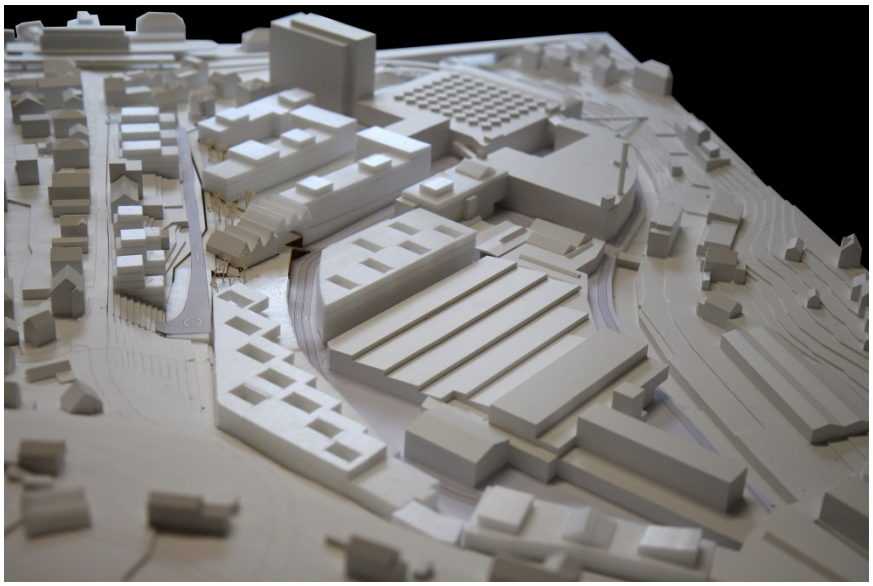
Masterplan Joweid

Arealentwicklung Joweid

Immoliga AG
in Zusammenarbeit mit
Gemeinde Rüti
Gemeinde Dürnten

22.März 2021



metron

Projektteam

Andreas Müller
Immoliga AG Geschäftsführer
René Schmid
Joweid Rüti Immo AG, Eigentümer
Beat Ernst
Begleitung und Beratung, Beat Ernst Architekten

Projektausschuss
Gemeinde Rüti
Peter Luginbühl, Gemeindepräsident
Peter Weidinger, Bauvorsteher
Sven Hegi, Bausekretär

Gemeinde Dürnten
Peter Jäggi, Gemeindepräsident
Luigi Boccadamo, Bauvorsteher
Carlo Wiedmer, Gemeindeschreiber

Verfahrensbegleitung Metron
Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Nathalie Bohez
MSc ISCAF Architektur
Jérémie Jamet
MSc in Architektur

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Ausschnitt Masterplan, Metron

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Ziele der Arealentwicklung**	**4**
1.1	Ausgangslage	4
1.2	übergeordnete Ziele der Arealentwicklung	4
1.3	Weitere Ziele der Arealentwicklung	5
1.4	Vorgehen	6
2	**Festlegungen Masterplan**	**8**
A	Instrument Masterplan	8
B	Perimeter	9
C	Gesamtkonzept und Nutzungsstrategie	10
D	Sektor Zentrum, Baubereiche und optionale Parzellierung	13
E	Sektor Zentrum, städtebauliche Prinzipien	14
F	historische Bauten	15
G	übrige Bauten	16
H	übergeordnete Erschliessung	18
I	arealinterne Erschliessung	19
J	Freiräume	21
K	Hochwasserschutz	21
L	Energie, Ver- und Entsorgung	22
M	Plandarstellung Masterplan	23
3	**Ausblick weiteres Vorgehen**	**24**

1 Anlass und Ziele der Arealentwicklung

1.1 Ausgangslage

Die Joweid Rüti Immobilien AG (JRI AG) ist Eigentümerin des Joweid-Areals, ein historisch einzigartig gewachsenes Industrieensemble, welches heute gewerblich genutzt wird und ein hohes Entwicklungspotential aufweist. Mit der Arealentwicklung sollen einerseits die vorwiegenden Arbeitsnutzungen gesichert werden, anderseits wird eine Weiterentwicklung und stärkere Durchmischung mit Dienstleistungen, Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Mit der Entwicklung gibt es auch Potentiale für eine stärkere Öffnung des Areals, insbesondere die funktionale und städtebauliche Anbindung an den Bahnhof und an das Gemeindezentrum von Rüti.

Das Areal, mit einer Fläche von insgesamt 9.3 ha, liegt eingebettet zwischen dem Bahnhofgebiet der Gemeinde Rüti, der Jona, dem Wohnquartier Sonnenberg in Dürnten und dem Naherholungsgebiet Tobel. Das Areal ist im regionalen Richtplan als Arbeitsplatz- und Zentrumsgebiet eingetragen.

Der vorliegende Masterplan zeigt die kurz- und mittelfristige Strategie für die Weiterentwicklung des Areals als auch die Potentiale der Nutzung und des Städtebaus von 2020 bis 2035. Die langfristige Weiterentwicklung nach 2035 ist mit der Revitalisierungsplanung der Jona abzustimmen.

1.2 übergeordnete Ziele der Arealentwicklung

- langfristige, attraktive und wirtschaftliche Nutzung welche dem zentralen Standort und dem einzigartigen Areal entspricht
- gut abgestimmte Nutzungsdurchmischung von Industrie, Gewerbe, neue Arbeitswelten, Zentrumsnutzungen und Wohnen, differenziert nach den unterschiedlichen Arealsektoren
- städtebauliche Gesamtstrategie welche das historisch gewachsene Ensemble und die Potenziale für Neu- und Umbauten optimal einbezieht
- optimale Einbettung in die beiden Standortgemeinden Rüti und Dürnten und stärkere Öffnung des Areals
- optimale zentrumsgerechte Erschliessung und integrale Verkehrslösung mit Stärkung der Anbindung an den Bahnhof
- Gewährleistung Hochwasserschutz und Abstimmung mit Gewässerraum der Jona

1.4 Weitere Ziele der Arealentwicklung

Zentrumsbildung und Nutzung

- bessere Öffnung, Nutzungsdurchmischung und Anbindung des Areals insbesondere zum Bahnhof und Ortszentrum Rüti
- Nutzungsdifferenzierung nach Arealsektoren mit einem breiten Spektrum von Gewerbe, Produktion, Dienstleistungen und Wohnen mit einer optimalen Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche

Bebauung

- Berücksichtigung der historischen Baustruktur und des einzigartigen Arealcharakters im Sinne des ISOS Inventars; gute Einpassung der An-, Um- und Neubauten

Verkehr

- ausgezeichnete Anbindung an den Bahnhof und sehr gute Orientierung der Arealerschliessung
- integrale Verkehrslösung für Verkehr, Parkplätze und Anlieferung
- flexibles und etappierbares Mobilitätskonzept
- attraktive F/V-Verbindungen, Gewährleistung einer hohen Verkehrssicherheit
- optimale Abstimmung der Verkehsbedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen
- bessere hindernisfreie Anbindung zum Bahnhof

Freiraum

- attraktives Freiraumkonzept für die zukünftig durchmischt genutzten Arealteile mit einem höheren Grünflächenanteil und Baumbestand
- Weiterentwickeln der industriell geprägten und weiterhin genutzten Erschliessungsräume mit einer hohen Verkehrssicherheit
- Einbettung der Jona in das industriell geprägte Areal mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität der arealseitigen Erschliessungsräume und der Zugänge zu publikumsorientierten Nutzungen

Gewässerraum

- Sicherstellung eines arealverträglichen Hochwasserschutzes (HQ 100) auf der Basis eines Massnahmenkonzepts
- Unterstützung der Gewässerraumfestlegung der Jona durch den Kanton; optimale Berücksichtigung der Vorgaben Denkmalschutz und Bestandesnutzungen

Wirtschaftlichkeit

- Berücksichtigung der Bestandesnutzungen und der bestehenden Betriebe
- optimale Voraussetzungen für eine etappierte Weiterentwicklung aller Arealsektoren mit hoher Flexibilität
- Berücksichtigung der Altlasten
- optimale Weiternutzung der Bestandesbauten sowie Berücksichtigung der Werkleitungen und technischen Infrastruktur

Nachhaltigkeit

- Weiterentwicklung und Aufwertung zu einem differenzierten, kompakten Wirtschaftsstandort sowie neu auch als durchmischtes Areal
- hohe Arbeits- und Lebensqualität
- effizienter Ressourceneinsatz durch kompakte Siedlungsentwicklung und optimale Nutzung der bestehenden Bauten und der Verkehrsinfrastruktur
- nachhaltige Konzepte der Energieversorgung, Mobilität und der stärkeren Durchgrünung der Freiräume

1.5 Vorgehen

Der Masterplan wurde durch die Grundeigentümerin Immoliga AG in Zusammenarbeit mit den beiden Gemeinden Rüti und Dürnten erarbeitet. Für die Themen Denkmalschutz und Hochwasserschutz wurden die kantonalen Fachstellen einbezogen. Das Vorgehen erfolgte in drei Arbeistphasen:

Phase 1

- Analyse der planerischen Grundlagen, Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben

Phase 2

- Variantenlösungen bzw. Variantenfächer zu den planerischen Rahmenbedingungen
- erste Nutzungsstrategien und darauf aufbauend "städtebaulichen" Potenziale mit den Themen Städtebau, Art und Mass der baulichen Nutzung, Adressbildung, Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten, Verkehr und Nutzungsmix
- vertiefte Ausarbeitung Bestvariante für die planerischen Rahmenbedingungen Gewässerraum, Verkehr und Erschliessung, Gebäudesubstanz
- möglichen Etappierungen und Zwischennutzungen

Phase 3

- Integrale Übertragung der Ergebnisse aus Phase 2 in den Masterplan mit folgenden Layer:
  - Erschliessung und Gewässerraum
  - städtebauliches Konzept (Freiräume, Erdgeschosse, Baubereiche)
  - Nutzungsstrategie
  - Etappierung
  - Umsetzung und Koordination

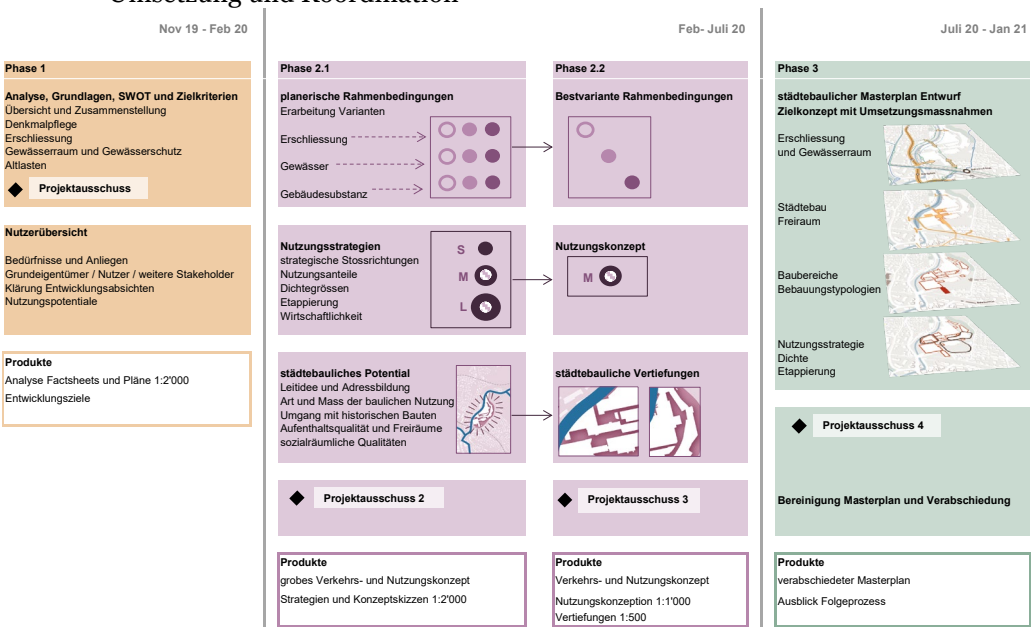


Abbildung 1: Ablauf

1.6 Masterplan - Dossier

Das Masterplan Dossier umfasst:

- den vorliegenden **Masterplan-Bericht** mit den gemeinsamen Festlegungen und dem dazugehörigen Plan (gemeinsame Absichtserklärung der beiden Gemeinden und der Grundeigentümerschaft),
  Dat.: 20.Januar 2021, Metron

- die **städtebauliche Studie** welche als Grundlage für den Masterplan erarbeitet wurde und die angestrebte, mögliche Entwicklung der Nutzung, der Bauten, Erschliessung und Freiräume aufzeigt.
  Dat. 04. Dezember 2020, Metron

- den **Grundlagenbericht** mit einer Zusammenstellung relevanter Planungsgrundlagen,
  Dat.: 04. Dezember 2020, Metron

- den **Bericht Hochwasserschutzkonzept** mit der Übersicht von Schutzmassnahmen im Areal,
  Dat.: 17. März 2021, Niederer&Pozzi

Das Masterplan-Dossier wurde durch den Projektausschuss und JRI AG am 20.01.2021 verabschiedet und vom Gemeinderat Rüti am 15. März 2021 und vom Gemeinderat Dürnten am 22. März beschlossen.

2 Festlegungen Masterplan

A Instrument Masterplan

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
A.1	Wirkung Masterplan	Der Masterplan ist ein gemeinsames Steuerungsinstrument der beiden Gemeinden Rüti und Dürnten und der Grundeigentümerin JRI AG. Er beschreibt die angestrebte Arealentwicklung, deren Ziele und die dazu erforderlichen planerischen Vorgaben. Der Masterplan hat den Stellenwert einer gemeinsamen Entwicklungsabsicht und wird durch die beiden Gemeinderäte und die Grundeigentümerin als Grundlage des weiteren Vorgehens beschlossen.	
A.2	Grundlage für Revision Nutzungsplanung, Teilzonenänderung und Gestaltungsplan	Der Masterplan dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung und die nachfolgenden grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente. Als übergeordnete Vorgaben gelten die Festlegungen im kantonalen und regionalen Richtplan sowie die Nutzungs- und Richtplanungen der Gemeinden Rüti und Dürnten. Das Joweid-Areal ist auf Stufe Richtplanung als Arbeitsplatz- und Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung definiert.	
A.3	hohe Flexibilität und gleichzeitig klare Leitlinien	Im Hinblick auf einer etappierten Entwicklung soll der Spielraum für die einzelnen Etappen möglichst flexibel und offen für zukünftige Bedürfnisse sein. Dazu beschreibt der Masterplan die wichtigsten städtebaulichen Prinzipien, die Grundsätze der Nutzung, Etappierung, Erschliessung und die Abstimmung mit dem Hochwasserschutz.	
A.4	Zeithorizont Masterplan 15 Jahre	Der Masterplan beschreibt einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren. Bei sich ändernden Verhältnissen kann er jederzeit angepasst werden. Erste Etappen der Umsetzung sollen frühzeitig möglich sein. Die Entwicklung des Sektors Zentrum soll innerhalb dieser 15 Jahre weitgehend erfolgen.	
	Langfristperspektive 25 Jahre	In einer Langfristperspektive 25 Jahre werden Optionen für die Weiterentwicklung der Sektoren Mitte und Nord aufgezeigt. Diese Optionen können zum Zeitpunkt sich wandelnder betrieblicher und baulicher Bedürfnisse weiter verfolgt werden. Durch die Langfristigkeit haben sie noch keinen bindenden Stellenwert.	

B Perimeter

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
B.1	Arealperimeter	Der Perimeter umfasst das gesamte Joweid-Areal entlang der Jona, bis zum Bahnhof. Die angrenzenden Strassenräume im Westen sind die Haltbergstrasse, die Falkenstrasse und die Bahnhofstrasse. Im Osten und Norden grenzt der Perimeter an der Jona, im Süden am SBB-Gelände bzw. den Bahnhof Rüti. Die Gemeindegrenze zwischen Dürnten und Rüti läuft durch das Areal.	X
B.2	Betrachtungsperimeter	Der Betrachtungsperimeter umfasst das Arealumfeld zur Abstimmung der Nutzungen und Bebauung auf die bestehenden Quartiere, den Bahnhof und das Ortszentrum sowie die arealübergreifende Verkehrserschliessung und die beidseitige Betrachtung des Gewässerraums der Jona.	X
B.3	Ist-Bestand	**Arealfläche (Parzellen)** **92'675 m²** **Bruttogeschossfläche** **121'000 m²** (inkl. UG, Park- und Infrastrukturflächen) **Nutzflächen** **107'000 m²** (exkl. UG, Park- und Infrastrukturflächen) **Volumen** **684'000 m³** **Ausnutzungsziffer mit BGF II** **1.2** **Baumassenziffer (m³/Arealfläche)** **7.4**	

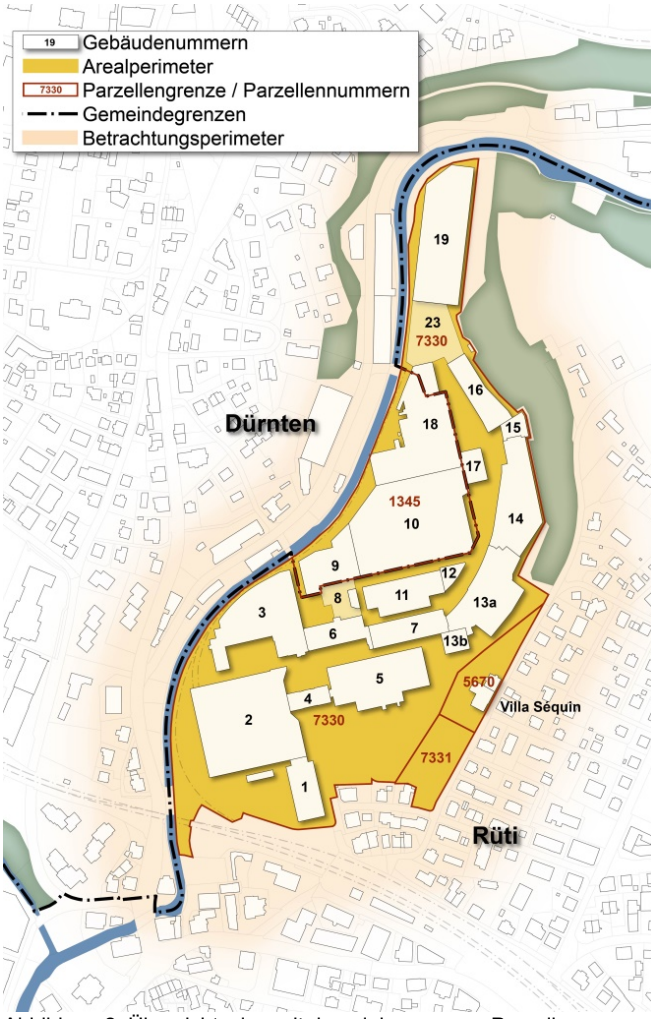


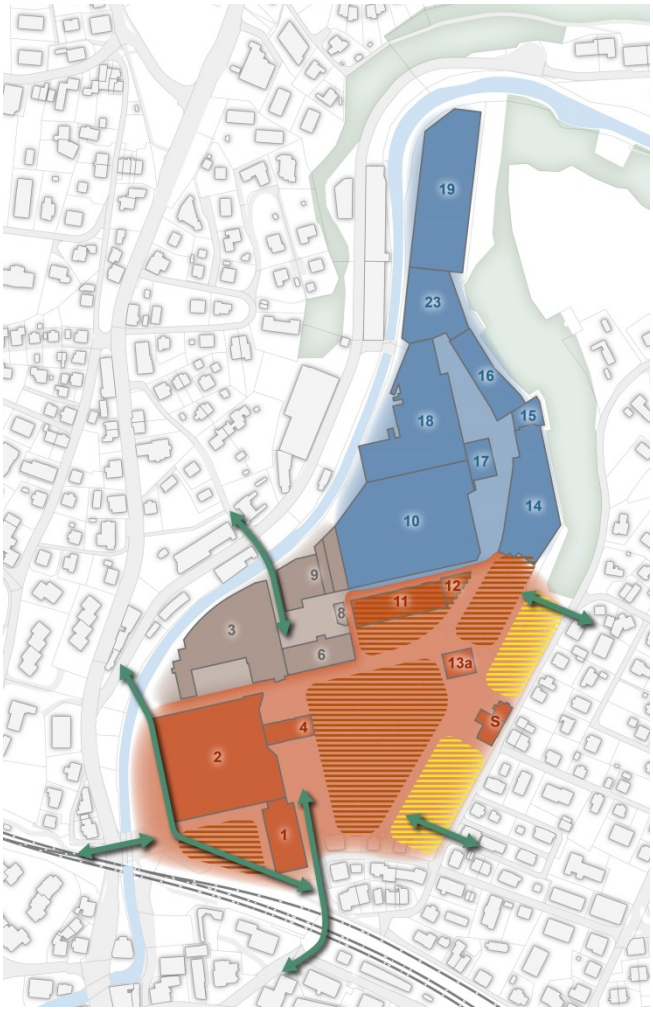
Abbildung 2: Übersichtsplan mit den einbezogenen Parzellen und der Gebäudenummerierung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
B.4	Parzellen-übersicht	Die Parzellen 5670 und 7331 sind bereits der Kernzone IIa zugewiesen und können unabhängig mit einer Mischnutzung entwickelt werden. Die Parzellen 1345 und 7330 liegen aktuell in der Industriezone.	X

Parzelle	EigentümerIn	Gemeinde	Grösse	Bauzone
1345	JRI AG	Dürnten	16'244 m²	Industriezone
7330	JRI AG	Rüti	70'379 m²	Industriezone
5670	Villa Séquin	Rüti	3'200 m²	Kernzone IIa
7331	JRI AG	Rüti	2'839 m²	Kernzone IIa
Total			**92'663 m²**	

C Gesamtkonzept und Nutzungsstrategie

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
C.1	Weiterentwicklung aus dem Bestand	Das Joweid Areal ist ein historisch gewachsenes städtebauliches Ensemble mit einer einzigartigen, wertvollen Identität. Das Areal soll ausgehend vom Bestand gesamthaft weiterentwickelt und in den Nutzungen differenziert, durchmischt und verdichtet werden. Die städtebauliche Struktur ist durch die industrielle Nutzung und ein orthogonales Grundraster geprägt. Der Charakter und die Enstehungsgeschichte kann mit dem Begriff "Weiterbauen" charakterisiert werden. Dieses Prinzip soll auch für die zukünftige Entwicklung wegleitend sein: Bewahren, Um- und Anbauen, Ergänzen. Prägend für die dichte Form von Bebauung und Freiräume sind die Topografie, der Wald und der angrenzende Flusslauf. Sowohl die städtebauliche Situation als auch die bestehenden Firmen und Mieter schaffen sehr gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Areals.	
C.2	Differenzierte Entwicklung in drei Sektoren	Mit der angestrebten Mischnutzung im **südlichen Sektor** Zentrum soll das Areal stärker geöffnet und als Wohn- und Arbeitsort aufgewertet werden. Dazu gehören eine Aufwertung der Freiräume, hochwertige Neubauten und eine verträgliche und sichere Erschliessung. Die Entwicklung im südlichen Bereich soll im Zeithorizont des Masterplans weitgehend umgesetzt werden. Die weiterhin für Gewerbe und Industrie genutzten **Sektoren Mitte und Nord** sollen im Zeithorizont des Masterplans den Bedürfnissen der Betriebe entsprechend optimal genutzt und erschlossen werden, wobei der Abstimmung mit der südlichen Mischnutzung ein hohes Gewicht einzuräumen ist. In der Langfristperspektive bestehen in den **Sektoren Mitte und Nord** verschiedene Optionen zur Umstrukturierung und Umnutzung. Dannzumal müssen auch die Ziele einer teilweisen Renaturierung der Jona (grösserer Fluss- und Uferraum) und einer Wegführung entlang der Jona gemäss kommunalem Richtplan angestrebt werden.	X



Sektor Zentrum
Zentrumsgebiet angrenzend zum Bahnhof, durchmischte Nutzung
Schwerpunkt Wohnen

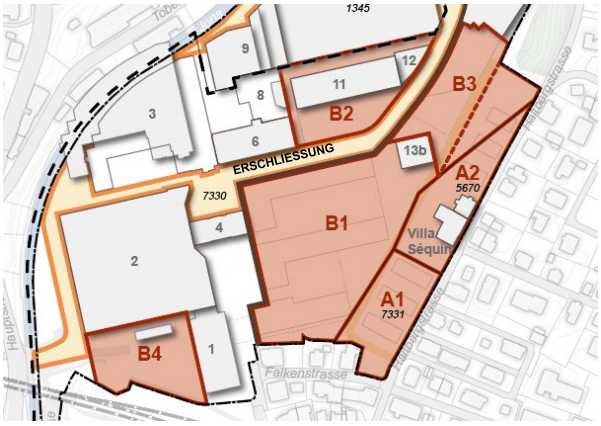
Sektor Mitte
historisches Kerngebiet des Areals, Gewerbe- und KMU Standort, Dienstleistungen, Wohnen an geeigneter Lage

Sektor Nord
weiterhin Standort für Industrie, Produktion, Gewerbe, vorwiegend grossvolumige Industriebauten mit stärkeren betrieblichen Lärm- und Verkehrsbelastungen

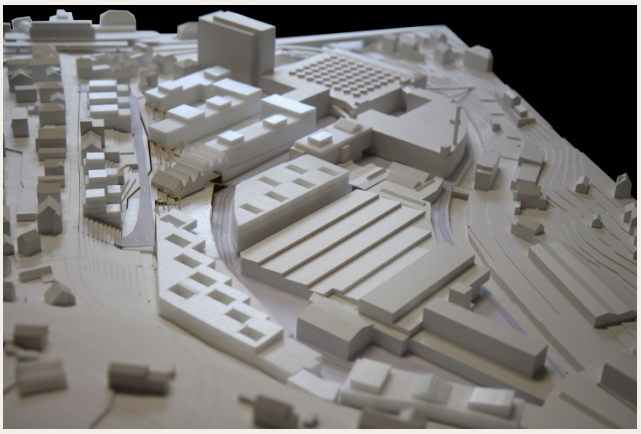
Zugänge zum Areal

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
C.3	untersuchtes Nutzungsmass	Im Rahmen der *städtebaulichen Studie* wurde das verträgliche Nutzungsmass in Varianten untersucht und daraus die folgenden Richtnutzflächen abgeleitet. Für die weitere Projektierung und für die Festlegungen in späteren Gestaltungsplänen soll ein Spielraum von ca. plus 15% gewahrt bleiben. Im Rahmen dieser Flexibilität können wirtschaftlich und städtebaulich optimierte Lösungen angestrebt werden.	
C.4	Sektor Zentrum	**Zentrumsgebiet angrenzend zum Bahnhof** **Durchmischte Nutzung nach einem hochwertigem städtebaulichen Konzept in verdichteter Bauweise** Dieses Teilgebiet steht in enger Beziehung zum Bahnhofsgebiet und zum Zentrum von Rüti. Die übergeordnete regionale Richtplanung strebt eine Umnutzung vom reinen Arbeitsgebiet zum Zentrumsgebiet an. Sowohl die Lage als auch die planerischen Vorgaben ergeben die grössten Potenziale für die Entwicklung eines dichten, durchmischten Quartiers. Angestrebtes Nutzungsmass gestützt auf die städtebauliche Studie: BGF Bestand 56'000 m² (exkl. UG, SG) BGF Abbruch 15'000 m² BGF Neubauten 36'000 m² (exkl. UG, SG) **BGF total 77'000 m²** Angestrebte Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV: **ES 3**	X
C.5	Sektor Mitte	**historisches Kerngebiet des Areals** **Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Betrieben, KMU Standort und Dienstleistungen, Wohnen an geeigneter Lage** Optimale, vielfältiger Nutzung der wertvollen Bestandesbauten, ergänzt durch sorgfältige Um- und Neubauten. In diesem Teilgebiet sind weiterhin die Vorschriften der Industriezone mit BMZ 7.0 massgebend. BGF Bestand 21'000 m²(exkl. UG, SG) BGF Abbruch - BGF Ergänzungen 1'000 m² **BGF total 22'000 m²** Angestrebte Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV: **ES 3**	X
C.6	Sektor Nord	**nördliches industriell, und gewerblich genutztes Betriebsareal** **Vorwiegend grossvolumige Industriebauten mit stärkeren betrieblichen Lärm- und Verkehrsbelastungen (LKW); weiterhin Standort für Industrie, Produktion, Gewerbe** Im Vordergrund stehen die optimale Nutzung der Bestandesbauten und deren laufende und bedarfsgerechte Sanierung. Zum Zeitpunkt grösserer Firmenwechsel kann die Strategie überprüft werden. Da im Gewässerraum der Jona keine Neubauten, sondern nur Sanierungen zulässig sind ist in den betroffenen Bereichen der bauliche Spielraum zur Zeit eingeschränkt. Die Vorschriften der Industriezone mit BMZ 7.0 sind massgebend. BGF Bestand 30'000 m²(exkl. UG, SG) BGF Abbruch - BGF Ergänzungen 1'500 m² BGF total **31'500 m²** Angestrebte Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV: **ES 4**	X

D Sektor Zentrum, Baubereiche und optionale Parzellierung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
D.1	Option zukünftige Parzellierung der Baubereiche	Die angestrebte Teilzonenänderung und die Erschliessung erfordern zwingend eine zweckmässige Parzellierung des Areals. Die genauen Grenzen sind im weiteren Vorgehen zu präziseren (Richtprojekt, Gestaltungsplan). Die Parzellierung entspricht privaten und öffentlichen Interessen. Nach Möglichkeit soll sie koordiniert mit der Revision der Nutzungsplanung Rüti frühzeitig definiert werden. Als Voraussetzung der Parzellierung sind die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung parzellenübergreifend abzustimmen.	X
		 Abbildung 3: mögliche Parzellierung in Sektor Zentrum	
D.2	Bereiche A1, A2	**Schwerpunkt Wohnen** Vorschriften der Kernzone 2a sind massgebend	X
D.3	Bereich B1	**Schwerpunkt Mischnutzung** Sockelgeschoss: Parkhaus, Gewerbe- und Verkaufsflächen, publikumsorientierte Nutzungen zur Bahnhofgasse, Gastronomie oberen Geschosse: Dienstleistung, Versorgung, Kultur, Bildung, Wohnen	X
D.4	Bereich B2	**Schwerpunkt Mischnutzung** Erdgeschoss: Erweiterung Gewerbe, Dienstleistung oberen Geschosse: Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung	X
D.5	Bereich B3	**Schwerpunkt Gewerbe und Dienstleistung** Sockelgeschoss: Erweiterung Gewerbe, Dienstleistung obere Geschosse: Wohnen, Dienstleistung	X
D.6	Bereich B4	**Schwerpunkt Gewerbe, Dienstleistung, Erschliessung** Verkehrserschliessung und Parkierung sowie Option für bauliche Nutzung mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Wohnen allenfalls in den höher liegenden Geschossen.	X
D.7	Erschliessung	Die zentrale multifunktionale Erschliessungsachse stellt die Erschliessung der künftigen Parzellierungen und der bestehenden gewerblichen Nutzungen sicher.	X

E Sektor Zentrum, städtebauliche Prinzipien

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.1	städtebauliche Studie	 Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wurde als Grundlage für den Masterplan in Varianten untersucht. Im Modell ist die resultierende Leitidee dargestellt. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wird diese Leitidee durch ein präziseres, hochwertiges Richtprojekt abgelöst. Die städtebauliche Studie ist in einem separaten, unverbindlichen Bericht dokumentiert.	
E.2	städtebauliche Prinzipien	▪ Innerhalb des Sektors soll einer hochwertigen Kombination von wertvollen Bestandesbauten (Haus 2, 4, 13b, Villa Séquin) mit Entwicklungsbereichen für hochwertige Neubauten verfolgt werden. ▪ Eine rechtwinklig orientierte Bau- und Freiraumstruktur wird im Sinne der Weiterentwicklung des Charakters des Areals angestrebt. ▪ Die Höhenentwicklung verhält sich im Kontext der historischen Bauten und der angrenzenden Wohnquartiere. Die Regelgeschosszahl im Innern des Sektors liegt bei 4 bis 6 Vollgeschossen, über dem Sockelgeschoss. Gegenüber der Haltbergstrasse gelten die Vorgaben der bestehenden Kernzone. An geeigneten Lagen können einzelne Bauten die Regelgeschosszahl zur städtebaulichen Akzentuierung überschreiten.	
E.3	Bahnhofs- und Zentrumsbezug	▪ Der Zugang zum Bahnhof und die Verbindung zum Zentrum sollen aufgewertet werden. Dazu soll die Wegverbindung verbessert und umgestaltet werden. Die Achse zum historischen Portalgebäude dient als Hauptzugang für Passanten in das Areal. Diese Achse, die Stellung der Bauten und die Gestaltung des Freiraums sollen präzise gefasst und attraktiv gestaltete werden. ▪ Publikumsorientierte Nutzungen im Sockelgeschoss sollen zur Öffnung und Bespielung des Areals beitragen. In der weiteren Projektentwicklung ist zu untersuchen wie die genaue Nutzungsanordnung und Gebäudequerschnitte aussehen. ▪ Eingänge von Neubauten mit publikumsorientierten Nutzungen orientieren sich zu den Haupterschliessungswegen im Areal. Im Bereich B1 sind Durchlässe (Durchgänge, Sichtbarkeit, Vernetzung) zu berücksichtigen.	X

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.4	Qualitätssicherung	Die Bedeutung der Arealentwicklung und die angestrebte Verdichtung verlangen eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität. Dieser Qualitätsanspruch umfasst die Nutzungen und Bauten, die Freiräume und Erschliessung sowie die Ansprüche der Nachhaltigkeit. Die weitere Projektierung soll mit einem Varianzverfahren erfolgen und das resultierende Richtprojekt in einem privaten Gestaltungsplan gesichert werden.	

F historische Bauten

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F.1	Joweid - Ensemble	Im ISOS ist das Areal als historisches Ensemble aufgenommen. Die pragmatische, grossräumige, industrielle Architektur mit den kleinteiligen bedarfsorientierten Weiterbauten (Passarellen, Verbindungsbrücken, Vordächer, etc.) ist ein wichtiger Zeitzeuge der Industriekultur und der Ortsgeschichte von Rüti. Als Hauptziel für das gesamte Joweid-Areal gilt das Erhalten des Charakters, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren, und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.	
F.2	Weiterbauen im Kontext historischer Bauten	Das sorgfältige Anbauen an die historische Bausubstanz im Sinne eines "Weiterbauens" ist möglich und wird als Strategie weiter verfolgt. Ebenso sind Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft von historischen Gebäuden möglich, sofern auf eine sorgfältige und qualitativ hochwertige Einpassung geachtet wird. Die Ablesbarkeit von Alt und Neu soll nachvollziehbar sein und beitragen zur bestehenden Vielfältigkeit im Areal.	X
F.3	kantonales Inventar	Eine Abklärung der Schutzwürdigkeit liegt als Grundlage für die Inventarisation vor. Die Aufnahme im kantonalen Inventar erfolgt nach Auskunft der kantonalen Fachstellen voraussichtlich im Laufe des Jahres 2021. Folgende Bauten sind als wesentliche, integral zu erhaltende Elemente des Areals in der Inventarisierung vorgesehen. **Haus 2** Montage- und Speditionshalle, 1953-1985 **Haus 3** Zentralwerkstätten, 1906-1968 **Haus 4** Portalhaus, Verwaltung, 1895-1897 **Haus 6** Schreinerei, 1923-1924 **Haus 8** Hofüberdachung, Werkgebäude, 1928-1944 **Haus 9** Schleifereigebäude, 1875 **Haus 13b** Sheddachgebäude, 1910 **Zahnradbahnviadukt und Gleise**, 1955 Die Villa Séquin ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt.	

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F.4	Erweiterung der historisch wertvollen Bestandes-bauten	Die wertvollen historischen Bestandesbauten werden ihrer Eignung entsprechend optimal genutzt. Für folgende Bau-ten ist eine Aufstockung oder Erweiterung zu prüfen und in der Gesamtkomposition abzustimmen. **Haus 6** Schreinerei, 1923-1924 Aufstockung 1 Geschoss zu prüfen **Haus 11** Gussputzereigebäude, 1943-1945 Aufstockung von 1 bis 2 Geschosse und südliche Erweiterung zu prüfen **Haus 12** Giessereimachinenhaus, 1929 Aufstockung mit Haus 11, 13 a, b und 14 abzustimmen **Haus 14** Eisenmagazin, 1949-1950 Aufstockung von 1 bis 2 Geschosse, versetzt zur Traufkante, ist zu prüfen	
F.5	Sichtachsen	Bestehende wichtige Sichtachsen auf historische Objekte, insbesondere die Villa Séquin und Haus 4 (Portalhaus) sollen respektiert, bzw. freigehalten werden.	

G übrige Bauten

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
G.1	Sanierung der weiteren Bestandes-bauten Abbruch und Ersatzstand-orte	Die weiteren Bauten sind in der Nachkriegszeit entstanden und bestehen vorwiegend aus Hallen mit regelmässigem Stützenraster welche flexiblen Grundrisse erlauben. Diese werden fortlaufend, in Abstimmung mit der Nutzung in Stand gehalten. Einzig Häuser 7 und 13a befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und sind abbruchreif. Für die Entwicklung im Sektor Zentrum und die Realisierung der neuen Arealerschliessung muss das Haus 5 weichen. Das Haus 5 ist in gutem Zustand und hochwertig genutzt, eine wirtschaftlich tragbare Ersatzlösung wird in der weite-ren Projektierung verfolgt. **Haus 1** 10 Geschossiges Bürohochhaus, 1964-1967 **Haus 5** Technologiezentrum, Weberei, 1990 **Haus 7** Magazin- und Werkstattgebäude, 1957 **Haus 10** Schreinerei, 1923-1924 **Haus 13a** Gusslagerhalle, 1946 **Haus 15** Eisenmagazin, 1952 **Haus 16** Speditionsbau, 1947-1948 **Haus 17** Stapel- und Masselplatz, 1969 **Haus 18** Gussputzerei, Werkstatt, 1962-1963 **Haus 19** Eisenlager, 1981 **Haus 22** Luftschutzbunker, 1963 **Haus 23** Holzlager, 1931	

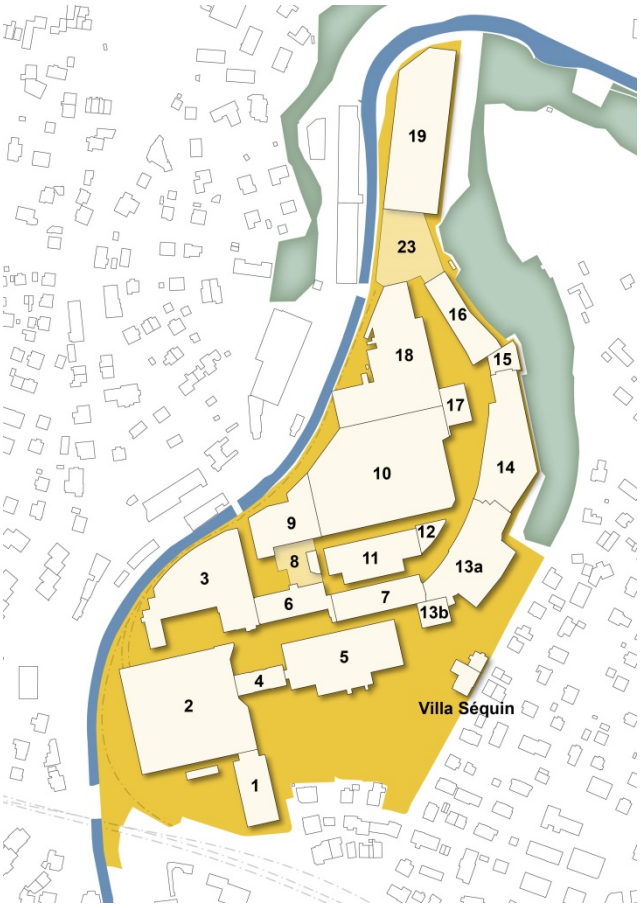


Abbildung 4: Übersicht der Bauten mit Gebäudenummer im Joweid-Areal

H übergeordnete Erschliessung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
H.1	übergeordnete Erschliessung	Für den MIV und den Gewerbeverkehr erfolgt der Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz über den bestehenden Knoten der Hauptstrasse. Die Zufahrt zum vorgesehenen zentralen Parkierung kann ebenfalls sehr direkt ab der Hauptzufahrt erfolgen. Die Arealbereiche der Kernzone, welche an der Haltbergstrasse liegen, können über diese erschlossen werden.	
H.2	Hauptstrasse, Option Kreisel	Zur Entlastung der Stauproblematik Richtung Zentrum kann geprüft werden, ob der Anschluss mit einem Kreisel umgestaltet werden kann. Dies Option betrifft das grossräumige Verkehrsnetz und liegt ausserhalb des Bearbeitungsperimeters der Arealentwicklung.	X
H.3	Haltbergstrasse	Keine Änderung der Bestandessituation. Erschliessung nur für die Baubereiche A1 und A2, in Abstimmung mit der Ergänzung der Kernzone. Funktion: Erschliessungsfunktion für MIV, Anlieferung, Fuss- und Radverkehr.	X
H.4	Tobelstrasse	Die Abklärungen haben ergeben, dass die Tobelstrasse nicht für die Arealerschliessung einbezogen werden kann (ungeeignete Knotensituation in die Hauptstrasse). Funktion: lokale Erschliessung MIV und LKW Verkehr für den Werkhof und weitere ansässige Gewerbebetriebe. bestehender Fuss- und Wanderweg (Trottoir 2m)	X
H.5	Bahnhofstrasse und Personenunterführung	Die bestehende Bahnhofunterführung schafft eine wichtige direkte Verbindung zum Bahnhof und ins Zentrum. Auf der Seite Joweid ist ein verbesserter Zugang ins Areal zu schaffen. Dazu sind der Vorplatz der Unterführung und die Verbindung zum tiefer liegenden Areal attraktiv und hindernisfrei umzugestalten. Die Gemeide Rüti ist bestrebt diese Aufwertung als Massnahme in das laufende oder spätestens das nächste Aggloprogramm aufzunehmen. Funktion: Fuss- und Radverkehr	X

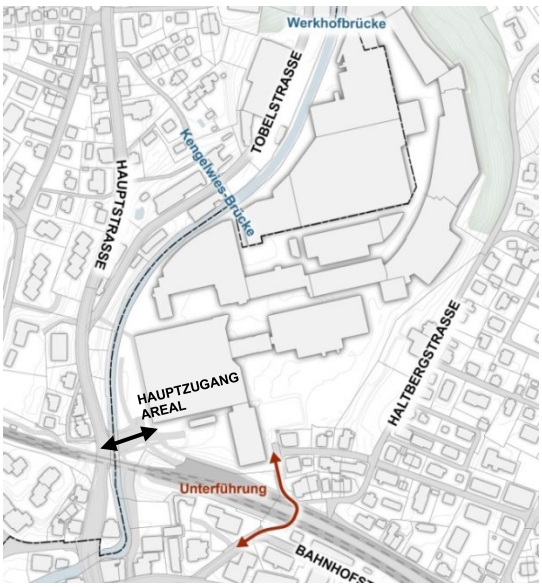


Abbildung 5: Übersicht bestehendes Wegenetz

I arealinterne Erschliessung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
I.1	Mobilitäts-grundsätze	Die zentrale, bahnhofsnahe Lage schafft ideale Voraussetzungen für eine zentrumsgerechte Mobilität bei der Weiterentwicklung des Areals.	
	Sektor Zentrum	- Nutzen der Zentrumslage und gute ÖV Erschliessung - Förderung von autoarmen Wohnen - hoher Modalsplit-Anteil für den ÖV und F/V - etappierte und flexibel konzipierte Parkierung - Bereitstellung von ausreichenden Veloabstellplätzen an optimaler Lage - optimale Vernetzung mit den umliegenden Quartieren - öffentliche Durchwegung und feinmaschiges Wegnetz - Mobilitätsmanagement mit Einbezug der zukünftigen Nutzer	
	Sektor Mitte und Nord	- Sicherstellung der arealinternen Industrie- und Gewerbeerschliessung - Berücksichtigung der historischen Bausubstanz - Gestaltung der multifunktionalen Verkehrsflächen von Fassade zu Fassade - optmale Abstimmung der arealinternen und öffentlichen Wegführung F/V Verbindungen	
		Die konkreten Vorgaben und Massnahmen zum angestrebten Modalsplit, den Anforderungen an die Erschliessung, Parkierung und die Entwicklung der Sektoren sind mit einem Mobilitätskonzept über das ganze Areal aufzuzeigen.	
I.2	neu zentrale Erschliessungsachse	Das vorgesehene Erschliessungskonzept basiert auf einer neuen durchgehenden, zentralen, multifunktionalen Erschliessungsachse. Diese Achse erfordert den Abbruch von Gebäude 7 und eine neue Anordnung der Baubereiche in diesem Abschnitt. Die neue zentrale Achse schafft die Voraussetzung für eine sehr klare interne Adressierung und Orientierung. Zudem trägt sie zur Entflechtung des Gewerbeverkehrs und der Erschliessung des Sektors Zentrum bei. Funktion: innere Erschliessung LKW- und MIV Verkehr beidseitige Anlieferung arealinterner Fuss- und Radverkehr Richtquerschnitt i.d.R.6.50 m mit angrenzenden multifunktionalen Verkehrsflächen	X
I.3	Umsetzung Jona Fuss- und Wanderweg gemäss kommunalem Richtplan Rüti in der Langfristperspektive	Aktuell führt der Fuss- und Wanderweg via Türkenweg über die Tobelstrasse ins nördliche Tannertobel. Gemäss kommunalem Richtplan der Gemeinde Rüti soll der Fuss- und Wanderweg zukünftig möglichst direkt entlang der Jona geführt werden. Im Zeithorizont des Masterplans (15 Jahre, Entwicklung Sektor Zentrum) ist jedoch gemäss Vorgaben des AWEL keine Wegführung innerhalb des Gewässerraums möglich. Erst im Zusammenhang mit einer Revitalisierung und Uferausdehnung der Jona kann die neue Wegführung weiterverfolgt werden. In der Langfristperspektive der Arealentwicklung und im Zusammenhang mit einer weiter gehenden Umstrukturierung der Sektoren Mitte und Nord muss die neue Wegführung weiter verfolgt werden. Dazu werden jedoch grössere Anpassungen der Arealnutzung, der Baubereiche und der Erschliessung erforderlich sein. Ohne diese können die erforderlichen Platzverhältnisse nicht geschaffen werden.	

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
I.4	Kengelwies-brücke	Diese Fussgängerbrücke ist heute geschlossen. Zukünftig soll sie als öffentliche Wegbeziehung zwischen Dürnten und dem Joweid Areal geöffnet werden. Eine Verklausungsgefahr ist bei HQ 300 gegeben, unter der Annahme dass die Werkhofbrücke als Hochwasserschutzmassnahme abgebrochen wird. ~~Die bestehende Brücke steht nicht im Konflikt mit dem Hochwasserschutz~~. Mit gestalterischen Massnahmen ist die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Funktion: Fuss- und Radverkehr Zufahrt für Blaulichtorganisation (Einsatz von kleineren Wagen)	X
I.5	Werkhofbrücke	Diese Brücke wird nur ausnahmsweise und nur für den Werkverkehr genutzt. Ansonsten ist sie geschlossen und für das Joweid Areal nicht erforderlich. Gemäss Hochwasserschutzkonzept schafft sie ein hohes Rückstau- und Überschwemmungsrisiko, da die Durchflussmenge ungenügend ist. Eine bauliche Veränderung ist somit zwingend. Da die Brücke keine Netzfunktion hat, wird ein ersatzloser Abbruch angestrebt.	X
I.6	historische Zahnradbahn-Trasse	Die historische Zahnradbahn-Trasse soll erhalten werden und im Zeithorizont des Masterplans als Freiraumelement genutzt werden. In der Langfristperspektive kann es als Wegverbindung zum neu geführten Fuss- und Wanderweg entlang der Jona genutzt und gestaltet werden.	
I.7	Parkierung	Die Parkierung im Areal soll aufgrund der langfristigen Entwicklung in Etappen umgesetzt werden. Die genauen Vorgaben sind über alle Sektoren in einem Mobilitätskonzept festzulegen. Im Masterplan werden mehrere mögliche Standorte für Parkierungsanlagen bezeichnet: - Parking im Sockelgeschoss, Bereich B1 - Parking im Sockelgeschoss, Bereich B2 Die Ein- und Ausfahrten der Parkierungsanlagen erfolgen über die zentrale Erschliessungsachse, bzw. direkt zur Hauptstrasse. Die Parkierung in Bereichen A1 und A2 kann über die Haltbergstrasse erschlossen werden.	

J Freiräume

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
J.1	Freiräume Sektor Zentrum "Schlosserei-Platz" "Kaspar-Honegger-Platz"	Die Freiräume in Sektor Zentrum stehen in Beziehung zu der angestrebten hohen Dichte und den Wohn- und Mischnutzungen. Innerhalb des Sektors sind dazu hochwertige Freiräume für die unterschiedlichen Bedürfnisse (öffentlich, halbprivat und privat) erforderlich und mit der weiteren Planung zu präzisieren. In diesem Sektor besteht das grösste Potenzial einer guten Durchgrünung. Haus 13b, das Sheddachgebäude, könnte die Möglichkeit bieten als vielfältig nutzbaren Raum mit entsprechenden Aussenflächen gestaltet zu werden (z.B. Begegnungsort, Gastronomie). Der Platz dient als Hauptzugang für Passanten in das Areal. Publikumsorientierte Nutzungen im Sockelgeschoss sollen zur Bespielung des Platzes beitragen.	X
J.2	Freiräume Sektor Mitte	Der "KMU-Platz" bei Haus 8 und 9 funktioniert weiterhin als funktionale Verkehrsfläche und Vorzone der Betriebe.	X
J.3	Freiräume Sektor Nord	Im Zeithorizont der bestehenden industriellen und gewerblichen Nutzung haben die Freiräume einen funktionalen Charakter. Eine Aufwertung entlang der Jona, insbesondere um eine bessere Verkehrssicherheit zu erreichen wird angestrebt (Zeithorizont Masterplan). Zum langfristigen Zeitpunkt einer Neustrukturierung dieses Sektors besteht das Potenzial der Aufwertung des Uferraums der Jona und der Neuanordnung der Bauten und Nutzungen.	
J.5	Ökologie und Klima	Die Frei- und Grünräume leisten einen Beitrag zum Stadtklima (Kühlung und Durchlüftung) und zum ökologischen Ausgleich. Ergänzend dazu werden in den Sektoren Massnahmen an den Gebäuden (Dächer, Fassaden usw.) und Freiräumen (Versiegelung, Bepflanzung, Wasserhaushalt usw.) eingefordert.	

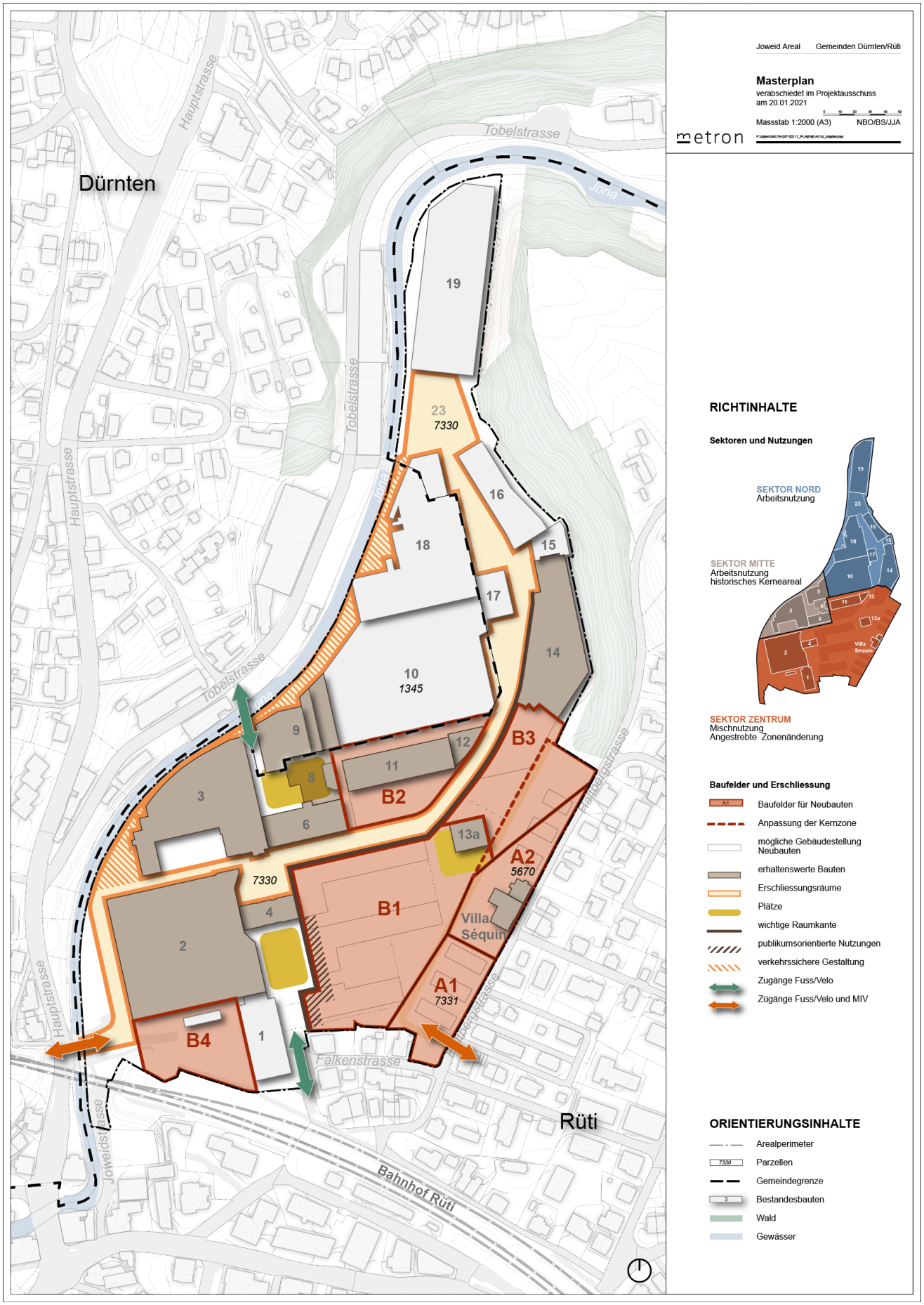
K Hochwasserschutz

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
K.1	Massnahmenkonzept Hochwasserschutz	Mit dem Abbruch der Werkhofbrücke, sowie geeignete Objektschutzmassnahmen, welche im Baubewilligungsverfahren zu präzisieren sind, kann der Hochwasserschutz im Areal sichergestellt werden. Der Katalog mit detaillierten Umsetzungsmassnahmen ist im Bericht von Niederer &Pozzi aufgeführt.	

L Energie, Ver- und Entsorgung

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
L.1	Werkleitungs-erschliessung	Die Kanalisations- und Werkleitungen im Fabrikareal sind historisch gewachsen und nicht öffentlich zugänglich. Ein verzweigtes, begehbares Netz verbindet unterirdisch die Gebäude. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Fernwärme und Elektrik wurden weitgehend in diesen unterirdischen Werkleitungskanälen verlegt Ausgehend von den begehbaren Kanälen binden Kabelkanäle die restlichen Gebäude ein.	
L.2	Energiekonzept	In Abstimmung mit der Industrie- und Mischnutzung und der Verkehrsinfrastruktur ist ein zukunftweisendes Energie- und Erschliessungskonzept für das ganze Areal aufzuzeigen.	

M Plandarstellung Masterplan



3 Ausblick weiteres Vorgehen

Der Masterplan schafft die Grundlage für die nun folgenden eigentümerverbindlichen Planungsschritte und die Konkretisierung der Areal- und Projektentwicklung.

2021

Abschluss Masterplan

- gemeinsamer Beschluss des Masterplans durch Joweid Rüti Immobilien AG (JRI AG) und die Gemeinderäte von Rüti und Dürnten
- Information der Öffentlichkeit

ab 2021

Revision der Nutzungsplanung Gemeinde Rüti / Umzonung Sektor Zentrum

- Überarbeitung des REK der Gemeinde Rüti als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung
- Abgestimmt mit den übergeordneten Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans wird die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Rüti revidiert. Die Umzonung des Sektors Zentrum wird in der Nutzungsplanung gestützt auf den Masterplan beantragt.

städtebauliches Richtprojekt (Grundlage für Gestaltungsplan)

- Gestützt auf die städtebauliche Studie und den Masterplan wird durch JRI AG ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses dient als Grundlage für den Gestaltungsplan und für die Realisierung einer ersten Etappe. Die Fragen der Wirtschaftlichkeit und der zweckmässigen Etappierung sind im Rahmen des Richtprojekts zu vertiefen. Die beiden Gemeinden werden in die Verfahren einbezogen.

Mobilitätskonzept und Umsetzung Mobilitätsmanagement

- Die Mobilitätsabwicklung ist über das ganze Areal zusammenhängend weiter zu planen und phasengerecht zu konkretisieren.

Wirtschaftlichkeit

- Die Finanzierung, Wirtschaftlichkeit und weitere ökonomische Aspekte der Entwicklung über das ganze Areal sind weiter zu vertiefen.

Infrastrukturvertrag / Mehrwertausgleich

- Die vertraglichen Regelungen zwischen Gemeinde und Eigentümer legen die Zuständigkeiten und den Kostenteiler für die Erschliessung und öffentliche Freiräume fest.
- Der allfällige gesetzliche Mehrwertausgleich basiert auf den gesetzlichen Vorgaben und der Gemeinde Rüti (gesetzliche Umsetzung ist noch offen).

privater Gestaltungsplan

- Gestützt auf den Masterplan und das konkretisierte städtebauliche Richtkonzept wird ein Gestaltungsplan erstellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die etappierte Realisierung geschaffen.

Massnahmenkonzept zur Hochwassersicherheit

- Das Massnahmenkonzept Hochwassersicherheit dient als Grundlage für die Ausscheidung vom Gewässerraum der Jona.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00