



Kanton Zürich

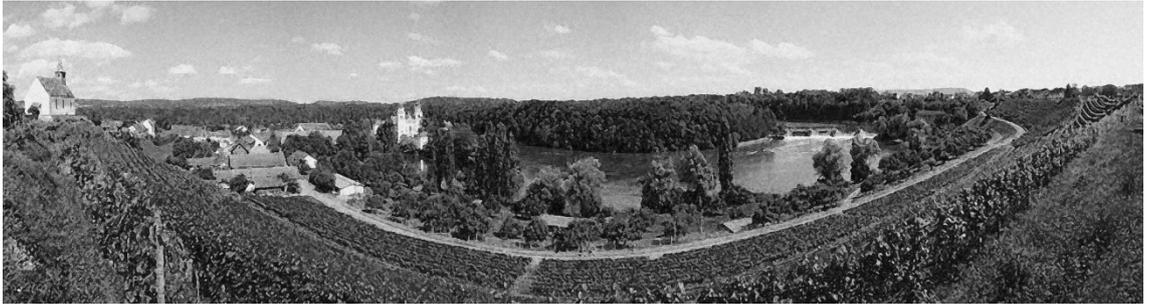
Baudirektion



Privater Gestaltungsplan «Areal Chorb»
Gemeinde Rheinau

Hochbauamt

Einwendungsbericht



16.07.2015

Impressum

Auftraggeber Baudirektion des Kantons Zürich, Hochbauamt (HBA)
Verfasser Hannah Aue / Felix Manz, Buchhofer AG
Zitiervorschlag Einwendungsbericht «Areal Chorb», Rheinau
Version 2.0
Datum / Referenz 16.07.2015 / SUS
Auftrags-Nr. 0038BZP018.800
Dateiname 150716_Einwendungsbericht_HBA.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	16.03.2015	Basisfassung Buchhofer	Entwurf
1.1	27.03.2015	Koreferat HBA	Entwurf
1.2	07.05.2015	Koreferat Baudirektion (IMA, ARE)	Entwurf
2.0	16.07.2015	Bereinigung HBA	Bericht

 **BUCHHOFER**

Buchhofer AG
Förrlibuckstrasse 66
8005 Zürich
T +41 44 279 11 79
F +41 44 279 11 77
zuerich@buchhoferag.ch
www.buchhoferag.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Öffentliche Auflage	4
1.2	Beteiligung und Berücksichtigung der Einwendungen	4
1.3	Analyse der Einwendungen im Generellen	4
2	Einwendungen und Stellungnahmen	6
2.1	Verkehr und Erschliessung	6
2.2	Parkierung	8
2.3	Denkmalschutz	10
2.4	Ortsbildschutz	11
2.5	Städtebau	12
2.6	Nutzungen	14
2.7	Diverses	15
3	Weiteres Vorgehen	18
	Anhänge	19
	Anhang 1 Skizzen zu Wendeplatz / Parkierung Reisecars	19
	Anhang 2 (Originaleinwendungen)	20

1 Einleitung

1.1 Öffentliche Auflage

Der Bericht zu den Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 PBG befasst sich mit den Einwendungen gegen den während 60 Tagen aufgelegten, privaten Gestaltungsplan "Areal Chorb", Rheinau (nachfolgend: „Gestaltungsplan“).

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 19. September 2014 bis 18. November 2014 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Rheinau. Während dieser Auflagezeit konnte sich jedermann zum Gestaltungsplanentwurf (Plan und Vorschriften) äussern und Einwendungen erheben.

Die Gemeinde Rheinau wurde über den Gemeinderat frühzeitig in die Vorbereitungen zur Auflage einbezogen. Publikationsorgane für die Auflage des Gestaltungsplans waren das Amtsblatt des Kantons Zürich, die Homepage der Gemeinde Rheinau (www.rheinau.ch/de/aktuelles/aktuellesinformationen) und die Anschlagkästen der Gemeinde Rheinau sowie die Informationsveranstaltung am 27. Oktober 2014.

1.2 Beteiligung und Berücksichtigung der Einwendungen

Innert Frist gingen 52 Einwendungen mit 257 Unterschriften von Parteien, Unternehmungen und Privatpersonen ein. Gleichlautende Schreiben von verschiedenen Absendern wurden nur einmal gezählt. Da in den Einwendungsschreiben gewisse Anträge oftmals in ähnlicher Form wiederkehren, wurden diese nach Themen sortiert und zusammengefasst. Es ergaben sich thematisch 36 unterschiedliche Einwände. Der Bericht behandelt die Einwendungen in anonymisierter Form. *(Die Originaleinwendungen sind diesem Bericht beigelegt.)* Die Initianten des Gestaltungsplans haben sämtliche Einwendungen geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender anschliessen konnten, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Bericht wurden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die berücksichtigten Einwendungen behandelt. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 2 Auskunft. Von den summarisch zusammengefassten Anträgen (vgl. Kapitel 2 nachfolgend) werden 10 berücksichtigt, 8 Anträge werden teilweise berücksichtigt und 18 Anträge werden nicht berücksichtigt.

Einwendungen, die über den Regelungsgehalt des Gestaltungsplans¹ hinausgehen, konnten nicht oder nur begrenzt Berücksichtigung finden. Hinsichtlich inhaltlicher und formaler Anforderungen an einen Gestaltungsplan verweisen wir auf das Merkblatt² des Kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

1.3 Analyse der Einwendungen im Generellen

Grundsätzlich ist zu erkennen, dass eine Lösung der im Mitwirkungsverfahren aufgeworfenen Anregungen, Fragen und Forderungen über den Regelungsbereich dieses Gestaltungsplans hinausgeht. Gleichzeitig bekennt sich der Kanton zu der im Nutzungsprofil formulierten Aussage, gemeinsam mit der Gemeinde Rheinau Möglichkeiten für die gewünschte Ortsentwicklung auf kantonseigenen Grundstücken zu schaffen. Die Gemeinde soll über entsprechende Entwicklungsschritte informiert und/oder wo notwendig, an der Bearbeitung entsprechender Massnahmen beteiligt werden.

¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 PBG). Weiter können Gestaltungspläne Festlegungen zur Umgebungsgestaltung, Perimeter-Erschliessung und Parkierung enthalten.

² http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/formulare_merkblaetter.html



Verbände, Organisationen und Parteien (CVP/SP), welche Einwendungen formuliert haben, nehmen durchwegs eine kritische Haltung gegenüber dem geplanten Verkehrsregime ein.

Die Mehrheit der Stellungnahmen ist jedoch von Privatpersonen eingereicht worden. Oft sind gleichlautende oder nur geringfügig abweichende Standardeinwendungen eingegangen. In diesen manifestiert sich insbesondere der gemeinschaftliche Wille – entgegen dem Regierungsratsbeschluss, welcher durch das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 27.03.2013 bestätigt wurde – die Chorbstrasse als generelle Erschliessung zu nutzen. Unter dieser Voraussetzung wird gefordert, auf den Mauerdurchbruch/die Mauerdurchbrüche an der Unteren Steig zu verzichten.

Auch zum Thema Parkierung werden präzisere Festlegungen im Sinne des Orts- und Landschaftsschutzes gefordert.

Ein weiteres, zentrales Anliegen bildet der Klosterplatz, der möglichst verkehrsfrei bleiben soll.

Zuletzt besteht die weit verbreitete Ansicht, dass die Gemeinde stärker von dem Gestaltungsplan profitieren solle.

2 Einwendungen und Stellungnahmen

2.1 Verkehr und Erschliessung

2.1.1 *Die strassenseitige Erschliessung soll über die heute private Chorbstrasse erfolgen. Als Hauptargumente werden die Verkehrsbelastung und die Verkehrssicherheit im Dorf aufgeführt:*

Die geplante Hauptverkehrsführung via Untere Steig wird von zahlreichen Einwendern abgelehnt. Anstelle dessen soll der Verkehr zumindest grösstenteils über die heute private Chorbstrasse geführt werden. Die Einwander stufen die heute private Chorbstrasse aufgrund ihres Ausbaustandards dafür als geeignet ein. Partielle Anpassungen an die neuen Erfordernisse (Cars, verkehrsberuhigende Massnahmen etc.) beurteilen die Einwander als gut machbar.

Bereits das heutige Verkehrsaufkommen im Dorf wird von den Einwendern häufig als zu hoch betrachtet. Sie befürchten, dass der Verkehr in unzumutbarem Masse zunehmen wird. Daraus resultiere nicht zuletzt eine Belastung für die Anwohner.

Bei der geplanten Erschliessung durch das Dorf wird aufgrund der engen und teilweise steilen Verhältnisse neben dem zu hohen Verkehrsaufkommen auch die Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr (insb. Schulkinder) bemängelt. Dies an folgenden Stellen: Abschnitt um das Haus zur Stube („Stuberank“), Einlenker beim Wellenberg, Abschnitt um das katholische Pfarrhaus, Bereich Raiffeisenbank bis zum Wellenberg (enges Trottoir: Schulweg für Kinder) etc.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Der Ansatz, die Hauptverkehrserschliessung über die Chorbstrasse zu bewirken, kann nicht weiterverfolgt werden. Prinzipiell gilt der Planungsgrundsatz, Bauzonen über Bauzonen zu erschliessen und nicht über Erholungs- und Landwirtschaftszonen. Die Erschliessung über die Post- und Zollstrasse (Staatsstrasse) und Untere Steig (Sammelstrasse), wie sie bereits heute besteht, ist grundsätzlich möglich. Da diese Strassen durch Siedlungsgebiet führen, entspricht die Planung genanntem Grundsatz, Bauzonen über Bauzonen zu erschliessen. Es ist daher unzweckmässig, die Chorbstrasse als untergeordnete private Erschliessungsstrasse im Landwirtschaftsgebiet für den Allgemeinverkehr zu öffnen. Dies würde zu einer deutlichen Verkehrszunahme in einem landschaftlich reizvollen Rebgebiet mit einer heute noch intakten Erholungsfunktion führen. Der Schutz- und Erhaltungsgedanke des Gebiets "Chorb" kommt in zahlreichen überkommunalen Inventaren sowie im kantonalen Richtplan zum Ausdruck.

Diese Einschätzung wird durch den Verwaltungsgerichtsentscheid (Geschäftsnummer: VB.2012.00794; Betreff: kommunale Richtplanung, Klassierung Chorbstrasse) vom 27.03.2013 vollumfänglich gestützt. Die Öffnung und Aufwertung der privaten Chorbstrasse widerspräche dem kommunalen Verkehrsrichtplan der Gemeinde Rheinau, der dem Verwaltungsgerichtsentscheid folgt. Ein Gestaltungsplan mit motorisierter Erschliessung über die private Chorbstrasse wäre infolge aus formalen Gründen weder planungsrechtlich gesichert noch genehmigungsfähig. Es gilt der Planungsgrundsatz, dass jede Art der Nutzungsplanung der Art der Richtplanung zu entsprechen hat (§16 Abs. 1 PGB).

Mit einem zukünftig höheren Verkehrsaufkommen infolge steigender Besucherzahlen (Tourismus) erscheint es jedoch zweckmässig, den Verkehr im Hinblick auf mögliche Gefahrensituationen stärker zu entflechten. Eine geänderte Verkehrsführung für Reisecars über die Chorbstrasse erscheint deshalb möglich und sinnvoll (vgl. Punkt 2.2.2). Die Abgrenzung zum Individualverkehr ist (durch Signalisation oder ggf. weitere Massnahmen) realisierbar, hingegen verspräche eine unterschiedliche Behandlung der Personenwagen (Besucher Insel/Allgemein) keinen Erfolg. Art.15 (Motorisierter Individualverkehr) der Vorschriften wird mit einer entsprechenden Ausnahmeregelung ergänzt.

Für die Sammelstrasse Untere Steig kann im Planungszustand ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 625 Fahrzeugen pro Tag prognostiziert werden (Spitzenstundenverkehr: maximal 100 Fahrzeuge). Das Verkehrsaufkommen beträgt heute etwa 400 - 500 Fahrzeuge pro Tag, d.h. der Verkehr auf der Unteren Steig erhöht sich um etwa 100 - 200

Fahrzeuge pro Tag. Auf der Post-, Zoll- und Ellikonstrasse besteht demgegenüber ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 2'500, 2'000 und 600 Fahrzeugen pro Tag. Auf diesen Strassen sind keine wahrnehmbaren Verkehrszunahmen zu erwarten. Die Vorbelastung auf den jeweiligen Strassenabschnitten wurde aus dem Verkehrsmessstellennetz und dem Verkehrsmodell, wie sie im GIS hinterlegt sind, hergeleitet.

Aus den Verkehrszahlen kann gefolgert werden, dass im Normalfall einzig auf der Unteren Steig mit einer wahrnehmbaren Verkehrszunahme zu rechnen ist. Dies wird aber durch den Umstand relativiert, dass das Verkehrsaufkommen zu Zeiten des Psychiatriebetriebs auf der Klosterinsel (bis zum Jahr 2000) grösser war, als es für die geplante Neunutzung auf der Klosterinsel zu erwarten ist. Die Kapazitäten der bestehenden kommunalen Strassen, insbesondere der Unteren Steig, sind folglich ausreichend. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Normalbedarfs kann aufgenommen werden. Temporäre Verkehrsspitzen bei Grossanlässen können mit Ausnahmeregelungen zur Wegfahrt über die Chorbstrasse bewältigt werden.

Die genannten Problemstellen der Verkehrssicherheit fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Rheinau (Gemeindestrassen). Durch die Gemeinde können entsprechende Massnahmen (etwa Tempo-Reduktion / Verbesserung Einsehbarkeit) vorgesehen werden. Von einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit infolge der prognostizierten Verkehrszunahme muss nicht ausgegangen werden.

- 2.1.2 *Gewisse Einwander fordern eine Ausweitung der Verkehrsplanung auf das ganze Gemeindegebiet. Nach Ansicht vieler Einwander wurde die Verkehrsplanung nicht genügend umfassend untersucht. Teilweise wird sogar die Richtigkeit und Vollständigkeit der Verkehrsplanung angezweifelt (Berechnung Sichtwinkel).*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die kommunale Verkehrsplanung obliegt der Gemeinde Rheinau (vgl. auch Verkehrsplan Gemeinde Rheinau). Eine Ausweitung der Verkehrsplanung auf das ganze Gemeindegebiet ist im Regelungsbereich des privaten Gestaltungsplans weder erforderlich noch zweckmässig. Im Rahmen des Erläuterungsberichts wurden die wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende kommunale Strassennetz (vgl. Abb. 3-8 Verkehrsumlegung Erläuterungsbericht) ausreichend untersucht. Die Berechnungen zur Parkierung und zum Verkehr erfolgten nach den gängigen Normen und Richtlinien.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine qualitativ bessere Überbauung, Erschliessung und Gestaltung, als dies mit einer Normalbauweise erreichbar wäre. Gestaltungspläne gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung als Voraussetzung für ein anschliessendes Baubewilligungsverfahren. Mit Gestaltungsplänen sind namentlich die Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Freiräume zu regeln. Ferner ist die Erschliessbarkeit des Gestaltungsplanareals nachzuweisen.

- 2.1.3 *Das Recht des Quartiers „Untere Steig“, die Chorbstrasse zu befahren, soll in den Gestaltungsplan aufgenommen werden (Verfügung Bezirksgericht 1983).*

Der Antrag wird berücksichtigt.

Es handelt sich hierbei um ein langjähriges, unbestrittenes Nutzungsrecht (privatrechtliche Übereinkunft). Der Art. 15 (Motorisierter Individualverkehr) der Vorschriften wird um die Regelung (Verfügung Bezirksgericht 1983) entsprechend ergänzt.

- 2.1.4 *Ein Einwender fordert, dass der pittoreske Pfad entlang des Rheinufers als kinderwagentauglicher Spazierweg für Wanderer und übrige Fussgänger ausgelegt werden sollte. Die Strecke von der Bootshaltestelle beim Kraftwerk zum Klosterareal würde dadurch touristisch bedeutend aufgewertet. Ein anderer Einwender merkt an, dass mit einfachen Mitteln der Langsamverkehr der Chorbstrasse attraktiv über eine Führung am Rheinufer einflochten werden könne.*

Der Antrag wird berücksichtigt.

Mit zu erwartender Zunahme des motorisierten Verkehrs erscheint eine Entflechtung des Langsamverkehrs zweckmässig und möglich. Der Unterhalt und Aufwertung des Weges am Rheinufer ist im Sinne einer Besitzstandsgarantie zulässig, jedoch darf der Weg aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht verbreitert werden. Der Art. 13 (Freiraum) der Vorschriften wird um eine entsprechende Regelung ergänzt.

Gemäss Grundbuch (Beleg Rheinau 1987 Nr. 34 mit Plan; Planakten Nr. 1987/34c) liegen der Unterhalt und die Aufwertung des Pfads entlang des Rheinufers im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Rheinau; die Realisierung eines möglichen Projektes liegt somit bei der Gemeinde.

- 2.1.5 *Der Baustellenverkehr soll künftig nicht mehr durch das Dorf geführt werden.*

Der Antrag wird berücksichtigt.

Soweit technisch möglich, soll der projektinduzierte Baustellenverkehr, für Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter und auf der Klosterinsel, über die Chorbstrasse und nicht durch das Dorf geführt werden. Es handelt sich hier um eine Ausnahmesituation, die eine zeitlich befristete Nutzung der Chorbstrasse rechtfertigt. Art. 15 (Motorisierter Individualverkehr) der Vorschriften wird um eine entsprechende Regelung ergänzt.

2.2 Parkierung

- 2.2.1 *Drei Einwender fordern, dass auf dem "Areal Chorb" genügend Parkplätze für die dort ansässigen Betriebe und den Kultusdienst, für die geplanten Wohnungen und für die Anwohner der Rheingasse und der Unteren Steig, für Reiseautos, für Personen mit entsprechenden Behinderungen, die auf eine Zufahrt angewiesen sind und für Gastronomie und Besucher bereitzustellen sind.*

Die errechneten Parkplatzzahlen werden teilweise als nicht ausreichend und unrealistisch eingeschätzt. Einige Einwender ziehen die durchgeführten Parkplatzberechnungen grundsätzlich in Zweifel.

Der Antrag wird berücksichtigt.

In der Parkplatzberechnung werden die heutigen Nutzungen des Klosterbezirks (Baufeld A1 und A2) sowie die Neunutzung der Klosterinsel und die künftigen Nutzungen im Areal Chorb (Baufeld A3 und A4) berücksichtigt. Eine detaillierte Aufstellung kann dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Der Parkplatzbedarf der Neunutzung der Klosterinsel und der bestehenden Nutzungen des Klosterbezirks (Baufeld A1 und A2) wurde bereits durch die Gemeinde Rheinau festgesetzt (vgl. Angaben aus dem Bauentscheid 2012-0048 Rheinau Klosterinsel, Teilprojekt Hauswirtschaftskurse, Gastronomie, Festsaal, Integration / Neubau Traforaum, Gemeinderatsbeschluss vom 19.03.2013) und im Rahmen des Erläuterungsberichts nicht neu hergeleitet.

Für die Baufelder A3 und A4 erfolgte, basierend auf plausiblen Nutzungsannahmen, eine erste Grobberechnung des Parkplatzbedarfs gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau und entsprechender kantonaler Wegleitung. Diese Anzahl ist als Obergrenze zu verstehen. Die konkrete Parkplatzzahl für die Baufelder A3 und A4 kann ab Vorliegen von Bauprojekten ermittelt werden.

Die Deckung des Parkplatzbedarfs der Anwohner der Unteren Steig und Rheingasse innerhalb des Gestaltungsplanperimeters soll ermöglicht werden. Die Regelung soll für diejenigen Liegenschaften gelten, auf denen eine Realisierung der erforderlichen Parkplätze

aus baulichen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht verlangt werden kann. Die Anzahl wird mit einer Obergrenze von 10 Parkplätzen festgelegt. Die Nutzung der Parkplätze wird gegen ein Entgelt gewährt. Der Art. 16 der Gestaltungsplan-Vorschriften wird um eine entsprechende Regelung ergänzt.

2.2.2 Einige Einwander fordern, die Car-Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter (etwa Baufeld A5 oder im nördlichen Teil des Grünbereichs) zu verorten und über die Chorb-Strasse zu erschliessen. Halteflächen auf dem Klosterplatz würden sich damit erübrigen.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Erschliessung für Cars wird über die Chorbstrasse vorgegeben (vgl. Punkt 2.1.1). Die Abgrenzung zum Individualverkehr ist (durch Signalisation oder anderweitige Massnahmen) realisierbar. Es handelt sich hier um Ausnahmesituationen, die eine Inanspruchnahme der privaten Chorbstrasse rechtfertigen. Um den Klosterplatz vom ruhenden Verkehr zu befreien, wird im "Areal Chorb" eine Wende-, Halte- und Parkposition vorgesehen. Eine Verlängerung der Fusswegstrecke der Fahrgäste ist zugunsten eines verkehrsarmen Klosterplatzes hinzunehmen. Die Anzahl wird mit einer Obergrenze von drei Car-Parkplätzen vorgegeben, welche zeitlich zu befristen sind. Das Wenden, Halten und Parkieren von Cars wird westlich des Baufelds A3 bzw. A4 im Bereich der Grünzäsur zwischen den Teilgebieten A und B im Gestaltungsplan vorgeschrieben (siehe Situationsplan). Aufgrund des konzentrierten Parkierens von Personenwagen auf dem Baufeld A5 kann dieses nicht als Parkplatz- und Wendefläche für Cars dienen.

2.2.3 Drei Einwander fordern, die Parkplätze für Tagestouristen ausserhalb des Areals zu erstellen (etwa im Bereich Gotthard, im Bereich Tobiaswiese (mit Parkuhr), im Areal Kraftwerk, auf der Parkplatzfläche Neu-Rheinau (mit Anbindung an den ÖV)). Einer dieser Einwander schliesst auch Car-Parkplätze in diese Forderung mit ein. Damit soll einer zusätzlichen Verkehrsbelastung im Dorf entgegengewirkt und dem Ortsbildschutz Rechnung getragen werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die externe Parkierungsanlage der Klosterinsel ist gemäss dem Regionalen Richtplan Weinland im "Areal Chorb" vorzusehen. Die Abstellplätze für Besucher der Klosterinsel müssen zudem auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen (vgl. § 244 PBG). Die vorgeschlagenen Standorte entsprechen nicht dieser Anforderung.

2.2.4 Einige Einwander fordern, dass sich die Parkierungsanlage im Teilgebiet A bestmöglich in die Landschaft einfügen müsse und unterirdisches Parkieren wo immer möglich vorzuziehen sei. Um dies zu sichern, soll die Parkierungsanlage in den Vorschriften in ihrer Grösse, Anordnung und Ausführungsart präzisiert werden. Der Grünbereich ist möglichst von Fahrzeugen frei zu halten.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Derzeit ist es noch nicht möglich, den konkreten Parkplatzbedarf abschliessend zu ermitteln. Eine starre Festlegung von Ort und Anzahl der Parkplätze ist zum heutigen Zeitpunkt nicht zielführend. Es ist die Absicht, die oberirdischen Parkplätze möglichst zu reduzieren und diese bestmöglich in die Umgebung einzupassen. Die Parkplätze sollen dezent in Erscheinung treten und sich möglichst dem Freiraumcharakter unterordnen. Die im Grünbereich optional möglichen Parkplätze sollen nur als „Überlauf“ und nicht für das dauerhafte Parkieren dienen. Mit betrieblichen Massnahmen (etwa Absperren des Grünbereichs), verantwortet durch den Eigentümer, wird das konzentrierte Parken auf Baufeld A5 sichergestellt.

Um die Anzahl der dauerhaften oberirdischen Parkplätzen zu reduzieren bzw. den Grünbereich (Überlauf) vom Parkieren freizuhalten, werden die Gestaltungsplanvorschriften um folgende Regelung ergänzt: An einem ausschliesslich oberirdischen Parkplatz wird solange (mindestens jedoch 5 Jahre nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans) festgehalten, bis die Kapazität des Überlaufs im Grünbereich an mindestens 75 Tagen/Jahr und

während 3 Jahren erreicht bzw. überschritten wird. Die Realisierung einer Parkierungsanlage im Baufeld A5 (vorbehältlich eines Regierungsratsbeschlusses) setzt die gleichzeitige Aufnahme einer Bautätigkeit (Neubau) im Baufeld A4 voraus. Die Parkierungsanlage im Grünbereich ist mit Ingebrauchnahme der neuen Parkierungsanlage (z.B. mehrgeschossiges Parkdeck) aufzuheben.

2.2.5 Die heute provisorischen Parkplätze für die Klosterinsel sollen bis zur Genehmigung eines Gestaltungsplans nicht als definitiv erklärt werden.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Diese Regelung obliegt der Gemeinde und kann nicht im Gestaltungsplan festgesetzt werden. Die befristete Bewilligung (B2.02.2/28.05.2013) des provisorischen Parkplatzes läuft am 30.06.2017 aus. Das Provisorium soll durch eine im Gestaltungsplan formulierte, definitive Lösung abgelöst werden. Der Grundeigentümer wird zu gegebener Zeit bei der Gemeinde die Ablösung, bzw. eine Verlängerung der Bewilligung beantragen.

2.3 Denkmalschutz

2.3.1 Der Erhalt der Klostermauer in ihrer heutigen Form wird von vielen Einwendern gefordert. Der geplante Durchbruch wird dabei mit den folgenden Argumenten abgelehnt:

- Es bestehe keine Notwendigkeit, da eine Erschliessung über die private Chorbstrasse möglich sei.*
- Die Gesamtwirkung der Mauer (baulicher Ausdruck) werde zerstört.*
- Es bestehe ein Sicherheitsrisiko für Fussgänger, da die Zufahrt zu den Parkplätzen über das Trottoir erfolgen soll.*

Die Beurteilung der Denkmalpflege wird von mehreren Einwendern in Zweifel gezogen. Sie wird als "Gefälligkeitsgutachten" betrachtet.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Eine Kausalität zwischen der Öffnung der privaten Chorbstrasse (vgl. Punkt 2.1.1) und dem Mauerdurchbruch für die Erschliessung der Parkierungsanlage kann nicht hergeleitet werden. Die Denkmalpflege hat unter der Prämisse, dass die Chorbstrasse nicht als Erschliessung dienen kann und der Klosterplatz „verkehrsreich“ werden soll, einen Durchbruch im jüngeren Teil der Mauer als hinnehmbar bezeichnet. Die Kausalität bestand demnach zwischen der „Durchfahrtsfreiheit“ des Klosterplatzes und der denkmalpflegerischen Zustimmung zum Mauerdurchbruch.

Die Erschliessung der Parkierungsanlage muss nicht zwingend über einen Mauerdurchbruch erfolgen. An der heutigen Erschliessung über den Klosterplatz und der Engstelle bei der Klosterscheune kann festgehalten werden. Die lichte Breite zwischen den Gebäuden beträgt 5.55 m. Dies ermöglicht die Durchfahrt für Personenwagen im Gegenverkehr mit reduzierter Geschwindigkeit (30km/h) gemäss Norm SN 640 201. Auch schwere Motorwagen können die Engstelle im Einbahnverkehr passieren. Verglichen mit dem bestehenden Verkehr (Stiftung Fintan, Staatskellerei, Klosterinsel) ist der zu erwartende Mehrverkehr (Neunutzungen Baufelder A3/A4, Besucher Klosterinsel) auf dem Klosterplatz als moderat einzuschätzen. Als nachteilig erweist sich jedoch die Tatsache, dass der Klosterplatz bei einem Verzicht auf einen Mauerdurchbruch nur teilweise vom motorisierten Individualverkehr befreit werden kann. D. h. die Platznutzung für spezielle Anlässe (Märkte, Feste etc.) wird eingeschränkt. Die Variante mit Mauerdurchbruch bliebe, unter Voraussetzung vorgängiger Konsultation des Gemeinderats, als Option einem späteren Zeitpunkt vorbehalten.

Bauhistorische Untersuchungen zeigen, dass die Mauer am Südende der Unteren Steig bis in die jüngste Zeit verschiedene Veränderungen erfuhr. So wurde 1874 nördlich der Metzgerei ein Tor eingebaut, das spätestens 1916 wieder geschlossen wurde. Im Anschluss daran wurde dieser Mauerabschnitt mehrfach saniert und umgestaltet. Die Baufuge zwischen dem älteren Mauerabschnitt und dem jüngeren Bereich ist von der Steigstrasse her

klar ersichtlich. Aufgrund dieser Erkenntnisse kam die kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass es möglich wäre, im verhältnismässig jungen Mauerteil erneut einen Durchbruch für eine Toranlage zu schaffen. Diese Beurteilung erfolgte nach dem üblichen Verfahren und den üblichen Massstäben. Der Vorwurf, bei der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege handle es sich um ein "Gefälligkeitsgutachten", entbehrt somit jeglicher Grundlage.

Um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Falle einer Erschliessung über einen Mauerdurchbruch Rechnung zu tragen bzw. um die notwendigen Sichtweiten einzuhalten, muss der Trottoirbereich bei der Ausfahrt um einen Meter verbreitert werden. Die Beurteilung erfolgt gestützt auf die Verkehrssicherheitsverordnung.

2.4 Ortsbildschutz

2.4.1 Häufig wird ein Fahr-, Park- und Halteverbot auf dem Klosterplatz gefordert. Die Postautohaltestelle auf dem Klosterplatz wird von den meisten Einwendern abgelehnt. Für Reisebusse soll ein Halteverbot erlassen werden. Dies aus Gründen des Ortsbildschutzes, der zusätzlichen Verkehrsbelastung im Dorf und der Beeinträchtigung des Platzes als Veranstaltungsort (Märkte, Feste, Aufführungen etc.). In der Beschilderung sollen für Berechnigte Ausnahmen gestattet werden.

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Art. 15 der Gestaltungsplanvorschriften (optionale Bushaltestelle) wird gestrichen.

Das Halten, Wenden und Parkieren von Reisebussen wird ausschliesslich in dem dafür vorgesehenen Bereich im "Chorb" (ausserhalb des Klosterplatzes) erlaubt (vgl. Punkt 2.2.2). Die Erschliessung für Reisebusse erfolgt über die private Chorbstrasse im Sinne einer Ausnahmesituation.

Für Berechnigte (Zubringer Platz und Klosterinsel) wird der Art.4.3 (Motorisierter Individualverkehr) des Erläuterungsberichtes um eine entsprechende Regelung ergänzt.

2.4.2 Zwei Einwender fordern den Klosterplatz auch vom Veloverkehr freizuhalten.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Ein Durchfahrts- und Parkverbot für Velos ist in der Praxis nicht durchsetzbar. Dies wäre mit einem unverhältnismässigen Ordnungsaufwand verbunden. Schliesslich besteht die Absicht, die Nutzung des Gebiets Chorb durch den Langsamverkehr, d.h. Velo- und Fussverkehr zu fördern bzw. zumindest keine neuen Restriktionen vorzusehen.

2.4.3 Zwei Einwender fordern den Erhalt der Baumreihe auf dem Klosterplatz.

Der Antrag wird berücksichtigt.

Der vorhandene Baumbestand am Rande des Klosterplatzes (angrenzend an Bereich Frauengasthaus und Klosterbrücke) ist raumbildend und soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Die Baumreihe wird mit den Gestaltungsplanvorschriften gesichert.

2.4.4 Es wird bemängelt, dass sich die zulässigen Volumen auf den Baufeldern A3 und A4 nicht ausreichend an dem historischen Gebäudebestand des Klosterareals orientieren:

- *Teilweise wird gefordert, dass die Dächer eine Mindestneigung analog zu den bestehenden Gebäuden aufweisen sollen (40 – 45°).*
- *Ein Pultdach wird abgelehnt.*
- *Zwei Einwender fordern, dass die Höhe der Baukörper A3 + A4 maximal der Höhe der bestehenden Bauten entsprechen dürfe.*

Die Anträge werden teilweise berücksichtigt.

Die Regelungen zur Dachneigung und Gebäudehöhe basieren auf dem breit abgestimmten Entwicklungsleitbild der Bauart Architekten und Planer AG Zürich. Dieses entstand im Rahmen eines Studienauftrages, bei dem drei Planungsbüros in einem Konkurrenzverfahren Vorschläge zur baulichen Entwicklung und zur Anordnung der geforderten Parkplätze im Gebiet Chorb West erarbeiteten. Das professionell besetzte Beurteilungsgremium, in dem auch eine Vertreterin des Gemeinderats Einsitz hatte, empfahl einstimmig, den Gestaltungsplan auf Basis der Studienauftragsarbeiten der Bauart Architekten und Planer AG Zürich ausarbeiten zu lassen. Das Beurteilungsgremium kam zu dem Schluss, dass die akkurat gesetzten Neubauten der Baufelder A3 und A4 den Bestand um den Klosterplatz zu einem räumlich stimmungsvollen, quartierähnlichen Ensemble ergänzen. Die Neubauten weisen ökonomisch sinnvolle Volumen bzw. Nutzflächen auf.

Die Gemeinde Rheinau wurde in den Studienauftrag und die Weiterentwicklung des Entwicklungsleitbildes einbezogen.

Die maximalen Höhen (Firstpunkte) der Baufelder A3 und A4 unterschreiten die Höhen der markant in Erscheinung tretenden Volumen des Frauengasthauses und der Klosterscheune am Klosterplatz. Ebenfalls wird die Firsthöhe des bis 2002 an der Chorstrasse 11 (westlich Baufeld A3) gestandenen Scheunen- und Stallgebäudes mit den zu planenden Neubauten nicht erreicht.

Unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes sowie des anzustrebenden architektonischen und städtebaulichen Ausdrucks, wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters generell auf die Form von Pultdächern für Hauptgebäude verzichtet. Anbauten an Hauptgebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Art. 10 der Gestaltungsplanvorschriften wird um eine entsprechende Regelung ergänzt.

2.5 Städtebau

2.5.1 *Der offene Wagenschopf soll aus Kostengründen an der heutigen Stelle erhalten bleiben.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Für den bestehenden Wagenschopf gilt eine Bestandesgarantie, auch nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans.

Um den freien Landschaftsraum (Grünbereich) zwischen den Teilgebieten A und B von Bauten freihalten zu können, wird mit Art. 6 Abs. 11 der Gestaltungsplanvorschriften das Verschieben des Wagenschopfes (ehemalige Brücke) in das Teilgebiet B ermöglicht, jedoch nicht vorgeschrieben. Der Standort des Wagenschopfes entscheidet sich nicht auf Stufe Gestaltungsplan.

2.5.2 *Im Baufeld B1 soll zur Chorbstrasse ein Strassenabstand von 6 Metern vorgeschrieben werden.*

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden entlang der Chorbstrasse wird ein (Strassen)-Raum von 10 m gesichert. Der Gestaltungsplan wird um eine entsprechende Regelung ergänzt.

2.5.3 *Auf das Baufeld A3 soll im Sinne des Aussichtsschutzes verzichtet werden (stattdessen Freiraumbereich).*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Das Baufeld A3 liegt in der Bauzone (Kernzone K3) der Gemeinde Rheinau und war bereits mit einer Scheune überbaut, die im Jahr 2002 einem Brand zum Opfer fiel. Eine neue Überbauung entspricht der bestehenden gesetzlichen Regelung und damit der politischen Zielsetzung. Mit dem Grünbereich zwischen den Teilgebieten A und B wird zudem bereits ein grosszügiger Freiraumbereich geschaffen.

2.5.4 *Die minimale Länge der Baukörper von 50 m soll reduziert werden. Gleichzeitig sind maximale Länge und Breite auf ein vernünftiges Mass zu reduzieren.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Damit die Neubauten in den Kontext der kräftigen Bestandsbauten passen, wurden bewusst Maximal- und Minimalmasse festgelegt. So kann sichergestellt werden, dass ein Gesamtensemble entsteht. Darüber hinaus begründet sich die Abweichung gegenüber den kommunalen Bauvorschriften darin, dass die Konzentration der Baumassen städtebaulich (Platz- und Raumfolge) ein gutes Gesamtbild ergibt und gleichzeitig den Landverbrauch auf das Notwendige reduziert.

Siehe auch Antwort auf Einwendung 2.4.4.

2.5.5 *Auf der Westseite des Baufeldes A3 sollen Balkone zugelassen werden (Wohnnutzung).*

Der Antrag wird berücksichtigt.

Balkone sind im Baufeld A3 grundsätzlich zulässig, jedoch sollen diese aus ortbaulichen Gründen nicht über die Dachtraufe hinausragen (vgl. Art 6 Abs. 9 Gestaltungsplan-Vorschriften). Mit dieser Festlegung werden bei einem angemessenen Projektierungsspielraum die übergeordneten Interessen von Ortsbildschutz und Denkmalpflege gewahrt.

2.5.6 *Die Vorschriften betreffend Dachaufbauten (Lukarnen etc.) sollen gelockert werden (optimale Belichtung der Dachgeschosse).*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die Vorschriften zu Dachaufbauten und -flächenfenstern etc. richten sich nach Art. 10 Abs. 1-5 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau. Durch die Regelungen wird sichergestellt, dass sich die Dächer in die Dachlandschaft des Klosterbezirks einfügen und den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.

2.5.7 *Um eine ortsbaulich gute Gesamtwirkung sicherzustellen, müssen zwingend beide Baufelder (A3 + A4) realisiert werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Für die Arealentwicklung muss bezüglich Etappierung Spielraum bleiben. Die (gleichzeitige) Realisierung von Baufeldern kann nicht erzwungen werden. Entscheidend ist der tatsächliche Bedarf. Die aus der Forderung abzuleitenden Folgen für eine Projektentwicklung und die Finanzierung erscheinen weder zweckmässig noch zumutbar.

Die inhaltlichen Festlegungen des Gestaltungsplans beschränken sich auf das Bezugsgebiet (Perimeter), halten Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fest. Im Gestaltungsplan werden verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum die Baubereiche, mit horizontalen und vertikalen Massen, die Erschliessung, die Frei- und Spielflächen und Gestaltungsvorschriften geregelt.

2.5.8 *Die Geschosshöhe der Baukörper A3 + A4 soll auf drei Voll- und ein Dachgeschoss reduziert werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Auf eine Festlegung der Geschosshöhe wird verzichtet. Durch den Studienauftrag wurden maximal mögliche Volumina festgelegt, welche eine gewisse Ausnutzung und Nutzungsflexibilität zulassen.

Damit die Gebäude in den bestehenden Kontext passen, wird auch ein minimales Volumen für Neubauten festgelegt.

Neu wird die minimale Firsthöhe ebenfalls bestimmt (1.5 m unterhalb der festgelegten Höhen für die maximale Firsthöhe, vgl. Art. 7 der GP-Vorschriften).

Siehe auch Antwort auf Einwendung 2.4.4.

2.5.9 *Bis zur Festlegung eines Gestaltungsplans sollen Umbauten der Gebäude im Rahmen der bestehenden BZO durch die heutigen Nutzer zulässig sein.*

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Die gewünschte Regelung hat bereits, wenn auch eingeschränkte Gültigkeit, es gilt die Bestandesgarantie. Jedoch ist das Nichtvorhandensein eines Gestaltungsplans als fehlende planungsrechtliche Baureife zu bewerten. D.h., ohne Vorliegen eines entsprechenden Gestaltungsplans können ordentliche Baugesuche in diesem Gebiet nicht bewilligt werden.

Veränderungen im äusseren Erscheinungsbild, in der Art der Nutzung bzw. der Nutzungsintensität sind nicht zulässig. Denkbar sind Anpassungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens. Geplante Umbaumaassnahmen sind im Einzelfall durch die Gemeinde zu prüfen.

Ab Zeitpunkt des rechtsgültigen Inkrafttretens des Gestaltungsplans gelten die Bestimmungen und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung subsidiär.

2.6 Nutzungen

2.6.1 *Der Schweinestall soll abgebrochen werden, insbesondere wenn die Tiere in grosser Anzahl gehalten würden. Mehrfach wird geäussert, dass die Schweinehaltung dem Entwicklungsleitbild "Chorb-Pflug" (2003) widersprechen soll.*

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Der Gestaltungsplan wird um folgende Regelung ergänzt: Im bestehenden Schweinestall im Baufeld B dürfen spätestens fünf Jahre nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans nur noch maximal 20 Tiere (z.B. für Therapie, Lehre, Tourismus, etc.) gehalten werden. Eine Nutztierhaltung (Erwerbstätigkeit) darf nicht im Chorb-Areal betrieben werden.

Generell wird mehr Nutzungsflexibilität und keine derart starke Ausrichtung auf die Stiftung Fintan gewünscht:

2.6.2 *Die ganze Fläche soll dem freien Markt für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung gestellt werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund des bestehenden Pachtvertrags mit der Stiftung Fintan ist eine solche Regelung nicht möglich.

2.6.3 *Baufeld A3: ein Anteil an Wohnfläche soll festgelegt werden (z.B. 80% der BGF). Der restliche Anteil soll eine flexible Planung zulassen.*

Die landwirtschaftlichen Gebäude der Stiftung Fintan sollen besser im "Pflug" angesiedelt werden. Die gute Wohnlage im "Chorb" soll genutzt werden.

Die Anträge werden nicht berücksichtigt.

Als Basis für den Studienauftrag und Gestaltungsplan wurde durch Gemeinde, Kanton und Stiftung Fintan ein Nutzungsprofil ausgearbeitet, welches eine Vielfalt von Nutzungen im "Areal Chorb" anstrebt. D. h., alles soll mit- und nebeneinander Platz haben – Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen, Bildung und Tourismus. Dabei sollen die erforderlichen Flächen dem tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Eine restriktive Bestimmung würde die Flexibilität im Sinne des Nutzungsprofils erheblich einschränken.

2.6.4 *Baufeld A4: Es wird eine Nutzung durch Dritte, nicht durch die Stiftung Fintan gefordert.*

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Das auf dem Baufeld A4 befindliche Gebäude ist heute langfristig an die Stiftung Fintan vermietet. Eine Investition durch Dritte ist kurzfristig nicht möglich. Der Gestaltungsplan formuliert jedoch keine Beschränkungen, welche eine Nutzung auf diesem Baufeld ausschliesslich dem Mieter oder dem Eigentümer (Kanton) vorbehält. Das Baufeld A4 steht gewollt für die Möglichkeit einer Nutzung durch Dritte zur Verfügung.

Siehe Antwort auf Einwendung 2.4.4

2.6.5 *Der geplante Standort der landwirtschaftlichen Schule wird durch einen Einwender abgelehnt. Die Schule sollte in Neu-Rheinau erstellt werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Eine landwirtschaftliche Schule mit Studentenwohnheim, wie sie die Stiftung Fintan vorgieht (max. 40 Schüler), wird als für das Areal verträglich beurteilt und entspricht dem vorgesehenen Nutzungsmix. Die Schule stellt eine mässig störende und zonenkonforme Nutzung dar. Eine reine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe liesse zudem ein höheres Verkehrsaufkommen erwarten (vgl. Kapitel Verkehr im Erläuterungsbericht).

2.7 Diverses

2.7.1 *Mehrmals wurde vorgebracht, dass der Gestaltungsplan nur den privaten Interessen diene, ohne dass die Gemeinde / Allgemeinheit einen Nutzen davon haben soll. Ein Einwender ist der Ansicht, dass der Gestaltungsplan nur auf den derzeitigen Pächter ausgerichtet sei. Die Anliegen und Interessen der Gemeinde seien stärker zu gewichten.*

Der Auslöser für die Arealentwicklung lag in der Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen (insbesondere Parkplätze) für die Neunutzung der Klosterinsel Rheinau. Aufgrund der hohen Anforderungen an den Ortsbild- und Denkmalschutz besteht für bauliche Entwicklungen im "Areal Chorb" (ohne Klosterplatz) eine Gestaltungsplanpflicht. Das heisst, ohne Vorliegen eines entsprechenden Gestaltungsplans können ordentliche Baugesuche in diesem Gebiet nicht bewilligt werden (Ausnahmen sind möglich, vgl. auch Kapitel 2.5.9). Die Bau- und Zonenordnung ist als Grundlage nicht rechtsgenügend. Bei der Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans standen von jeher gemeinschaftliche Interessen und keine Einzelinteressen im Vordergrund.

Im Rahmen des Studienauftrags wurden nebst den Untersuchungen für eine neue Parkierungsanlage die Spielräume für eine angemessene Arealentwicklung und -belebung unter Berücksichtigung der hohen ortsbaulichen Anforderungen ausgelotet. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen sowohl für die Stiftung Fintan wie auch für Dritte geeignete Entwicklungsvoraussetzungen geschaffen werden. In Gestaltungsplänen wird jedoch nicht festgehalten, von wem die Nutzung ausgeübt wird, sondern wie.

Das Baufeld A4 ist nicht der Stiftung Fintan vorbehalten und steht Nutzungen durch Dritte offen. Zwischen der Stiftung Fintan und dem lokalen Gewerbe bestehen Anknüpfungspunkte. Die Stiftung Fintan ist offen und interessiert, Flächen und Räumlichkeiten an das lokale Gewerbe zu vermieten. Zulässig sind auch Nutzungen, die über den Zweckgedanken der Stiftung Fintan hinausgehen.

Siehe Antwort auf Einwendung 2.4.4

2.7.2 *Für die weitere Planung solle eine Begleitgruppe mit Personen aus der Gemeinde Rheinau tätig werden. Diese Begleitgruppe solle aus Vertretern folgender Kreise bestehen: Betriebe im Areal (Gut Fintan / Sativa / Staatskeller) / katholische Kirchenpflege / Musikinsel / Kraftwerk / Gemeinderat / weitere Interessierte aus der Bevölkerung.*

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Die weitere Bearbeitung des Gestaltungsplans erfolgt ausschliesslich in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat als gewählter Interessensvertreter. Die Qualität weiterführender Planungen im Sinne eines Bauprojektes wird entweder durch Projektwettbewerbe oder durch ein professionelles Begleitgremium gesichert, wie es im Art. 12 der GP-Vorschriften und im Kapitel 4.2 des Erläuterungsberichtes beschrieben ist.

2.7.3 *Der (nach Ansicht eines Einwenders illusionäre) Begriff „mittelalterliche Geschäftigkeit“ samt „verführerischen“ Bildern soll aus allen Dokumenten gestrichen werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Der Begriff "mittelalterliche Geschäftigkeit" ist als Metapher zu verstehen. Er dient gewollt der Assoziation von Bildern und Atmosphären. Auf den frühen Planungsstufen ist es gängig, die städtebauliche Vision mit metaphorischen Begriffen zu umschreiben.

2.7.4 *Ein Einwender fordert, dass im Gestaltungsplan die Zahl an zusätzlichen Therapieplätzen (im Sinne einer Begrenzung) festgeschrieben werden soll. Zudem wird befürchtet, dass die heutigen Klienten künftig der kommunalen Fürsorge zur Last fallen werden, wenn sie nicht mehr im Heim, sondern im Selbstständigen-Wohnen untergebracht sind.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Die inhaltlichen Festlegungen des Gestaltungsplans begrenzen sich auf das Bezugsgebiet (Perimeter) und halten Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fest. Im Gestaltungsplan werden verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum die Baubereiche, mit horizontalen und vertikalen Massen, die Erschliessung, die Frei- und Spielflächen sowie die Gestaltungsvorschriften geregelt. Darüber hinaus wurde, unter Berücksichtigung des Fehlens eines konkreten Bauvorhabens, ein Rahmen für die möglichen Nutzungen (vgl. Kapitel 3.1.4 Erläuterungsbericht) vorgegeben.

Konkrete betriebliche Regelungen sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplans.

2.7.5 *Im Gestaltungsplan sollen Bedingungen vorgegeben werden, wonach die künftigen Nutzer und Bewohner auch steuerpflichtig sein und sich an den Allgemeynkosten beteiligen sollen. Ein Einwender fordert sogar, dass die Nutzer im Rahmen des Gestaltungsplans zur Steuerpflicht in der Gemeinde Rheinau gezwungen werden sollen.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Massnahmen, welche den freien Wettbewerb behindern, um gewisse Gewerbezweige oder Bewirtschaftungsformen zu sichern oder zu begünstigen, sind verfassungswidrig. Die Ergänzung des Gestaltungsplans mit einer Bestimmung, wonach lediglich Nutzer berücksichtigt werden dürfen, die steuerpflichtig sind, würde einer Überprüfung auf Verfassungskonformität hin (insbesondere nach Art. 27 und Art. 94 BV) wohl nicht standhalten.

Siehe Antwort auf Einwendung 2.7.4.

2.7.6 *Die bisherigen Planungsunterlagen und Studien (Metron / ZHAW / Verkehrszählungen) sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.*

Der Antrag wird berücksichtigt.

Die Planungsunterlagen und Studien, welche den privaten Gestaltungsplan betreffen, wurden/werden an die Gemeinde Rheinau ausgehändigt. Gewisse Aussagen der Unterlagen sind jedoch nicht mehr auf dem letzten Stand. Die zugrundeliegenden Verkehrszählungen sind grundsätzlich öffentlich und können dem Geographischen Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-Browser) entnommen werden.



2.7.7 *Der Badeplatz am Rheinufer unterhalb des Hauptwehres soll im Gestaltungsplan berücksichtigt werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Der Badeplatz liegt nicht im Perimeter des Gestaltungsplans.

2.7.8 *Für die Dauer der Gültigkeit des Gestaltungsplans soll ein verbindliches Enddatum bezeichnet werden.*

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Gestaltungspläne können nicht befristet werden. Sie können jedoch geändert und aufgehoben werden. Eine Aufhebung ist frühestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten möglich, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende, ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden (vgl. § 82 PBG).

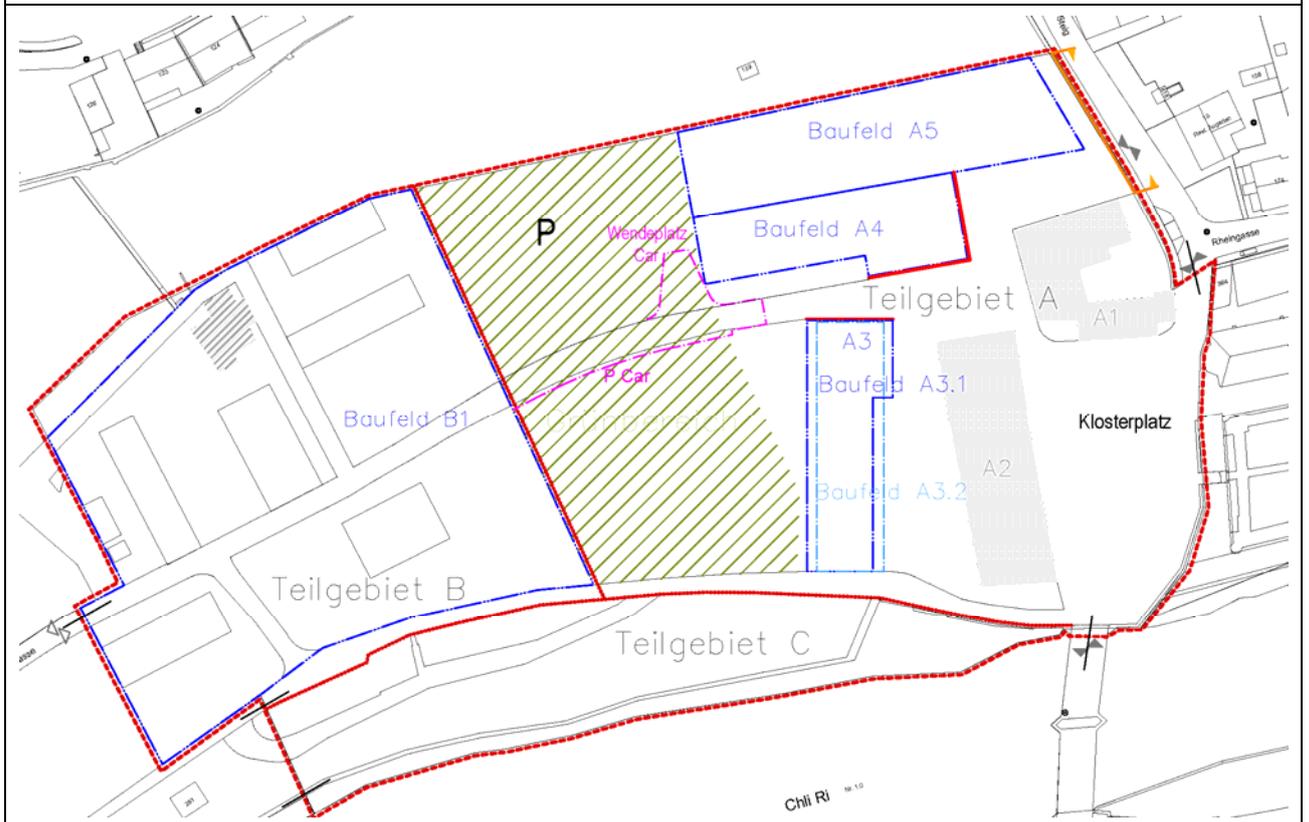
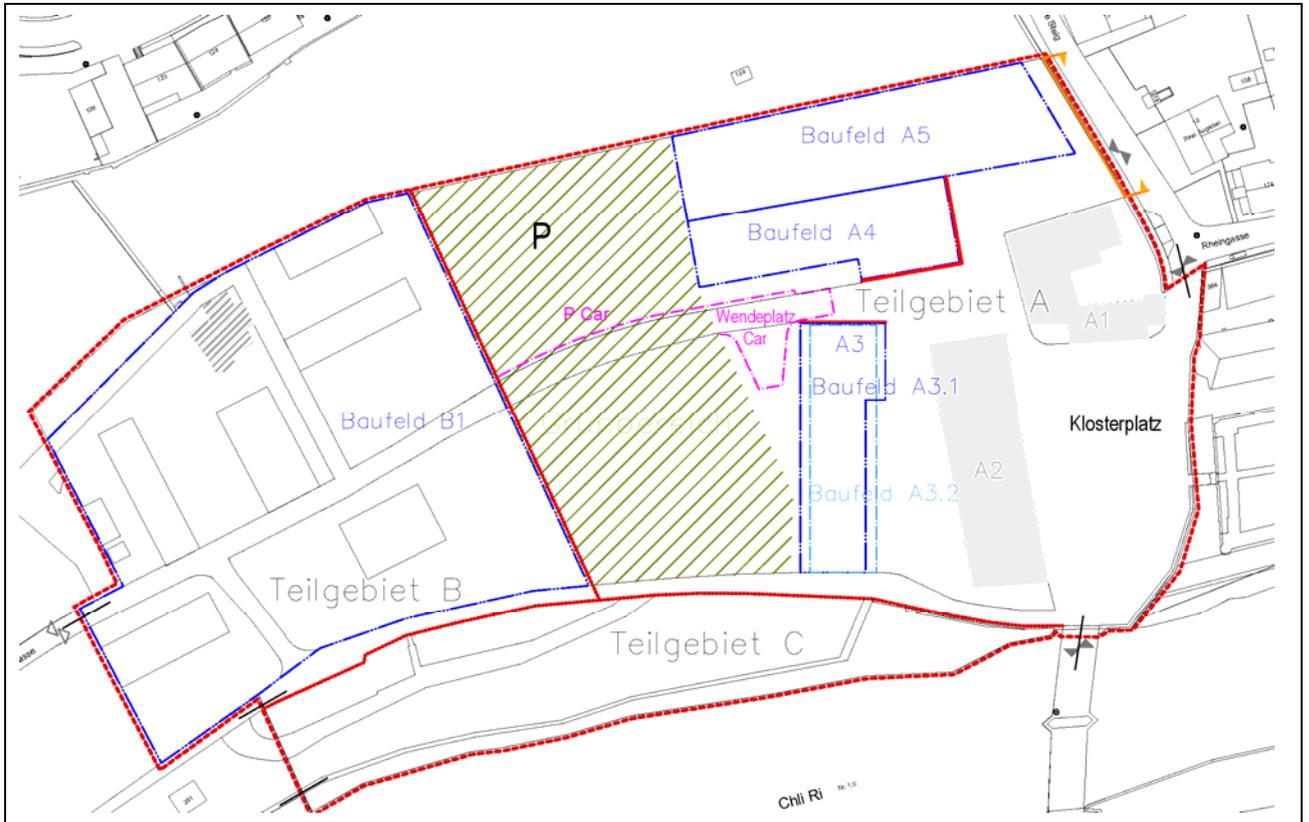


3 Weiteres Vorgehen

Zum Ergebnis des Gestaltungsplanverfahrens wird das Hochbauamt des Kantons Zürich die zahlreichen Mitwirkenden auf geeignete Art und Weise informieren. Die Privatpersonen werden auf elektronischem Weg (Homepage der Gemeinde Rheinau; www.rheinau.ch/de/aktuelles/aktuellesinformationen) mit der definitiven Fassung des Gestaltungsplans und dem Einwendungsbericht bedient. Alle können auf der Homepage der Gemeinde Rheinau die vollständigen Unterlagen herunterladen. Die Parteien und Organisationen werden eingeladen, ihre Mitglieder in geeigneter Form über den Einwendungsbericht zu informieren.

Anhänge

Anhang 1 Skizzen zu Wendepplatz/Parkierung Reiscars



Anhang 2 (Originaleinwendungen)

Die Einwendungen sind in einer Anlage beilgelegt.