartierplan projektierte Variante der Stichstrasse nicht ausreichend und eine Anpassung zwingend notwendig ist. Die Stichstrasse hat der Anforderung für die Anlieferung mit LKW's zu genügen.

Die Ausbauvariante wurde mit dem Amt für Verkehr (AfV Zürich) vorbesprochen. Die besprochene Ausbauvariante, die Skizze der nötigen Sichtweiten und die Aktennotiz der Besprechung befinden sich im Anhang (Anhang 4).

Die neu vorgesehene Variante benötigt neben Flächen des Grundstücks Nr. 7421 auch Flächen der Grundstücke Nrn. 6504 und 4111 (Strassenparzelle), weshalb eine Mutation notwendig ist. Die Mutation erfolgt voraussichtlich im Januar 2019. Der Bau der Stichstrasse ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung.



Abbildung 15 Stichstrasse gem. Quartierplan

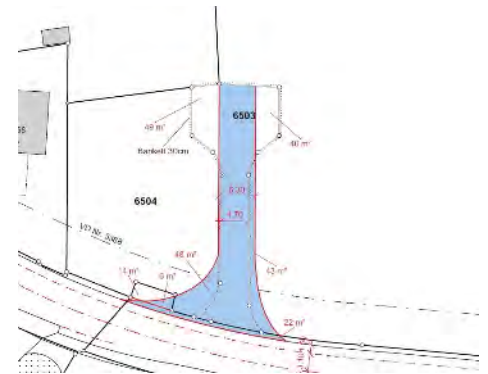


Abbildung 16 Ausbauvariante Stichstrasse

Berücksichtigung
Variante im GP

Das Richtprojekt wie auch der Gestaltungsplan berücksichtigen die Ausbauvariante.

Sicherung Servitut

Da die gemäss Quartierplan vorgesehene Erschliessungsstrasse einen Wendehammer aufwies, welcher aufgrund des aktuellen Stands nicht realisiert wird, ist zulasten des Grundstücks Kat. Nr. 7421 ein Servitut zum Wenden von LKW's zugunsten des Grundstücks Kat. Nr. 6504 zu erteilen. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeitsfläche umfasst die gesamte Betriebsfläche, welche für eine zonenkonforme Nutzung des Grundstücks Kat. Nr. 6504 notwendig ist.

Die Eintragung des Servituts erfolgt vor der Abtretung des Grundstücks im Baurecht durch die Gemeinde Rüti.

Privater Erschliessungsvertrag

Die Abweichungen gegenüber der im Quartierplan Waldau aus dem Jahr 1998 geregelten Erschliessung werden mit einem privaten Erschliessungsvertrag mit entsprechenden Dienstbarkeiten neu geregelt. Der Erschliessungsvertrag wird spätestens bei der Genehmigung des Gestaltungsplans vorliegen.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 7019 und 6172 sind gemäss rechtskräftigem Quartierplan strassentechnisch von Westen her erschlossen. Daran ändert sich nichts. Die Werkleitungen werden im Sinne des genehmigten Quartierplans erstellt und sind somit nicht separat im privaten Erschliessungsvertrag neu zu regeln.

Realisierung Werkleitungen

Der Bau der gemäss Quartierplan vorgesehenen Werkleitungen erfolgt zusammen mit dem Bau der Erschliessungsstrasse und wird auf das Bauprojekt abgestimmt.

2.5 Bauprojekt Bushaltestelle Rekrutierungszentrum

Bauprojekt Spitalstrasse,
Bushaltestelle Rekrutierungszentrum

Die bestehende Bushaltestelle Rekrutierungszentrum wird im Herbst 2018 durch den Kanton umgebaut. Mit dem Projekt soll die Anlegekante der Bushaltestellen auf 16 cm angehoben und die Bushaltestelle behindertengerecht ausgebildet werden. Für die Realisierung ist eine Landabtretung von 141 m² des Grundstücks Kat. Nr. 7421 an den Kanton nötig. Das Bauprojekt der Bushaltestelle wird im Richtprojekt und im Gestaltungsplan berücksichtigt.

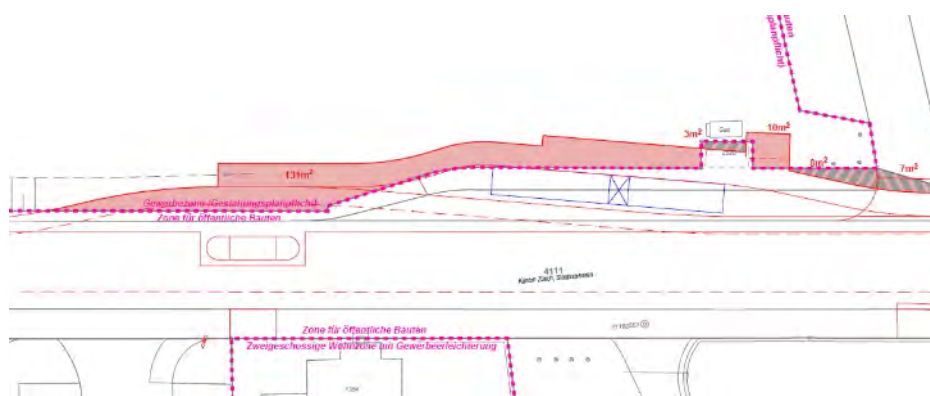


Abbildung 17 Ausschnitt Landerwerbsplan 1:200, Bauprojekt Bushaltestelle

3 Richtprojekt

3.1 Bedeutung

Vorprojekt

Als Grundlage für den Gestaltungsplan besteht ein konkretes Vorprojekt, welches die Grundlage für die nach der Festsetzung des Gestaltungsplanes vorgesehene Baueingabe bildet (siehe Anhang 1). Dieses Vorprojekt wird im Gestaltungsplan als Richtprojekt bezeichnet und soll als Beurteilungsgrundlage in Ermessensfragen dienen.

3.2 Beschreibung

Beschreibung des Projektes

Durch den Neubau werden die Firmen PackSys Global AG und Combitool AG zusammengeführt, wodurch am Standort Waldau in Rüti ca. 200 Arbeitsplätze (mit Erweiterung 300 Arbeitsplätze) geschaffen werden. Das geplante Industriegebäude ist als dreigeschossiges Gebäude konzipiert.

Im Untergeschoss sind die Technikräume, die Garderoben und Sozialräume angeordnet, zudem ist eine Unterniveaugarage mit 69 Parkplätzen vorgesehen.

Das Erdgeschoss wird hauptsächlich als Montagefläche genutzt. Das Erdgeschoss verfügt über eine Raumhöhe von 8.5 m, damit die Herstellung der Maschinen sichergestellt werden kann und ein effizienter Produktionsbetrieb gewährleistet wird. Das Betriebsgebäude ist so konzipiert, dass alle Maschinen komplett hergestellt und für den Transport per LKW bereitgestellt werden können. Das Gebäude wurde massgeschneidert auf den Produktionsablauf von der Herstellung der Maschinen bis zum Verlad auf die LKW's projiziert, so wird auch das Verladen auf die LKW's innerhalb des Gebäudes ermöglicht. Im Erdgeschoss mit der Raumhöhe von 8.5 m wird zu einem Teil ein Zwischenboden eingezogen, wodurch Lagerflächen geschaffen werden. Auf dem Zwischengeschoss wird zudem eine Büroeinheit erstellt, welche einen Gesamtüberblick auf die Montageflächen und die Produktion der Firma PackSys Global AG erlaubt.

Im Obergeschoss werden attraktive Büroräume mit den entsprechenden Sozialräumen erstellt. Durch ein Atrium, welches von allen Seiten einsehbar ist, werden die Büroflächen geschickt mit Licht durchflutet.

Die Fassadengestaltung zeichnet sich durch ihre Gradlinigkeit, die klaren Formen und bewusste Aufteilung der Fensterflächen aus. Der Fassade wurde bei der Projektierung eine hohe gestalterische Bedeutung zugemessen.

Es wird viel Wert auf die Gestaltung eines attraktiven Haupteingangs gelegt. Der Haupteingang liegt auf demselben Niveau wie die Bushaltestelle, weshalb der Haupteingang hindernisfrei von der Bushaltestelle her zugänglich ist. Die grosse Haupteingangsfassade wird mit einer Pfosten-Riegelkonstruktion mit Glas ausgeführt wodurch der Eingangsbereich mit Licht durchflutet wird und dieser sehr attraktiv wirkt.

Beziehung zum Orts- und
Landschaftsbild

Der Bau weist eine geschlossene Bauweise gegenüber der Spitalstrasse auf. Durch die klare Struktur der Fassade wird die wichtige Einfallsachse betont. Es wurde beachtet, dass das Gebäude auf der ganzen Länge zur Spitalstrasse einen vollständigen Körper bildet und die Erweiterungsflächen im Obergeschoss mehrheitlich im Hintergrund erscheinen.

	<p>Der Bau orientiert sich an der Erschliessungsstrasse und der Bushaltestelle, die im Herbst 2018 hindernisfrei ausgebaut wird.</p> <p>Der Bau nimmt bewusst Rücksicht auf die Schulanlage sowie den Waldrand.</p> <p>Aufgrund der Lage der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse und der Bushaltestelle wird der Bau angehoben, damit die Übergänge fliegend gestaltet werden können und die Hauptfassade zur Spitalstrasse hin nicht versinkt. Somit konnte der gesamte Baukörper städtebaulich optimiert und in das gewachsene Terrain integriert werden.</p> <p>Bei der Nordfassade zum Wald wurde bewusst das natürliche Terrain erhalten, damit in diesem empfindlichen Raum möglichst keine Veränderungen nötig sind.</p>
Erschliessung und Verkehrsaufkommen	<p>Die Zufahrten für LKW und PW wurden unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit getrennt. Die Bewegungen der An- und Ablieferung in der Spedition beschränken sich auf ca. 5 LKW/Tag und 15 kleinere Fahrzeuge (Post, DHL, etc.).</p> <p>Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden sehr gering sein, da das Gebäude auf den Produktionsprozess abgestimmt ist und somit ein Grossteil innerhalb von diesem stattfindet (inkl. Verladung). Die Firma wird ausserhalb des Gebäudes kaum wahrnehmbar sein. Für den Betrieb werden in einer ersten Phase 99 Parkplätze erstellt, wovon sich 69 in der Unterniveaugarage befinden.</p>
Qualität der Arbeitsplätze	<p>Auf die Qualität der Arbeitsplätze wird grossen Wert gelegt. Im Erd- und Obergeschoss sind zur Spitalstrasse hin nur wenige ständige Arbeitsplätze vorgesehen. Alle Räumlichkeiten verfügen über grosse Fensterfronten und werden somit natürlich belichtet.</p> <p>Im Obergeschoss sorgt zusätzlich ein Atrium für optimale Lichtverhältnisse. Die Erweiterungsflächen im Obergeschoss können zu einem Teil als Terrasse genutzt werden. Die übrigen Flachdächer werden extensiv begrünt, soweit sie nicht zur Nutzung von Sonnenenergie oder Dachterrassen genutzt werden.</p>
Gestaltung der Grünflächen	<p>Dem gesamten Aussenraum wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Grünflächen werden so gestaltet, dass ein Beitrag zum ökologischen Ausgleich geleistet wird. Die Gestaltung erfolgt mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen. Entlang der Spitalstrasse wird eine Baumreihe erstellt.</p> <p>Für die Planung eines qualitativ hochstehenden und ökologischen Aussenraums wird die Fachperson Herr Gilgen von der Firma Fön (Fachgemeinschaft Ökologie + Umwelt + Natur) beigezogen.</p>
Fazit	<p>Mit seiner klaren Form und seiner harmonischen Volumetrie fügt sich der Bau optimal in die Umgebung ein. Der kompakte Bau verbindet ressourcenschonendes und effizientes Bauen mit hoher Funktionalität.</p> <p>Das Bauprojekt leistet einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen in Rüti. Der attraktive Arbeitsstandort bietet die Vereinbarkeit Arbeit-Familie und stärkt den Kontakt zu Gewerbe und Industrie.</p>

4 Erläuterungen zu den Gestaltungsplanvorschriften

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck, Art. 1	Der private Gestaltungsplan "Spitalstrasse" bezweckt, die Bauten und Anlagen, basierend auf den Vorgaben der gültigen BZO zu konkretisieren und die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Produktionsbetriebs mit rund 300 Arbeitsplätzen zu schaffen. Es ist insbesondere der geforderten Gestaltungsplanpflicht nachzukommen.
Ziele	Mit dem privaten Gestaltungsplan "Spitalstrasse" soll ein Neubau eines Produktionsbetriebs mit einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung ermöglicht werden, welcher Rücksicht nimmt auf die östlich angrenzende Oberstufenschule und den Wald. Neben der Bebauung ist auch eine gute und funktional ansprechende Aussenraumgestaltung von hoher Bedeutung. Zudem ist eine zweckmässige und sichere Verkehrserschliessung sicherzustellen.
Bestandteile, Art. 2	Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes bilden der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Der Planungsbericht dient der Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.
Richtprojekt	Das im Anhang 1 des Planungsberichts enthaltene Vorprojekt dient der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen. Das Richtprojekt kann somit bei der späteren Prüfung von Baugesuchen durch die Baubehörde bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften verwendet werden.
Ergänzendes und übergeordnetes Recht, Art. 3	<p>Es wird festgehalten, dass für den Gestaltungsplan auch bei einer Revision der Bau- und Zonenordnung die Baubegriffe gemäss dem PBG (LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 gelten.</p> <p>Ansonsten gelten, soweit der private Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen enthält, die jeweils gültigen Bestimmungen der BZO der Gemeinde Rüti bzw. des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts.</p>
Geltungsbereich, Art. 4	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 bezeichnet. Er umfasst das Grundstück Kat. Nr. 7421 (16'499 m ²).

4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Gebäudemantel Neu- und Anbauten, Art. 5	<p>Die Neu- und Anbauten sowie unterirdische Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Der Gebäudemantel für die Bauten ergibt sich aus den eingetragenen Baubereichen und den maximalen Höhenkoten (First- und Gebäudehöhe). Das Gebäude im Baubereich A darf auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.</p> <p>Im Baubereich B darf das Gebäude gegenüber der Erschliessungsstrasse (gemäss Quartierplan Waldau) nur auf die Baubereichsgrenze gestellt werden, wenn das Gebäude das Niveau der Erschliessungsstrasse nicht durchstösst. Falls das Gebäude höher als die Strasse ist, so ist ein Abstand von 1 m gegenüber der Erschliessungsstrasse einzuhalten.</p>
---	---

Baubereiche

Für die geplanten Neubauten, Anbauten und unterirdischen Gebäude werden im Plan zwei Baubereiche (Baubereich A und B) festgelegt. Pro Baubereich darf je ein oberirdisches Gebäude erstellt werden.



Abbildung 18 Ausschnitt Situationsplan mit Baubereichen

Baubereich A

Der Baubereich A wird im Süden durch die Verkehrsbaulinien beschränkt. Die Begrenzung im Norden liegt parallel zur Verkehrsbaulinien und wird durch die Waldabstandslinie beschränkt. Im Westen und Osten wird der Baubereich aufgrund des Richtprojekts definiert.

Baubereich B

Der Baubereich B wird im Süden durch die Verkehrsbaulinien beschränkt. Im Osten grenzt dieser direkt an den Baubereich A. Im Westen liegt der Baubereich B an der heutigen Strassengrenze (Grundstück Kat. Nr. 6503).

Aufgrund der Höhenlage der Strasse, der reduzierten Höhe des Baubereichs B und der Festlegung zum Rückversatz bei einer Durchstossung des Strassenniveaus (vgl. Art. 5) wird die Verkehrssicherheit gewährleistet. Ein Bauen direkt an die zukünftige Strassengrenze kann zudem zugelassen werden, da im Sinne von § 5 Strassenabstandsverordnung in Verbindung mit § 267 Abs. 2 PBG, die Strasse nicht weiter auszubauen ist und so vollständig dem Planungsrecht entspricht.

Im Norden wird der Baubereich gemäss Richtprojekt und mit einem verhältnismässigen Projektierungsspielraum definiert.

Höhenkoten, Art. 6

Für die Baubereiche werden maximale Höhenkote in m ü.M. festgelegt. Diese Höhenkoten (First- und Gebäudehöhe) basieren auf dem Richtprojekt im Anhang 1. Die Höhenkoten enthalten gegenüber den im Richtprojekt vermassten einen Zuschlag von ca. 0.3 m als Projektierungsspielraum.

Baubereich	Maximale Höhenkote m ü.M.
A	498.00
B	491.50

Beurteilung Gebäudehöhen

Das Richtprojekt respektiert in einem Grossteil die maximale Gebäudehöhe gemäss BZO von 13.5 m. Aufgrund des gewachsenen Terrains und der städtebaulichen Optimierung gegenüber der Spitalstrasse wird an einzelnen Stellen von der maximalen Gebäudehöhe abgewichen. Die höchsten Abweichungen sind aufgrund der Topografie an der Nordfassade vorhanden. Das Richtprojekt weist eine maximale Höhe von 17.5 m auf (vgl. Nordfassade, Anhang 1).

Die BZO der Gemeinde Rüti erlaubt zur Gebäudehöhe von 13.5 m ein Dachgeschoss mit einer maximalen Firsthöhe von 3.5 m.

Da im vorliegenden Fall ein Rückversatz mit der Erstellung eines Dachgeschosses städtebaulich und architektonisch keine gute Lösung darstellt, ist die Gebäudehöhe von 13.5 m massgebend.

Um die Abweichung der Gebäudehöhe im Verhältnis zur BZO aufzuzeigen, wird angenommen, dass das Dachgeschoss in ein Vollgeschoss umgewandelt wird. So würde das Richtprojekt an der höchsten Stelle (gewachsenes Terrain bis OK Flachdach) das zulässige Mass um 0.5 m übersteigen.

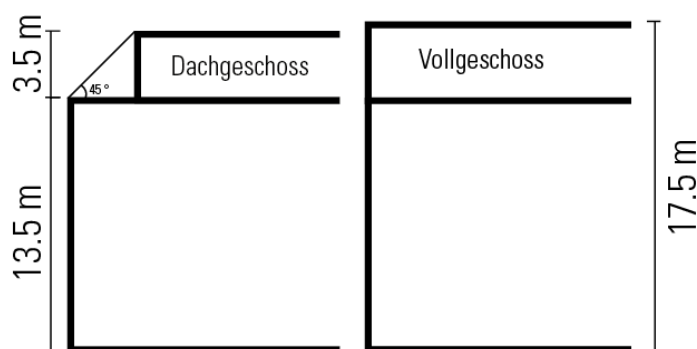


Abbildung 19 Schema Gebäudehöhen

An der Südfassade ist eine maximale Gebäudehöhe von 13.7 m vorhanden. Von der Spitalstrasse her wird das Gebäude aufgrund des gewachsenen Terrains und der Lage der Spitalstrasse jedoch nur mit einer Höhe von maximal 12.7 m wahrgenommen (vgl. Schnitt Süd Fassade, Anhang 1).

Aufgrund der oben genannten Ausführungen wird die Abweichung von der maximalen Gebäudehöhe als verhältnismässig beurteilt.

Keine Geschosszahl und Gebäudelänge, Art. 6

Auf die Festlegung einer zulässigen Geschosszahl wird aufgrund der Funktion als Produktionsbetrieb verzichtet. Die Geschosszahl ist deshalb innerhalb des Gebäudemantels frei. Die zulässige Gebäudelänge wird nicht beschränkt.

Baumasse, Art. 6

Die Bestimmungen gemäss Art. 43 Abs. 1 der BZO zur Gewerbezone G betreffend Baumassenziffer, Gebäudehöhe und Firsthöhe kommen nicht zur Anwendung.

Das im Gestaltungsplangebiet zulässige Bauvolumen ergibt sich in den Baubereichen aus den durch den Gebäudemantel definierten Volumina. Die Höhenbestimmungen in der BZO werden durch die zulässigen maximalen Höhenkoten in Art. 6 des Gestaltungsplanes ersetzt.

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7421 wäre gemäss BZO eine Baumassenziffer von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässig, was die folgende maximale Baumasse ergibt.

Grundstück Kat. Nr.	Grundstücksfläche	nicht anrechenbare Flächen im Waldabstand	Landabtretung Sanierung Bushaltestelle	Anrechenbare Grundstücksfläche	Maximale Baumasse
7421	16'499 m ²	635 m ²	141 m ²	15'723 m ²	78'615 m ³

Berechnung der
Baumasse

Mit dem Richtprojekt wurde eine Baumassenberechnung erstellt (vgl. Anhang 2).

Gemäss dieser Berechnung weist das Projekt eine Baumasse von ca. 111'210 m³ auf. Das Richtprojekt sieht eine mögliche Erweiterung vor, bei welcher das Obergeschoss voll ausgebaut werden kann. Um eine Planbeständigkeit zu wahren und die spätere Erweiterungsmöglichkeit zu ermöglichen, wird für weitere Etappen eine zusätzliche Baumasse von 19'470 m³ gesichert. Gesamthaft kann im Gestaltungsplanperimeter eine Baumasse von ca. 130'680 m³ realisiert werden. Daraus resultiert eine BMZ von $8.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche. Dies entspricht bei einem Gesamtausbau einer Mehrausnutzung im Faktor 1.66.

Beurteilung Baumasse

Die Erhöhung der Baumasse ist als verhältnismässig und verträglich zu beurteilen. Insbesondere da das Gebäude um ca. 1.3 m gegenüber dem gewachsenen Terrain angehoben wird, um eine attraktive städtebauliche Situation zu erhalten. Dies erlaubt, dass die Fassade des Gebäudes nicht gegenüber der Spitalstrasse versinkt und der Haupteingang auf dem Niveau der Bushaltestelle liegt. Es wird so eine städtebaulich gute Situation entlang der wichtigen Einfallsachse sichergestellt. Die Erhöhung gegenüber dem gewachsenen Terrain ist auch aufgrund der vorgesehenen Stichstrasse (gem. Quartierplan) notwendig, da ansonsten aufgrund der Topografie keine sinnvolle Zufahrt mit LKW's ermöglicht wird (Höhendifferenz zwischen Niveau Spitalstrasse und Erschliessungsflächen im Norden beträgt ca. 6 m.).



Abbildung 20 Ausschnitt Höhenkurvenplan

Die Aufschüttungen für die städtebauliche Optimierung sind, obwohl keine nutzbare Fläche geschaffen werden, mit ca. 12'500 m³ der Baumasse anzurechnen. Zudem ist festzuhalten, dass es sich um ein Produktionsbetriebs handelt, welcher auf hohe Räume angewiesen ist (EG lichte Raumhöhe von 8.5 m). Das bedeutet, dass die Erhöhung der Baumasse nicht direkt zu einer Erhöhung der Produktionsflächen führt. Die Überschreitung der Baumasse ist somit zu einem Teil der Berechnungsmethode geschuldet.

Zum heutigen Zeitpunkt ist lediglich eine erste Etappe geplant mit einer Baumasse von ca. 111'210 m³, was einer BMZ von 7.07 m³/m² entspricht. Eine Erweiterung ist vorerst nicht konkret geplant, soll jedoch zugelassen werden, damit die Planbeständigkeit gewährleistet ist und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Freiflächenziffer, Art. 6

Abweichend zur BZO Art. 43 Abs. 1 ist eine erhöhte Freiflächenziffer von 20 % (statt nur 10 %) mit dem Bauprojekt nachzuweisen.

Abweichung vom Gebäudemantel, Art. 7

Der Gebäudemantel und damit auch die maximale Gesamthöhe darf angemessen durch technisch bedingte Aufbauten sowie Vordächer, einzelne Vorsprünge und unterirdische und statisch bedingte Bauteile sowie Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie wie Solaranlagen, Monoblock für Wärmepumpe usw. durchstossen werden.

Dabei sind Dachaufbauten mindestens 2 m von der Fassade zurückzusetzen, damit diese nicht negativ in Erscheinung treten.

Bezüglich der effektiven Durchstossung des Gebäudemantels wird bewusst keine konkrete Massvorschrift definiert, da dies im konkreten Einzelfall durch die Baubehörde unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte beurteilt werden soll.

Besondere Gebäude	<p>Des Weiteren dürfen besondere Gebäude unter Berücksichtigung von Art. 53 und 54 der BZO ausserhalb des Baubereichs erstellt werden. Die besonderen Gebäude sind nicht relevant für die Baumasse.</p> <p>Der Umfang der besonderen Gebäude wird abweichend zu den Regelungen der BZO auf maximal 150 m² beschränkt. Die Regelung für die Erstellung von besonderen Gebäude ist insbesondere für die Realisierung von gedeckten Veloabstellplätzen nötig. Gemäss BZO wären besondere Gebäude im Umfang von 5 % der Grundstücksfläche zulässig, was einer Fläche von ca. 825 m² entsprechen würde.</p> <p>Durch die Beschränkung wird sichergestellt, dass nur in einem untergeordneten Mass besondere Gebäude (nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt) ausserhalb der Baubereiche erstellt werden können.</p>
Nutzweise, Art. 8	<p>In den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen sind die Nutzweisen gemäss der BZO zulässig.</p> <p>Der Baubereich B ist lediglich für Bauten für die Ver- und Entsorgung vorgesehen. Gemäss Richtprojekt ist in diesem Bereich eine gedeckte Entsorgungsstelle geplant.</p> <p>Zudem ist geplant, dass die bestehende Gas-Druckreduzierstation (heute im Eingangsbereich des Produktionsbetriebs) verlegt wird. Es sind dabei zwei Standorte möglich. Der eine Standort befindet sich innerhalb des Baubereichs B, weshalb auch diese zulässig ist.</p>
Gestaltung, Art. 9	<p>Für die Qualitätssicherung wird dem Gestaltungsplan ein detailliertes Richtprojekt zu Grunde gelegt, welches die Vorgaben einer guten Gestaltung erfüllen und bei der Beurteilung des Bauvorhabens beigezogen werden kann.</p>
Wichtige Südfassade	<p>Der Südfassade entlang der Spitalstrasse kommt eine wichtige raumwirksame Funktion zu. Diese prägt die Ortseinfahrt nach Rüti, weshalb dieser besondere Beachtung zu schenken ist. Entlang der Spitalstrasse ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Für die Beurteilung ist das Richtprojekt massgebend.</p>
Abgrenzungslinie gegenüber Wald, Art. 10	<p>Gemäss BZO soll mit dem Gestaltungsplan Rücksicht auf den Waldrand genommen werden. Um die Ausdehnung der Anlagen gegenüber dem Wald zu begrenzen, wird eine Abgrenzungslinie definiert, bis zu welcher Bauten und Anlagen (z.B. Erschliessungsflächen, Parkierung und besondere Gebäude) zulässig sind. Die Begrenzungslinie ist im Situationsplan vermassst und wird bezogen auf den Baubereich A definiert.</p> <p>Es wird sichergestellt, dass ein angemessener Abstand gegenüber dem Wald freigehalten wird. Im freigehaltenen Bereich ist mit der Gestaltung auf den Wald zu reagieren und der Waldrand zu schützen. Die Flächen zwischen Abgrenzungslinie und Wald sind im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur und Heimatschutzverordnung als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.</p>
Aussenraum, Art. 11	<p>Der Aussenraum, welcher als gesamter oberirdischer Raum ausserhalb der Baubereiche, Erschliessungs- und Betriebsfläche definiert wird, ist mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung des Aussenraums erfolgt im Rahmen des Bauprojekts. Dabei ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen, damit eine</p>

Ökologische Ausgleichsflächen

gute und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Gestaltung und ökologisch sinnvolle Bepflanzung des Aussenraums sichergestellt wird.

Dem Bereich zwischen den internen Erschliessungsflächen und dem Wald ist eine besondere Beachtung zu schenken.

Der grösste Teil der Flächen zwischen Abgrenzungslinie und Wald sowie des Baulinienbereichs entlang der Spitalstrasse werden als ökologische Ausgleichsflächen im Plan bezeichnet. Diese Bereiche sind im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur und Heimatschutzverordnung als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten. Die bezeichneten Bereiche umfassen eine Fläche von ca. 3'500 m². Im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche von 15'723 m² resultiert ein Anteil von ca. 22 %. Bezogen auf die ganze Grundstücksfläche von 16'499 m² beträgt der Anteil 21 %. Das bedeutet, dass die gemäss Art. 6 festgesetzte Freiflächenziffer von 20 % gesamthaft als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen werden kann. Mit der Realisierung weiterer Grünflächen gemäss Richtprojekt erhöht sich der Anteil der vorhandenen Freiflächen zusätzlich.

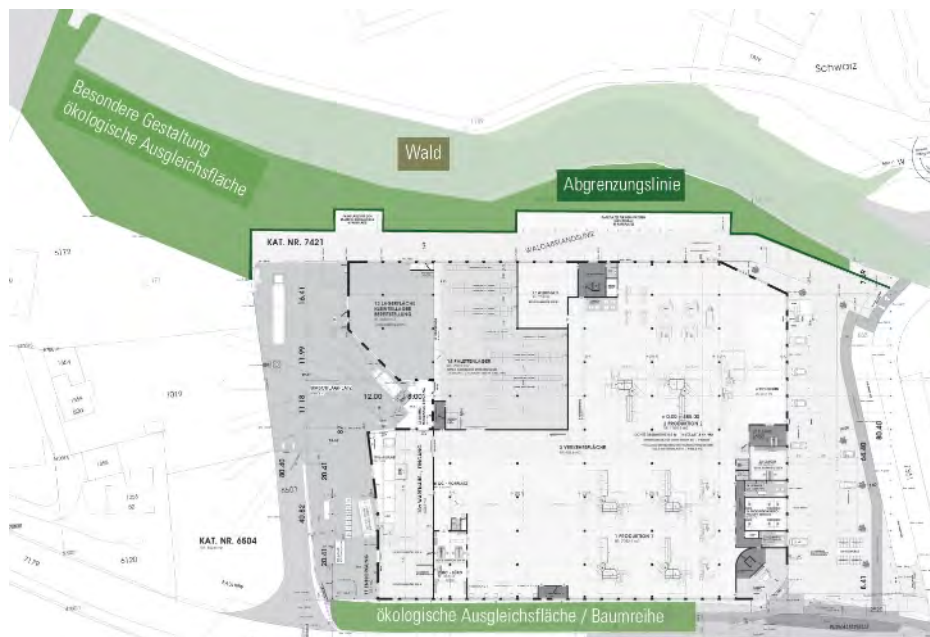


Abbildung 21 Schema Aussenraum

Baumreihe

Um die wichtige Einfallsachse (Spitalstrasse) gut zu gestalten, ist im Sinne einer Strassenraumgestaltung eine Baumreihe zu erstellen. Bereits heute ist eine Baumreihe vorhanden, welche voraussichtlich durch die Bauarbeiten entfernt werden muss. Diese ist durch die Bauherrschaft wieder zu pflanzen.

Baumreihe und Werkleitungen

Die Baumreihe ist innerhalb des Baulinienbereichs zu erstellen. In diesem Bereich werden auch diverse Werkleitungen neu gebaut.

Die Baumreihe (Mitte Stamm) hat gemäss Strassenabstandsverordnung (StrAV) § 14 einen Abstand von 4 m von der Strassengrenze einzuhalten.

Die geplante 16 kV Stromleitung ist im Abstand von 1 m zum Fundament zu verlegen. Die Gasleitung hat gegenüber der Stromleitung einen Abstand von 0.5 m (SIA 205, Tabelle 2) aufzuweisen. Die Gasleitung kann so den geforderten Abstand von 2 m gegenüber der Baumreihe nicht einhalten.

ten, weshalb gemäss (SVGW-Richtlinien G2) Schutzmassnahmen zu treffen sind.

Beim Bau der Werkleitungen ist sicherzustellen, dass die Schutzmassnahmen realisiert werden und das Pflanzen einer Baumreihe nicht verunmöglicht wird.

4.3 Erschliessung

Ein- und Ausfahrt PW,
Art. 12

Die Zufahrt für Beschäftigte, Besucher und Kunden zu den oberirdischen Parkplätzen wie auch der vorgesehenen Unterniveaugarage erfolgt von der Spitalstrasse über die Schwarzstrasse und die bezeichneten Bereiche im Situationsplan. Um einen Rückstau in die Spitalstrasse zu verhindern, wird im Gestaltungsplan festgeschrieben, dass der südliche Zugang zu den Besucherparkplätzen lediglich für die Ausfahrt genutzt werden darf.

Um aufzuzeigen, wie sich die zusätzliche Belastung durch den Produktionsbetrieb auf den massgeblichen Knoten Badistrasse (Schwarzstrasse) / Spitalstrasse auswirkt, wurde ein Nachweis erstellt, welcher aufzeigt, dass die Verkehrsqualität mindestens eine Qualitätsstufe D aufweist (vgl. Anhang 3).

Unterniveaugarage, Art. 12

Die Ein- und Ausfahrt in die geplante Unterniveaugarage ist im Situationsplan schematisch bezeichnet.

Öffentlicher Fussweg, Art. 12

In Absprache mit der Gemeinde Rüti wurde die Lage eines öffentlichen Fussweges entlang der Schwarzstrasse definiert und im Situationsplan schematisch eingetragen. Der öffentliche Fussweg mit einer Breite von 2.5 m ist mit der Realisierung der 1. Etappe für den Produktionsbetrieb zu erstellen. Die Erstellung erfolgt durch die Gemeinde Rüti auf Basis einer noch zu treffenden Vereinbarung zwischen der PackSys Global AG und der Gemeinde Rüti.

Zugänglichkeit Velo- und Fussverkehr, Art. 12

Auf die verbindliche Festlegung der Zugänglichkeit wird verzichtet. Das Richtprojekt sieht einen direkten Zugang von der Bushaltestelle zum Haupteingang auf der Ostseite vor. Auf der Nordseite sind Personaleingänge vorgesehen.

Die Veloparkierung für Besucher ist im Bereich zwischen Baufeld A und Schwarzstrasse zu erstellen, wodurch kurze Wege sichergestellt sind. Die Veloparkierung für Beschäftigte ist gemäss Richtprojekt in einem Veloraum vorgesehen, wodurch direkte Zugänge in die Garderoben ermöglicht werden.

Anlieferung Lastwagen,
Art. 12

Die Ein- und Ausfahrt für Lastwagen ist nur über den im Plan als Anlieferung bezeichneten Bereich zulässig.

Durch die strikte Trennung des Lastwagen- und Personenwagenverkehrs wird ein wichtiger Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet. Durch die Festlegung wird insbesondere auch die geforderte Rücksichtnahme auf die angrenzende Schulanlage erfüllt.

Interne Verkehrserschliessung, Art. 13

Die interne Verkehrserschliessung für Personenwagen wie auch das angedachte Regime ist schematisch im Situationsplan dargestellt. Die Flächen orientieren sich am Richtprojekt.

Betriebsfläche

Die im Plan bezeichnete Betriebsfläche dient in erster Linie dem Umschlag von Gütern und hat sicherzustellen, dass ein Wenden mit einem Lastenzug mit der Länge von 17 m möglich ist. Das Wenden ist im Rahmen des Bauprojekts nachzuweisen. Innerhalb der Betriebsfläche ist eine nicht gedeckte Treppe (vgl. Notzufahrt) wie auch ein allfälliges unterirdisches Regenrückhaltebecken im Zusammenhang mit der Entwässerung zulässig. Zudem befindet sich innerhalb der Betriebsfläche der zweite mögliche Standort für die Verlegung der Gas-Druckreduzierstation.

Die Betriebsfläche wird in ihrer Höhe eingeschränkt, weshalb eine maximale Höhenkote von 485.00 m ü.M. festgelegt wird. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Absturzsicherungen. Zur Realisierung der vorgesehenen Betriebsfläche ist gegenüber den Nachbargrundstücken (im Westen) eine Stützmauer mit der Höhe von max. ca. 4 m nötig. Für die optimale und verträgliche Gestaltung des Übergangs wird angestrebt, dass später zusammen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke eine Geländeanpassung vorgenommen wird.

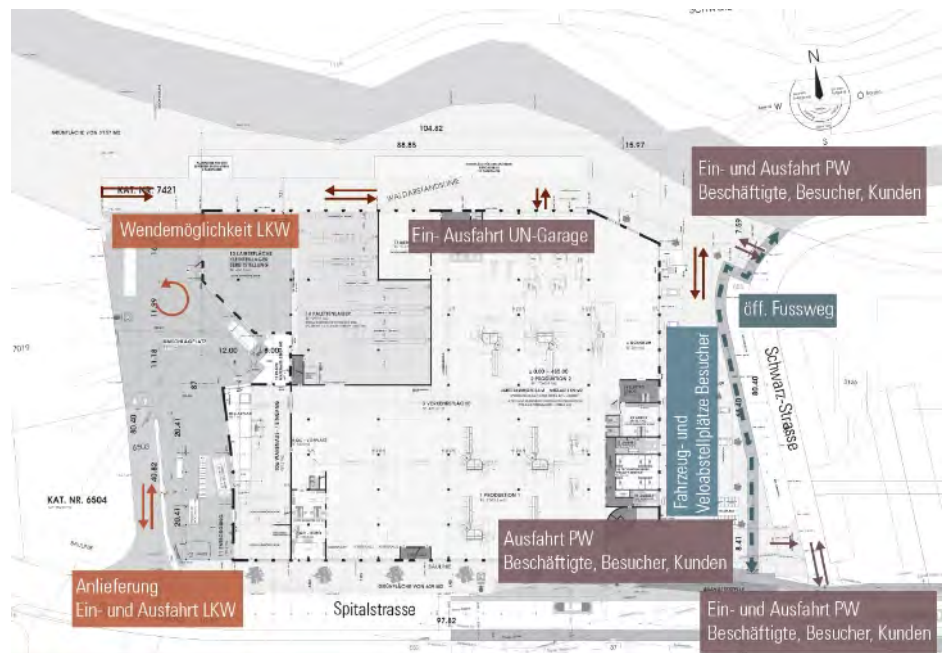


Abbildung 22 Schema Erschliessung und Parkierung

Löschwasser / Notzufahrt

Im Rahmen einer Begehung mit dem Feuerwehrkommandanten der Gemeinde Rüti und der Gemeindewerke Rüti wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen bezüglich Hydranten und der Notzufahrt abgehandelt.

Die Standorte der Hydranten wurden definiert und sind im Richtprojekt dargestellt. Es ist vorgesehen, dass die Unterniveaugarage und auch die Flächen der Produktion mit einer Sprinkleranlage ausgerüstet werden. Die nötigen Angaben wurden dem Büro Frei + Krauer AG (GWP-Ingenieur) zugestellt, welches mit einer hydraulischen Berechnung die neuen Fließdrücke berechnet und den Nachweis erbracht hat, dass die geplante Ausführung im Rütner Leistungsnetz funktioniert (vgl. Anhang 5).

Die Notzufahrt kann über die vorhandenen Erschliessungsflächen sichergestellt werden. Die genaue Lage der Stellplätze wird im Rahmen des

Bauprojekts geklärt. Da der Umschlagplatz bzw. die Betriebsfläche sich nicht auf demselben Niveau wie die Erschliessungsfläche befindet, wird eine Treppe zur Verbindung der beiden Niveaus erstellt.

4.4 Parkierung Personenwagen

Parkierung, Art. 14

Gemäss Art. 14 der Vorschriften erfolgt die Berechnung der Parkplätze in der ersten Bauetappe gemäss Richtprojekt mit einer massgeblichen Geschossfläche bis zu 14'000 m² grundsätzlich gemäss Art. 55 BZO und den Reduktionsfaktoren der Güteklasse C/D. Die zulässige Anzahl der Parkplätze für Beschäftigte wird jedoch auf 89 Parkplätze und die zulässige Anzahl für Besucher auf 10 Parkplätze beschränkt (inkl. Parkplätze für Gehbehinderte (Rollstuhlgerechter Parkplatz = RPP) gemäss Art. 55 Abs. 9 BZO).

Für weitere Bauetappen erfolgt die Berechnung ebenfalls gemäss Art. 55 BZO, jedoch wird die zulässige Parkplatzzahl auf maximal 45 % für Beschäftigte und 50 % für Besucher/Kunden des Grenzbedarfs gemäss Art. 55 Abs. 1 BZO beschränkt (entspricht dem Minimum für Güteklasse C/D).

Anzahl Parkplätze im Gestaltungsplan

Die Anzahl Parkplätze beträgt somit gemäss Gestaltungsplan maximal:

	Beschäftigte-PP	Besucher-PP	Total-PP
1. Etappe (200 MA)	89 (inkl. 3 RPP)	10 (inkl. 2 RPP)	99
Vollausbau (300 MA)	107 (+18)	15 (+5)	122

Parkplätze Beschäftigte 1. Etappe

Bei einer Berechnung der Anzahl Parkplätze gemäss Art. 55 BZO auf der Grundlage des Richtprojekts ergibt sich folgender Normbedarf an Parkplätzen (PP) für Beschäftigte:

Massgebliche Geschossfläche (mGF) (Büroflächen gem. Richtprojekt)	Normbedarf Beschäftigte (1 PP / 80 m ² mGF)	Massgebliche Geschossfläche (mGF) (Produktionsbetrieb gem. Richtprojekt)	Normbedarf Beschäftigte (1 PP / 150 m ² mGF)	Normbedarf Beschäftigte Total
4'457 m ²	56	9'460 m ²	63	119 (exkl. RPP)

Das Gebiet ist gemäss dem zur BZO gehörenden Übersichtsplan Mst.: 1:5000 Reduktionsgebiete Autoabstellplätze der Güteklasse C/D der ÖV-Erschliessung zugeordnet.

In der Güteklasse C/D liegt der massgebliche Bedarf der Parkplätze für die Beschäftigten gemäss BZO zwischen 45 % – 90 %. Die folgende Tabelle zeigt die gemäss BZO erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkplätze für Beschäftigte im Vergleich zu den im Richtprojekt vorgesehenen bzw. gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen Parkplätze.

PP Beschäftigte (gem. BZO)		PP Beschäftigte (gem. GP / Richtprojekt)		PP Beschäftigte (gem. GP / Richtpro- jekt)
min. [45 %]	max. [90 %]	UN- Garage	oberirdisch	Total max.
54	107	69	20	89 (inkl. 3 RPP)

Parkplätze für Gehbehinderte

Gemäss Art. 55 Abs. 9 BZO sind bei öffentlich zugänglichen Bauten mit Arbeitsplätzen zusätzlich Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009, SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Grenzbedarf erstellt werden.

Gemäss Richtprojekt sind 5 rollstuhlgerechte Parkplätze (RPP) vorgesehen, welche jedoch in den maximal zulässigen Parkplätzen von 89 für Beschäftigte und 10 für Besucher enthalten sind und nicht zusätzlich erstellt werden dürfen. Somit wird die Parkplatzzahl gegenüber der BZO zusätzlich eingeschränkt.

Im Gestaltungsplan ist geregelt, dass die Parkplätze für Gehbehinderte in den maximal zulässigen 89 Parkplätzen für Beschäftigte enthalten sind und nicht zusätzlich erstellt werden dürfen.

Vergleich Parkplätze
gem. BZO und GP

Gemäss BZO wären zwischen 54 und 107 Parkplätze für Beschäftigte zu erstellen und es könnten zusätzliche Parkplätze für Gehbehinderte realisiert werden. Der Gestaltungsplan beschränkt die zulässige Anzahl Parkplätze für Beschäftigte auf maximal 89 (18 weniger als gemäss BZO zulässig). In dieser Zahl sind auch die geplanten Parkplätze für Gehbehinderte (3 RPP Beschäftigte / 2 RPP für Besucher) inbegriffen. Sie dürfen nicht zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden.

Ausgangslage Bestand
Parkplätze / Beschäftigte

Die PackSys Global AG beschäftigt aktuell 134 Mitarbeiter (Stand September 2018) am Standort Joweid. Den Beschäftigten stehen heute 85 Parkplätze zur Verfügung. Trotz der sehr guten ÖV Erschliessung (Güteklasse A) und der monetären Bewirtschaftung der Parkplätze sind alle Parkplätze an Beschäftigte vermietet und belegt.

Vom Standort Bäretswil werden 31 Beschäftigte der Combitool AG ihren Arbeitsplatz nach Rüti verlegen. Die Beschäftigten am Standort Bäretswil reisen heute mehrheitlich mit dem Auto an. Ein Grossteil der Beschäftigten wohnt in der Region Tösstal mit einer schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Am Standort Bäretswil stehen heute 26 Parkplätze für die Beschäftigten zur Verfügung.

Verkehrsmittelwahl Beschäf-
tigte

Der aktuelle Mitarbeiterbestand beider Firmen zusammen beträgt 165 Beschäftigte. Von den 165 Beschäftigten benutzen heute 111 Mitarbeiter das Auto (entspricht MIV-Anteil von 67 %, Stand September 2018), während 54 Mitarbeiter mit dem ÖV, dem Velo oder zu Fuss (33 %) zur Arbeit kommen.

Beurteilung

Nach Fertigstellung der 1. Etappe des Produktionsgebäudes gemäss Richtprojekt werden alle 165 Beschäftigten ihren Arbeitsplatz an den neuen Standort Waldau verlegen. Da die PackSys Global AG aktuell zehn offene Stellen hat und weiterhin mit einem fortschreitenden Wachstum rech-

net, ist die erste Etappe des neuen Produktionsbetriebs gemäss Richtprojekt auf rund 200 Arbeitsplätze ausgelegt.

Diese Reduktion auf maximal 89 Parkplätze führt dazu, dass bei gleichbleibendem Mitarbeiterbestand gegenüber heute 22 Mitarbeiter weniger mit dem Auto kommen können. Bei total 165 Beschäftigten reduziert sich der MIV-Anteil (= Anteil Mitarbeiter, die mit Auto kommen) bereits auf 54 %. Da keine weiteren Parkplätze erstellt werden können, reduziert sich der MIV-Anteil mit jedem zusätzlichen Mitarbeiter weiter. Können nur schon die aktuell 10 offenen Stellen (kurzfristig) besetzt werden, beträgt der MIV-Anteil nur noch 51 % und sobald die Kapazität des Produktionsgebäudes (1. Etappe) mit 200 Mitarbeitern (mittelfristig) ausgeschöpft ist, gar nur noch 44 % (gegenüber 67 % heute).

Modalsplit-Ziele RZO

Gemäss den regionalen Vorgaben (Regionaler Richtplan Zürich Oberland) ist der Anteil des öffentlichen Personenverkehrs von heute 17 % auf 25 % im Jahr 2030 anzuheben (Bimodal-Split). Zudem soll der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs am Gesamtverkehr von 20 % (2011) auf 22 % (2030) gesteigert werden (Trimodal-Split). Gemäss Modalsplit-Zielen soll somit der MIV-Anteil am Gesamtverkehr von heute 66.4 % auf 58.5 % sinken.

Auch wenn die Prozentzahlen zum MIV-Anteil gemäss Modalsplit-Ziel (entspricht Anteil der Fahrten am Total der Fahrten) nicht direkt mit dem MIV-Anteil der Mitarbeiter, die mit dem MIV zur Arbeit kommen, vergleichbar sind, wird deutlich, dass bereits ab Bezug des Produktionsgebäudes eine Reduktion des MIV-Anteils in Richtung der Modalsplit-Ziele resultiert. Mit jeder Zunahme der Mitarbeiterzahl erhöht sich der Anteil der Beschäftigten, die mit dem ÖV, dem Velo oder zu Fuss zur Arbeit kommen.

Eine weitere Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze für Beschäftigte ist aufgrund der heutigen Verkehrsmittelwahl der Beschäftigten nicht realistisch und aus Sicht der PackSys Global AG zu einschränkend. Eine Umstellung bei der Verkehrsmittelwahl der Mitarbeitenden benötigt mehr Zeit. Zudem wird aufgrund der vorhandenen Erschliessungsgüte mit dem ÖV (nur eine Buslinie), die gemäss den ÖV-Güteklassen im GIS-Browser des Kantons nur einer Güteklasse D entspricht, und der grossen und wachsenden Anzahl Beschäftigter eine weitere Reduktion als nicht zweckmässig beurteilt.

Parkplätze Besucher 1. Etappe

Bei einer Berechnung der Anzahl Parkplätze gemäss Art. 55 BZO auf der Grundlage des Richtprojekts ergibt sich folgender Normbedarf an Parkplätzen (PP) für Besucher:

Massgebliche Geschossfläche (mGF)	Normbedarf Besucher	Massgebliche Geschossfläche (mGF)	Normbedarf Besucher	Normbedarf Besucher
(Büroflächen gem. Richtprojekt)	(1 PP / 300 m ² mGF)	(Produktionsbetrieb gem. Richtprojekt)	(1 PP / 750 m ² mGF)	Total
4'457 m ²	15	9'460 m ²	13	28

In der Güteklasse C/D liegt der massgebliche Bedarf der Parkplätze für die Besucher/Kunden gemäss BZO zwischen 50 % – 100 %. Die folgende Tabelle zeigt die gemäss BZO erforderliche und maximal zulässige Anzahl Parkplätze für Besucher/Kunden im Vergleich zu den im Richtprojekt vorgesehenen bzw. gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen Parkplätze.

Besucher (gem. BZO)		Besucher-PP (gem. GP / Richtprojekt)		Besucher-PP (gem. GP / Richtprojekt)
min. [50 %]	max. [100 %]	UN- Garage	oberirdisch	Total max.
14	28	-	10	10

Vergleich Parkplätze
gem. BZO und GP

Gemäss BZO wären zwischen 14 und 28 Parkplätze für Besucher/Kunden zu erstellen. Im Gestaltungsplan wird die zulässige Anzahl für Besucher/Kunden auf 10 Parkplätze beschränkt. Damit wird die gemäss BZO erforderliche minimale Anzahl unterschritten. Aus Sicht der PackSys Global AG entspricht diese Anzahl Besucherparkplätze jedoch dem effektiven Bedarf, weshalb eine Beschränkung auf 10 Abstellplätze zweckmässig ist.

Parkplätze Total,
1 Etappe

Gesamthaft können somit mit der 1. Bauetappe gemäss Richtprojekt maximal 89 Parkplätze für Beschäftigte und 10 Parkplätze für Besucher/Kunden erstellt werden (total 99 Parkplätze). Mit dem Gestaltungsplan wird das zulässige Maximum im Vergleich zur BZO um 36 Parkplätze reduziert (entspricht ca. 27 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parkplätze für Gehbehinderte in der gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen Parkplatzzahl bereits enthalten sind, weshalb die theoretische Reduktion im Vergleich zur BZO noch höher liegt.

Vergleich mit kantonaler
Wegleitung

Das Total von 99 Parkplätzen entspricht dem Total an Parkplätzen, welche nach der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs 1997 für die ÖV-Güteklasse C berechnet, zulässig wären. Berechnet man die erforderlichen Parkplätze anhand der kantonalen Wegleitung für die Güteklasse D, was gemäss GIS-Browser der tatsächlich vorhandenen ÖV-Erschliessungsgüte entspricht, wären total mindestens 91 und maximal 135 Parkplätze zu erstellen. Die gemäss Gestaltungsplan insgesamt zulässigen 99 Parkplätze liegen somit nur 8 Parkplätze über dem Minimum für die Güteklasse D gemäss Wegleitung.

Abgrenzung 1. Etappe und
weitere Etappen

Mit der ersten Bauetappe ist die Erstellung des Betriebsgebäudes gemäss Richtprojekt gemeint. Gemäss Richtprojekt ist eine massgebliche Geschossfläche von 13'917 m² vorgesehen. In Art. 14 Abs. 2 der Vorschriften wird definiert, dass die 1. Bauetappe eine massgebliche Geschossfläche bis zu 14'000 m² umfasst. Vergrösserungen über dieses Mass hinaus gelten als weitere Bauetappen, für welche Art. 14 Abs. 3 gilt.

Parkplätze weitere
Bauetappen (Vollausbau)

Für weitere Bauetappen über 14'000 m² massgebliche Geschossfläche wird die zulässige Parkplatzzahl auf das gemäss Art. 55 BZO für die Güteklasse C/D erforderliche Minimum von 45 % für Beschäftigte und 50 % für Besucher/Kunden beschränkt.

Für den Vollausbau mit bis zu 300 Mitarbeitern (langfristig) können ca. 3'230 m² massgebliche Geschossfläche zusätzlich erstellt werden. Unter Annahme, dass diese Flächen für Büros genutzt werden, können noch maximal 18 Parkplätze für Beschäftigte und maximal 5 Parkplätze für Besucher / Kunden zusätzlich realisiert werden (total 23 Parkplätze).

Total Parkplätze gem. GP

Gesamthaft können somit maximal 107 Parkplätze für Beschäftigte und 15 Parkplätze für Besucher (total 122 Parkplätze) im Gestaltungsplangebiet realisiert werden.

Verglichen mit dem theoretischen Maximum an Parkplätzen gemäss BZO der Gemeinde Rüti, welche beim Vollausbau total 181 Parkplätze zulassen würde, beträgt die Reduktion ca. 33 %.

Unter der Annahme, dass nach einer ersten Erweiterung 250 Mitarbeiter beschäftigt sind, reduziert sich der MIV-Anteil (= Anteil Mitarbeiter, die mit Auto kommen) auf 43 %, beim theoretischen Vollausbau mit 300 Beschäftigten gar auf 36 %.

Verhältnis Baumassenerhöhung zur Parkplatzzerhöhung

Wie weiter vorne erwähnt, kann mit dem Gestaltungsplan eine um rund 66 % grössere Baumasse realisiert werden als nach Regelbauweise gemäss BZO. Auf Basis des Richtprojekts und unter den vereinfachten Annahmen, dass im Gestaltungsplanperimeter die Baumassenziffer von 5.0 m³/m² gemäss BZO angewendet wird und sich die massgeblichen Geschossflächen proportional zu der Baumasse verhalten, hätten 4'629 m² Büroflächen (GP 7'684 m²) und 5'699 m² Produktionsflächen (GP 9'460 m²) als massgebliche Geschossflächen realisiert werden können. Gemäss Art. 55 BZO mit der Reduktion gemäss Güteklasse C/D von 90 % für Beschäftigte könnten 88 Parkplätze für Beschäftigte und 24 Parkplätze für Besucher erstellt werden.

Gestützt auf diesen Vergleich hätten somit nach Regelbauweise gesamt 112 Parkplätze erstellt werden können. Die gemäss Gestaltungsplan total zulässige Anzahl von 122 Parkplätzen liegt nur 9 % höher.

Somit kann festgehalten werden, dass mit dem Gestaltungsplan im Vergleich zur Regelbauweise zwar ca. 66 % mehr Baumasse realisiert werden kann, die damit verbundene Erhöhung der Parkplatzzahl jedoch nur rund 10 % beträgt.

Aus den oben genannten Gründen wird die zulässige Anzahl an Parkplätzen als zweckmässig, angemessen und verträglich beurteilt. Insbesondere wurde auch der Nachweis erbracht, dass die neue Nutzung auf dem Grundstück keine negativen Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zur Folge hat und diese über genügend Kapazitäten verfügt.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die markante Reduktion der Parkplätze im Vergleich zum gemäss BZO zulässigen Mass wird ein wichtiger Beitrag zur Förderung einer positiven Entwicklung des Modalsplits geleistet und der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr Rechnung getragen. Durch die Zusammenführung von zwei bestehenden Standorten an einem wird eine hohe Arbeitsplatzdichte in der Waldau in Rüti geschaffen. Der Standort zeichnet sich neben einer guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahn und der optimalen Erreichbarkeit per Velo auch durch die Lage in einer eher unempfindlichen Landschaftskammer aus.

Bereits mit dem ersten Ausbauschnitt werden weniger Parkplätze angeboten als heute der PackSys Global AG und der Combitoool AG zur Verfügung stehen. Mit dem geplanten und erwarteten Mitarbeiterwachstum innerhalb der ersten Bauetappe können auch keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden, was den Modalsplit in Richtung der übergeordneten Ziele verbessern wird.

Die PackSys Global AG sieht sich als attraktiver Arbeitgeber und wird in der Folge mit Massnahmen im Sinne eines Mobilitätsmanagements darauf reagieren müssen und den Beschäftigten attraktive Optionen bzw. Alternativen bieten. Kurzfristig sind die Massnahmen jedoch noch nicht defi-

nierbar. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Mitarbeiter, die heute bereits mit dem Auto kommen, kurzfristig weiterhin das Auto benützen werden. Insbesondere jene, welche ihren Arbeitsplatz von Bärenswil nach Waldau verlegen, von wo aus die Anreise mit dem Auto gegenüber dem ÖV eine Zeitersparnis von knapp 1 Stunde pro Tag bedeutet. Mittelfristig ist angezeigt, dass die ÖV-Erschliessung (z.B. Taktverdichtung) in einer gesamt-räumlichen Betrachtung untersucht wird und unter Umständen an die neue Siedlungsstruktur anzupassen ist. Im Fall des Gebiets Waldau ist aufgrund der übergeordneten Zielsetzungen (überkommunales Arbeitsplatzgebiet) eine nachfrageorientierte Planung zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr angebracht.

Lage Parkplätze

Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass mindestens 69 Parkplätze in der geplanten Unterniveaugarage erstellt werden.

Die Lage der oberirdischen Fahrzeugabstellplätze ist schematisch im Plan eingetragen. Die Parkplätze im nördlichen Bereich zwischen den Erschliessungsflächen und dem Wald werden in der ersten Etappe nicht realisiert (vgl. Richtprojekt), sondern erst bei einer späteren Erweiterung.

Das bedeutet, dass in einem ersten Schritt 69 Parkplätze in der Unterniveaugarage und 30 Parkplätze zwischen dem Baufeld A und der Schwarzstrasse erstellt werden und der nördliche Bereich bis zur Erweiterung freigehalten wird. Die 30 oberirdischen Parkplätze können von der Gemeinde Rüti an den Wochenenden bei Bedarf unentgeltlich genutzt werden.

Die Besucherparkplätze sind zwischen der Schwarzstrasse und dem Baubereich A zu erstellen.

4.5 Veloparkierung

Veloabstellplätze Art. 55 BZO

Zusätzlich zu den PW-Abstellplätzen sind an leicht zugänglicher Lage Abstellflächen für Zweiräder bereitzustellen.

Die Berechnung der Zweiradabstellplätze erfolgt gemäss Art. 55 BZO.

Lage und Ausgestaltung,
Art. 14

Die Zweiradabstellplätze für Kunden und Besucher sind wie auch die Fahrzeugabstellplätze zwischen der Schwarzstrasse und dem Baubereich A anzuordnen.

Alle Zweiradabstellplätze sind in der Nähe des Haupt- bzw. Personaleingangs gedeckt zu platzieren.

Gemäss VSS Norm SN 640 065 sind für Gewerbe und Industrie und auch für Dienstleistungen mit wenig Besucherverkehr 2 Abstellfelder (AF) pro 10 Arbeitsplätze (AP) für Beschäftigte und 0.5 Abstellfelder (AF) pro 10 Arbeitsplätze (AP) für Besucher zu erstellen.

Dies ergibt bei einem Vollausbau mit bis zu 300 Arbeitsplätzen folgenden Bedarf an Zweiradabstellplätzen:

AP	Beschäftigte-AF (2 AF pro 10 AP)	Besucher-AF (0.5 AF pro 10 AP)	Total-AF	Geplante-AF (gem. Richtprojekt)
300	60	15	75	83

Das Gebiet Waldau ist gut mit dem Velo erreichbar, weshalb den Beschäftigten attraktive Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. So soll die Benützung des Velos gefördert werden, was sich positiv auf den Mo-

dalsplit auswirken kann. Aus diesem Grund sieht das Richtprojekt vor, dass ein grosszügiger Veloraum für bis zu 59 Velos erstellt wird. Zusätzlich sind oberirdisch 24 gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen (total 83 Veloabstellplätze). Die bei einem Vollobaus erforderlichen Veloabstellplätze können somit bereits mit der ersten Etappe ausgewiesen werden. Bei Bedarf könnten auch noch weitere gedeckte Veloabstellplätze realisiert werden.

4.6 Umwelt

Lärm	Das Gebiet Waldau ist noch nicht hinreichend erschlossen. Es sind deshalb die Planungswerte (PW) der ES III massgebend. Die PW bei lärmempfindlichen Betriebsräumen von 65 dB am Tag (inkl. Betriebszuschlag nach Art. 42 LSV) und bei lärmempfindlichen Wohnräumen von standortgebundenen Wohnungen von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht, gemessen am Lüftungsfenster, müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.
Entwässerung, Art. 16	Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen, wobei jedoch das Meteorwasser des vorgesehenen Umschlagplatzes bzw. der Betriebsfläche in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten und auf 1 l/s zu drosseln ist. Ein allfälliges unterirdisches Regenrückhaltebecken darf innerhalb der Betriebsfläche erstellt werden. Die vorgesehenen Parkplätze können über die Schulter entwässert werden. Die abschliessende Definition der Anforderungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Entsorgung, Art. 17	Für die Entsorgung ist im Baubereich B ein gedeckter Bereich vorgesehen. In diesem gut zugänglichen Bereich sind alle Abfälle zu sammeln und für die Entsorgung bereitzustellen.
Energie, Art. 47 BZO	Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 47 Abs. 1 BZO. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser darf bei Neubauten mit maximal 50 % fossilen Energieträgern gedeckt werden. Strengere Vorgaben des kantonalen Rechts und anderslautende Anordnungen der kommunalen Energieplanungen gehen jedoch vor.
Energiekonzept und Energieplanung Rüti	<p>Der Perimeter liegt gemäss Energieplanung der Gemeinde Rüti im Prioritätsgebiet Wärmeverbund Sekundarschule / RZ "Spital".</p> <p>Gemäss dem Bericht zur Energieplanung wird das Schulhaus Zentrum bereits heute mit einer Wärme-Kraft-Koppelungsanlage (WKK, Erdgas) beheizt. Für den Verbund besteht die Möglichkeit, im Gebiet des ehemaligen Spitals eine grössere WKK-Anlage einzubauen. Um eine ökologische Lösung mit erneuerbaren Energieträgern zu erhalten, ist die WKK-Anlage mit Biogas zu betreiben. Parallel ist der Einsatz von Holz zu prüfen.</p> <p>Für das Gebiet des ehemaligen Spitals befindet sich eine Masterplanung für die zukünftige Nutzung des Areals in Arbeit. Eine Machbarkeitsstudie für einen Wärmeverbund kann erst nach Vorliegen der Masterplanung angegangen werden. Zurzeit liegen noch keine konkreten Pläne vor, welche einen Anschluss an den Wärmeverbund ermöglichen würde.</p>
Energiekonzept Fabrikationsbetrieb	Das kompakte Gebäude für den Fabrikationsbetrieb wird mit einer sehr gut gedämmten Hülle versehen. Zur Grundlastabdeckung (> 50 %) ist der Einsatz von Wärmepumpen und die freie Kühlung durch direkte Auskoppelung aus den Erdwärmesonden vorgesehen. Die Spitzenlasten werden durch eine Gasheizung und eine Kältemaschine abgedeckt. Dies ist insbe-

sondere aufgrund der Temperatur- und Sicherheitsanforderungen der Betriebsprozesse erforderlich.

Zusätzlich ist eine grosse Photovoltaikanlage geplant, die auch beim elektrischen Strom einen hohen Grundlastanteil deckt.

Dank einem massvollen Gasverbrauch und der Stromeigenproduktion werden bei diesem Bau Klimaziele (CO₂-Ausstoss) erreicht, die ökologisch und ökonomisch vertretbar sind.

Aufgrund der oben beschriebenen Gründe ist es begründet, dass von den Vorgaben der kommunalen Energieplanung abgewichen wird.

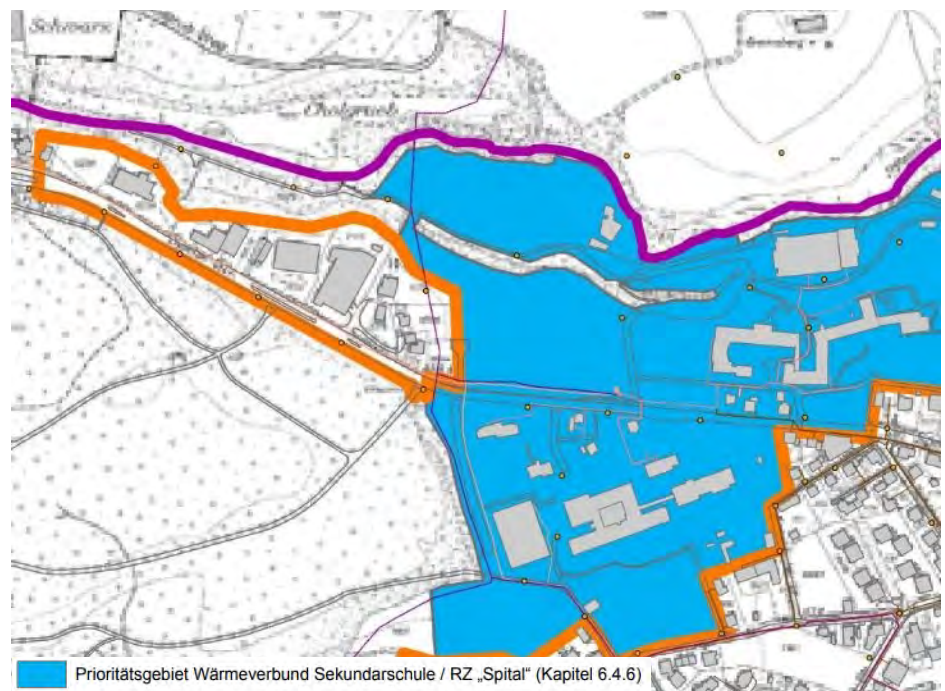


Abbildung 23 Ausschnitt Energieplan, Gemeinde Rüti, 2014

4.7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten, Art. 18

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der Festsetzung der Gemeindeversammlung und der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde Rüti publiziert die Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

5 Beurteilung

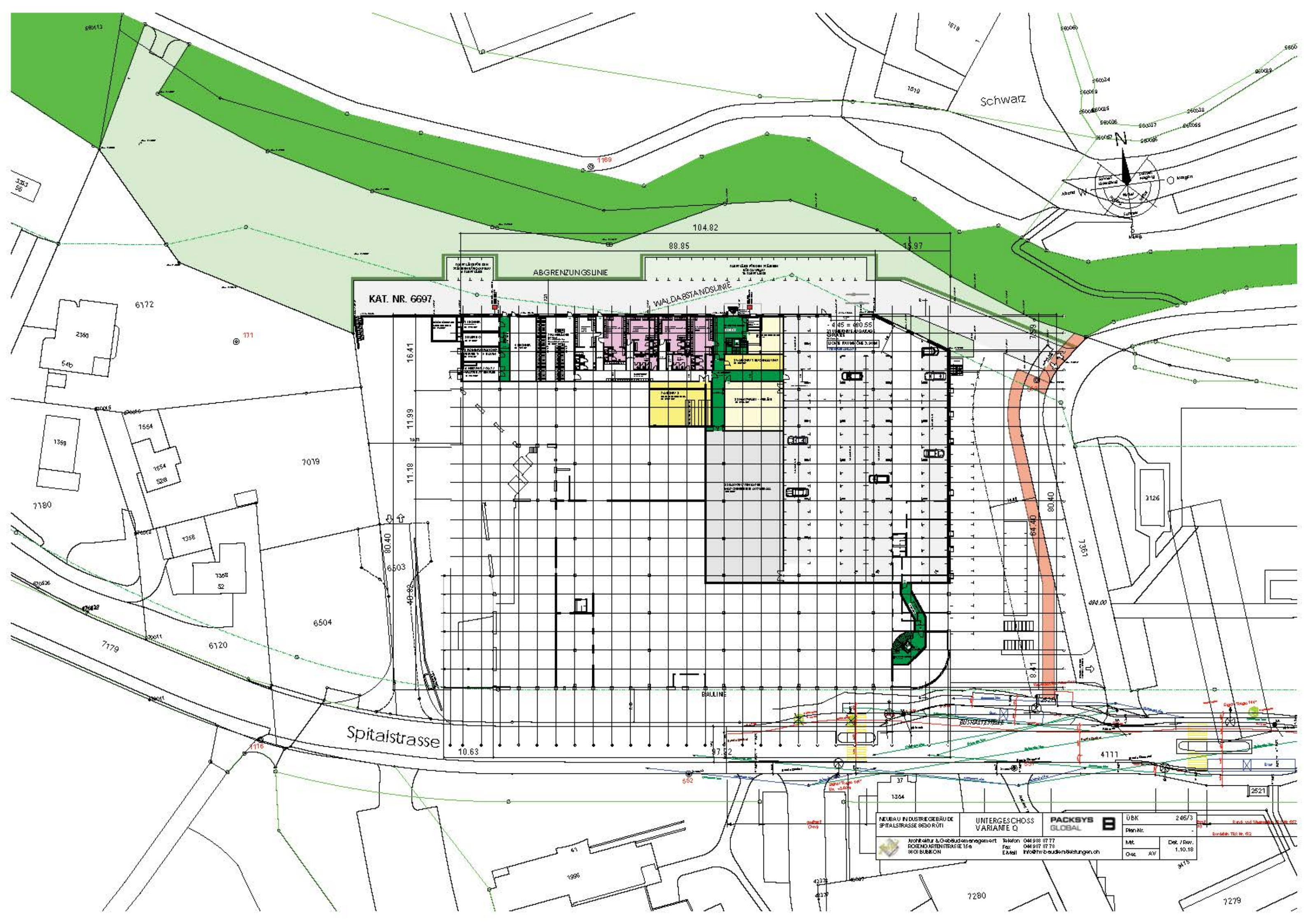
Grundsatz	<p>Der private Gestaltungsplan "Spitalstrasse" wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rüti aufgestellt. Der Gestaltungsplan weicht im verträglichen Mass von der kommunalen BZO ab, erfüllt jedoch die Anforderungen zur Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans wie auch die, dass das Gebiet Waldau für einen Produktionsbetrieb vorgesehen ist.</p>
Qualität	<p>Der Gestaltungsplan konkretisiert die Vorgaben der BZO. Die Baurechtsnehmerin schafft eine massgeschneiderte planungs- und baurechtliche Grundlage (Sondernutzungsplanung), um den Perimeter mit einem attraktiven Produktionsbetrieb der PackSys Global AG für rund 200 bis 300 Mitarbeitenden zu überbauen. Gestützt auf das detaillierte Richtprojekt wurden die zentralen Eckwerte im Gestaltungsplan festgeschrieben, um so die erarbeiteten Qualitäten sicherzustellen.</p>
Reaktion Waldrand und Schulanlage	<p>Um auf den Waldrand im Norden zu reagieren, sieht das Richtprojekt vor, dass das heutige Terrain nicht verändert wird. Zudem wird im Gestaltungsplan eine klare Begrenzung von Anlagen im Waldabstand festgeschrieben und diese Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten. Im Rahmen des Bauprojekts ist eine ausgewiesene Fachperson beizuziehen, wodurch eine gute Aussenraumgestaltung und eine ökologisch sinnvolle Bepflanzung sichergestellt wird.</p> <p>Durch die klare Trennung zwischen LKW / PW-Verkehr wird ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet und auf die Oberstufenschule reagiert.</p>
Vorgaben eingehalten	<p>Das Gebiet Waldau ist eine wertvolle, grosse zusammenhängende Gewerbezone, welche nun attraktiv bebaut werden kann. Die Nutzung als Arbeitsplatzgebiet entspricht den Zielen im Regio-ROK, wonach Rüti als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung eingestuft wird.</p> <p>Der vorliegende private Gestaltungsplan Spitalstrasse entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert.</p>

6 Anhang

- Anhang 1 Richtprojekt,**
H & V Baudienstleistungs GmbH, Bubikon
Oktober 2018
- Anhang 2 Baumassen- und Flächenberechnungen**
H & V Baudienstleistungs GmbH, Bubikon
Oktober 2018
- Anhang 3 Verkehrsnachweis – Knoten Badi- / Spitalstrasse**
Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf
Mai 2018
- Anhang 4 Ausbauvariante Sichtstrasse**
Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf
März / Mai 2018
- Anhang 5 Nachweis Löschwasserversorgung**
Frei + Krauer AG, Rapperswil
September 2018

Richtprojekt

H & V Baudienstleistungs GmbH, Bubikon



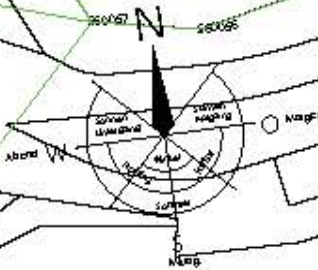
KAT. NR. 6697

ABGRENZUNGSLINIE

WALDABSTANDSLINIE

Spitalstrasse

NEUBAU INDUSTRIEGEBÄUDE SPITALSTRASSE 820 RÜTI Architekt & Objektmanagement DOERING ARCHITECTUR 8003 BUBIKON	Telefon 041 938 37 77 Fax 041 937 37 76 E-Mail info@hw-bauprojekt.ch	PACKSYS GLOBAL	ÜBK 246/3 Plan-Nr.
		Untergeschoss VARIANTE Q	Met. 1.10.18 Gec. AV

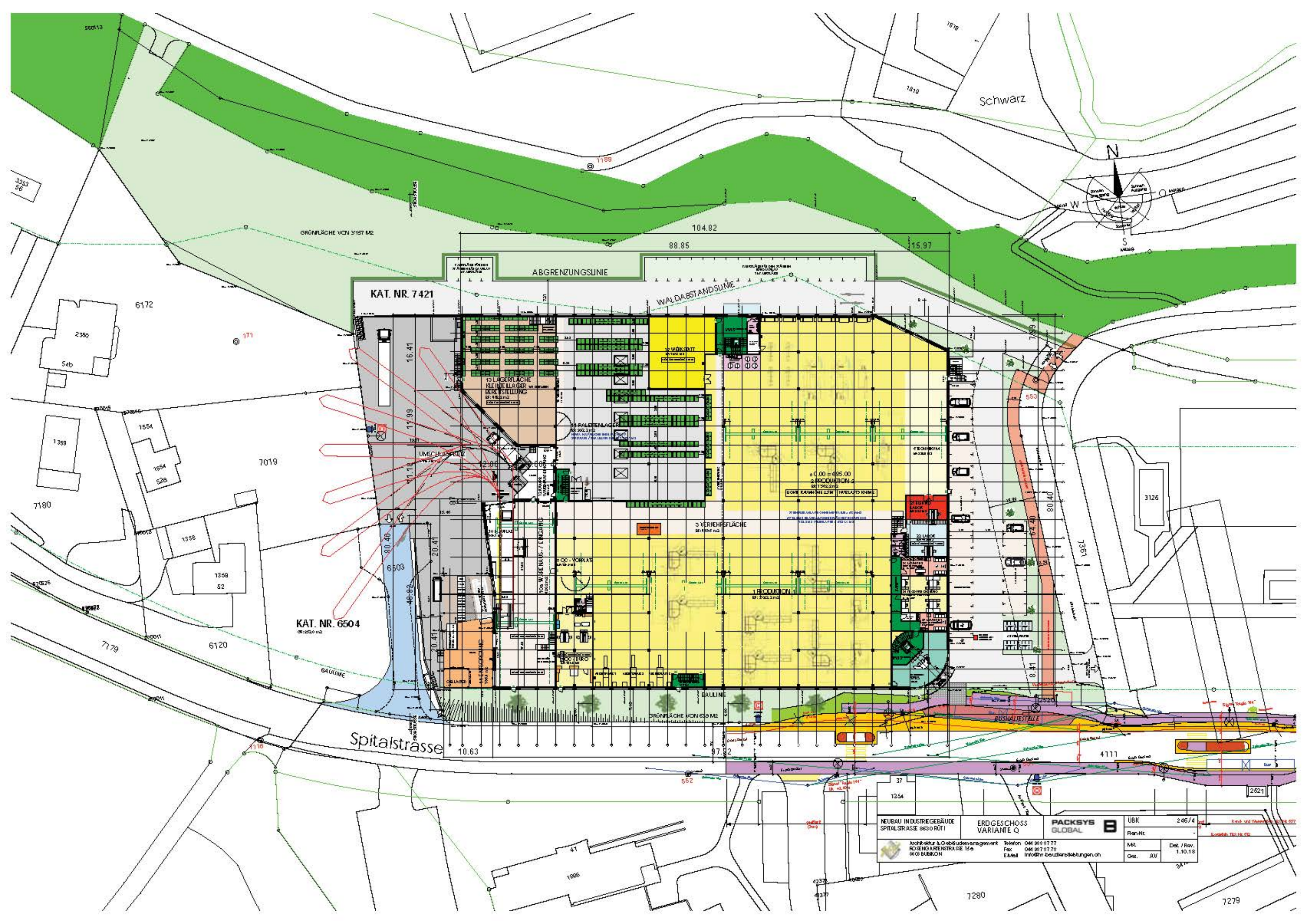


Schwarz

Spitalstrasse

7280

7279



KAT. NR. 7421

KAT. NR. 6504

Spitalstrasse

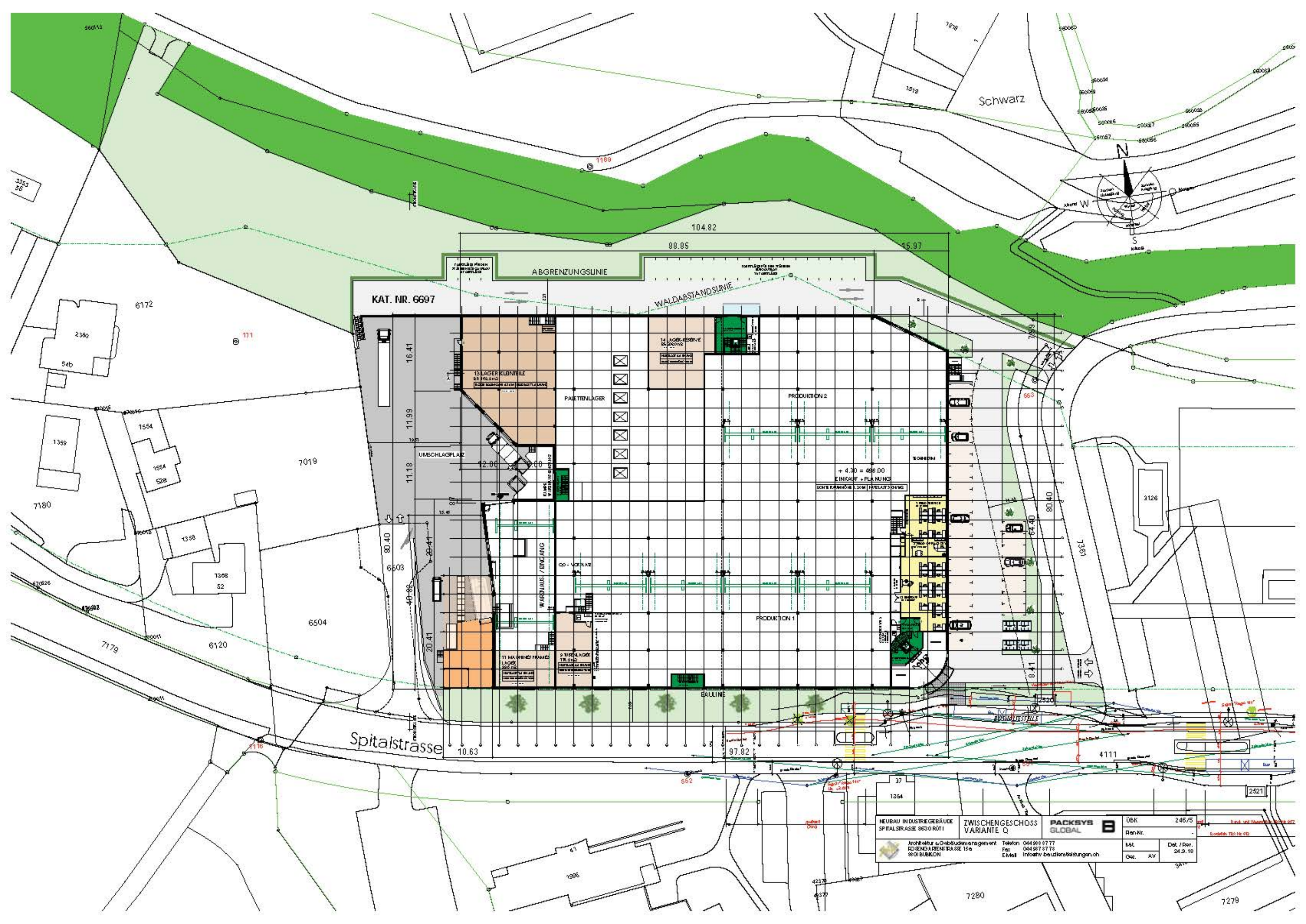
Schwarz



NEUBAU INDUSTRIEGEBÄUDE SPITALSTRASSE 9800 RÜTI	ERDGESCHOSS VARIANTE Q	PACKSYS GLOBAL	ÜBK	246/4
			Ren.Nr.	-
Architektur & Gebäudemanagement ROSEN & RENZI STRASSE 15a 8600 BUBIKON	Telefon: 044 987 87 77 Fax: 044 987 87 79 E-Mail: info@rv-beauftragungen.ch		Mt.	Det. / Rev.
			Gw.	AV

7279

7280



KAT. NR. 6697

NEUBAU INDUSTRIEGEBÄUDE SPITALSTRASSE 8630 RÜTI		ZWISCHENGESCHOSS VARIANTE Q	PACKSYS GLOBAL	ÜBK 246/5
Architektur & Gebäudemanagement DRENGERSTRASSE 15a 8600 BUBBICH		Tel: 044 987 87 77 Fax: 044 987 87 78 E-Mail: info@baudirektstellungen.ch	Ren.Nr. -	Mt. 24.9.18 Oct. AV

Spitalstrasse

Schwarz



N

S

W

E

7280

7279

6172

7019

6504

6120

3126

4111

2521

1996

37

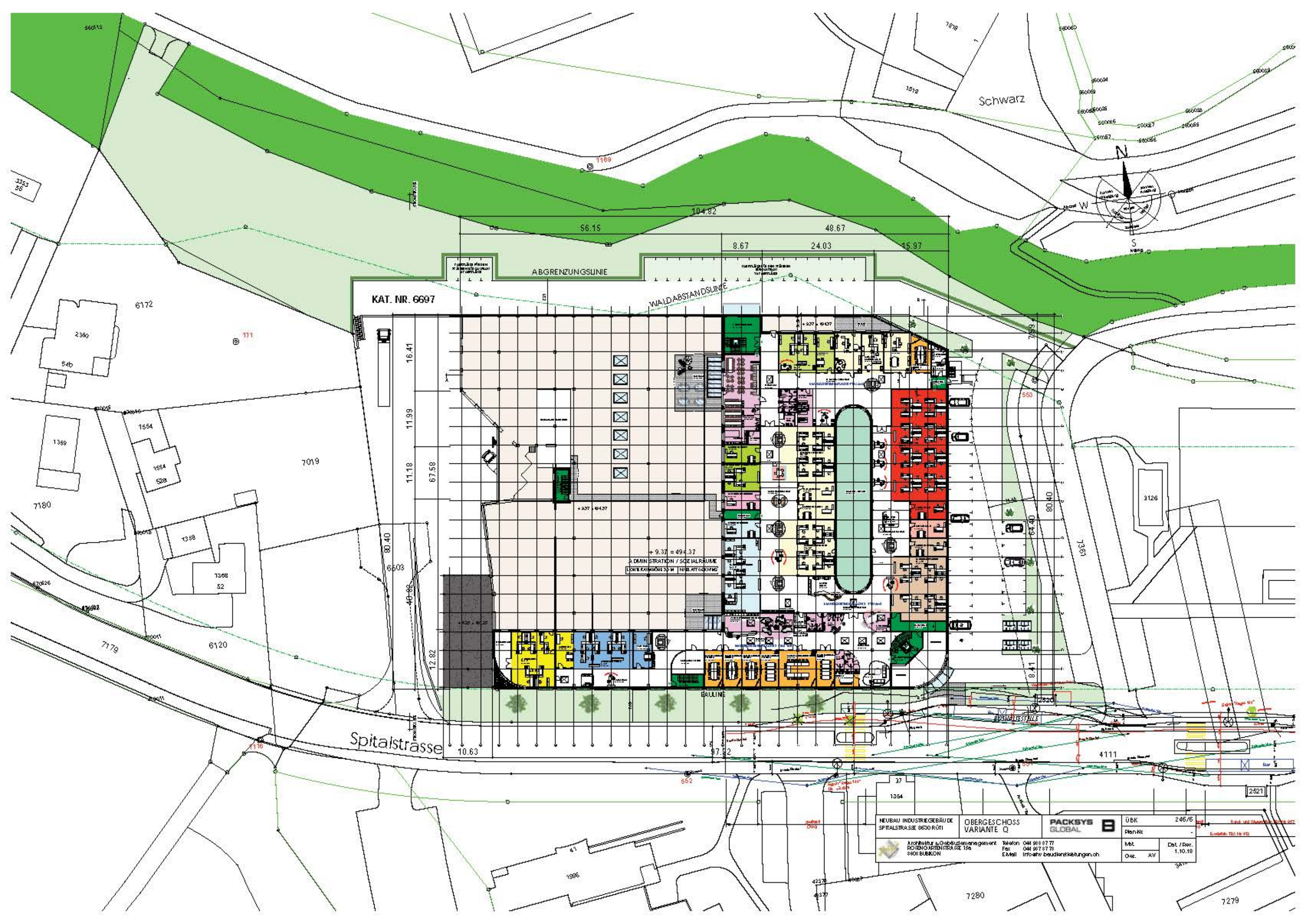
1364

1364

1364

1364

1364



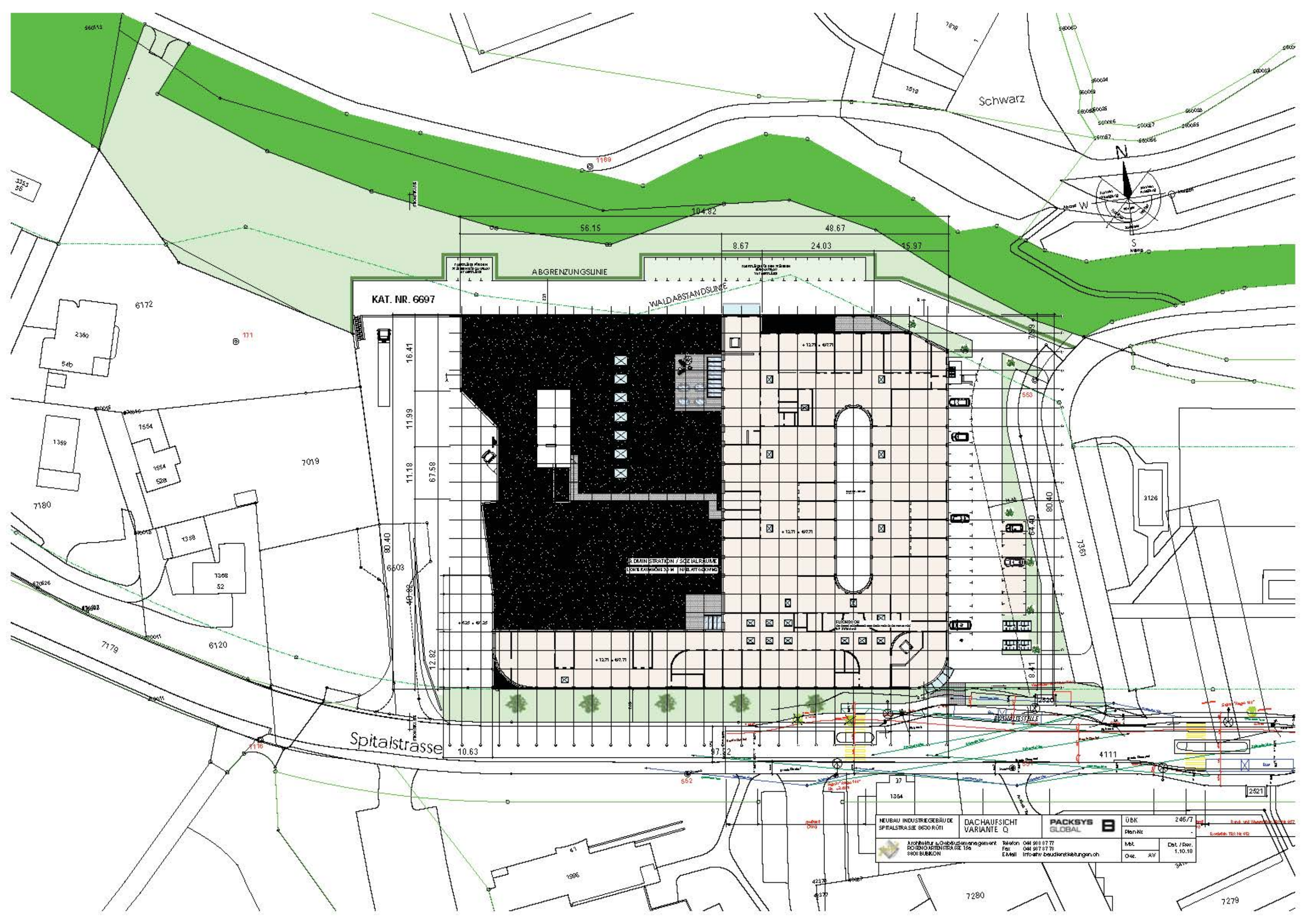
KAT. NR. 6697

ABGRENZUNGSLINIE

WALDABSTANDSLINIE

Spitalstrasse

NEUBAU INDUSTRIEGEBÄUDE SPITALSTRASSE 9830 RÜTI		OBERGESCHOSS VARIANTE Q		PACKSYS GLOBAL		ÜBK 246/5	
Architektur & Gebäudemanagement ROBINO ARISTON STRASSE 15a 9805 BUBIKON		Telefon 041 983 87 77 Fax 041 983 87 78 E-Mail info@w-beudkristellungen.ch		Plan-Nr.		Mst. Det./Dov. 1.10.18	
				Gez. AV		3A11	



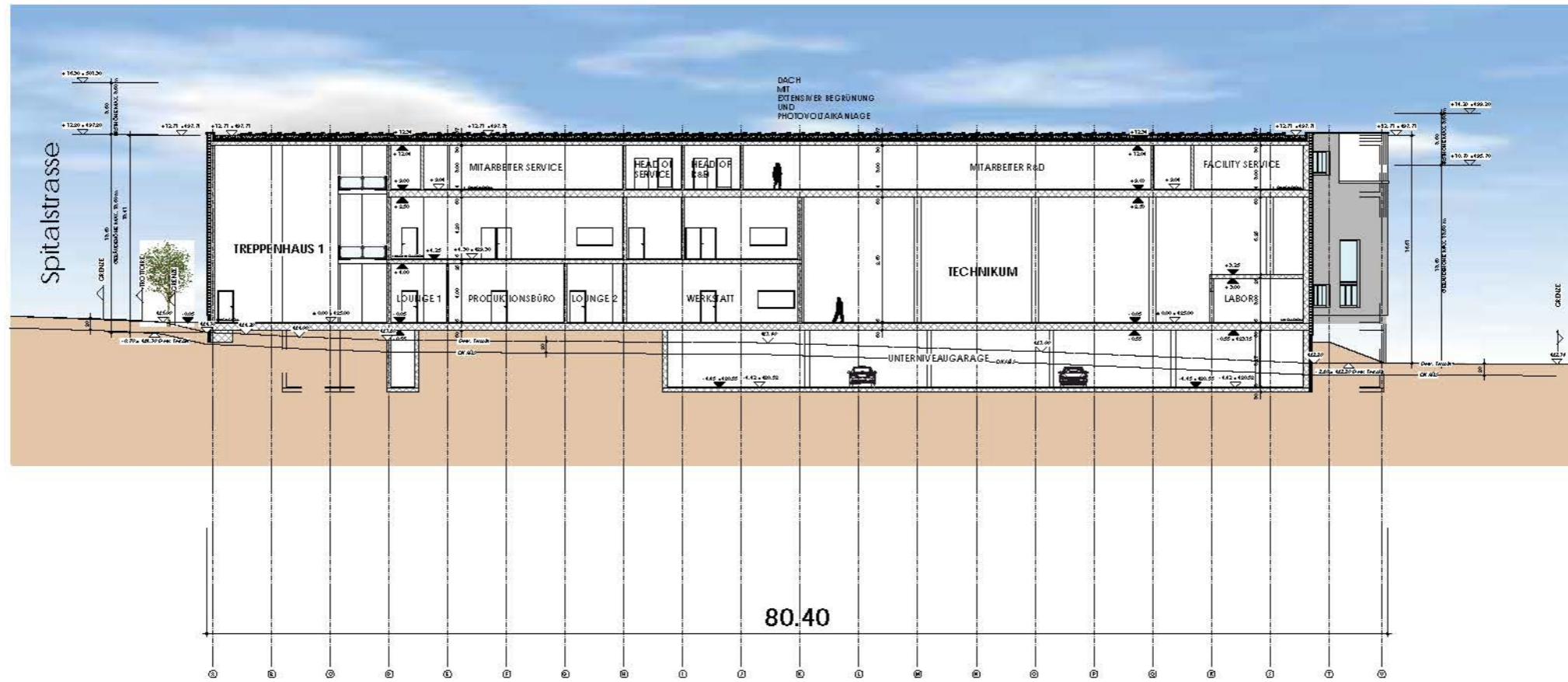
KAT. NR. 6697

ABGRENZUNGSLINIE

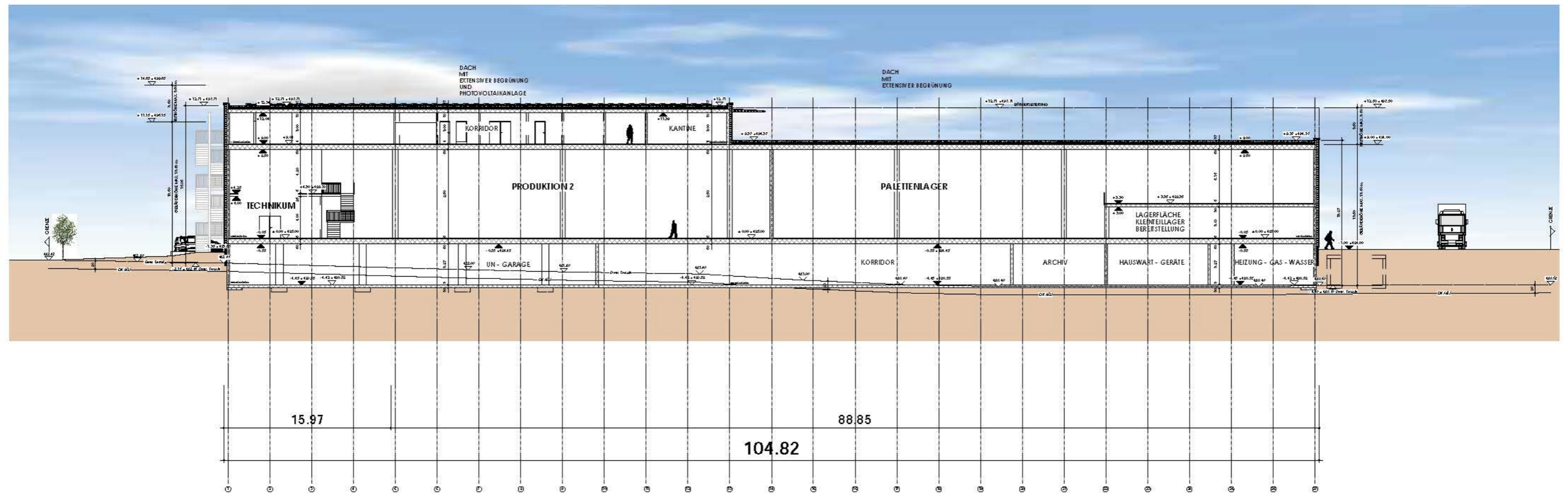
WALDABSTANDSLINIE

ADMINISTRATION / SOZIALRAUM
LÖSUNGSKONZEPTION MIT FLEXIBELER KONTAKT

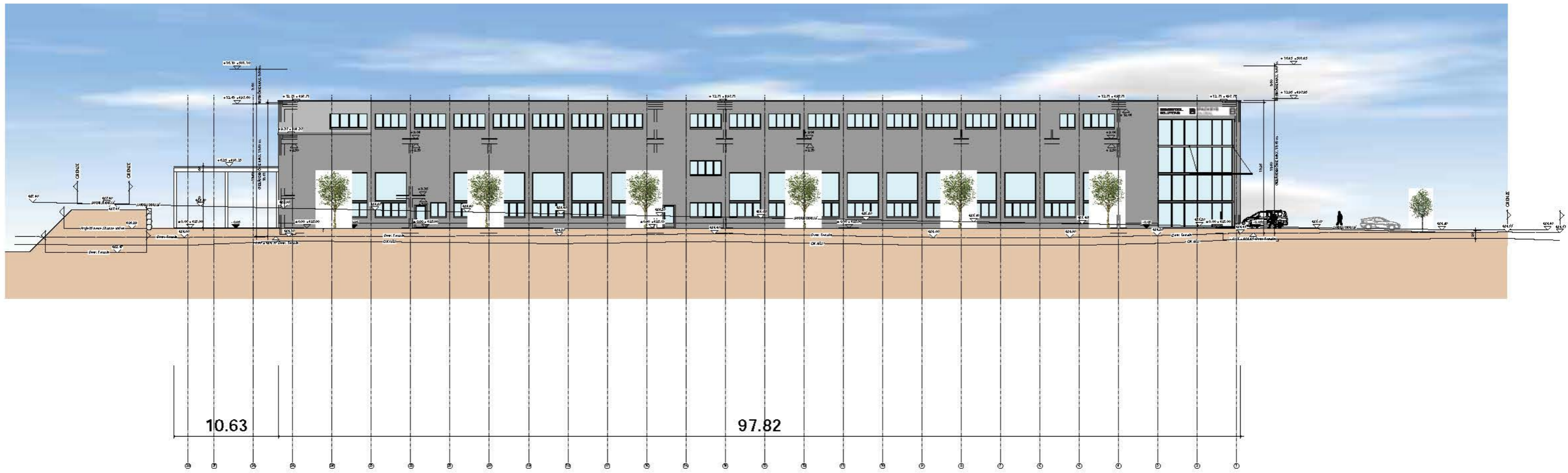
NEUBAU INDUSTRIEGEBÄUDE SPITALSTRASSE 9830 RÜTI Architektur & Gebäudemanagement ROSENKRANTZENSTRASSE 15a 9805 BUBIKON	DACHAUFSICHT VARIANTE Q	PACKSYS GLOBAL	ÜBK 246/7
			Plan-Nr. -
Telefon 041 987 87 77 Fax 041 987 87 78 E-Mail info@w.berndkretzle.ch	Ge. AV	Det. / Dev. 1.10.18	Rand und Wendenbereich 983 Einleitb. Teil Nr. 983



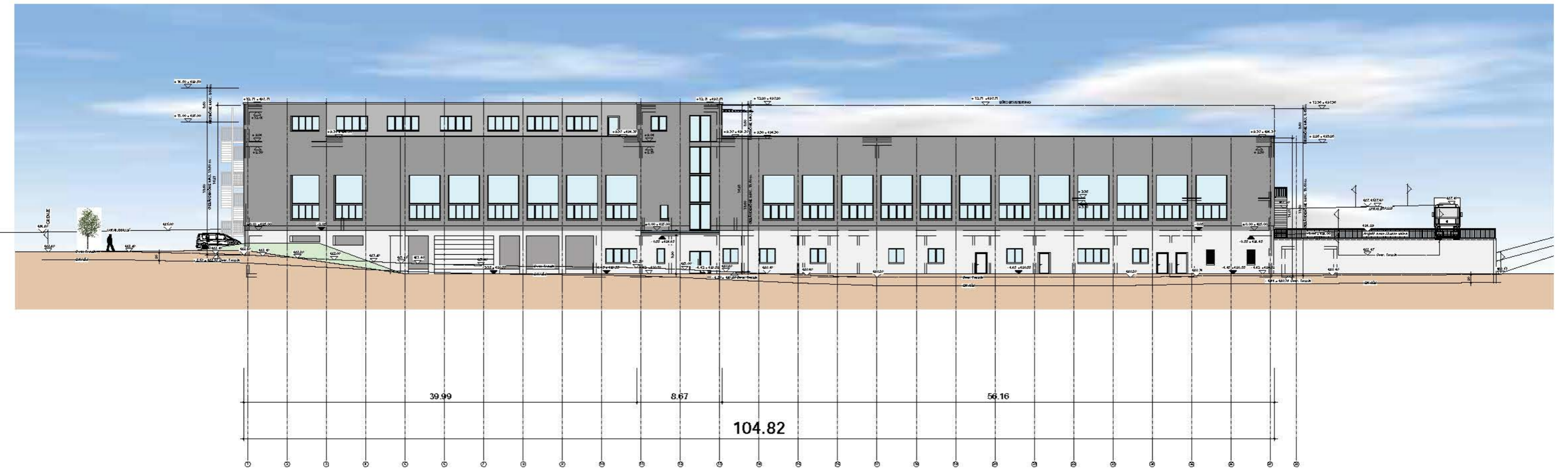
SCHNITT B - B



SCHNITT A - A



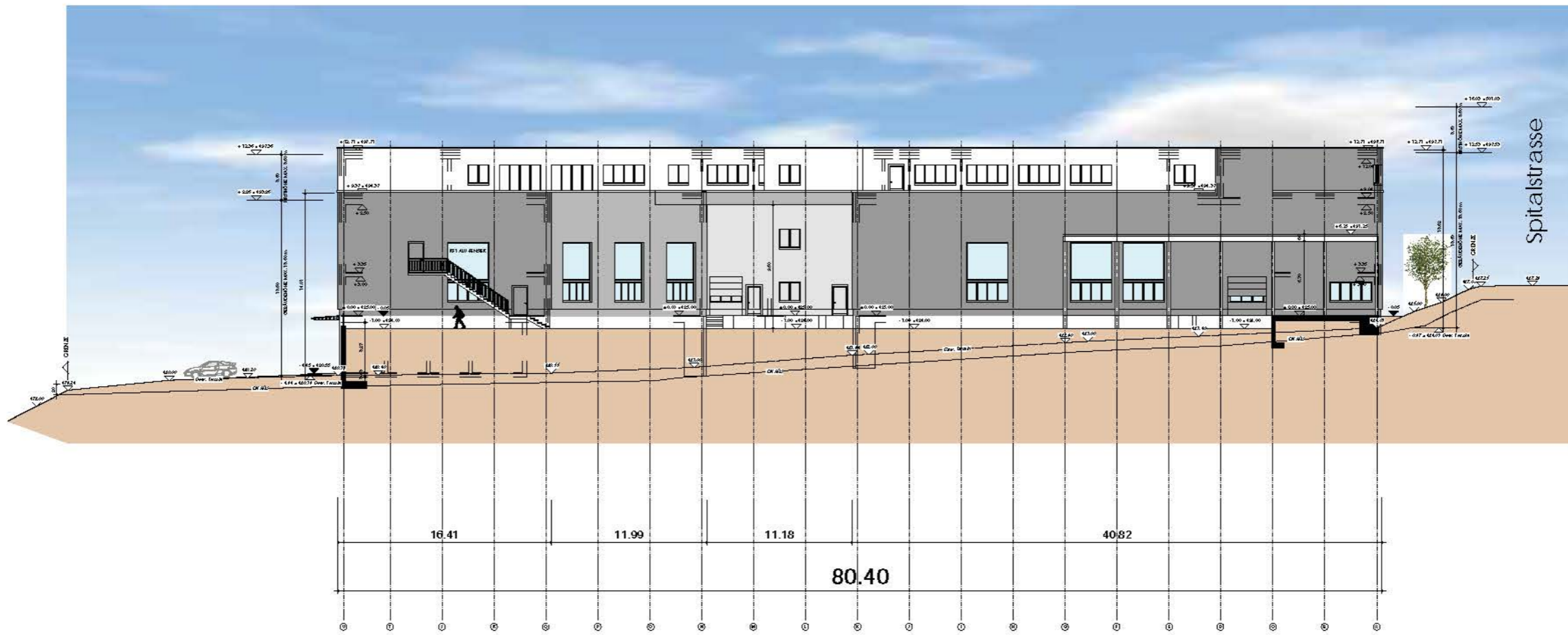
SÜD FASSADE



NORD FASSADE



OST FASSADE



WEST FASSADE



WENDEHAMMER - STICHSTRASSE

Baumassen- und Flächenberechnung

H & V Baudienstleistungs GmbH, Bubikon

NEUBAU INDUSTRIEGEBÄUDE MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE,
 KAT.NR. 4563, SPITALSTRASSE, 8630 RÜTI
 PACKSYS GLOBAL AG, JOWEID ZENTRUM 1, 8630 RÜTI

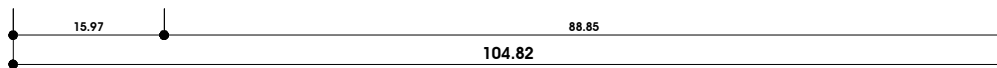
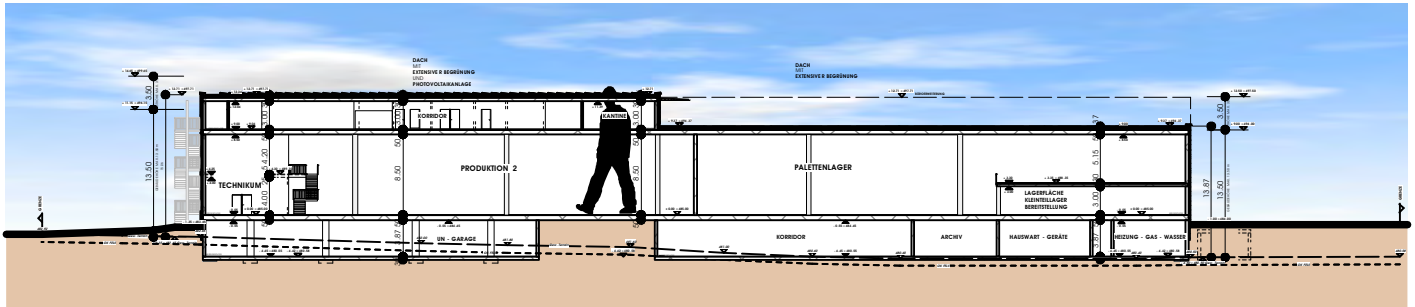
1. AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG:

Grundstücksfläche Kat. Nr. 7421

16'499.00 m²

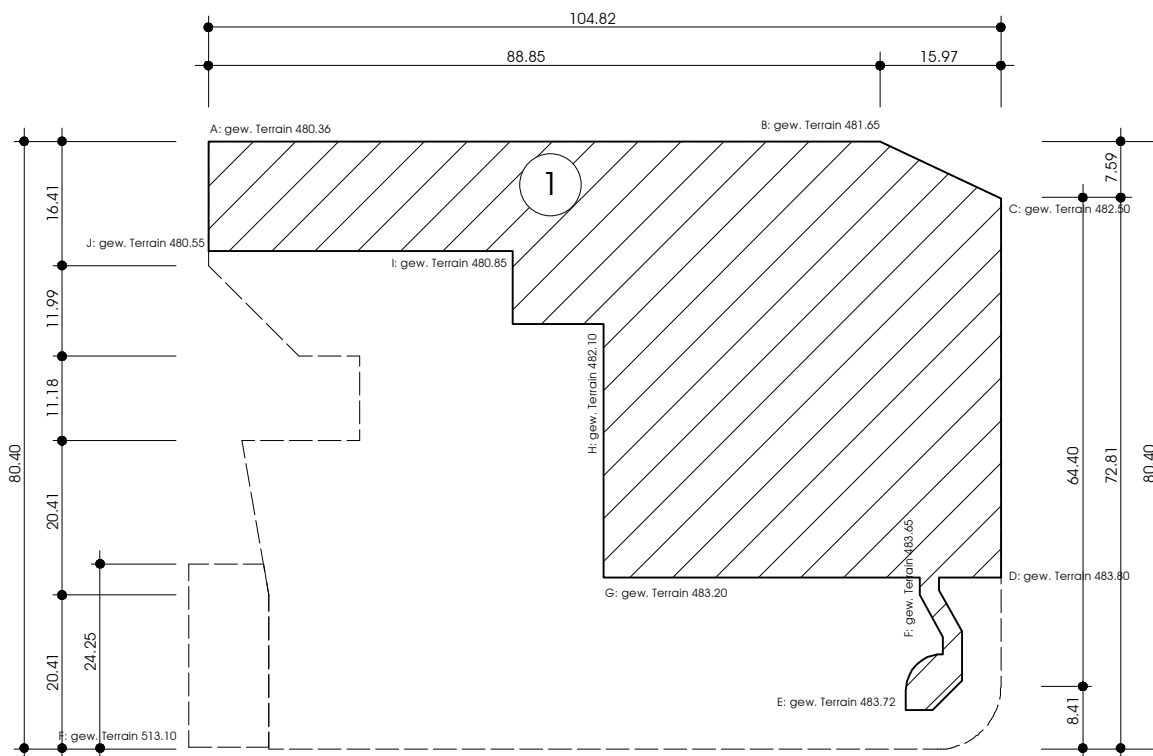
Anrechenbare Grundstücksfläche

15'723.00 m²



SCHNITT A - A

UNTERGESCHOSS: UG teilweise im Terrain



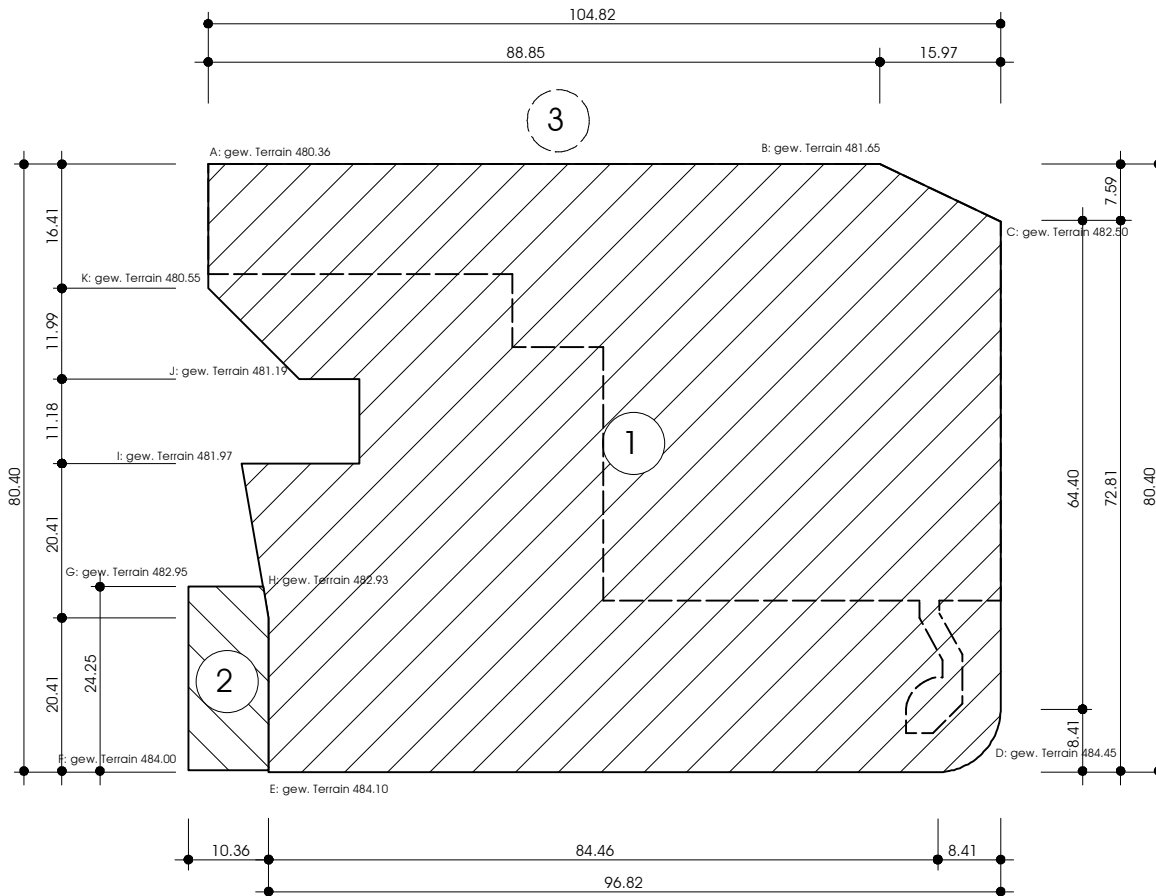
$$480.36 A + 481.65 B + 482.50 C + 483.80 D + 483.72 E + 483.65 F + 483.20 G + 482.10 H + 480.85 I + 480.55 J = 4'822.38 : 10 = 482.23 \text{ m ü. M.}$$

$$482.23 \text{ F.B.} - 485.00 \text{ m ü. M.} = \varnothing 2.77 \text{ m OK F.B. EG}$$

$$\text{Fläche 1} = 3'916.3 \text{ m}^2$$

$$\text{Total Baumasse UG} = 3'916.3 \text{ m}^2 \times 2.77 \text{ m} = \underline{\underline{10'848.15 \text{ m}^3}}$$

ERDGESCHOSS:



Höhenlage der Messebene = mittlere Kote der Messpunkte

$$\begin{aligned} \text{Fläche 1} & \quad 7'767.7 \text{ m}^2 \\ 480.36 \text{ A} + 481.65 \text{ B} + 482.50 \text{ C} + 484.45 \text{ D} + 484.10 \text{ E} + \\ 482.93 \text{ H} + 481.97 \text{ I} + 481.19 \text{ J} + 480.55 \text{ K} & = 4'339.70 : 9 = 482.18 \text{ m ü. M.} \end{aligned}$$

$$\text{EG } \varnothing 482.18 - 494.04 \text{ OK BETONDECKE OG} = 11.86 \text{ m}$$

$$\text{Fläche 1} \quad 7'767.7 \text{ m}^2 \times 11.86 \text{ m} = \underline{92'124.92 \text{ m}^3}$$

$$\text{Fläche 2} \quad 256.3 \text{ m}^2$$

$$484.10 \text{ E} + 484.00 \text{ F} + 482.95 \text{ G} + 482.93 \text{ H} = 1'933.98 : 4 = 483.50 \text{ m ü. M.}$$

$$\text{EG } \varnothing 483.50 - 491.25 \text{ OK Flachdach} = 7.75 \text{ m}$$

$$\text{Fläche 2} \quad 256.3 \text{ m}^2 \times 7.75 \text{ m} = \underline{1'986.33 \text{ m}^3}$$

$$\text{Fläche 3 Abzug (ist schon im UG eingerechnet)} \quad 2'615.2 \text{ m}^2$$

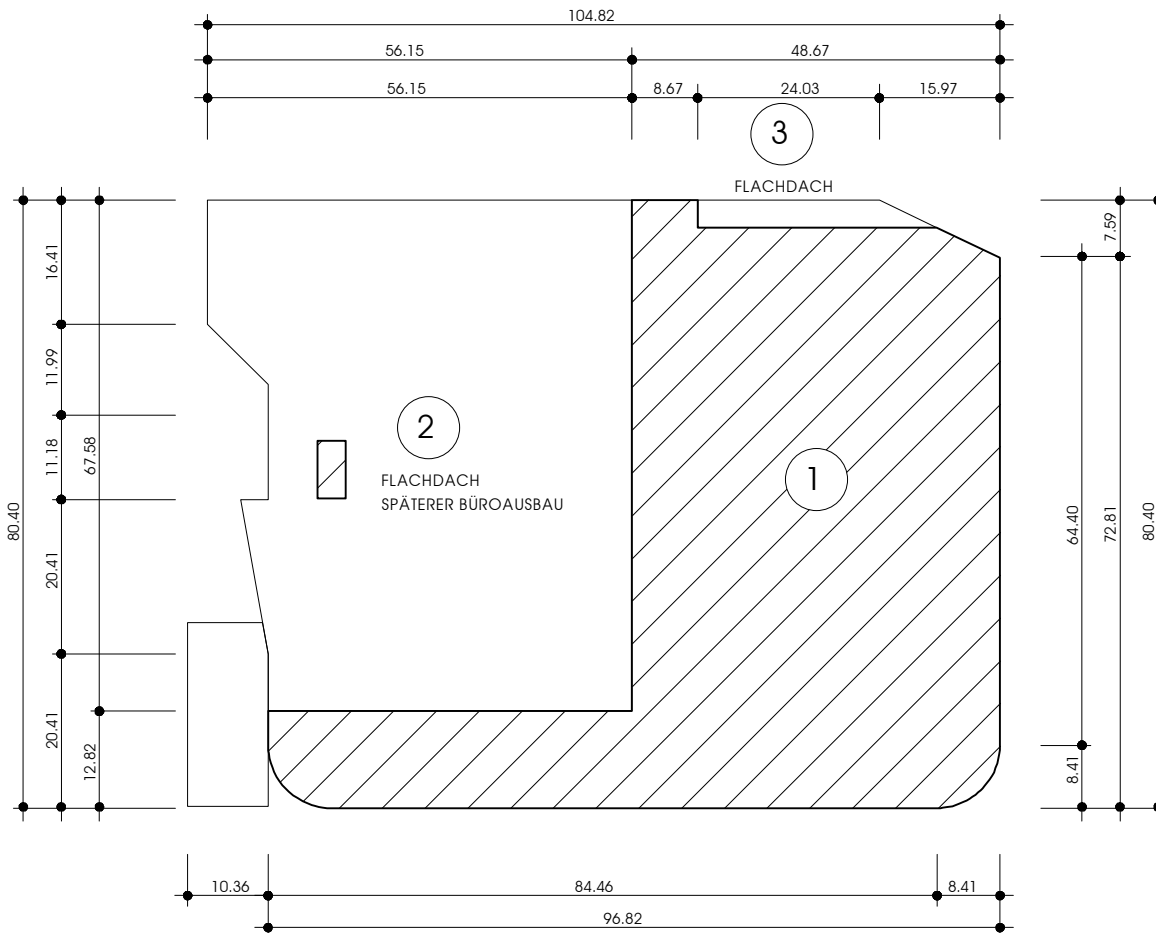
$$485.00 \text{ OK F.B. EG} - \varnothing 482.23 \text{ EG Fläche 1} = 2.77 \text{ m}$$

$$\text{Fläche 3 Abzug} \quad 3'916.3 \text{ m}^2 \times 2.77 \text{ m} = - \underline{10'848.15 \text{ m}^3}$$

Total Baumasse EG

83'263.10 m³

1. OBERGESCHOSS:



Fläche 1	4'368.60 m ²		
OK OG BETON 494.04 - 497.71 OK Büro Flachdach	=	3.67 m	
Fläche 1	4'340.20 m ² x 3.67 m	=	<u>15'928.53 m³</u>
Fläche 2	3'426.20 m ²		
OK OG BETON 494.04 - 494.37 OK Flachdach	=	0.33 m	
Fläche 2	3'426.20 m ² x 0.33 m	=	<u>1'130.65 m³</u>
Fläche 3	99.9 m ²		
OK OG BETON 494.04 - 494.37 OK Flachdach	=	0.33 m	
Fläche 3	99.9 m ² x 0.33 m	=	<u>32.97 m³</u>
Total Baumasse OG			<u>17'092.15 m³</u>
Total Baumasse: UNTERGESCHOSS			10'848.15 m³
Total Baumasse: ERDGESCHOSS			83'263.10 m³
Total Baumasse: 1. OBERGESCHOSS			17'092.15 m³
GESAMTOTAL Baumasse:			<u><u>111'203.40 m³</u></u>

Fläche 2 Erweiterung Büro

Fläche 2	3'426.20 m ²		
OK OG BETON 494.04 - 497.71 OK Büro Flachdach	=	3.67 m	
Fläche 2	3'426.20 m ² x 3.67 m	=	<u>12'574.15 m³</u>

AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG OHNE BÜROAUSBAU

Anrechenbare Parzellenfläche: Bebaubare Fläche 15'723.00 m²
Zone I
Ausnützung Baumassenziffer 5.0
Freiflächenziffer mind. 10 %

$$\text{zul. Ausnützung} \quad A \text{ zul.} \quad = \quad 5.0 \times 15'723.0 \text{ m}^2 \quad = \quad 78'615.0 \quad \text{m}^3$$

$$\text{vorh. Ausnützung} \quad A \text{ vorh.} \quad = \quad \frac{111'203.4 \text{ m}^3}{15'723.00 \text{ m}^2} \quad = \quad \underline{\underline{7.07 > 5.0}}$$

Freiflächenziffer mind. 10 % von 15'723.0 m² = 1'572.3 m²

Geplante Grünflächen:

$$82.5 \text{ m}^2 + 613.0 \text{ m}^2 + 103.3 \text{ m}^2 + 257.6 \text{ m}^2 + 68.2 \text{ m}^2 + 393.0 \text{ m}^2 + 53.4 \text{ m}^2 + 15.77 \text{ m}^2 + 14.4 \text{ m}^2 + 14.5 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1'615.67 \text{ m}^2}}$$

AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG MIT BÜROAUSBAU

Anrechenbare Parzellenfläche: Bebaubare Fläche 15'723.00 m²
Zone I
Ausnützung Baumassenziffer 5.0
Freiflächenziffer mind. 10 %

$$\text{zul. Ausnützung} \quad A \text{ zul.} \quad = \quad 5.0 \times 15'723.0 \text{ m}^2 \quad = \quad 78'615.0 \quad \text{m}^3$$

$$\text{vorh. Ausnützung} \quad A \text{ vorh.} \quad = \quad \frac{123'777.55 \text{ m}^3}{15'723.00 \text{ m}^2} \quad = \quad \underline{\underline{7.87 > 5.0}}$$

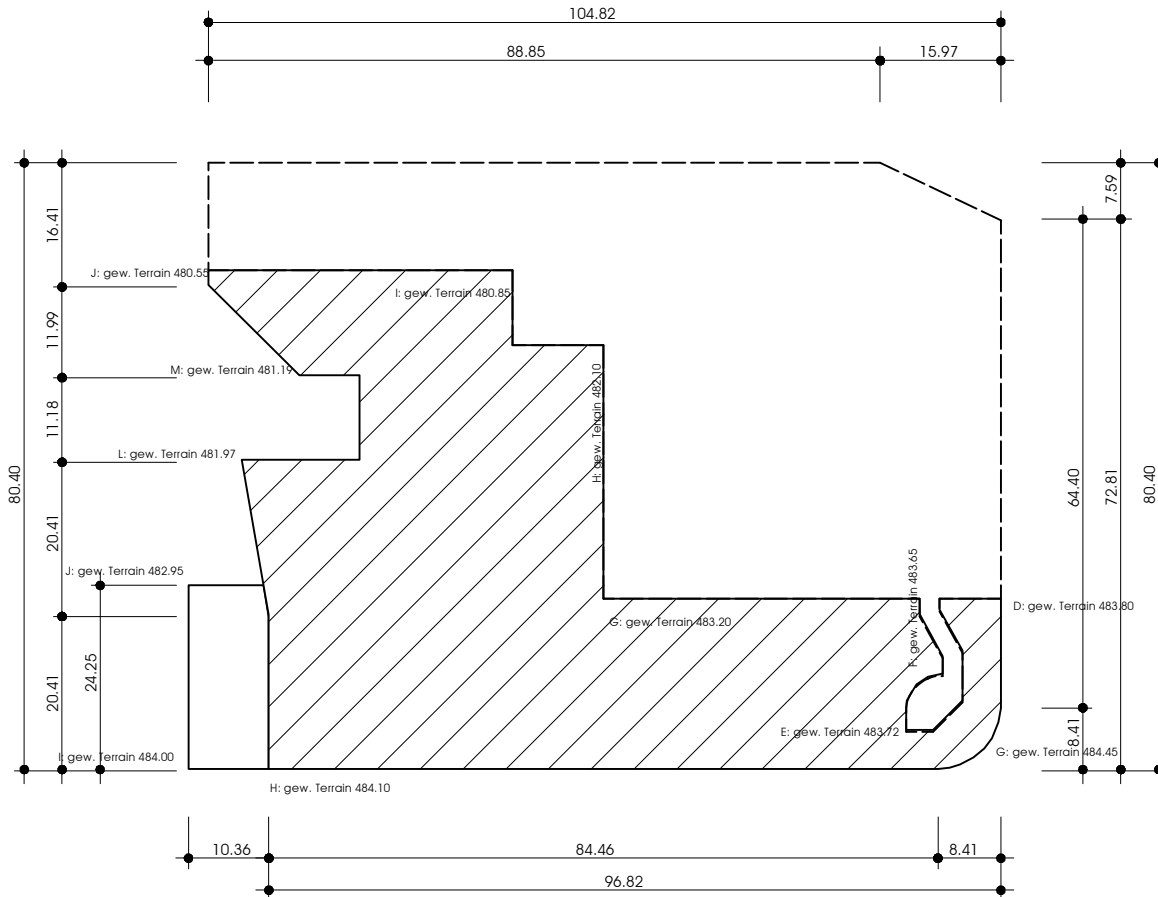
Freiflächenziffer mind. 10 % von 15'723.0 m² = 1'572.3 m²

Geplante Grünflächen:

$$3'157 \text{ m}^2 + 639 \text{ m}^2 + 322 \text{ m}^2 = \underline{\underline{4'118 \text{ m}^2}}$$

2. STÄDTEBAULICHE OPTIMIERUNG

HOHLRAUM ZWISCHEN GEW. TERRAIN UND OK F.B. EG IST IM ERDGESCHOSS EINGERECHNET KANN ABER NICHT GENUTZT WERDEN



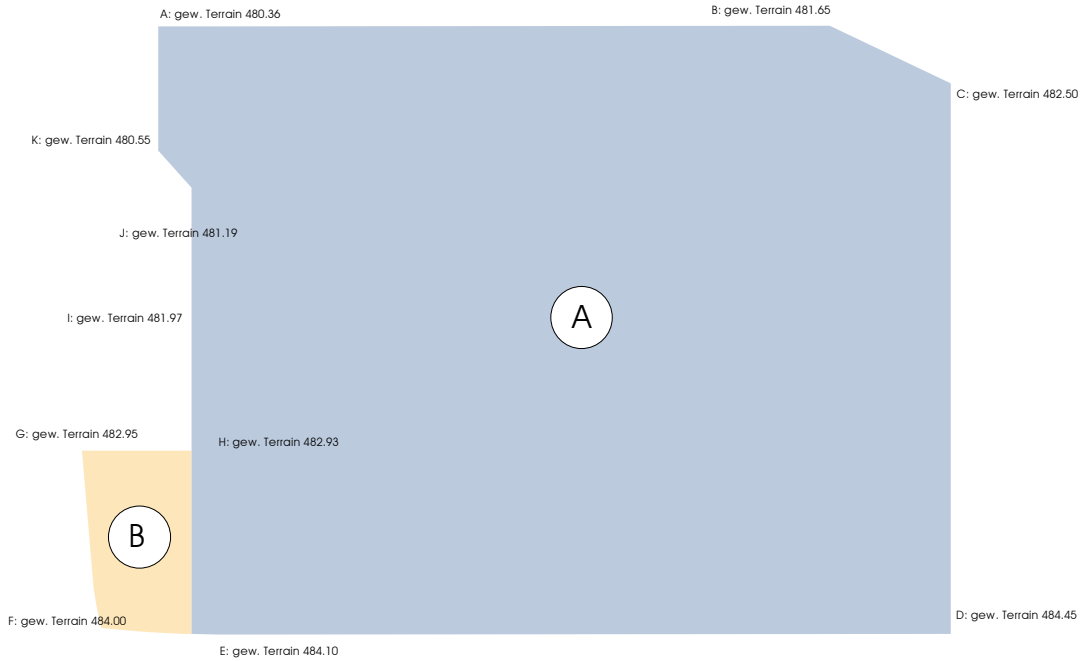
Fläche 1 $5'408.80 \text{ m}^2$

$$480.55 \text{ A} + 480.37 \text{ B} + 481.68 \text{ C} + 483.37 \text{ D} + 483.65 \text{ E} + 483.72 \text{ F} + 484.45 \text{ G} + 484.10 \text{ H} + 484.00 \text{ I} + 482.95 \text{ J} + 482.93 \text{ K} + 481.97 \text{ L} + 481.19 \text{ M} = 6'274.93 : 13 = 482.68 \text{ m ü. M.}$$

$$\text{OK GEW. TERRAIN } 482.68 - 485.00 \text{ OK F.B. EG} = 2.32 \text{ m}$$

$$\text{Fläche 1} \quad 5.408.80 \text{ m}^2 \times 2.32 \text{ m} = \underline{\underline{12'548.413 \text{ m}^3}}$$

3. GESTALTUNGSPLAN TOTALAUSBAU



Fläche A 8'098.3 m²
 Fläche B 320.9 m²

Fläche A 8'098.3 m²
 480.36 A + 481.65 B + 482.50 C + 484.45 D + 484.10 E + 482.93 H +
 481.97 I + 481.19 J + 480.55 K = 4'339.7 : 9 = 482.18 m ü. M.

OK GEW. TERRAIN 482.18 - 498.00 OK BAUBEREICH = 15.82 m
 Fläche A 8'098.3 m² x 15.82 m = 128'115.10 m³

Fläche B 320.9 m²
 484.10 E + 484.00 F + 482.95 G + 482.93 H = 1'933.98 : 4 = 483.50 m ü. M.

OK GEW. TERRAIN 483.50 - 491.50 OK UNTERSTAND = 8.0 m
 Fläche B 320.9 m² x 8.0 m = 2'567.20 m³

GESAMTTOTAL Baumasse: 130'682.30 m³

AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG MIT BÜROAUSBAU

Anrechenbare Parzellenfläche: Bebaubare Fläche 15'723.00 m²
Zone I
Ausnutzung Baumassenziffer 5.0
Freiflächenziffer mind. 10 %

zul. Ausnutzung A zul. = 5.0 x 15'723.0 m² = 78'615.0 m³

vorh. Ausnutzung A vorh. = 130'682.30 m³ / 15'723.00 m² = 8.3 > 5.0

4. FLÄCHENBERECHNUNG:

Flächenberechnung:

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und inneren Trennwänden, exkl. Aussenwänden))

UNTERGESCHOSS:

SOZIALRÄUME, TREPPENHAUS, Technik etc.	712.0	m2		
			NA = PRODUKTION	712.0 m2

ERDGESCHOSS:

PRODUKTION inkl. Treppenhäuser etc.	7'557.9	m2		
ENTSORGUNG	256.3	m2		
AUSSENRAMPE - ANLIEFERUNG	68.0	m2		
			NA = PRODUKTION	7'882.2 m2

ZWISCHENGESCHOSS:

KLEINTEILLAGER	478.5	m2		
TUBENLAGER	133.4	m2		
MASCHINEN FRAMES LAGER	100.1	m2		
LAGER ÜBER LABOR	48.4	m2		
BÜROS	308.5	m2		
TREPPENHÄUSER 1-4	106.0	m2		
			NA = BÜRO	308.5 m2
			NA = P	866.4 m2

OBERGESCHOSS:

BÜROS UND SOZIALRÄUME OHNE TERRASSEN	4'148.5	m2		
			NA = BÜRO	4'148.5 m2

OBERGESCHOSS BÜROERWEITERUNG:

BÜROS UND SOZIALRÄUME	3'227.4	m2		
			NA = BÜRO	3'227.4 m2

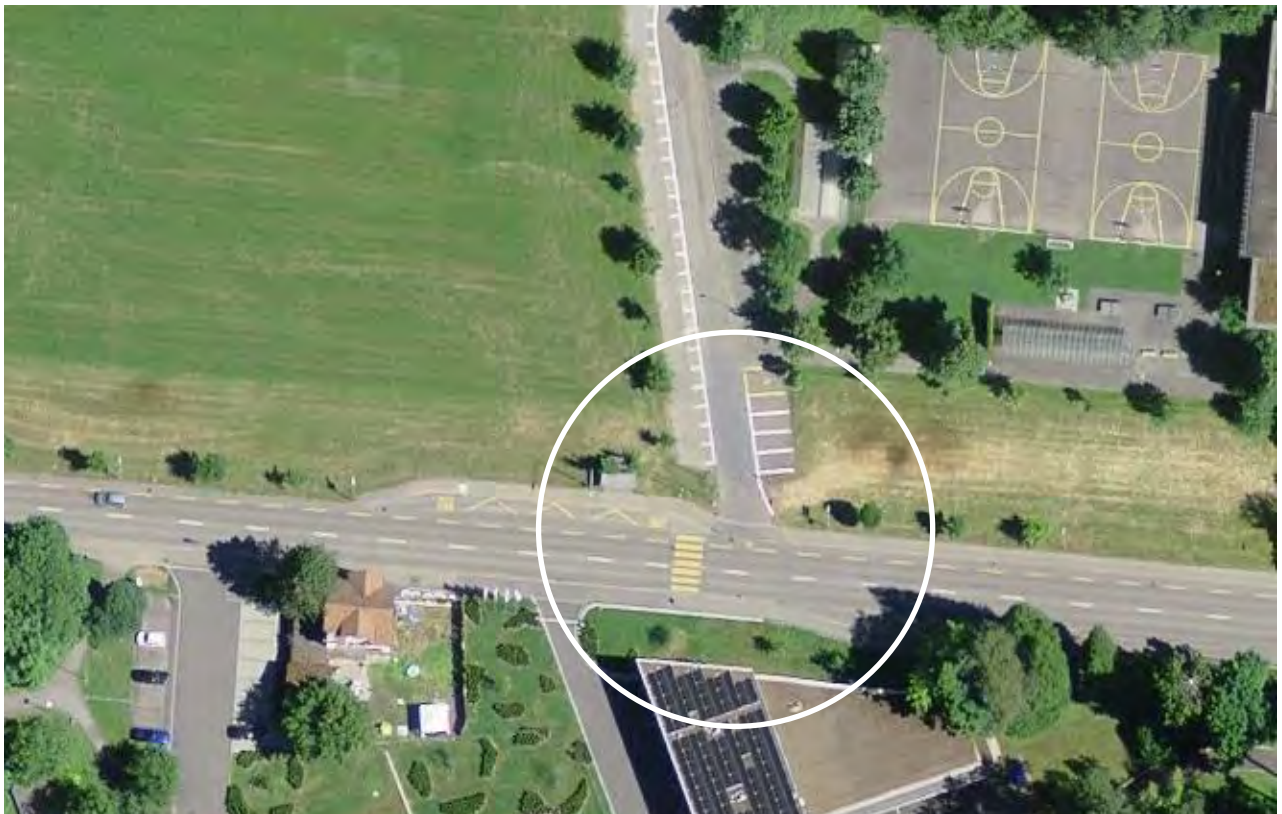
Verkehrsnachweis – Knoten Badi- / Spitalstrasse

Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf

Verkehrsnachweis Knoten Badi- / Spitalstrasse

PackSys Global AG

Privater Gestaltungsplan Spitalstrasse, Rüti



Dübendorf, 18. Mai 2018 / rt.1002 / Kol



Gossweiler Ingenieure AG
Neuhofstrasse 34
8600 Dübendorf
Telefon 044 802 77 11
www.gossweiler.com

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Vorgehen	3
2	Anzahl Parkfelder und Verkehrsaufkommen Produktionsbetrieb	4
3	Bestehende Verkehrsbelastung	5
4	Beurteilung der Leistungsfähigkeit	7

1 Ausgangslage und Vorgehen

Vorgehen

Um den Nachweis zu erbringen, dass die zusätzliche Belastung durch die vorgesehene Bebauung am Standort Waldau, die Verkehrsqualität nicht beeinträchtigt wird, wurden das nachstehenden kurz beschriebenen Vorgehen gewählt.

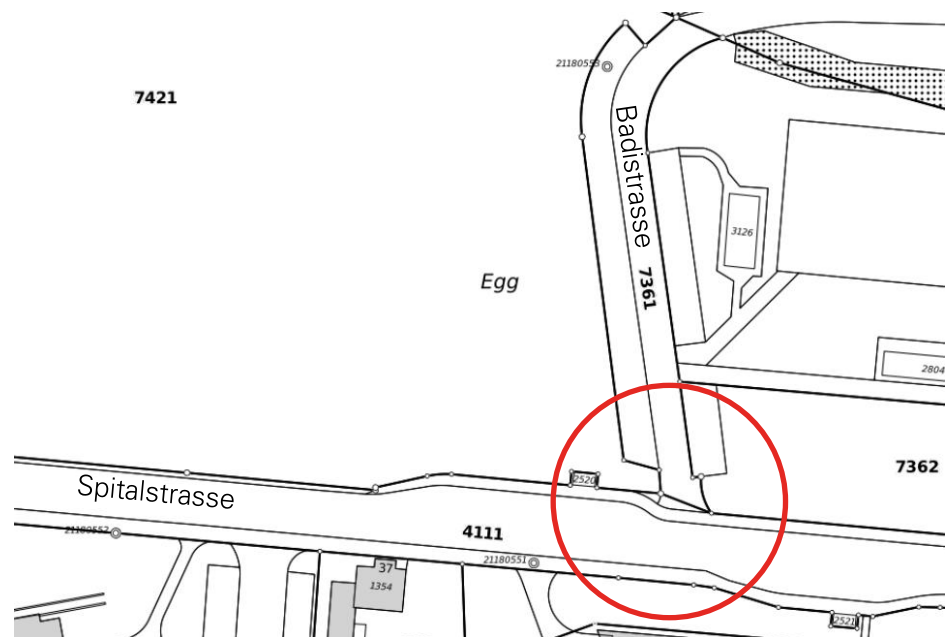


Abbildung 1 Knoten Situation

Anzahl Parkfelder

Die Berechnungen des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens stützen sich auf die voraussichtliche Anzahl Parkfelder des Industriegebäudes der PackSys Global AG. Diese ergeben sich aufgrund des Richtprojekts und der vorgesehenen Parkplätze (Stand 18. Mai 2018).

Verkehrsaufkommen

Aus empirischen Untersuchungen (Leitfaden Fahrtenmodell – eine Planungshilfe, Stadt Zürich 2007) ist bekannt, mit welchem Anteil der parkierten Fahrzeuge gerechnet werden kann, die während der Spitzenstunden den Knoten zusätzlich belasten.

Verkehrsverteilung und-Umlegung

Um dieses Verkehrsaufkommen an den Knoten berücksichtigen zu können, sind Annahmen über den im Strassennetz eingeschlagenen Weg der Fahrten getroffen worden.

Bestehende Verkehrsbelastung

Erhebungen, die im Juni 2014 von transcon AG im Zusammenhang mit dem Pilotbetrieb „Verkehrsvision Rüti“ durchgeführt wurden, geben Informationen zu den übergeordneten Verkehrsbelastungen (Spitalstrasse).

Beurteilung der Leistungsfähigkeit

Anhand des bestehenden bzw. zukünftigen Verkehrsaufkommens sowie des vom Produktionsbetrieb zu erwartenden Zusatzverkehrs kann nun die zukünftige Verkehrsqualität des Knotens beurteilt werden.

2 Anzahl Parkfelder und Verkehrsaufkommen Produktionsbetrieb



Abbildung 2 Situation Richtprojekt

Parkfelder
Produktionsbetrieb

Das Richtprojekt sieht aktuell 126 PP für Beschäftigte und 15 PP für Besucher/Kunden vor, also insgesamt 141 PP.

Verkehrsaufkommen
Produktionsbetrieb

Aufgrund von Erfahrungswerten gem. "Leitfaden Fahrtenmodell, Stadt Zürich" kann über die PP-Anzahl das spezifische Verkehrspotential (SVP: Fahrten pro PP und Tag) errechnet werden:

	SVP	PP	Fahrten pro Tag
Beschäftigte	2.5	126	315
Kunden/Besucher	4	15	60
Total		141	375

Verteilung MSP und ASP
Verkehrsaufkommen

Erfahrungswerte (VSS SN 640 283) des Verkehrsaufkommens geben an, wie sich die gesamten Fahrten pro Tag auf die einzelnen Stunden verteilen. Die spezifischen Aufkommenswerte für Beschäftigte und Besucher/Kunden sind dieselben, weshalb in der Berechnung diesbezüglich nicht weiter differenziert werden muss:

	Einfahrten	Ausfahrten
MSP (Morgenspitze 07-08h)	28 %	3 %
ASP (Abendspitze 17-18h)	6 %	24 %

	Einfahrten	Ausfahrten
MSP (Morgenspitze 07-08h)	105	11
ASP (Abendspitze 17-18h)	23	90

Verkehrsverteilung

Um feststellen zu können, wie der massgebliche Knoten durch den Zusatzverkehr des Produktionsbetriebs belastet wird, sind Annahmen über die Ziele bzw. Quellen der Fahrten erforderlich. Diese sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Richtung	MSP				ASP			
	Ausfahrten	Einfahrten	Ausfahrten	Einfahrten	Ausfahrten	Einfahrten	Ausfahrten	Einfahrten
Rüti Zentrum	30%	3	30%	31	30%	27	30%	7
A53	70%	8	70%	74	70%	63	70%	16
Total	100%	11	100%	105	100%	90	100%	23

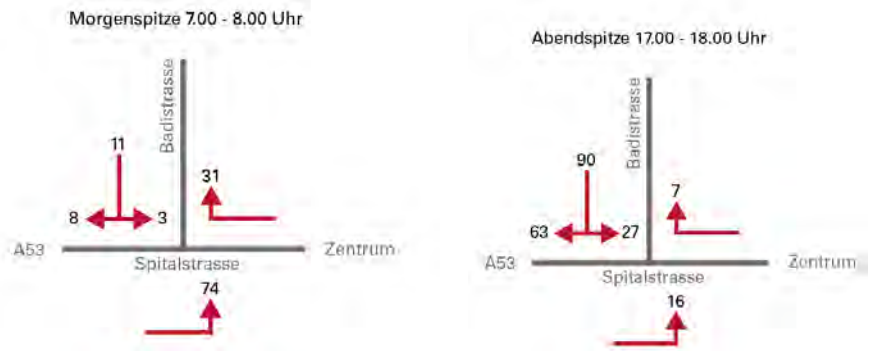


Abbildung 3 Verkehrsverteilung MSP und ASP, Produktionsbetrieb

3 Bestehende Verkehrsbelastung

Spitalstrasse

Als Grundlage zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastung stehen Daten zur Verfügung, die 2014 im Rahmen der Untersuchungen zur Verkehrsvision Rüti erhoben wurden. Zur Belastung der Spitalstrasse finden sich Angaben im Bericht „Verkehrsvision Rüti“ von transcon AG. Demnach verkehren heute in der Morgenspitze vom Zentrum Richtung A53 460 Fz/h und von der A53 Richtung Zentrum 300 Fz/h. Für die Abendspitze sind dort 420 Fz/h Richtung A53 und 700 Fz/h Richtung Zentrum angegeben. Es wird angenommen, dass die Verkehrsbelastung im Bereich der Verzweigung zur Badistrasse ähnlich ist.

Freibad

Das Freibad verfügt über ca. 80 PP. Das Fahrtenaufkommen des Freibads ist Saison und Wetter abhängig. Es wird angenommen, dass das Fahrtenaufkommen die MSP nicht beeinflusst. Für die ASP wird angenommen, dass in dieser Zeit an einem Wochentag mit guten Witterungsbedingungen und geöffnetem Freibad mit ca. 20 Ein- und 15 Ausfahrten zu rechnen ist.

Verkehrsverteilung

Die Fahrten verteilen sich dabei folgendermassen auf die beiden Fahrrichtungen:

Richtung	ASP			
	Ausfahrten	Einfahrten	Ausfahrten	Einfahrten
Rüti Zentrum	70%	10	70%	14
A53	30%	5	30%	6
Total	100%	15	100%	20

Oberstufenschule

Für die Schulanlagen wird von ca. 30 PP und einem SVP von 3 ausgegangen. Dies entspricht 90 Fahrten pro Tag, die gemäss der untenstehenden Tabelle auf die MSP und ASP verteilt werden (Quelle VSS SN 640 283):

	Einfahrten	Ausfahrten
MSP (Morgenspitze 07-08h)	3.5 %	2 %
ASP (Abendspitze 17-18h)	6 %	10 %

	Einfahrten	Ausfahrten
MSP (Morgenspitze 07-08h)	3	2
ASP (Abendspitze 17-18h)	5	8

Verkehrsverteilung

Die Fahrten verteilen sich folgendermassen auf die beiden Fahrrichtungen.

Richtung	MSP				ASP			
	Ausfahrten		Einfahrten		Ausfahrten		Einfahrten	
Rüti Zentrum	75 %	1	75 %	2	75 %	6	75 %	4
A53	25%	1	25%	1	25%	2	25%	1
Total	100%	2	100%	3	100%	9	100%	5

Heutige Verkehrsbelastung

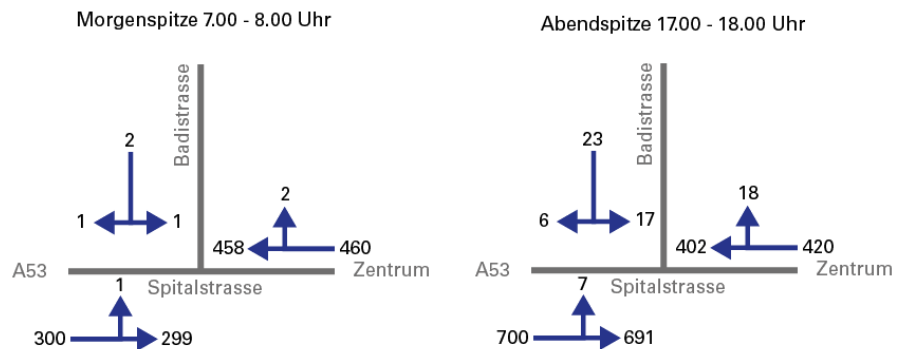


Abbildung 4 Heutige Belastungen im Verkehrsnetz

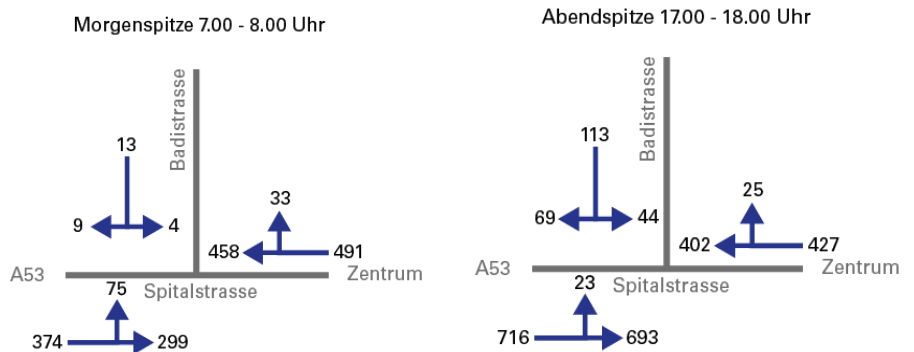


Abbildung 5 Belastungen im Verkehrsnetz mit Produktionsbetrieb (massgebend für den Nachweis)

4 Beurteilung der Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit der Zufahrt ist nicht direkt bestimmbar. Vielmehr kann anhand der mittleren Wartezeit der Zufahrten etwas über die Verkehrsqualität ausgesagt werden. Die entsprechenden Berechnungen wurden mit dem Programm KNOSIMO 5.1 durchgeführt.

Zur Beschreibung der Verkehrsqualität werden Stufen von A bis F verwendet (Verkehrsqualitätsstufen = QSV A – F). Sie folgen dem Beurteilungsraster der folgenden Tabelle und entsprechen der VSS-Norm SN 640 024a:

Verkehrsqualität (QSV)	A	B	C	D	E	F
	Sehr gut	Gut	Zufriedenstellend	Ausreichend	Mangelhaft	Völlig ungenügend
Mittlere Wartezeit [s]	≤ 10	≤ 20	≤ 30	≤ 45	> 45	-

Die Zufahrten müssen auch bei der Belastung im Zeithorizont 2030 inkl. des Verkehrs des Produktionsbetriebs (grösste Belastung des Knotens) im tolerablen Bereich (QSV D) liegen.

Die für die Beurteilung der Verkehrsqualität massgebenden Verkehrsbelastung des Knotens ist in der Abbildung 5 dargestellt.

Beurteilung MSP

In der MSP weisen 5 der 6 Verkehrsströme eine Verkehrsqualität A auf. Der Strom Nr. 10 (Linkasabbieger von der Badistrasse Richtung Zentrum) weist eine Verkehrsqualität B auf. Die MSP ist als unproblematisch zu beurteilen.

Übersicht von 07:00 bis 08:00															
Strom	VZ ges	VZ mitt	VZ 85%	VZ max	RS mitt	RS 85%	RS 95%	RS max	H ges	H mitt	H max	Fz ang	Fz abg.	Fz wart.	QSV
	[min]	[sec]	[sec]	[sec]	[Kfz]	[Kfz]	[Kfz]	[Kfz]	[-]	[-]	[-]	[Kfz]	[Kfz]	[Kfz]	[-]
1	18.7	14.3	19.0	113.2	0.1	0	1	3	95	1.2	14	78	78	0	A
2	8.2	1.7	4.0	103.9	0.1	0	1	12	99	0.3	15	293	293	0	A
8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	460	460	0	A
9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	35	35	0	A
10	1.3	21.6	34.0	54.1	0.0	0	0	2	4	1.0	2	4	4	0	B
12	2.5	15.5	20.0	44.0	0.0	0	0	2	10	1.0	2	9	9	0	A
Sum	30.6	2.1		113.2	0.0			12		0.2	15	879			

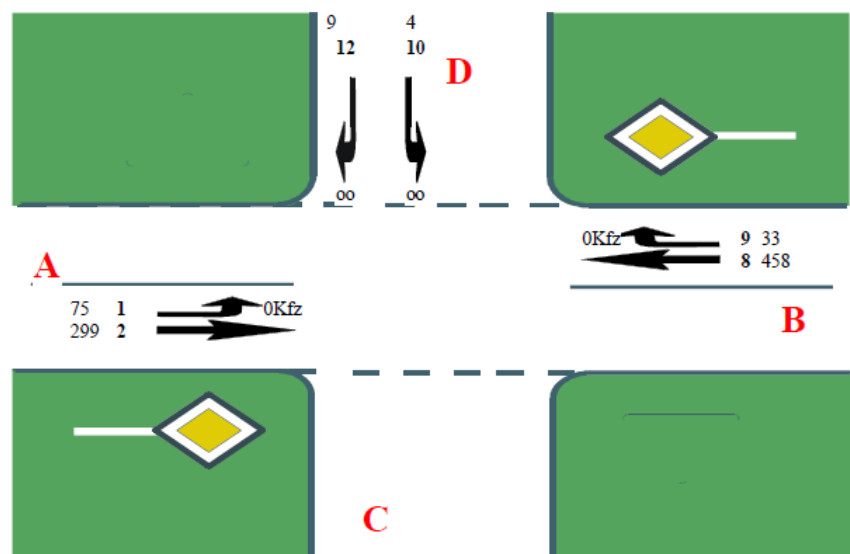


Abbildung 6 Ausschnitt KNOSIMO 5.1 Simulation MSP

Beurteilung ASP

In der ASP weisen 4 der 6 Verkehrsströme eine Verkehrsqualität A auf, der Strom Nr. 12 (Rechtsabbieger von der Badistrasse Richtung A53) weist eine Verkehrsqualität C und der Strom Nr. 10 (Linkasabbieger von der Badistrasse Richtung Zentrum) weist eine Verkehrsqualität D auf. Dies ist insbesondere auf die saisonale und wetterabhängige Belastung des Knotens durch das Freibad zu begründen. Da das Freibad die Verkehrsqualität nur an wenigen Tagen im Jahr beeinflusst, ist dies als unproblematisch zu beurteilen. Zudem erfolgt ein allfälliger Rückstau in die Badistrasse und belastet nicht die übergeordnete Spitalstrasse. Der Knoten bietet auch in der ASP keine verkehrstechnischen Probleme.

Übersicht von 17:00 bis 18:00															
Strom	VZ ges	VZ mitt	VZ 85%	VZ max	RS mitt	RS 85%	RS 95%	RS max	H ges	H mitt	H max	Fz ang.	Fz abg.	Fz wart.	QSV
	[min]	[sec]	[sec]	[sec]	[Kfz]	[Kfz]	[Kfz]	[Kfz]	[-]	[-]	[-]	[Kfz]	[Kfz]	[Kfz]	[-]
1	4.4	12.9	17.0	22.3	0.0	0	0	2	22	1.1	5	21	21	0	A
2	3.6	0.3	4.0	16.3	0.0	0	0	7	66	0.1	7	697	697	0	A
8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	410	410	0	A
9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	0.0	0	27	27	0	A
10	31.9	45.3	74.0	301.8	0.4	1	2	5	75	1.8	8	42	41	1	D
12	33.4	28.7	46.0	253.6	0.4	1	2	6	128	1.8	8	70	68	2	C
Sum	73.3	3.5		301.8	0.2			7		0.2	8	1266			

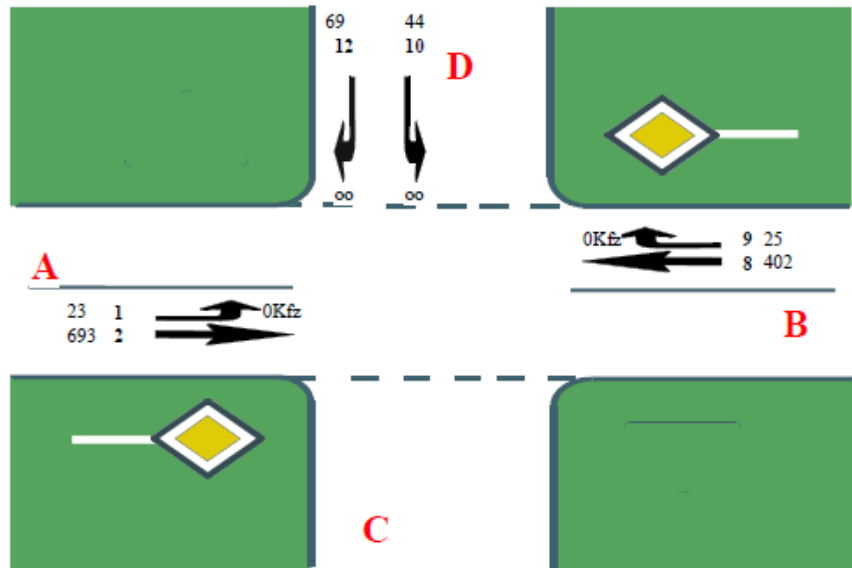


Abbildung 7 Ausschnitt KNOSIMO 5.1 Simulation ASP

Dübendorf, 18. Mai 2018

Gossweiler Ingenieure AG

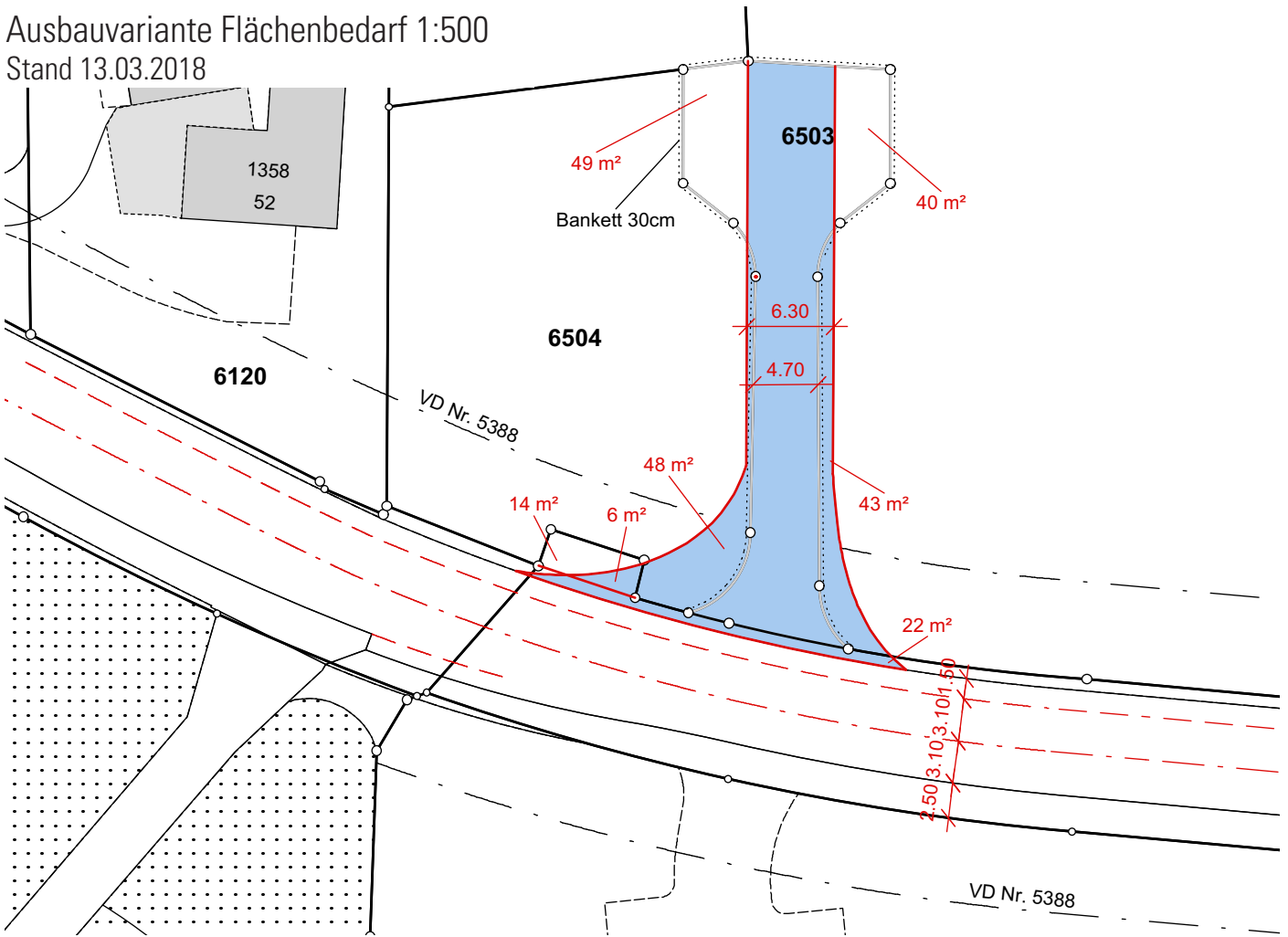
Lukas Köchli

Ausbauvariante Stichstrasse

Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf

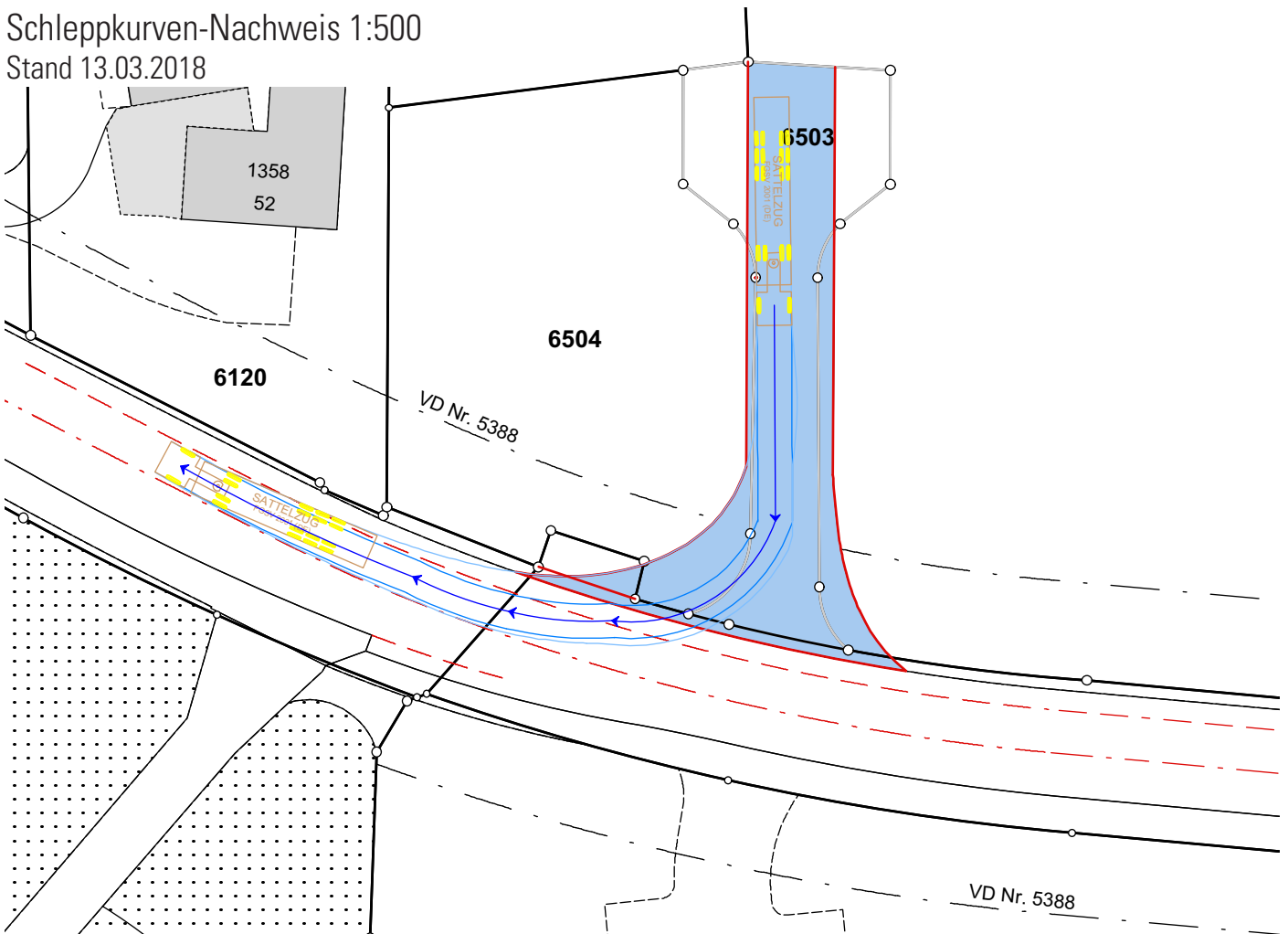
Ausbauvariante Flächenbedarf 1:500

Stand 13.03.2018



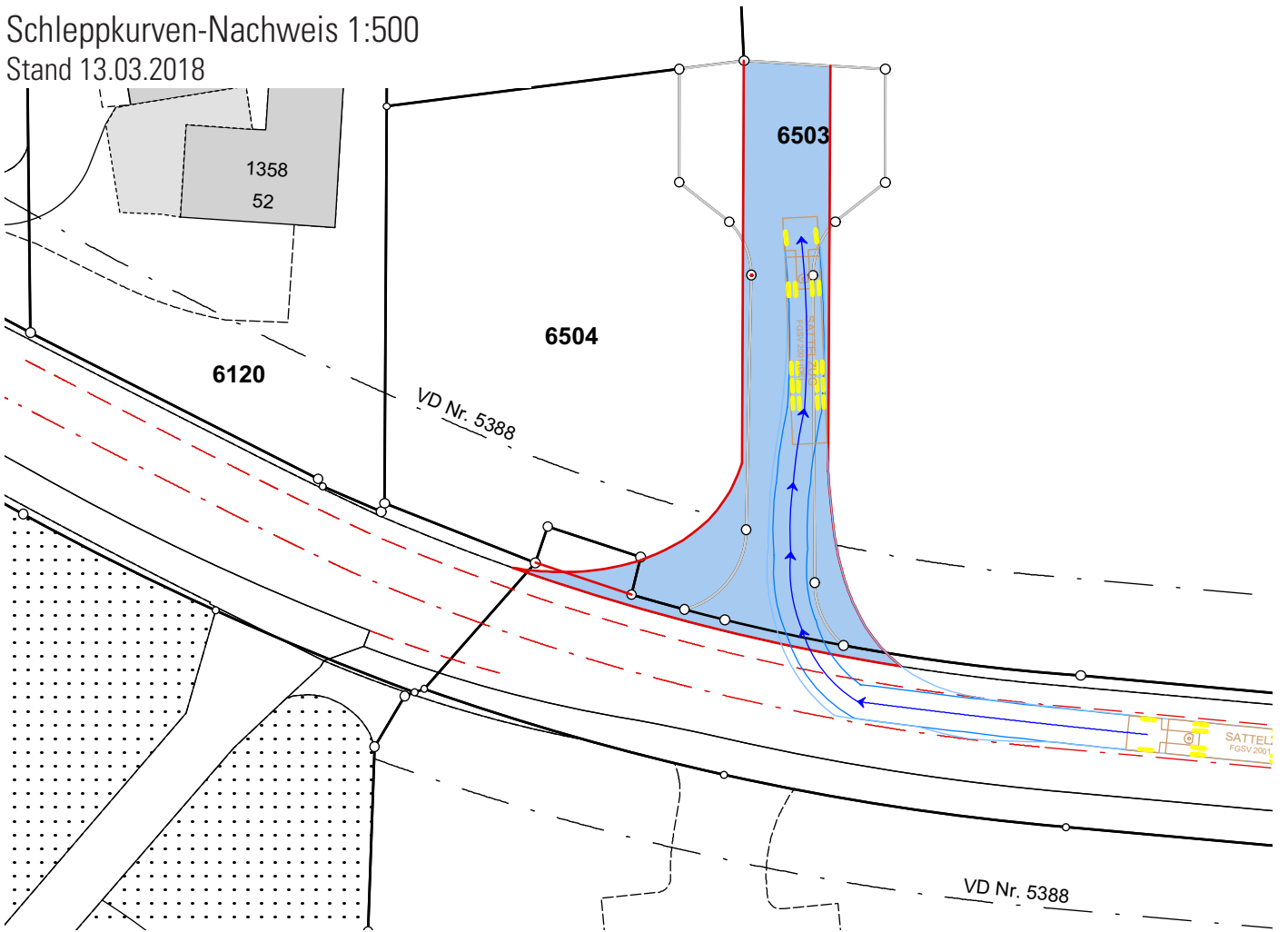
Schleppkurven-Nachweis 1:500

Stand 13.03.2018



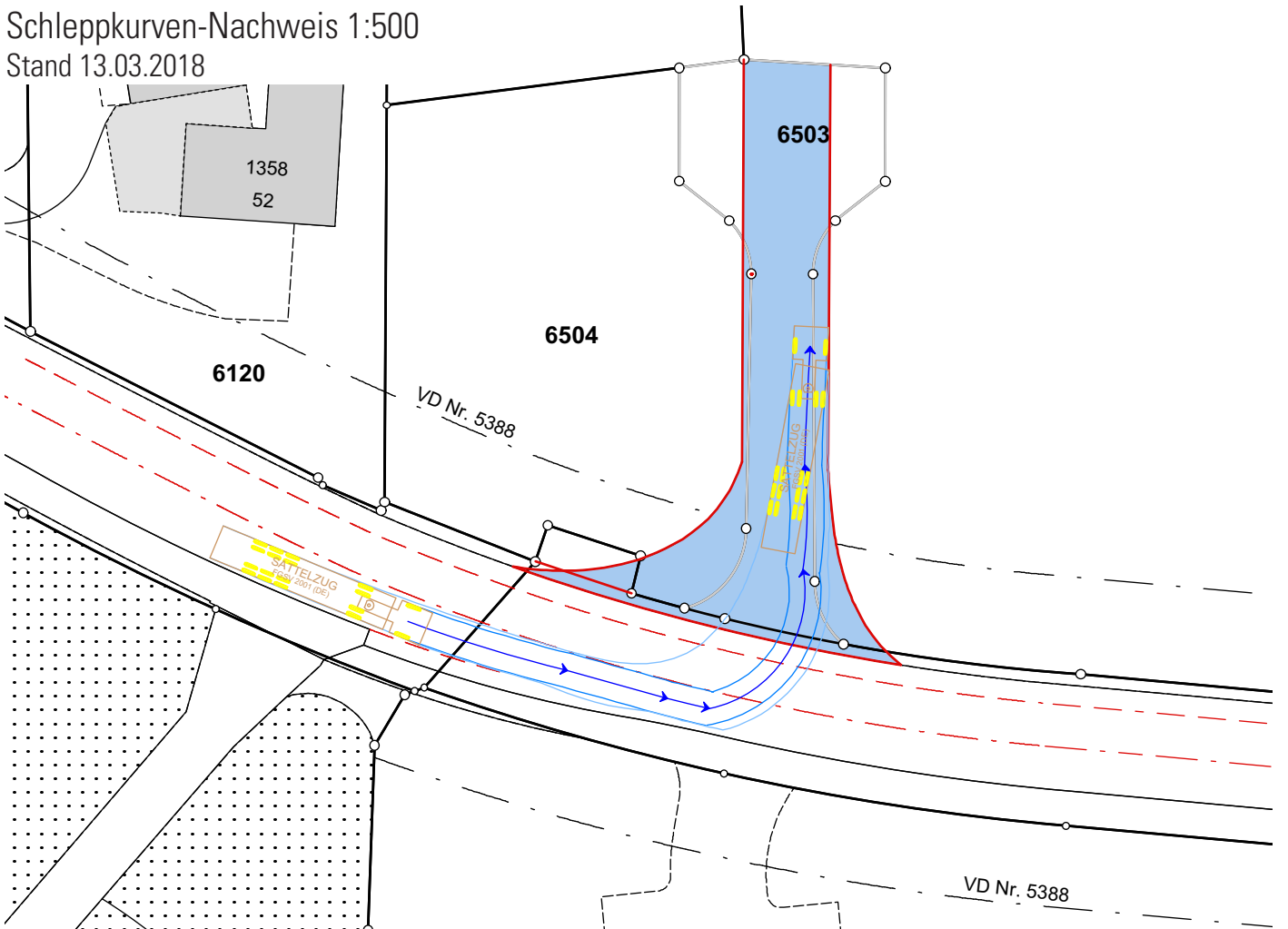
Schleppkurven-Nachweis 1:500

Stand 13.03.2018



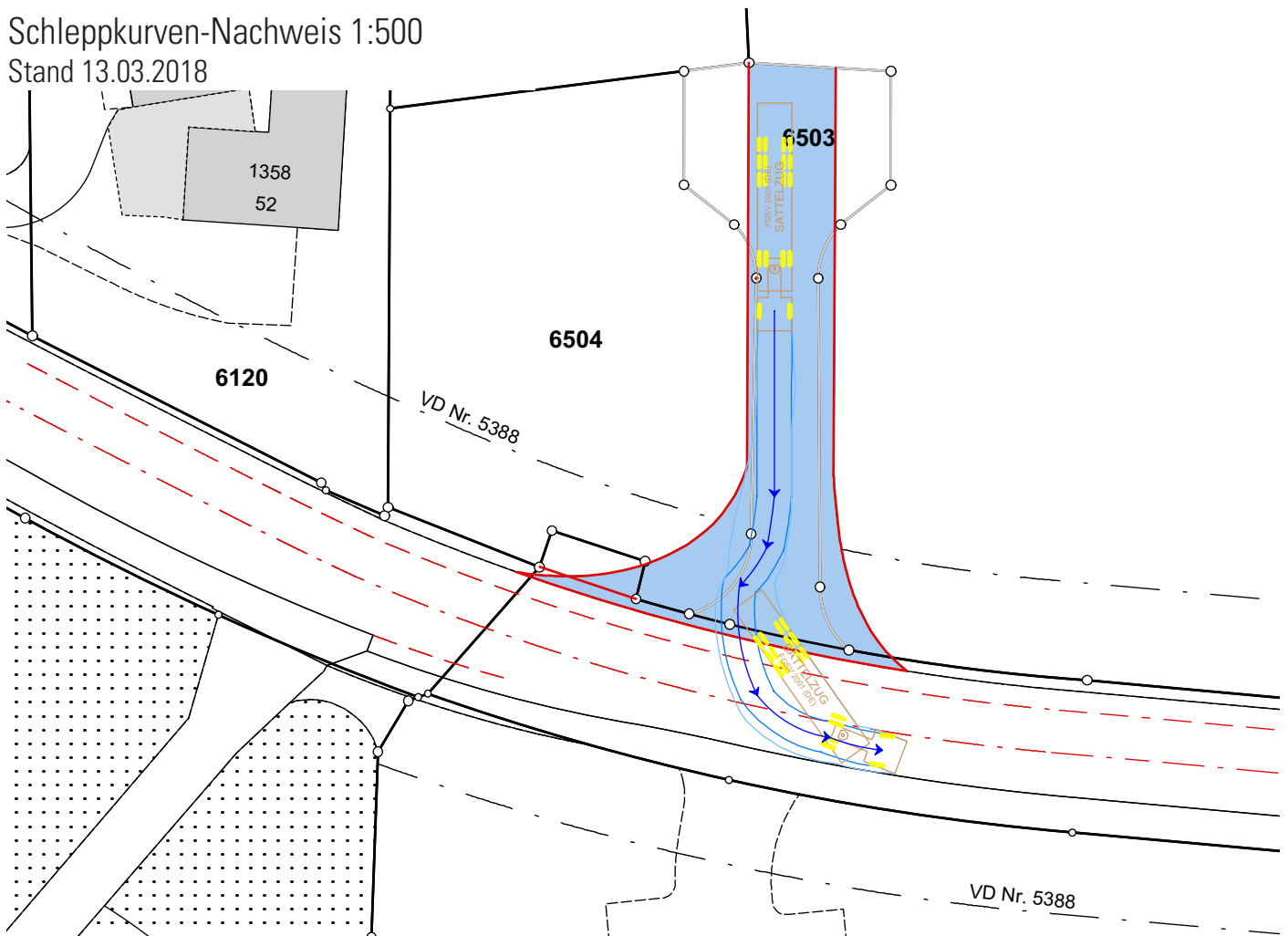
Schleppkurven-Nachweis 1:500

Stand 13.03.2018



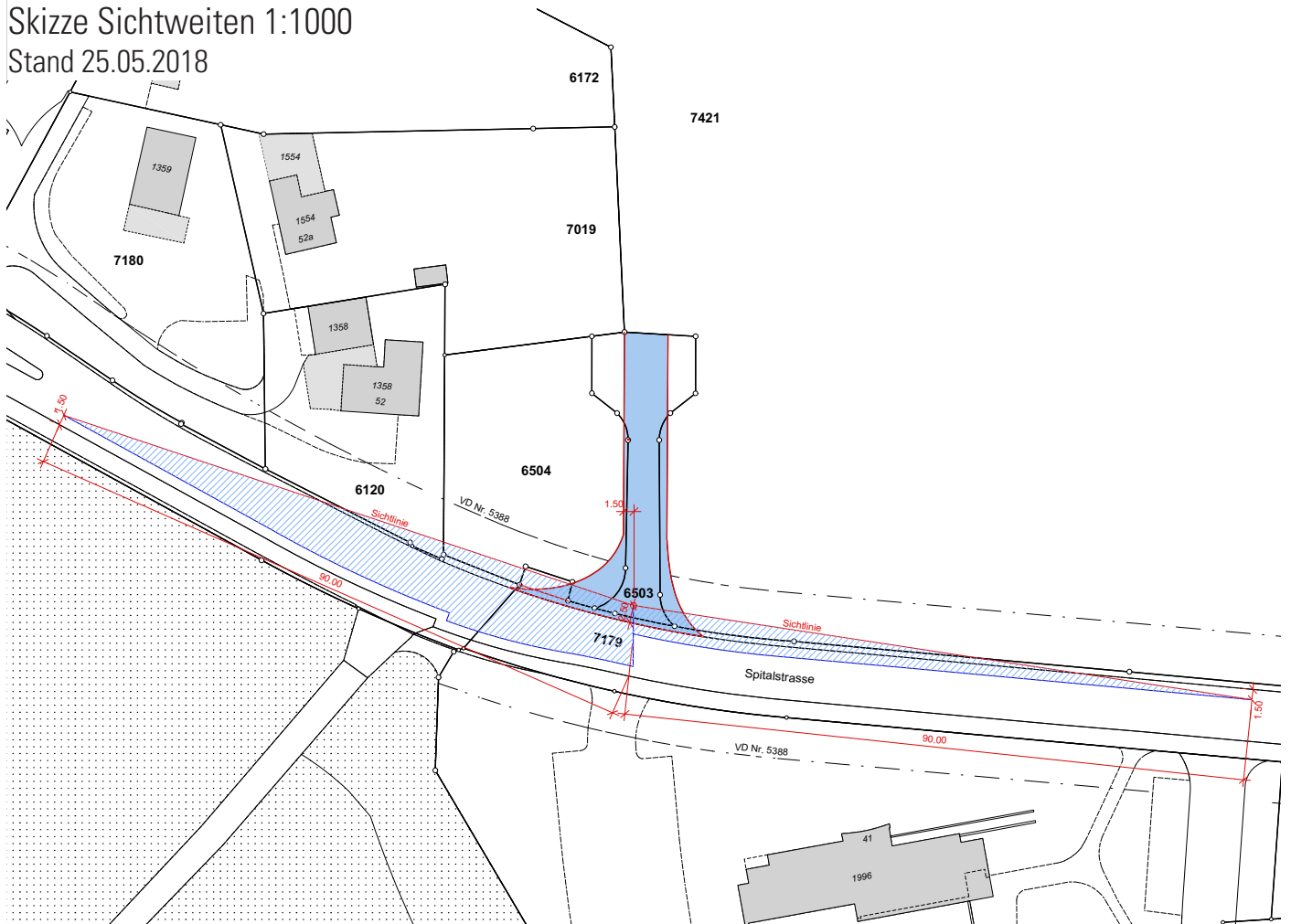
Schleppkurven-Nachweis 1:500

Stand 13.03.2018



Skizze Sichtweiten 1:1000

Stand 25.05.2018



Projekt / Objekt	Realisierung QP Waldau, Rüti ZH	Gossweiler Ingenieure AG Neuhofstrasse 34 8600 Dübendorf Telefon 044 802 77 11 www.gossweiler.com	
Thema	Besprechung Aktueller Stand Amt für Verkehr		
Ort	Amt für Verkehr, Kaspar-Escher-Haus, Sitzungszimmer 352, Zürich	Sachbearbeiter Direktwahl E-Mail	Lukas Köchli 044 802 77 55 Kol@gossweiler.com
Datum / Zeit	23.03.2018, 14.00 - 15.00		
Projektnummer	rt.1003		
Teilnehmer	Tobias Etter, Entwicklungsingenieur Gebiet Süd, Amt für Verkehr Felix Biasio, Gossweiler Ingenieure AG Lukas Köchli, Gossweiler Ingenieure AG		
Geht an	Teilnehmer		
Beilagen	Verkehrszahlen der Spitalstrasse (2014) Ausbau der Stichstrasse Stand 13.03.2018		
Kopie an	Jan Schaufelberger, Gemeinde Rüti Sven Hegi, Gemeinde Rüti		

Zusammenfassung der Ergebnisse

Text

Zuständig / Termin

1 Ausfahrt Stichstrasse in Spitalstrasse

Durch die Gemeinde wird ein MZS als nicht geeignete Massnahme erachtet, weshalb eine Lösung ausgearbeitet wurde, welche das Ein- und Ausfahren in die neue Stichstrasse ohne Fahrbahnüberschreitungen möglich macht.

Da der vorgesehene Ausbau der Stichstrasse Grundstücke im Eigentum des Immobilienamtes Kanton Zürich umfasst, ist mit Frau Pantic Kontakt aufzunehmen.

Eine Optimierung des Wechsels von Radweg auf Fahrbahn auf der südlichen Seite der Spitalstrasse ist im Rahmen des Projekts QP Waldau nicht weiter zu prüfen.

2 Trennung Anlieferung und Zu- / Wegfahrt PW

Für Tobias Etter stellt die gemäss Projekt vorgesehene getrennte Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung im westlichen Bereich über die Stichstrasse (ca. 5 LKW, 15 Lieferwagen pro Tag) und eine Ein- und Ausfahrt für PKW's im östlichen Bereich über die "Badistrasse" (ca. 135 PP davon ca. 15 Besucher-PP) aufgrund der zu erwartenden Verkehrsaufkommen kein Problem dar und sollte ohne Abbiegespur realisierbar sein.

Die vorgesehene Lösung wird begrüsst, da im Bereich der "Badistrasse" die Sichtweiten wie auch das Temporegime (Tempo 50) besser sind als im westlichen Bereich. Da über die "Badistrasse" nur noch das Freibad wie auch die Schule erschlossen wird, ist künftig nicht mit einer noch grösseren Verkehrsbelastung zu rechnen.

3 Badistrasse

Für die Ausfahrt "Badistrasse" mit ca. 300 - 350 Fahrten pro Tag ist der Nachweis zu erbringen, dass mindestens eine Verkehrsqualität D sichergestellt wird.

Die Spitalstrasse wies im Jahr 2014 im Bereich der "Badistrasse" einen DTV von 5'150 (Richtung Zentrum) und 5'300 auf.

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist sicherzustellen, dass die Einfahrt von der Spital- in die "Badistrasse" ohne Rückstau ermöglicht wird. Es ist daher eine Einfahrt im Kreuzungsbereich nicht zulässig.

4 Folgende Punkte werden noch abgeklärt:

- ◆ Leistungsnachweis der Ausfahrt "Badistrasse" erstellen
mind. Qualitätsstufe D
- ◆ Optimierung der Stichstrasse und aufzeigen der Gefälle
- ◆ Anfrage an das Immobilienamt bzgl. Landfläche Stichstrasse

Gossweiler Ing. AG

Gossweiler Ing. AG

Gossweiler Ing. AG

Dübendorf, 27. März 2018

Gossweiler Ingenieure AG

Lukas Köchli

Nachweis Löschwasserversorgung

Frei + Krauer AG, Rapperswil

Gemeindewerke Rüti
Wasserversorgung
Werkstrasse 27

8730 Rüti

Kom: 6498
u/Ref: Andreas Egli
Direktwahl: 055 220 00 93

Rapperswil, 28. September 2018

**Gestaltungsplangebiet Spitalstrasse Rüti
Sprinklerleistung Packsys Global Rüti**

Sehr geehrter Herr Leutenegger

Danke für ihre Anfrage betreffend Löschwasserleistung im Rütner Leitungsnetz für das neue Gestaltungsplangebiet Spitalstrasse / Waldau.

Gerne bestätigen wir ihnen am **Hydrant Nr. 237** folgende Kennwerte:

- Ruhedruck = 4.7 bar
- Dynamischer Fließdruck bei Entnahme 1'200 l/min = ca. 4.6 bar

Aus dem Vorprojektsplan ist ersichtlich, dass weiter östlich eine neue Hydrantenstichleitung mit Hydrant vorgesehen ist, welcher wenige Meter neben der Sprinklerzentrale platziert wird. Aufgrund der vorhandenen Leistungsangaben vom Sprinkler (1'200 l/min bei ca. 3.5 bar) zeigen die hydraulischen Berechnungen, dass bei einer Entnahme von 1'200 l/min am neueren Hydrant und gleichzeitigem Bezug an Hydrant Nr. 237 von 900 l/min (Feuerwehrbedarf) mit folgenden Fließdrücken gerechnet werden muss:

- Neue Hydrantenstichleitung in **PE 125/102 = ca. 4.0 bar** ($v = 2.45$ m/s)
- Hydrantenstichleitung in **PE 160/131 = ca. 4.3 bar** ($v = 1.48$ m/s)

Die Verbindungsleitung zwischen dem neuen Hydrant und der Sprinklerzentrale ist aufgrund des weiteren Druckabfall entsprechend zu dimensionieren.

Wir hoffen, ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und stehen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
FREI + KRAUER AG

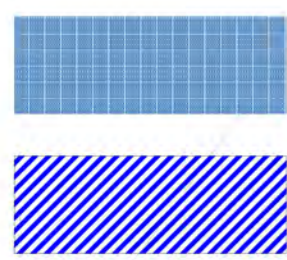
Andreas Egli

Angaben Sprinkleranlage

Nutzung (gem. SES RL SPA): Maschinenfabrik
 Klassierung SPA: N3
 Spez. Wasserbeaufschlagung: 5.0mm/m2/'
 Wirkfläche A: 200m2
 Q Wasserleistung tot: ca. 1'200LPM
 Druckbedarf geschätzt: ca. 3.5bar
 Annahme pstat.: ca. 4.5 - 5.0bar
 (Kote Reservoir: 536m- Kote EG: 485m)

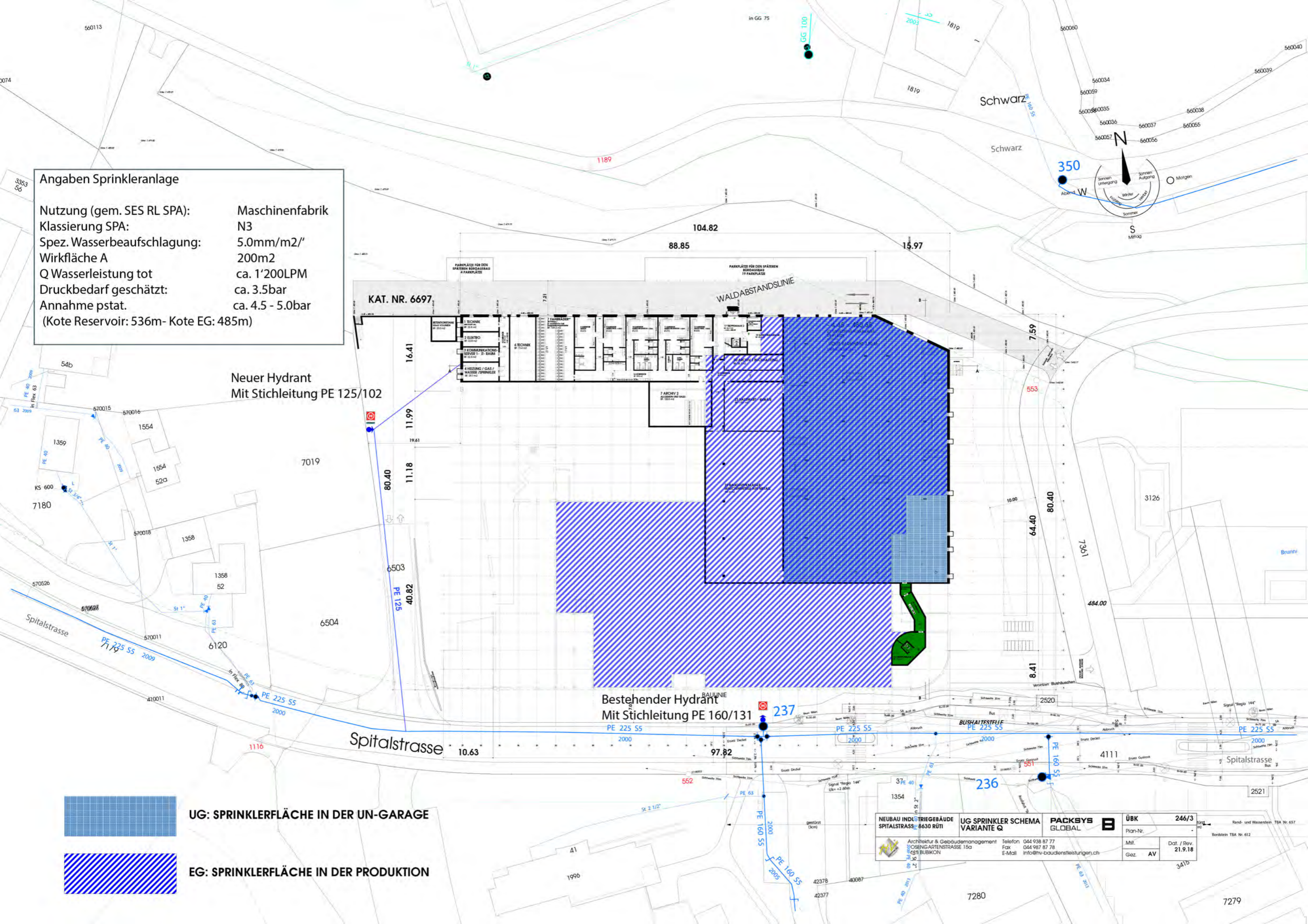
Neuer Hydrant
 Mit Stichleitung PE 125/102

Bestehender Hydrant
 Mit Stichleitung PE 160/131



UG: SPRINKLERFLÄCHE IN DER UN-GARAGE
EG: SPRINKLERFLÄCHE IN DER PRODUKTION

NEUBAU INDUSTRIEBAUDE SPITALSTRASSE 8630 RÜT	UG SPRINKLER SCHEMA VARIANTE Q	PACKSYS GLOBAL	ÜBK 246/3
Architektur & Gebäudemanagement OSERING-ARTENSTRASSE 15a 8500 BILIKON	Telefon 044 938 87 77 Fax 044 937 87 78 E-Mail info@hv-baudienstleistungen.ch		Mst. Dat. / Rev. Gez. AV 21.9.18





Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 14.06.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000323

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Rüti - Bauamt, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH

Privater Gestaltungsplan "Spitalstrasse", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8630 Rüti ZH

Der private Gestaltungsplan "Spitalstrasse" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Rüti an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 19-0117 vom 10. April 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. Juni 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Spitalstrasse" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsdatum: 14.06.2019

Rechtliche Hinweise:

**Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Re-
kurse:**

Gemeinde Rüti - Bauamt
Breitenhofstrasse 30
8630 Rüti ZH