



Kanton Zürich  
Baudirektion



Privater Gestaltungsplan «Areal Chorb»  
Gemeinde Rheinau  
Hochbauamt

# Vorschriften



16. Juli 2015



 **BUCHHOFER**

Bauart Architekten und Planer AG  
Hardturmstrasse 173  
8005 Zürich  
T: 043 366 65 65  
F: 043 366 65 64  
www.bauart.ch |  
zuerich@bauart.ch

Buchhofer AG  
Förrlibuckstrasse 66  
8005 Zürich  
T +41 58 580 96 50  
F +41 58 580 96 51  
zuerich@buchhoferag.ch  
www.buchhoferag.ch

## Unterschriftenblatt

Grundeigentümerin Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt  
Walcheplatz 2  
Postfach, 8090 Zürich

Zürich, den .....

Amtschef .....

Bauherrenvertretung Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt  
Stampfenbachstrasse 110  
Postfach, 8090 Zürich

Zürich, den .....

Kantonsbaumeister .....

Gemeinde Rheinau Gemeindeversammlung

Rheinau, den .....

GVB-Nr. ....

Im Namen der  
Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: .....

Die Gemeindegemeinschaft: .....

Baudirektion Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

BDV-Nr. ....

Für die Baudirektion: .....

Aufgrund des Entwicklungsleitbilds «Chorb, Rheinau» vom 16.07.2015 wird folgender Gestaltungsplan i.S.v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 07.09.1975 festgesetzt.

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Verwirklichung des Entwicklungsleitbilds «Chorb, Rheinau» und die damit einhergehende ortsbauliche und architektonische Aufwertung des Areals «Chorb»;
- Eine durchmischte Nutzung und Areal-Belegung durch das Bereitstellen von neuen gewerblichen Nutzflächen und Wohnraum;
- Die Schaffung geeigneter Entwicklungsvoraussetzungen für private Baurechtnehmer, Pächter und/oder Mieter;
- Das Bereitstellen der notwendigen Infrastrukturen für die Nutzungen auf der Klosterinsel.

### Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1000 zusammen.
- 2 Die Gestaltungsplanvorschriften gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet auf Grundstück Kat.-Nr. 984.

### Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

- 1 Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- 2 Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der allgemeinen Bau- und Zonenordnung.

### Art. 4 Teilgebiete

Der Geltungsbereich ist in folgende Teilgebiete gegliedert:

- a. Teilgebiet A (Chorb Ost), umfassend
  - den Klosterplatz
  - die denkmalgeschützten Bestandesbauten A1 und A2
  - die Baufelder A3 (Baufeld A3.1 oder A3.2) und A4 für Neubauten

- das Baufeld A5 für eine Parkierungsanlage
- den Grünbereich
- b. Teilgebiet B (Chorb West), umfassend
  - das Baufeld B1
- c. Teilgebiet C (Chorb Süd), umfassend
  - den Freihaltebereich Rheinufer

## B. Bau- und Nutzungsvorschriften

### Art. 5 Nutzungsweise

- 1 Zulässig sind mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe-, Handels- sowie Gastronomienutzung und Wohnnutzung.
- 2 Im bestehenden Schweinestall im Baufeld B1 dürfen spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Gestaltungsplans noch maximal 20 Schweine gehalten werden. Eine Nutztierhaltung als Erwerbstätigkeit ist im Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht zulässig.

### Art. 6 Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude

- 1 Die Gebäude sind innerhalb der im Plan angegebenen Baubegrenzungslinien anzuordnen.
- 2 Es darf ohne Rücksicht auf allgemeine Abstandsvorschriften auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden.
- 3 In den Baufeldern A3 und A4 ist je ein Gebäude zulässig.
- 4 Mit dem Zweck der Hofbildung gilt:
  - a. Die Gebäude in den Baufeldern A3 und A4 sind auf die im Plan bezeichneten Baupflichtlinien zu stellen;
  - b. Das Gebäude im Baufeld A3 kann entweder mit einem Anbau von mindestens 4.5 m Breite im Baufeld A3.1 oder ohne Anbau im Baufeld A3.2 erstellt werden.
  - c. Falls das Gebäude im Baufeld A3.2 erstellt wird, muss es auf die östliche Baubegrenzungslinie gestellt werden.
- 5 In den Baufeldern A3 und A4 beträgt die Gebäudelänge mindestens 50 m sowie die Gebäudebreite mindestens 12 m.

- 6 Die Längsfassaden der Gebäude in den einzelnen Baufeldern A3 und A4 sind jeweils parallel zueinander auszurichten.
- 7 In den Baufeldern A3 und A4 sind an den Stirnfassaden keine Balkone zulässig.
- 8 Im Baufeld A5 ist eine Parkierungsanlage mit maximal zwei oberirdischen Parkebenen unter Einhaltung der Höhenbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 4 zulässig.
- 9 Folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen dürfen über die Baubegrenzungslinien hinausragen:
  - a. Dächer;
  - b. Vordächer und Balkone bis maximal zur Traufe;
  - d. Erschliessungsanlagen wie Treppen und Rampen.
- 10 Im Teilgebiet B ist für die Gebäude eine orthogonale Stellung +/- 5° richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, sofern ein ortsbaulich mindestens gleichwertiges Ergebnis erzielt werden kann.
- 11 Der Wiederaufbau der im Teilgebiet A bestehenden Holzscheune (ehemalige Brücke) ist im Teilgebiet B zulässig.
- 12 Gebäude und Gebäudeteile ohne anrechenbare Geschossfläche sind in den Teilgebieten A und B auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig, soweit sie vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen.

#### Art. 7 Höhenmasse

- 1 Im Baufeld A3 darf die Gesamthöhe die Kote von 371.75 m ü. M. nicht unterschreiten und die Kote von 373.25 m ü. M., welche der Firsthöhe der benachbarten Klosterscheune entspricht, nicht überschreiten.
- 2 Im Baufeld A4 darf die Gesamthöhe die Kote von 374.75 m ü. M. nicht unterschreiten und die Kote von 376.25 m ü. M., welche damit um rund einen Meter niedriger als das Frauengasthaus (377.23 m. ü. M.) ist, nicht überschreiten.
- 3 Oberhalb dieser Gesamthöhen sind nur technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Kamine, Blitzschutzanlagen und dergleichen zulässig.
- 4 Im Baufeld A5 darf die Verkehrsfläche der obersten Parkebene höchstens auf 365.00 m ü. M. (Terrain 361.50 m.ü.M.) liegen. Darüber sind gestalterische und technische Anlagen und Einrichtungen (für Sicherheit, Bewirtschaftung, Beleuchtung, Beschattung etc.) zulässig.

#### Art. 8 Geschosszahl

In den Baufeldern A3 und A4 sind jeweils vier Voll- und zwei Dachgeschosse zulässig.

#### Art. 9 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Die Neubauten im Teilgebiet A haben sich in ihrem Volumen und ihrer Materialisierung am historisch gewachsenen Bestand um den Klosterplatz zu orientieren und sollen diesen stimmig ergänzen.
- 3 Die Bauten im Teilgebiet B sollen sich in ihrem äusseren Ausdruck von den Bauten im Teilgebiet A differenzieren und sind als Ensemble von landwirtschaftlichen und gewerblichen Ökonomie- und Wohngebäuden zu gestalten. Dabei kommt Art. 10 Absatz 7 der Bau- und Zonenordnung vom 31.10.2012 nicht zur Anwendung.

#### Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Für Hauptgebäude sind Pult- und Flachdächer nicht zulässig. Anbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2 In den Baufeldern A3 und A4 sind nur Satteldächer mit einer beidseits gleichen Neigung von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig.
- 3 Der Dachfirst ist in den Baufeldern A3 und A4 horizontal und durchgängig (ohne Versatz) auszuführen.
- 4 Im Übrigen ist Art. 10 Absätze 2 bis 5 der Bau- und Zonenordnung vom 31.10.2012 anwendbar.

#### Art. 11 Denkmalschutz

- 1 Die im Plan gekennzeichneten Bestandesbauten A1 und A2 (Vers.-Nrn. 134 und 147/148) im Teilgebiet A stellen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 lit. c) PBG dar. Für das Sennereigebäude (Chorbstrasse 26, Vers.-Nr. 140) besteht ein Schutzverdacht. Vor einer allfälligen baulichen Veränderung sind entsprechende Abklärungen einzuleiten.
- 2 Bauliche Änderungen sind zulässig, wenn die Schutzziele gewährleistet bleiben.

#### Art. 12 Qualitätssicherung

Zur Sicherung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität sind für Bauprojekte im Teilgebiet A Projektwettbewerbe oder Studienaufträge durchzuführen; alternativ dazu kann eine Projektentwicklung mit Begleitgremium stattfinden. Diese Verfahren sind im Sinne des Erläuterungsberichts gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (RPV, SR 700.1) durchzuführen.

#### Art. 13 Freiraum

- 1 Der Klosterplatz im Teilgebiet A ist in seinem historischen Charakter zu erhalten und zu stärken. Parkplätze sind dort nicht mehr zulässig, sobald der Ersatz gem. Art. 16 Abs. 3 und 4 bereitgestellt ist. Der Klosterplatz stellt einen öffentlichen Ort mit einer hohen Aufenthaltsqualität dar, der die Klosterinsel und das Gebiet Chorb mit dem Dorf Rheinau verbindet. Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand auf dem Klosterplatz ist zu erhalten.
- 2 Der Grünbereich im Teilgebiet A soll die Bauten im Teilgebiet A und die Bauten im Teilgebiet B in ihrer ortsbaulichen Wahrnehmung voneinander trennen. Der Grünbereich ist als ortstypischer Landschaftsraum mit einer einheimischen, standortgebundenen Bepflanzung (u.a. hochstämmige Bäume) zu gestalten. Die im Grünbereich optional möglichen, ebenerdigen Parkplätze gemäss Art. 16 Abs. 4 haben sich diesem Freiraum-Charakter unterzuordnen.
- 3 Der Freiraum am Rheinufer (Teilgebiet C) ist zu erhalten und von Bauten frei zu halten. Der am Rheinufer verlaufende Fussweg ist instand zu halten und aufzuwerten.

## C. Erschliessung

#### Art. 14 Fuss- und Velowege, Durchgänge

- 1 Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und auf die Wander-, Spazier- und Velowege auszurichten.
- 2 Im Geltungsbereich sind die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten.

#### Art. 15 Motorisierter Individualverkehr

- 1 Die Erschliessung des Geltungsbereichs durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt an den im zugehörigen Plan bezeichneten Bereichen ab der Unteren Steig (Hauptein- und -ausfahrt) und ab der Chorbstrasse (Nebenein- und -ausfahrt).
- 2 Die Zu- und Wegfahrt für Reisebusse erfolgt über die Chorbstrasse. Auf dem Kloster-

platz gilt ein Fahrverbot für Reisebusse.

- 3 Vom bestehenden Fahrverbot des Individualverkehrs auf der Chorbstrasse ausgenommen sind die Berechtigten gemäss Verfügung des Bezirksgerichts vom 30.09.1983.
- 4 Soweit technisch und betrieblich möglich, ist der Baustellenverkehr für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans und auf der Klosterinsel über die Chorbstrasse zu führen.
- 5 Im Baufeld B1 ist die Chorbstrasse mit einem Strassenraum von 10 m zu sichern.
- 6 Durchbrüche durch die Klostermauer an der Unteren Steig sind zur Verkehrsentslastung des Klosterplatzes und auf Verlangen von Gemeinde und/oder Kanton als Alternative/Ergänzung zur bestehenden Haupteinschliessung ab der Unteren Steig zulässig und minimal zu halten.

#### Art. 16 Parkierung

- 1 An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten.
- 2 Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen bestimmt sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau.
- 3 Zusätzlich zum Eigenbedarf des Geltungsbereichs sind im Teilgebiet A 110 Abstellplätze für Personenwagen für die Nutzungen auf der Klosterinsel sowie maximal 10 Abstellplätze für Personenwagen für Anwohner der Unteren Steig und der Rheingasse zulässig.
- 4 Solange im Baufeld A5 nur eine ebenerdige Parkierungsanlage besteht, sind Abstellplätze für Personenwagen auch im Grünbereich zulässig.  
Eine ausschliesslich ebenerdige Parkierungsanlage im Baufeld A5 ist solange (mindestens jedoch 5 Jahre nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans) zulässig, bis die Kapazität des Überlaufs im Grünbereich an mindestens 75 Tagen/Jahr und während drei aufeinanderfolgender Jahren erreicht bzw. überschritten wird. Die Realisierung einer neuen Parkierungsanlage im Baufeld A5 nach den Massstäben des Art. 6 Abs. 8 dieser Vorschriften setzt die gleichzeitige Aufnahme einer Bautätigkeit (Neubau) im Baufeld A4 und einen Regierungsratsbeschluss voraus. Die Parkplätze im Grünbereich sind mit Ingebrauchnahme der neuen Parkierungsanlage aufzuheben.
- 5 Die temporäre Parkierung von Personenwagen bei Grossveranstaltungen auf der Klosterinsel ist entlang der Chorbstrasse zulässig.
- 6 Das Halten, Parkieren und Wenden von Reisedeckungsautos ist im Teilgebiet A, mit Ausnahme des Klosterplatzes, gestattet. Zulässig sind maximal drei Car-Parkplätze.
- 7 Auf dem Klosterplatz gilt ein Parkverbot.

## D. Umwelt

### Art. 17 Energie

- 1 Im Teilgebiet A haben Neubauten mindestens die Energiewerte von Minergie einzuhalten. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, gilt dies auch für Umbauten sowie das Teilgebiet B.
- 2 Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, sind für Heizung und Warmwasser erneuerbare Energieträger einzusetzen.
- 3 Für die Bauten auf der Klosterinsel und im Teilgebiet A ist ein Wärmeverbund zu erstellen. Soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar, sind die Bauten im Teilgebiet B daran anzuschliessen. Dritte dürfen zu Selbstkosten am Wärmeverbund Chorb anschliessen.

### Art. 18 Baustoffe

Konstruktionen haben grundsätzlich gemäss den Empfehlungen der „Merkblätter ökologisches Bauen nach Baukostenplan“ des Vereins eco-bau zu erfolgen.

### Art. 19 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16.01.1991 (NHV, SR 451.1) zu optimieren.

### Art. 20 Lärmschutz

Im Geltungsbereich gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV, SR 814.41).

## E. Schlussbestimmungen

### Art. 21 Etappierungen

Etappierungen sind zulässig.

### Art. 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.