



Referenz-Nr.: ARE 15-2038

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

## **Privater Gestaltungsplan «Areal Chorb» – Genehmigung**

Gemeinde **Rheinau**

Lage Areal Chorb, Grundstück Kat.-Nr. 984

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1000 (Stand 30. Juni 2015)  
Unterlagen - Vorschriften vom 16. Juli 2015
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 16. Juli 2015
  - Einwendungsbericht (inkl. Anhang 2) vom 16. Juli 2015
  - Bauliches Entwicklungsleitbild vom 16. Juli 2015

### **Sachverhalt**

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Rheinau stimmte mit Beschluss vom 27. Oktober 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Areal Chorb» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 20. Januar 2016, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. November 2015 ersucht der Gemeinderat Rheinau um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Areal Chorb liegt zwischen dem Dorf und der Klosterinsel Rheinau. Der Planungsperimeter umfasst eine Fläche von 31'280 m<sup>2</sup>. Gemäss Bau- und Zonenordnung liegt es, mit Ausnahme Klosterplatz (Kernzone 1) und der Fläche entlang des Rheinufers (Freihaltebereich gemäss Kernzonenplan), in der Kernzone 3. Für das Areal (ohne Klosterplatz) besteht eine Gestaltungsplanpflicht mit der Zielsetzung, das Gebiet Chorb auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts qualitativ weiter zu entwickeln. Insbesondere sind ein Nutzungsmix anzustreben, Flächen für die rückwärtige Inselnutzung zu sichern und Vorgaben aus dem Verkehrs- und Energieplan umzusetzen.

Das Areal Chorb ist ein Teilbereich der historischen Klosteranlage Rheinau. Es ist heute zu wesentlichen Teilen an die Stiftung Fintan verpachtet, die es für ihre Tätigkeiten in den Bereichen biologisch-dynamische Landwirtschaft und Sozialtherapie nutzt. Zudem steht es für Infrastrukturbedürfnisse der Nutzungen auf der Klosterinsel, insbesondere für Besucherparkplätze, zur Verfügung.

Mit dem Gestaltungsplan wird das Ziel einer Verdichtung und Aufwertung des Areals Chorb verfolgt. Gleichermassen soll der Gestaltungsplan der Aufwertung und Belebung der Klosterinsel Rheinau dienen. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen für die neuen Nutzungen auf der Kloster- bzw. Musikinsel die notwendigen Infrastrukturen, wie Parkplätze, bereitgestellt werden.

Dieser Nutzungsanspruch gab Ende 2012 den Impuls für eine gesamtheitliche Arealentwicklung. Im Jahr 2013 veranlasste das Hochbauamt im Auftrag des Immobilienamtes als Grundlage für den Gestaltungsplan einen Studienauftrag zur Erarbeitung eines baulichen Entwicklungsleitbilds für das Areal Chorb.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende bauliche Entwicklungsleitbild überzeugt durch seine klare Strukturierung. Die Aufteilung der Überbauung des Areals Chorb in zwei Siedlungskerne mit unterschiedlichen Merkmalen schafft eine räumliche Klarheit im Landschaftsraum mit seinem ausserordentlichen kulturellen Erbe.

«Chorb Ost» orientiert sich an den grossen, massiven Volumen der historischen Bauten um den Klosterplatz. Zwei präzise gesetzte Baukörper ergänzen das heutige Ensemble. Markante Volumen und Aussenräume lassen eine Gebäudegruppe mit kleinstädtischer Dichte entstehen.

«Chorb West» wird als Gruppe von kleinteiligen Bauten in orthogonaler Ausrichtung weiter entwickelt. Dazwischen durchdringt der Grünraum die Siedlungsstruktur und lässt so der Landschaft ihre Einmaligkeit und ihre dominierende Präsenz.

Die Erschliessung des Areals Chorb ist in den Unterlagen plausibel aufgezeigt und genügt den in Aussicht genommenen Nutzungen. Betreffend Parkierung werden mit dem Gestaltungsplan verschiedene Optionen offen gehalten, was angesichts der zu erwartenden Entwicklungen insbesondere auf der Klosterinsel zielführend erscheint.

Ergebnis der Vorprüfung Im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Januar 2015 sind keine Anträge gestellt worden, die zu Anpassungen der Vorlage führten. Die kantonalen Anliegen sind bereits während des laufenden Planungsverfahrens eingeflossen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

## **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Areal Chorb», welchem die Gemeindeversammlung Rheinau mit Beschluss vom 27. Oktober 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.



- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 846.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Rheinau wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Rheinau (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)
  - Hochbauamt (Rechnungsadressat)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt

**Privater Gestaltungsplan «Areal Chorb»  
Gemeinde Rheinau**

**Situationsplan**

Grundeigentümerin Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt  
Walcheplatz 2  
Postfach, 8090 Zürich

Zürich, den

16. JULI 2015

*T. J.*

Amtschef

Bauherrenvertretung Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt  
Stampfenbachstrasse 110  
Postfach, 8090 Zürich

Zürich, den

16. JULI 2015

*[Signature]*

Kantonsbaumeister

Gemeinde Rheinau Gemeindeversammlung

Rheinau, den

27. Okt. 2015

03/15

GVB-Nr.

Im Namen der  
Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

*[Signature]*

Die Gemeindeschreiberin:

*[Signature]*

Baudirektion Von der Baudirektion  
genehmigt am:

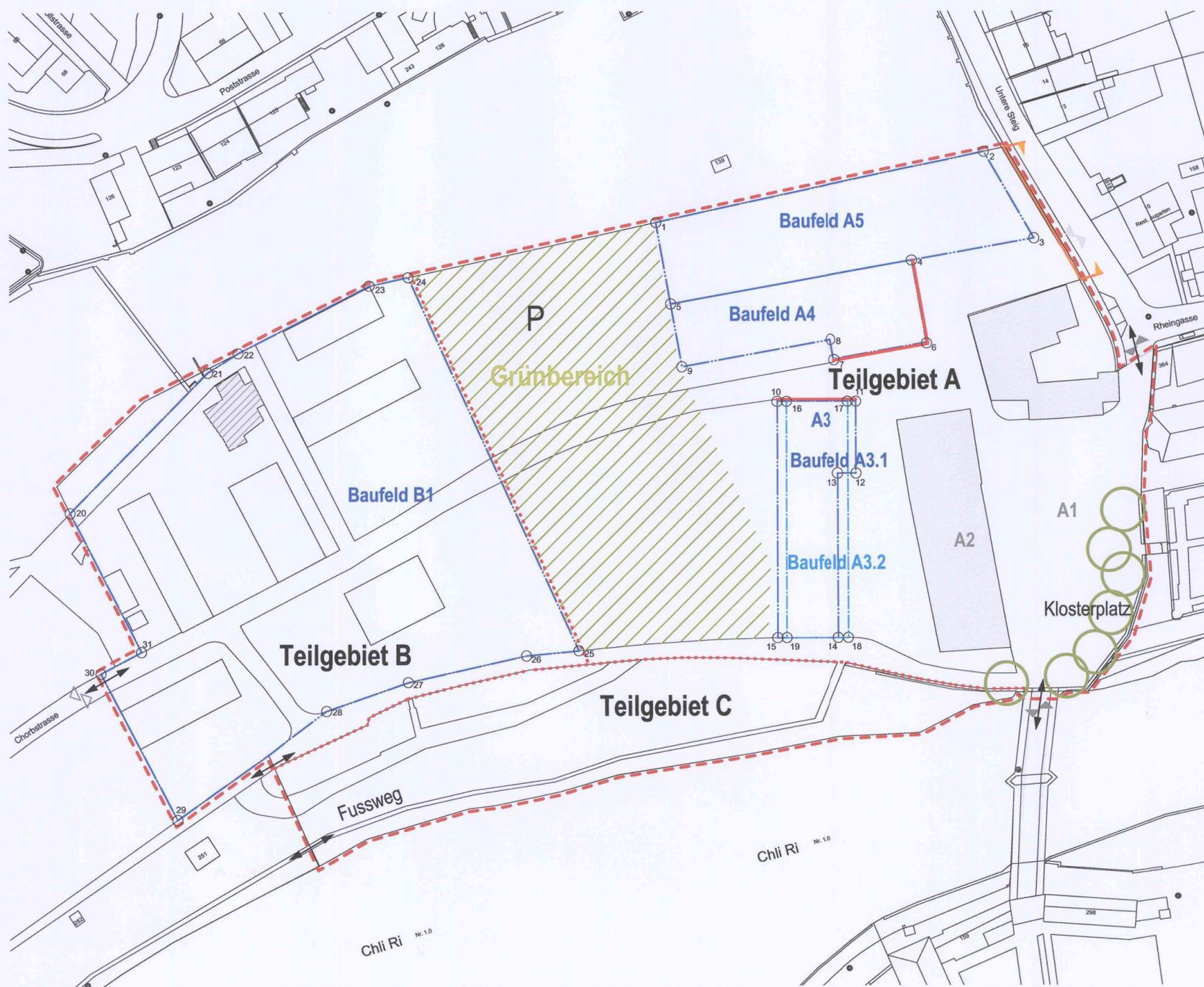
- 1. Feb. 2016

BDV-Nr.

2038/15

Für die Baudirektion:

*[Signature]*



**Festlegungen**

- Perimeter Gestaltungsplan (Art. 2 Abs. 2)
- Teilgebietsgrenze (Art. 4)
- Baubegrenzungslinie Baufelder A3.1, A4, A5 und B1 (Art. 4 und 6)
- Baubegrenzungslinie Baufeld A3.2 (Art. 4 und 6)
- Baupflichtlinie (Art. 6 Abs. 4 lit. a)
- Grünbereich (Art. 13 Abs. 2)
- Zu erhaltender Baumbestand (Art. 13 Abs. 1)
- Hauptein- und Ausfahrt MIV (Art. 15 Abs. 1)
- Nebenein- und Ausfahrt MIV (Art. 15 Abs. 1)
- Hauptein- und Ausfahrt MIV, optional (Art. 15 Abs. 6)
- Verbindung Fuss- und Veloverkehr (Art. 14 Abs. 2)
- optionale Parkierung im Grünbereich (Art. 16 Abs. 4)
- Bereich für Mauerdurchbruch, optional (Art. 15 Abs. 6)

**Informationen**

- Bestehende Bauten
- Bestehende Bauten unter Denkmalschutz
- Bestehende Bauten mit Verdacht auf Denkmalschutz

**Koordinaten**

x-Koordinate	y-Koordinate	x-Koordinate	y-Koordinate
1 687697.926	277694.812	17 687744.851	277651.278
2 687778.101	277711.995	18 687744.851	277593.778
3 687790.460	277690.931	19 687729.593	277593.778
4 687760.533	277685.584	20 687554.578	277624.473
5 687701.469	277675.031	21 687588.191	277658.593
6 687764.139	277665.403	22 687595.660	277663.313
7 687741.519	277661.389	23 687627.779	277679.525
8 687740.620	277666.308	24 687637.306	277681.601
9 687704.201	277659.774	25 687678.808	277590.716
10 687727.351	277651.278	26 687666.029	277589.503
11 687746.851	277651.278	27 687637.163	277583.099
12 687746.851	277633.778	28 687617.159	277576.131
13 687742.351	277633.778	29 687580.710	277549.701
14 687742.351	277593.778	30 687562.025	277585.344
15 687727.351	277593.778	31 687571.954	277590.605
16 687729.593	277651.278		



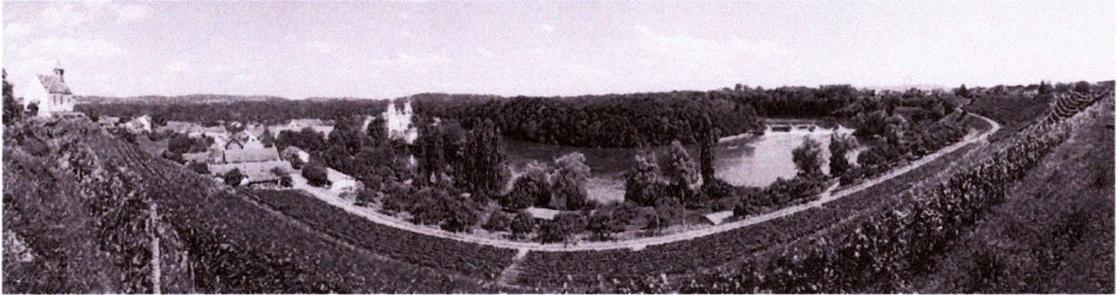
Kanton Zürich  
Baudirektion



# Privater Gestaltungsplan «Areal Chorb» Gemeinde Rheinau

Hochbauamt

## Vorschriften



16. Juli 2015



**bauart**

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**

Buchhofer AG  
Förllibuckstrasse 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

16. JULI 2015

Amtschef



Bauherrenvertretung Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt  
Stampfenbachstrasse 110  
Postfach, 8090 Zürich

Zürich, den

16. JULI 2015

Kantonsbaumeister



Gemeinde Rheinau Gemeindeversammlung

Rheinau, den

27. Okt. 2015

GVB-Nr.

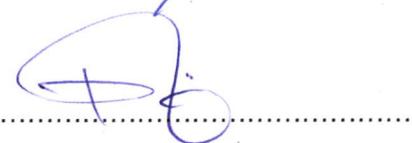
03/15

Im Namen der  
Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:



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 Reiseautos 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.



Kanton Zürich  
Baudirektion



**Privater Gestaltungsplan «Areal Chorb»  
Gemeinde Rheinau**

Hochbauamt

# Erläuterungsbericht



**16. Juli 2015**



## Impressum

Auftraggeber Baudirektion des Kantons Zürich, Hochbauamt (HBA)  
Verfasser Hannah Aue und Felix Manz, Buchhofer AG  
Fachbeitrag Städtebau Jeanette Vernale und Peter C. Jakob, Bauart Architekten AG  
Fachbeitrag Verkehr Matthias Schauwecker, Buchhofer AG  
Fachbeitrag Lärmschutz Marcel Tschurr, Buchhofer AG  
Zitiervorschlag Erläuterungsbericht «Areal Chorb», Rheinau  
Version 2.1  
Datum / Referenz 16.07.2015 / SUS  
Auftrags-Nr. 0038BZM018.800  
Dateiname 150716\_Gestaltungsplan\_Chorb\_Erläuterungsbericht.docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	15.07.2014	Basisfassung	Entwurf
1.1	17.07.2014	Korreferat HBA	Entwurf
1.2	04.08.2014	Prüfung Gemeinde Rheinau	Entwurf
1.3	12.09.2014	Mitwirkung / kantonale Vorprüfung	Entwurf
2.0	30.06.2015	Genehmigungsverfahren	Entwurf
2.1	16.07.2015	Genehmigungsverfahren	Bericht

## BUCHHOFER

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Rechtsgrundlage und massgebliche Dokumente .....	4
1.2	Verfahren .....	4
1.3	Projektbeteiligte .....	4
2	Ausgangslage.....	6
2.1	Anlass und Zielsetzung .....	6
2.2	Perimeter .....	7
2.2.1	Räumliche Lage .....	7
2.2.2	Eigentumsverhältnisse .....	7
2.2.3	Heutige Nutzung.....	7
2.2.4	Ortsbild und Landschaft.....	9
2.2.5	Erschliessung und Parkierung .....	10
2.3	Planungs- und baurechtliche Situation.....	11
2.3.1	Nutzungsplanung .....	11
2.3.2	Übergeordnete Festlegungen im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan.....	12
2.3.3	Gebäudebestand, Archäologie und Denkmalpflege .....	13
2.3.4	Umweltrechtliche Rahmenbedingungen .....	14
3	Erläuterung zu den Planungsinhalten .....	15
3.1	Städtebau .....	15
3.1.1	Entwicklungsleitbild .....	15
3.1.2	Bebauungskonzept .....	15
3.1.3	Freiraum .....	17
3.1.4	Nutzungskonzept.....	18
3.1.5	Ausnützung .....	18
3.1.6	Etap pierung und Realisierung.....	18
3.2	Verkehr .....	19
3.2.1	Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr .....	19
3.2.2	Fuss- und Veloverkehr .....	21
3.2.3	Parkplatzbedarf .....	21
3.2.4	Parkierungsanlagen .....	22
3.2.5	Verkehrserzeugung.....	23
3.3	Umwelt.....	25
3.3.1	Einleitung.....	25
3.3.2	Energie .....	25
3.3.3	Luftreinhaltung.....	26
3.3.4	Lärmschutz.....	26
3.3.5	Gewässerschutz.....	27
3.3.6	Entwässerung.....	28
3.3.7	Natur- und Landschaftsschutz .....	28
3.3.8	Boden .....	28
3.3.9	Altlasten.....	28
4	Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften .....	31
4.1	Allgemeine Bestimmungen.....	31
4.2	Bau- und Nutzungsbestimmungen.....	31

4.3	Erschliessung .....	33
4.4	Umwelt.....	34
5	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsfestlegungen .....	35
6	Schlussfolgerungen.....	35

### Verzeichnis der Anhänge

Anhang 1	Erläuterungen Archäologie & Denkmalpflege
Anhang 2	Lärmschutz
Anhang 3	Erschliessungssituation
Anhang 4	Parkierung und Verkehrserzeugung

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1	Räumliche Lage, Projektperimeter rot umrandet (©GIS-ZH, Kanton Zürich) .....	7
Abbildung 2-2	Gebäudebestand mit Bezeichnung, Ist-Zustand (©GIS-ZH, Kanton Zürich) .....	8
Abbildung 2-3	Blick auf das «Areal Chorb» von Bergkirche in Richtung Kloster (Foto: BAG, 28.05.2014) .....	8
Abbildung 2-4	Provisorischer Parkplatz (Foto: BAG, 28.05.2014) .....	8
Abbildung 2-5	Gebäudebestand Luftbild, Ist-Zustand (©GIS-ZH, Kanton Zürich).....	9
Abbildung 2-6	Abstellplätze Ist-Zustand .....	10
Abbildung 2-7	Auszug Zonenplan Gemeinde Rheinau (Stand 28. 09.2011).....	11
Abbildung 2-8	Auszug Kernzonenplan Gemeinde Rheinau (Stand am 29.09.2011).....	12
Abbildung 2-9	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (©GIS-ZH, Kanton Zürich). .....	14
Abbildung 3-1	Einteilung des Perimeters in Teilgebiete und Baufelder .....	15
Abbildung 3-2	Modellfoto (Quelle: Bauart Architekten AG, 2014).....	16
Abbildung 3-3	Leitbild Freiraum (Quelle: Bauart Architekten AG, 2014) .....	17
Abbildung 3-4	Erschliessungskonzept.....	19
Abbildung 3-5	Verkehrsumlegung .....	25
Abbildung 3-6	Lage Empfangspunkte (EP) und Parkplatz-Teilflächen (Nummern).....	27
Abbildung 3-7	Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) .....	29



## **1 Einleitung**

### **1.1 Rechtsgrundlage und massgebliche Dokumente**

Gestaltungspläne sind ein Instrument der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV<sup>1</sup>) hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Es ist aufzuführen, wie der Gestaltungsplan die raumplanerischen Ziele und Grundsätze, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts (insbesondere Umweltschutzgesetzgebung) Rechnung trägt.

Gestützt auf das bauliche Entwicklungsleitbild der Bauart Architekten und Planer AG Zürich und im Dialog mit den kantonalen Fachstellen und der Gemeinde Rheinau wurde der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser setzt sich aus den Vorschriften und dem Plan zusammen.

Die Vorschriften werden im vorliegenden Planungsbericht unter Kapitel 4 erläutert. Weiter beschreibt der Planungsbericht das Vorhaben und dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planfestlegungen.

Die städtebauliche Konzeption wird im baulichen Entwicklungsleitbild vom 16.07.2015 (siehe beiliegendes Falblatt) veranschaulicht.

### **1.2 Verfahren**

Im Zeitraum September bis November 2014 wurden das Mitwirkungsverfahren und die kantonale Vorprüfung zum Gestaltungsplan-Entwurf «Areal Chorb» durchgeführt. Basierend auf den Rückmeldungen aus diesen parallelen Verfahren erfolgte eine Überarbeitung des Gestaltungsplans, des vorliegenden Berichts und des Entwicklungsleitbilds.

Die im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Einwendungen werden in dem separaten Bericht zu den Einwendungen (Einwendungsbericht) behandelt.

Der vorliegende überarbeitete Gestaltungsplan ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung Rheinau und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

### **1.3 Projektbeteiligte**

Die Entwicklung des «Areal Chorb» wird durch den Kanton Zürich als Grundeigentümer, vertreten durch das Immobilienamt, initiiert und gesteuert. Die Projektleitung obliegt dem Hochbauamt des Kantons Zürich. Die Gemeinde Rheinau wird fortlaufend in den Planungsprozess einbezogen.

Die Ausarbeitung des baulichen Entwicklungsleitbilds erfolgt durch die Bauart Architekten und Planer AG Zürich. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans und des vorliegenden Erläuterungsberichts wurde die Buchhofer AG beauftragt.

Die nutzerseitigen Bedürfnisse der Stiftung Fintan als aktuelle Pächterin auf dem «Areal Chorb» werden in einem kontinuierlichen Dialog evaluiert und in der Projektentwicklung bestmöglich berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> EDI, 2000: Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV). SR 700.1. Stand: 1. September 2009



Baudirektion  
5/55



## 2 Ausgangslage

### 2.1 Anlass und Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird das Ziel einer Verdichtung und Aufwertung des «Areal Chorb» verfolgt. Gleichermassen dient der Gestaltungsplan der Aufwertung und Belebung der Klosterinsel Rheinau. Innerhalb des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 2-1) sind für die neuen Nutzungen auf der Kloster- bzw. Musikinsel (siehe Abbildung 2-1) die notwendigen Infrastrukturen (insbesondere Parkplätze) bereitzustellen. Dieser Nutzungsanspruch gab den Impuls für eine gesamtheitliche Arealentwicklung, welche Ende 2012 neu aufgelegt wurde.

Die Bauten und umliegenden Ländereien der ehemaligen Benediktinerabtei Rheinau dienten nach der Aufhebung des Klosters im Jahr 1862 den Bedürfnissen des damals neu eingerichteten Psychiatriezentrums Rheinau. Im Jahr 2000 wurde der Betrieb der psychiatrischen Klinik auf der Klosterinsel Rheinau aufgrund einer kantonalen Psychiatriereform eingestellt und vollständig im Gebiet Neu-Rheinau konzentriert. Die nicht mehr der Kernaufgabe der psychiatrischen Klinik dienenden Landwirtschafts- und Kellereibetriebe wurden ausgegliedert.

Für die Klosterinsel wurde in der Folge ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Dieses Konzept sieht als Ankernutzung ein Musikzentrum, das im Frühjahr 2014 in Betrieb genommen wurde, sowie eine Hauswirtschaftsschule vor. Bereits seit einiger Zeit ist das von Schwestern des Klosters „Maria die Reine“ geführte Haus der Stille in Betrieb. Als ergänzende Nutzungen sind ein Museum sowie eine Sommergastronomie geplant. Die Klosterkirche wird nach wie vor von der katholischen Kirchengemeinde Rheinau für ihre Gottesdienste genutzt und ist bekannt als Aufführungsort für geistliche Musik.

Die Festlandseite der Insel diente dem Kloster Rheinau seit jeher als Wirtschafts- und Infrastrukturbereich. Heute sind die Bauten um den Klosterplatz und im Gebiet «Chorb» zum grössten Teil an die Stiftung Fintan verpachtet (dazu siehe Kapitel 2.2.3 Heutige Nutzung). Basierend auf den Nutzungsabsichten von Kanton, Gemeinde und Stiftung Fintan soll das Gebiet «Chorb» in Zukunft stärker zu einem lebendigen Quartier, in dem Wohnen, Lernen und Arbeiten neben- und miteinander stattfinden kann, entwickelt werden. Kurzfristig werden Schulräume für den biologisch-dynamischen Landbau benötigt; mittelfristig sollen Wohnungen für betreute Wohn- und Arbeitsplätze, für Betreuerfamilien sowie flexibel unterteilbare Flächen für Kleingewerbe und Dienstleistungen erstellt werden.

Im Jahr 2013 veranstaltete das Hochbauamt des Kantons Zürich im Auftrag des Immobilienamtes einen Studienauftrag zur Erarbeitung eines baulichen Entwicklungsleitbildes für das «Areal Chorb» in Rheinau. Dieses Leitbild soll Grundlagen für einen Gestaltungsplan für dieses Gebiet bereitstellen. Ein solcher ist eine wesentliche Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung im «Chorb», da für das Planungsgebiet eine Gestaltungsplanpflicht besteht (vgl. Kapitel 2.3.1 Nutzungsplanung) und die Realisierung des Entwicklungsleitbilds teilweise Abweichungen von der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau bedingt.

Im Rahmen des Studienauftrages waren Vorschläge zur baulichen Entwicklung und zur Anordnung der geforderten Parkplätze im Gebiet «Chorb» zu erarbeiten. Ziel des Verfahrens war die Auswahl eines Lösungsansatzes, der ortsbaulich überzeugt und flexibel auf die Bedürfnisse der beteiligten Akteure reagieren kann.

Der Studienauftrag wurde im Februar 2014 abgeschlossen. Durch das Beurteilungsgremium wurde einstimmig empfohlen, den Gestaltungsplan auf Basis der Studienauftragsarbeiten der Bauart Architekten und Planer AG Zürich ausarbeiten zu lassen.

In den Folgemonaten wurde das Entwicklungsleitbild der Bauart Architekten und Planer AG Zürich weiterentwickelt sowie parallel dazu ein Gestaltungsplan-Entwurf verfasst.

## 2.2 Perimeter

### 2.2.1 Räumliche Lage

Das Gebiet «Chorb» liegt zwischen dem Dorf und der Klosterinsel Rheinau. Der Planungserimeter (siehe Abbildung 2-1) umfasst eine 31'280 m<sup>2</sup> grosse Fläche inklusive dem Klosterplatz. 4'100 m<sup>2</sup> der Fläche entlang des Rheinufers sind gemäss Kernzonenplan<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 2-8) als Freihaltebereich ausgewiesen.

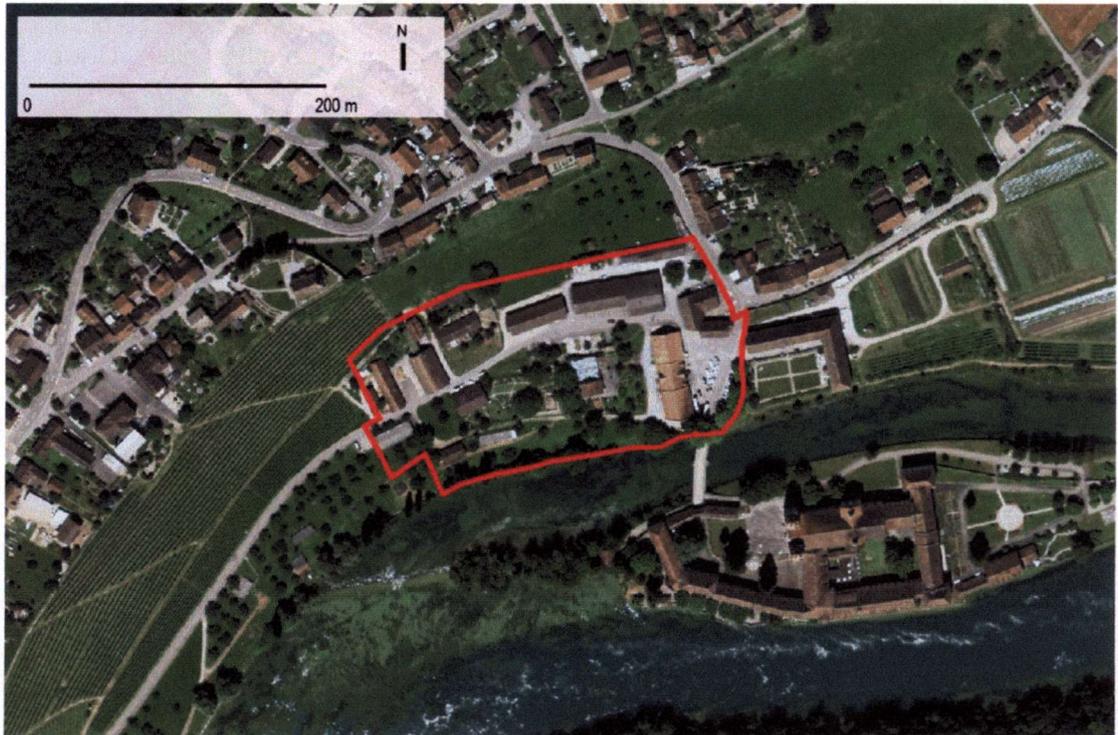


Abbildung 2-1 Räumliche Lage, Projektperimeter rot umrandet (©GIS-ZH, Kanton Zürich)

### 2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das im Besitz des Kantons Zürich stehende Planungsgebiet liegt vollumfänglich auf Grundstück Kat.-Nr. 984.

### 2.2.3 Heutige Nutzung

Das «Areal Chorb» ist ein Teilbereich der historischen Klosteranlage Rheinau. Es ist heute zu wesentlichen Teilen an die Stiftung Fintan verpachtet, die es für ihre Tätigkeiten in den Bereichen biologisch-dynamische Landwirtschaft und Sozialtherapie nutzt. Zudem steht es für Infrastrukturbedürfnisse der Nutzungen auf der Klosterinsel, insbesondere für Besucherparkplätze, zur Verfügung. Für die neuen Nutzungen der Kloster- bzw. Musikinsel wurde ein provisorischer Parkplatz erstellt (siehe Abbildung 2-4), der bis Ende 2017 durch eine definitive Parkieranlage abgelöst werden muss.

Des Weiteren erfolgt beispielsweise die Wärmeversorgung der Klosterinsel ab der im «Chorb» liegenden Heizzentrale.

<sup>2</sup> Kernzonenplan Gemeinde Rheinau, Situation 1:2'500, Bachmann Stegemann + Partner AG, 29.09.2011

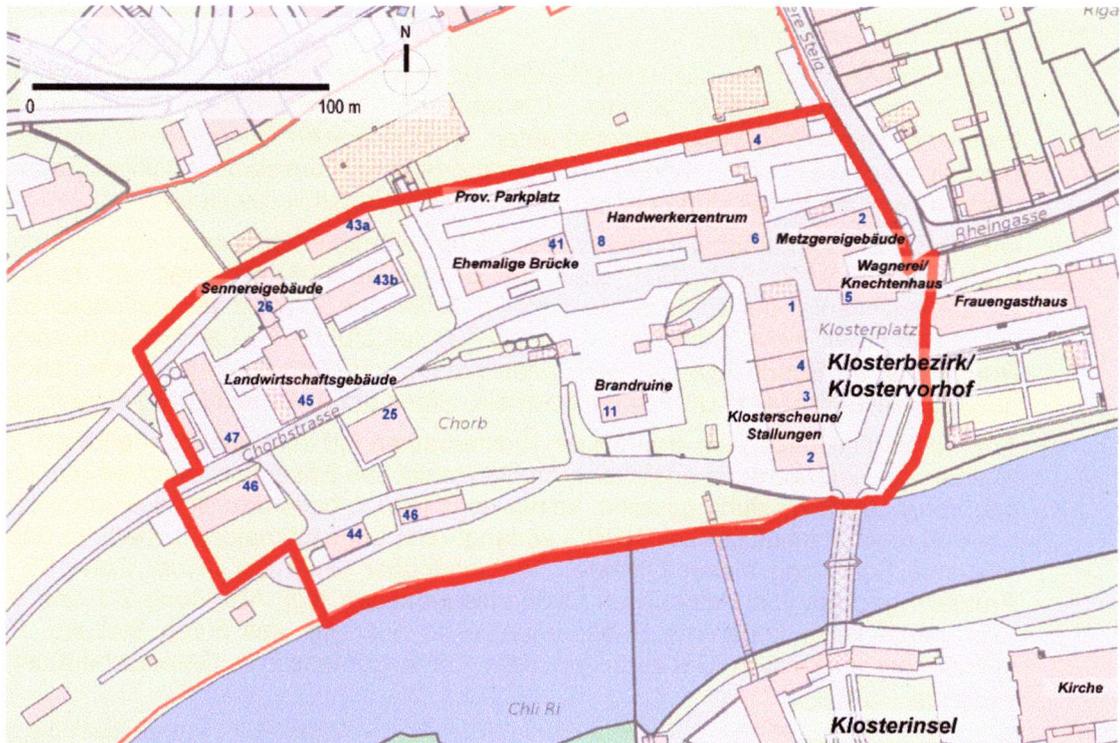


Abbildung 2-2 Gebäudebestand mit Bezeichnung, Ist-Zustand (©GIS-ZH, Kanton Zürich)

Im ehemaligen Frauengasthaus (Klosterplatz 2 - 4) sind die Sozialtherapie Fintan sowie der Saatgutbetrieb Sativa untergebracht, die übrigen Gebäude am Klosterplatz und im Gebiet «Chorb» (siehe Abbildung 2-2) nutzt die Stiftung für Wohngruppen, Läden und Ateliers sowie für ihren landwirtschaftlichen Betrieb. Als zweite Nutzerin im Gebiet «Chorb» ist die Staatskellerei (Caves Mövenpick SA) zu nennen. Als Mieterin des Kantons und teilweise als Untermieterin der Stiftung Fintan verfügt sie über verschiedene Lagerräume, Büros und ein Verkaufslokal im Bereich Klosterplatz.



Abbildung 2-3 Blick auf das «Areal Chorb» von Bergkirche in Richtung Kloster (Foto: BAG, 28.05.2014)



Abbildung 2-4 Provisorischer Parkplatz (Foto: BAG, 28.05.2014)

## 2.2.4 Ortsbild und Landschaft

Chorb-Rheinau zählt zu den landschaftlich grossartigen und kulturgeschichtlich bedeutsamen Stromlandschaften der Schweiz. Die markante Topographie, verstärkt durch den Rebberg und die eindrücklichen Klosterbauten, prägen diesen Ort (siehe Abbildung 2-3). Es handelt es sich um einen landschaftlich und ortsbaulich äusserst sensiblen Raum, dessen weitere bauliche Entwicklung grosse Umsicht und Sorgfalt voraussetzt.

Das Gebiet ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV-Nr. 674, 2001, Stand am 20. Januar 2006) enthalten und darüber hinaus im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (ID: 5628, 1974, Stand am 1. Juni 2013) aufgeführt. Die Landschaftskammer Chorb Rheinau ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BNL-Nr. 1411, Untersee-Hochrhein, Stand am 9. August 2001) eingetragen.

Am Klosterplatz bilden die ehemaligen Klosterbauten mit den bestehenden Platz- und Freiräumen ein hochwertiges ortsbildlich-architektonisches Ensemble, welches durch die künftige bauliche Entwicklung gestärkt, keineswegs jedoch beeinträchtigt werden soll. Das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG<sup>3</sup>) verlangt eine ungeschmälerte Erhaltung oder grösstmögliche Schonung dieser Objekte. Demgegenüber weist der in der Zone K3 liegende Arealteil, geprägt von kleinteiligen Ökonomiegebäuden (vgl. Abbildung 2-7 und Abbildung 2-5), heute keine kohärente Bebauungsstruktur auf. Hier soll durch Stellung, Form und Grösse der möglichen Gebäude ein dem Ort angemessener Gebietscharakter erzeugt werden.



Abbildung 2-5 Gebäudebestand Luftbild, Ist-Zustand (©GIS-ZH, Kanton Zürich)

<sup>3</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (Stand am 1. Oktober 2013)

## 2.2.5 Erschliessung und Parkierung

Zurzeit sind im Geltungsbereich 134 Abstellplätze für Personenwagen vorhanden. Hinzu kommen Abstellmöglichkeiten im Bereich der Landwirtschaftsnutzungen, diese sind jedoch nicht speziell gekennzeichnet.

- Parkplatz Klosterplatz 37
- Provisorischer Parkplatz<sup>4</sup> 85
- Private Abstellplätze (Gewerbe) 12
- **Parkplätze im Perimeter: 134**
  
- Parkplatz Klosterinsel (ausserhalb Perimeter) 38

Die Erschliessung der Abstellplätze erfolgt hauptsächlich über die Sammelstrasse Untere Steig. Die Zufahrt über die Chorbstrasse ist zwar möglich, diese dient jedoch vornehmlich dem Landwirtschaftsverkehr.



Abbildung 2-6 Abstellplätze Ist-Zustand

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist «Rheinau Unterstadt», von wo aus eine stündliche Busverbindung zum Bahnhof Marthalen gegeben ist (Buslinie 620). Der Klosterplatz ist zu Fuss von der Haltestelle her in zwei Minuten (ca. 250 m) über die Untere Steig erreichbar.

<sup>4</sup> Baubewilligung vom 28.05.2013. Bauprojekt 2012-0020 Klosterinsel Rheinau, [...], Neubau Parkplatz für die Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau mit 85 Parkfelder, befristet bis 2017



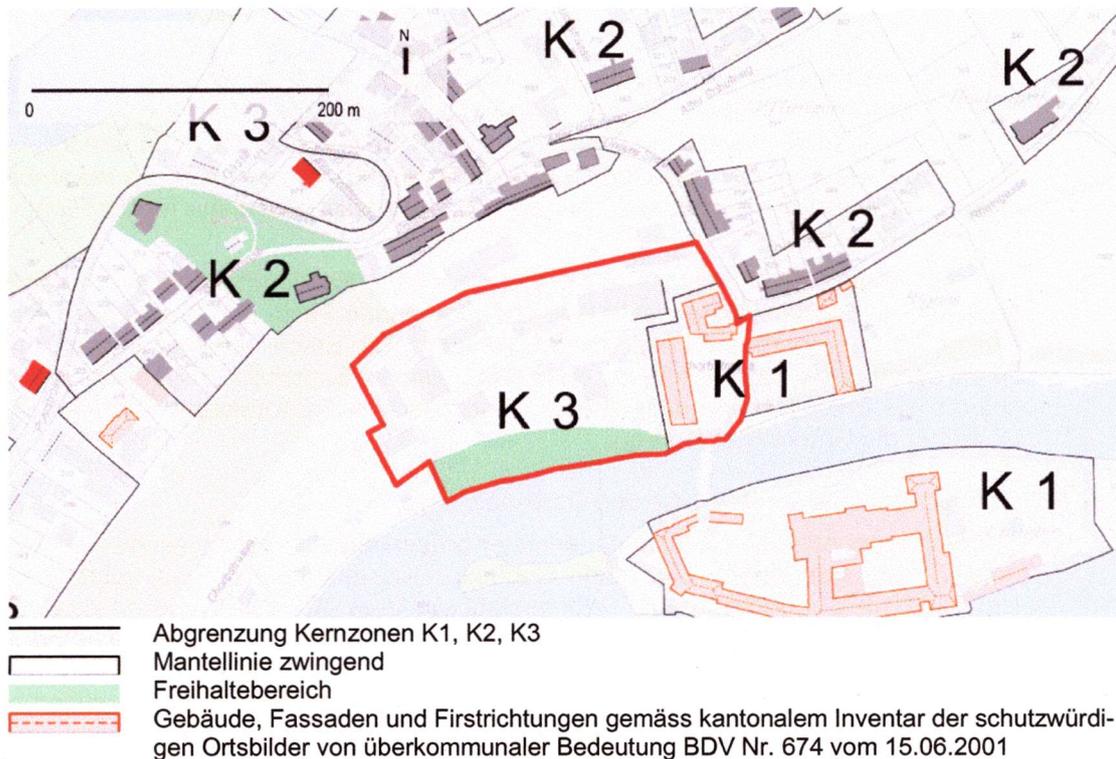


Abbildung 2-8 Auszug Kernzonenplan Gemeinde Rheinau (Stand am 29.09.2011)

### 2.3.2 Übergeordnete Festlegungen im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan<sup>6</sup> liegt der Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Siedlungsgebiet mit schutzwürdigem Ortsbild. Das Kloster auf der gegenüberliegenden Insel ist als öffentliche Anlage (F: Freizeit; Neunutzung Klosterinsel / Umbau und Renovation) ausgewiesen.

In überkommunal geschützten Ortsbildern stellt die Umsetzung des Ziels der Siedlungsentwicklung nach innen besonders hohe Anforderungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die Schutzziele abzustimmen. Dabei ist den geänderten Ansprüchen der heutigen Gebäudenutzer, der modernen Gebäudebautechnik und den Interessen der Eigentümerschaft gebührend Beachtung zu schenken.

Im Regionalen Richtplan Weinland von 1997<sup>7</sup> ist das Planungsgebiet als schutzwürdiges Ortsbild festgesetzt. Entlang der Unteren Steig und am Rheinufer sind Fuss- und Wanderwege ausgewiesen. Unter den öffentlichen Bauten und Anlagen wird noch die ehemalige Psychiatrie auf der Klosterinsel geführt, welche inzwischen nach Neu-Rheinau verlegt wurde. In der aktuellen Revisionsvorlage des Regionalen Richtplans Weinland vom 14.04.2014 wird anstelle der ehemaligen Psychiatrie das neue Musikzentrum und die geplante Hauswirtschaftsschule (vgl. Kapitel 2.1 Anlass und Zielsetzung) mit dem Eintrag „Messe + Kongresswesen“ in der Liste der öffentlichen Bauten und Anlagen berücksichtigt. Die für die Klosterinsel vorgesehene externe Parkierungsanlage ist in der revidierten Themenkarten Verkehr als geplante Anlage vermerkt.

<sup>6</sup> Kantonaler Richtplan, Stand: 24.03.2014 (Karte Blatt Nord 1:50'000 / Richtplantext)

<sup>7</sup> Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Weinland. Beschluss des Regierungsrates (RRB Nr. 2661 / 1997)



Im Raumordnungskonzept Region Weinland<sup>8</sup> vom 30.06.2011 werden funktionale Ziele für die künftige Entwicklung des Planungsraums definiert. Im Gesamtplan werden die Klosterinsel als Ausflugsziel und der traditionelle Dorfkern als Erlebnisraum (Erholungsräume) festgesetzt. Mit der Zielsetzung das Weinland als Erholungs- und Erlebnisraum stärker zu positionieren, sollen die vorhandenen Qualitäten vermehrt ausgeschöpft und für die Region nutzbar gemacht werden. Das regionale Raumordnungskonzept dient als Vorarbeit zur Revision des regionalen Richtplans bzw. als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region.

Im kommunalen Verkehrsplan<sup>9</sup> sind die vorgesehene Parkierungsanlage auf der Festlandseite gegenüber der Klosterinsel sowie der bestehende Fuss- und Wanderweg entlang des Rheins als übergeordnete Festlegungen vermerkt. Die Erschliessungsstrasse Untere Steig ist als kommunale Sammelstrasse deklariert. Gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichtes soll die Erschliessung des «Areal Chorb» nicht via Chorbstrasse sondern durch das Dorf über die Untere Steig führen.

### 2.3.3 Gebäudebestand, Archäologie und Denkmalpflege

Der Gebäudebestand im Planungssperimeter präsentiert sich sehr uneinheitlich. Neben den unter Schutz stehenden historischen Gebäuden Klosterscheune (Klosterplatz 2 - 4, Vers.-Nrn. 147/148), Knechtenhaus (Klosterplatz 5, Vers.-Nr. 134) und Metzgereigebäude (Chorbstrasse 2, Vers.-Nr. 134, siehe Abbildung 2-9) finden sich im Gebiet «Chorb» hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzbauten unterschiedlichen Alters und Grösse, die – mit Ausnahme des Sennereigebäudes (Chorbstrasse 26) – im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung alle zur Disposition stehen. Der historische Bestand zeichnet sich durch grosse Kubaturen mit einer hohen baulichen Dichte aus. Die landwirtschaftlichen Nutzbauten sind in ihrer Struktur kleinteiliger und weisen überwiegend eine orthogonale Ausrichtung auf.

Das Kloster Rheinau gehört zu den bedeutendsten barocken Anlagen der Schweiz und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Zum geschützten Klosterensemble zählen jedoch nicht nur die Bauten auf der Insel, sondern auch die Gebäude auf dem Festland, welche nördlich um den Klosterplatz gruppiert sind und ebenfalls im Inventar aufgeführt sind. Die Klosterscheune und das Knechtenhaus/Wagnerei waren ursprünglich reine Ökonomiebauten und bilden heute eine Grenze zwischen dem historischen Bestand und dem übrigen Chorb-Areal. Bislang ist jedoch nur sehr wenig über die Baugeschichte der Häuser bekannt, da detaillierte Untersuchungen fehlen. Diese müssten vor einer allfälligen Umnutzung durchgeführt werden und könnten Nutzungseinschränkungen bewirken. Alle denkmalgeschützten Bauten von überkommunaler Bedeutung dürfen zumindest äusserlich nur zurückhaltende Veränderungen erfahren.

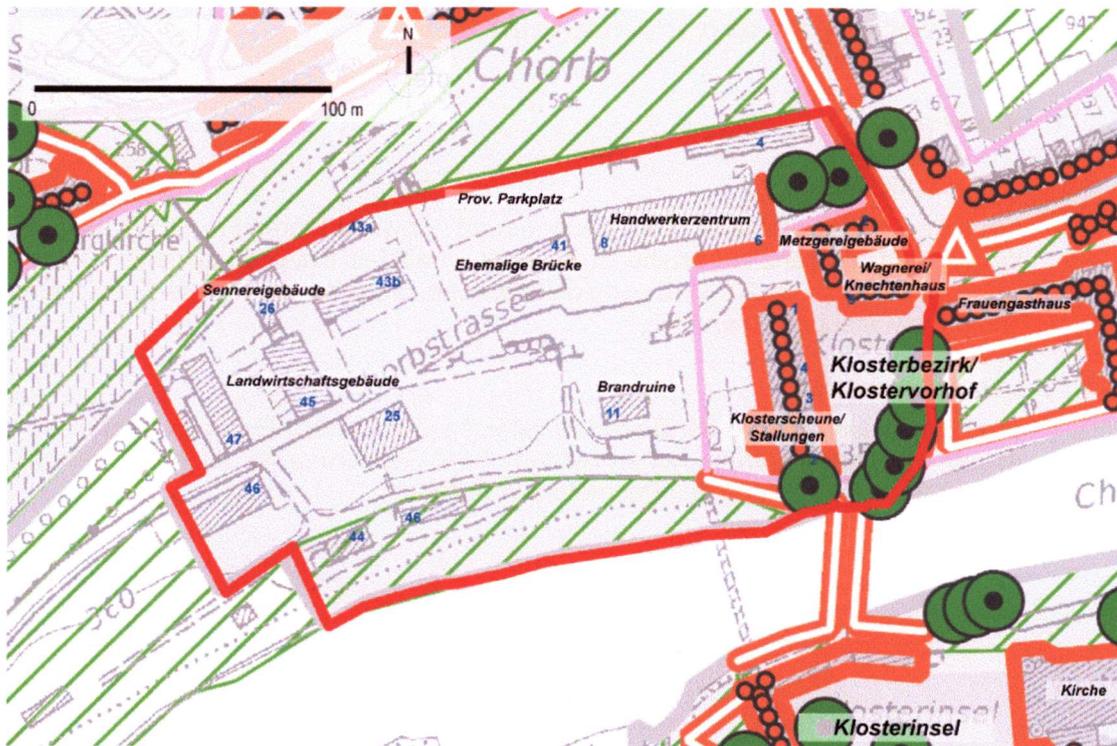
Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich in der Archäologischen Schutzzone AZ 3.0. Gemäss Auskunft der Kantonsarchäologie<sup>10</sup> handelt es sich dabei um einen Verdachtsbereich auf Siedlungsreste (Mittelalter/Neuzeit). Alle baulichen Eingriffe sind durch die Kantonsarchäologie zu begleiten bzw. freizugeben. Im Fall einer Realisierung allfälliger Bauvorhaben ist mit vorgängigen archäologischen Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen zu rechnen.

Detailliertere Erläuterungen zur Archäologie und Denkmalpflege können dem Anhang 1 entnommen werden.

<sup>8</sup> ZPW Zürcher Planungsgruppe Weinland, RegioROK Weinland von der Delegiertenversammlung verabschiedet am 30. Juni 2011, Planar AG für Raumentwicklung

<sup>9</sup> Verkehrsplan Gemeinde Rheinau, Situation 1:5'000, Bachmann Stegemann + Partner AG, 21.06.2011

<sup>10</sup> Telefonat mit Herrn von Aesch vom 15.07.2014



-  Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlrad, Hocheinfahrt, etc.)
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Prägende Firstrichtungen
-  Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
-  Raumwirksame Mauern
-  Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen

Abbildung 2-9 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung  
(©GIS-ZH, Kanton Zürich)<sup>11</sup>

### 2.3.4 Umweltrechtliche Rahmenbedingungen

Siehe Kapitel 3.3 Umwelt.

<sup>11</sup> Die Scheune parallel zur Chorbstrasse (Brandruine) steht bereits seit 10 Jahren nicht mehr. Die im GIS verzeichnete prägende Firstrichtung der Scheune wurde deshalb gelöscht.

### 3 Erläuterung zu den Planungsinhalten

#### 3.1 Städtebau

##### 3.1.1 Entwicklungsleitbild

Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag und der weiterführenden Studie sind im Entwicklungsleitbild festgehalten (siehe beiliegendes Falblatt Entwicklungsleitbild «Areal Chorb, Rheinau» vom 16.07.2015). Dieses dient als Grundlage für die weitere Entwicklung und hat richtungweisenden Charakter.

##### 3.1.2 Bebauungskonzept

Das Entwicklungsleitbild der Bauart Architekten und Planer AG Zürich sieht einen Konzeptansatz mit einer klaren baulichen Setzung bzw. Gliederung vor (siehe Modellfoto in Abbildung 3-2) und Einteilung des Perimeters in Abbildung 3-1).

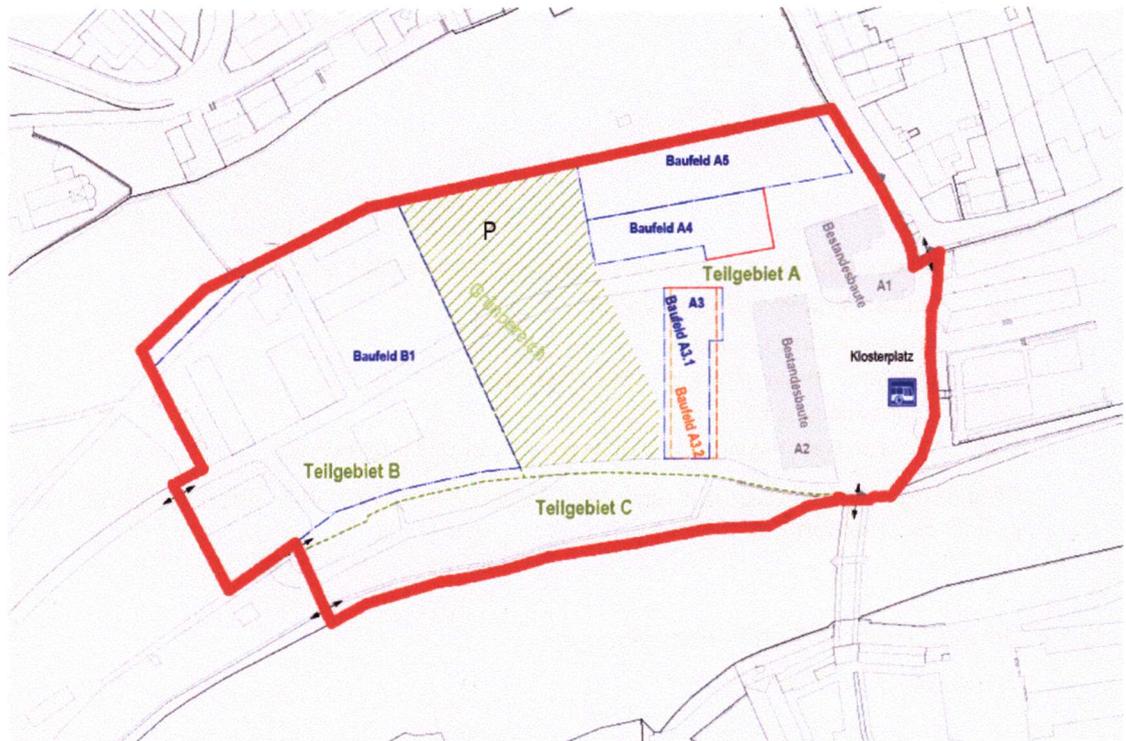


Abbildung 3-1 Einteilung des Perimeters in Teilgebiete und Baufelder

Im Bereich Chorb Ost (im Gestaltungsplan als Teilgebiet A benannt) ergänzen zwei markante Neubauten das Ensemble um den Klosterplatz. Hinsichtlich Raumgliederung, Typologie und Dichte orientieren sich die Neubauten am Bestand und bilden mit diesem ein einheitliches Ganzes. Markante Volumen und Aussenräume lassen eine Gebäudegruppe mit kleinstädtischer Dichte entstehen. Der identitätsstiftende Grünraum verbindet die bestehenden Freiräume und schafft Durchblicke.

Der Bereich Chorb West (im Gestaltungsplan als Teilgebiet B benannt) wird als Gruppe von kleinteiligen Bauten weiterentwickelt. Die kleinteiligen Volumen der Ökonomie- und wenigen Wohnbauten werden aufgenommen und in der bestehenden orthogonalen Struktur fortgeführt. So fügen sie sich zu einer eigenständigen, kleinteiligen Siedlung mit landwirtschaftlichem Charakter zusammen.

Dazwischen durchdringt der Landschaftsraum die Siedlungsstruktur und lässt so der Landschaft ihre Einmaligkeit und ihre dominierende Präsenz. In diesem als Grünbereich be-

zeichneten Trennbereich zwischen den Teilgebieten A und B steht heute eine als Scheune genutzte ehemalige Holzbrücke. Diese kann in Teilgebiet B verschoben werden.

Der Freihaltebereich entlang des Rheins (im Gestaltungsplan als Teilgebiet C benannt) wird als solcher respektiert.

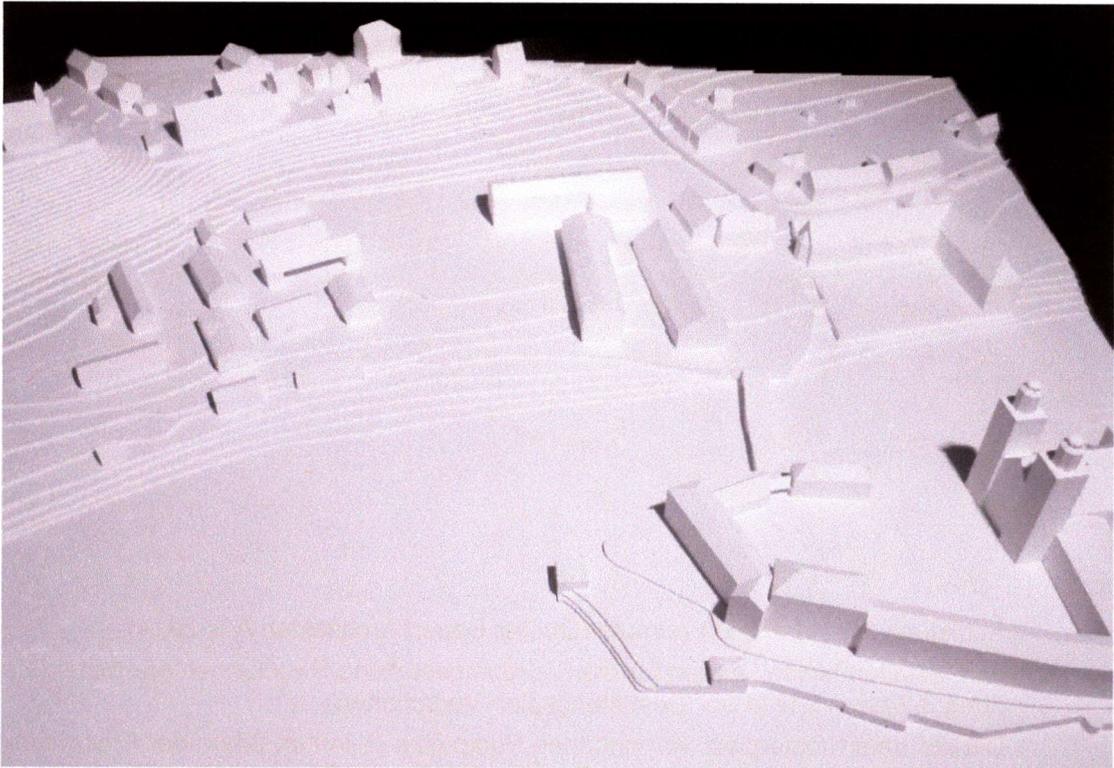


Abbildung 3-2 Modellfoto (Quelle: Bauart Architekten AG, 2014)

### 3.1.3 Freiraum

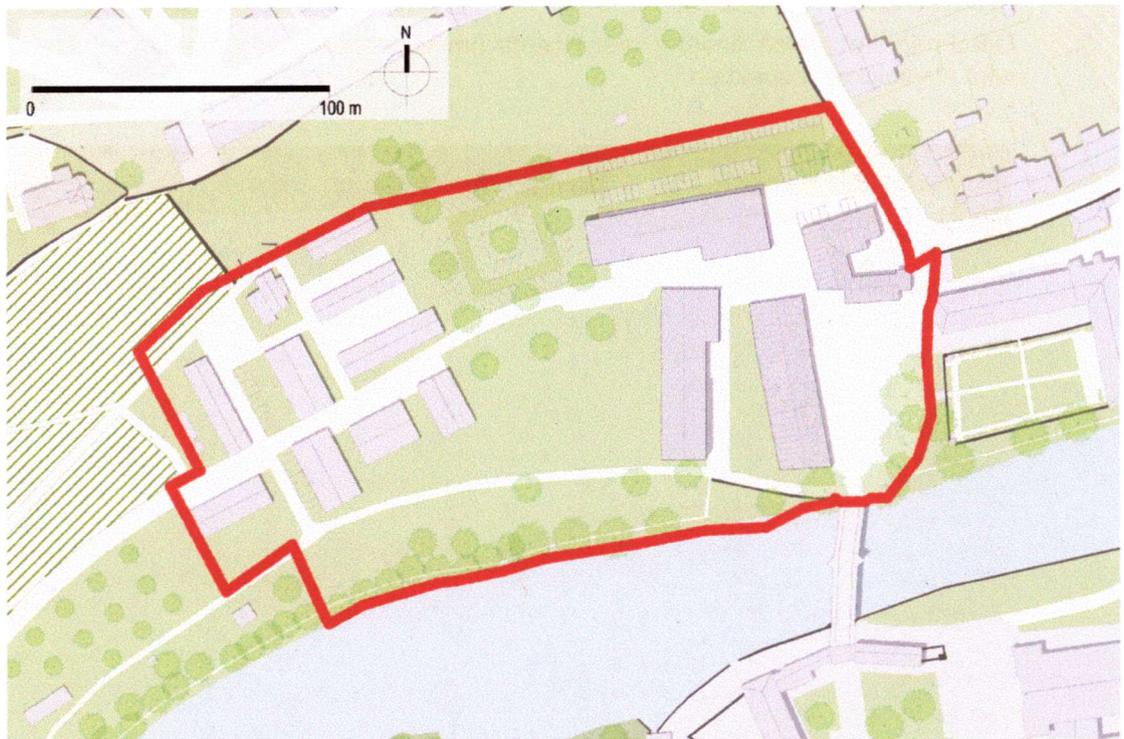


Abbildung 3-3 Leitbild Freiraum (Quelle: Bauart Architekten AG, 2014)

Im Gestaltungsplan wurden für die Freiraumgestaltung Regelungen erarbeitet (siehe Abbildung 3-3 bzw. Art. 14 der Gestaltungsplan-Vorschriften)

Die auf dem Klosterplatz vorhandenen Parkplätze sollen im Sinne der Freiraumaufwertung aufgehoben werden (vgl. Kapitel 3.2.4 Parkierung für Personenwagen bzw. Art. 14 Abs. 1 Gestaltungsplan-Vorschriften). Ziel ist es, den Platz in seinem historischen Charakter zu stärken und ihn künftig stärker im Zusammenspiel mit der Klosterinsel und dem historischen Dorfkern als attraktiven Erlebnis- und Erholungsraum zu gestalten. Der vorhandene Baumbestand am Rande des Klosterplatzes (vgl. Abbildung 3-3) ist raumbildend und soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben (vgl. Art. 13 Abs. 1 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Der Grünraum im Teilgebiet A (siehe Abbildung 3-1) soll als ortstypischer Landschaftsraum mit einer einheimischen, standortgebundenen Bepflanzung (u.a. hochstämmige Bäume) in Erscheinung treten und als verbindendes Element den Übergang zum Bereich Chorb West, im Gestaltungsplan als Teilgebiet B benannt, schaffen. Dabei trennt der Grünbereich die Bauten im Chorb Ost und West in ihrer Ortsbaulichen Wahrnehmung voneinander. Die im Grünbereich optional möglichen, ebenerdigen Parkplätze gemäss Art. 16 Abs. 4 Gestaltungsplanvorschriften haben sich diesem Freiraum-Charakter unterzuordnen und sollen (sofern erforderlich) nur dezent in Erscheinung treten.

Der Freiraum am Rheinufer (im Gestaltungsplan als Teilgebiet C benannt) ist zu erhalten und von Bauten frei zu halten. Der schmale, am Rheinufer verlaufende Fussweg soll für den Langsamverkehr instand gehalten und aufgewertet werden (vgl. Art. 13 Abs. 3 Gestaltungsplan-Vorschriften). Eine Verbreiterung und/oder Befestigung ist aus gewässerschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht zulässig. Gemäss Grundbuch (Beleg Rheinau 1987 Nr. 34 mit Plan; Planakten Nr. 1987/34c) liegen der Unterhalt und die Aufwertung des Weges im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Rheinau.

### 3.1.4 Nutzungskonzept

Das von der Stiftung Fintan gelebte Konzept der „mittelalterlichen Geschäftigkeit“ soll auch in Zukunft den Charakter des «Areal Chorb» prägen. Durch die Neuordnung in Chorb Ost und West kann aber eine gewisse Entflechtung, die das Zusammenleben verschiedener Nutzergruppen erleichtert, erreicht werden.

Im Bereich Chorb Ost werden publikumsorientierte Nutzungen wie Verkauf, Bildung, ruhiges Gewerbe, Gastronomie und das dörfliche Wohnen angeordnet. Vorstellbare Nutzungsszenarien sind Gewerbe, Wohnen, eine Landwirtschaftsschule mit Studentenwohnheim oder Ähnliches.

Die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen (einschliesslich Wohnen) im Bereich Chorb West sollen künftig aufrechterhalten und weiter ausgebaut werden können. Der Chorb West dient im Wesentlichen der Landwirtschaft.

Die Tierhaltung für gewerbliche Zwecke soll im Baufeld B1 (Chorb West) aufgehoben werden. Spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Gestaltungsplans dürfen im Schweinestall im Baufeld B1 noch maximal 20 Schweine gehalten werden. Eine Nutztierhaltung für gewerbliche Zwecke ist im Geltungsbereich des Gestaltungsplans grundsätzlich nicht zulässig (vgl. Art. 5 Abs. 2 Gestaltungsplan-Vorschriften). Im Entwicklungsleitbild «Chorb – Pflug» (2003) wurde bereits vorgesehen die (Gross-)Tierzucht in das Areal «Pflug» zu verlagern. Weiterhin erlaubt ist die Tierhaltung für therapeutische Zwecke und die Lehre (etwa im Zusammenhang mit einer Landwirtschaftsschule im Teilgebiet A).

### 3.1.5 Ausnützung

Das Mass der Ausnützung wird in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rheinau durch die Vorschriften zur Volumetrie und Geschossigkeit geregelt.

Diese sind unverändert massgebend für die bauliche Entwicklung im Teilgebiet B. Dort sind gemäss Art. 9 BZO (Grundmasse Kernzone 3) zwei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse, eine maximale Gebäudelänge von 30 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8.1 m zulässig.

Im Teilgebiet A werden durch den Gestaltungsplan Baufelder definiert. Dabei orientieren sich die neuen Baukörper (Baufelder A3 / A4) am umliegenden Gebäudebestand. Ihre Volumetrie ist in Abweichung zur BZO im Art. 6 Abs. 5 (Gebäudelänge und -breite), Art. 7 Abs. 1, 2 (Höhenmasse) und Art. 8 (Geschosszahl) der Gestaltungsplan-Vorschriften geregelt. In den Baufeldern A3 und A4 sind jeweils vier Voll- und zwei Dachgeschosse zulässig.

### 3.1.6 Etappierung und Realisierung

Der Zeitraum der Realisierung der gemäss Gestaltungsplan zulässigen neuen Baukörper ist noch offen. Ein Zieltermin für den Baubeginn wurde bisher nicht definiert.

Etappierungen in der Realisierung sind zulässig (vgl. Art. 21 Gestaltungsplan-Vorschriften). Es ist davon auszugehen, dass der neue Baukörper im Baufeld A4 zeitgleich mit einer allenfalls neuen Parkierungsanlage im Baufeld A5 (siehe Abbildung 3-1) realisiert wird.

### 3.2 Verkehr

#### 3.2.1 Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr

Ziel des Gestaltungsplans ist, den motorisierten Erschliessungsverkehr des Gebiets «Chorb» und der Klosterinsel möglichst landschafts- und siedlungsverträglich abzuwickeln. Es wird angestrebt, insbesondere den Klosterplatz, soweit möglich und sinnvoll, vom motorisierten Verkehr zu befreien. Die Erschliessung des Gebiets «Chorb» erfolgt sowohl über die Untere Steig als auch über die Chorbstrasse, die beide in die Poststrasse (Staatsstrasse) einmünden.

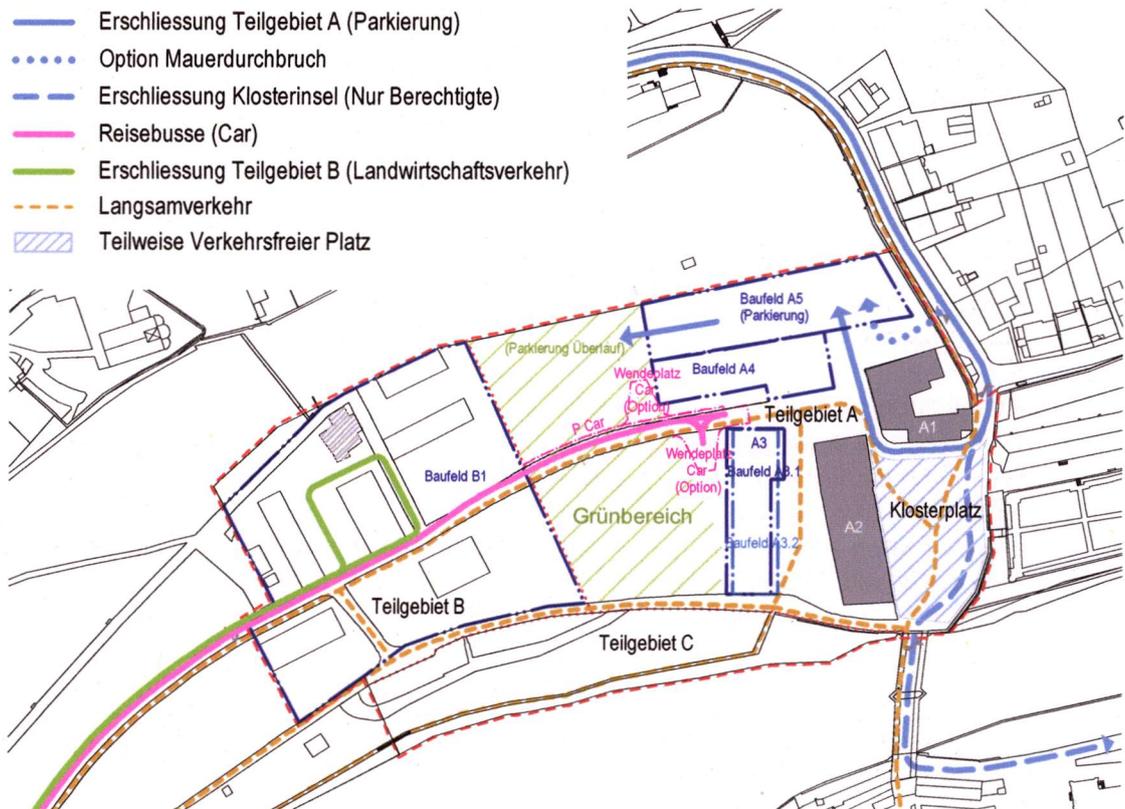


Abbildung 3-4 Erschliessungskonzept

Die Hauptverkehrserschliessung des Teilgebiets B erfolgt wie bereits heute über die private Chorbstrasse. Hierbei handelt es sich überwiegend um Werkverkehr (Landwirtschaft). Die Chorbstrasse zwischen den Teilgebieten A und B bleibt für den Fahrverkehr geöffnet, ihr kommt primär eine arealinterne Erschliessungsfunktion zu.

Die Hauptverkehrserschliessung des Teilgebiets A erfolgt wie bereits heute über die Sammelstrasse Untere Steig und den Klosterplatz (vgl. Art. 15 Abs. 1 Gestaltungsplan-Vorschriften). Die Variante, die Hauptverkehrserschliessung des Teilgebiets A über die Chorbstrasse vorzusehen, wurde aus verschiedenen Gründen verworfen (vgl. Einwendungsbericht). Jedoch ist es vertretbar und im Folgenden vorgesehen, der Chorbstrasse eine Teilerschliessungsfunktion im Sinn einer Ausnahmeregelung zukommen zu lassen, die folgenden Verkehr umfasst:

- Zu- und Wegfahrt mit Reisebussen (Cars) (vgl. Art. 15 Abs. 2 Gestaltungsplan-Vorschriften)
- Bauverkehr mit schweren Motorwagen (vgl. Art. 15 Abs. 4 Gestaltungsplan-Vorschriften)



- Bei Grossanlässen auf dem Klosterplatz bzw. auf der Klosterinsel ist ein spezielles (von der Gemeinde zu bewilligendes) Verkehrsregime vorgesehen. Insbesondere die Wegfahrt von Besuchern kann dann auch über die Chorbstrasse erfolgen (vgl. Art. 16 Abs. 5 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Die private Chorbstrasse liegt in einem landschaftlich reizvollen Gebiet mit Erholungsfunktion. Es wird deshalb angestrebt, das Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten. Da die private Chorbstrasse jedoch über einen guten Ausbaustandard verfügt und ein durchgehendes Trottoir aufweist, kann sie grundsätzlich mit schweren Motorwagen befahren werden. Durch die Führung der Reisebusse (Cars) und des Baustellenverkehrs über die Chorbstrasse wird möglichen Konflikten aufgrund der engen Platzverhältnisse im Bereich der Post-, Zollstrasse und Untere Steig entgegengewirkt. Im Teilgebiet B wird die Freihaltung eines 10 m breiten Strassenraums (vgl. Art. 15 Abs. 5 Gestaltungsplan-Vorschriften) und somit die Befahrbarkeit der Chorbstrasse mit schweren Motorwagen gesichert.

Vom bestehenden Fahrverbot des Individualverkehrs auf der Chorbstrasse ausgenommen sind gemäss Verfügung des Bezirksgerichts vom 30.09.1983 weiterhin die Bewohner des Quartiers "Untere Steig", die Nutzer der kantonalen Liegenschaften im Klosterbezirk, die Inhaber von Fischereikarten der angrenzenden Reviere I/22 und I/23, sowie der Werkverkehr des Elektrizitätswerks Rheinau (einschliesslich dessen Angestellte).

Für Reisebusse sind im Teilgebiet A Wende-, Halte- und zeitlich befristete Parkmöglichkeiten vorgesehen, jedoch nicht auf dem Klosterplatz (vgl. Art. 16 Abs. 6 Gestaltungsplan-Vorschriften). Auf dem Klosterplatz gilt ein Fahrverbot für Reisebusse.

Die Parkierung auf dem Klosterplatz und der bestehende provisorische Parkplatz werden aufgehoben. Im Gegenzug sieht der Gestaltungsplan die Schaffung einer öffentlichen Parkierungsanlage auf Baufeld A5 vor. Die Anzahl zu realisierenden Abstellplätze in Baufeld A5 bemisst sich nach dem zu deckendem Bedarf der folgenden Nutzungen:

- Parkplatzbedarf der Klosterinsel, der nicht auf der Klosterinsel selber gedeckt wird, maximal aber 110.
- Parkplatzbedarf des Gestaltungsplanperimeters, der nicht auf den Baufeldern selber gedeckt wird.
- Parkplatzbedarf derjenigen Liegenschaften an der Unteren Steig und der Rheingasse, auf denen eine Realisierung der erforderlichen Abstellplätze aus baulichen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit auf den jeweiligen Parzellen selber nicht verlangt werden kann, maximal aber 10.

Der Klosterplatz wird möglichst verkehrsfrei gehalten (vgl. Parkverbot in Art. 16 Abs. 7 Gestaltungsplan-Vorschriften). Der Durchfahrtsverkehr zu den Baufeldern A3, A4 und A5 wird über den Klosterplatz, entlang des Baufelds A1, geführt (vgl. Abbildung 3-4). Die Engstelle zwischen Baufeld A1 und A2 weist eine lichte Breite zwischen den Gebäuden von 5.55 m auf. Dies ermöglicht die Durchfahrt für Personenwagen im Gegenverkehr mit reduzierter Geschwindigkeit (30km/h) gemäss Norm SN 640 201. Lastwagen können die Engstelle im Einbahnverkehr passieren.

Die Durchfahrt über den Klosterplatz zur Klosterinsel ist nur für Berechtigte gestattet und soll so weit wie möglich beschränkt werden.

Sollte es infolge zunehmenden Durchgangsverkehrs auf dem Klosterplatz zu übermässigen Einschränkungen (z.B. Anzahl Fahrten) der beabsichtigten öffentlichen Nutzung (Märkte, Feste, etc.) kommen, wird die Option offengelassen, die Klostermauer punktuell zu durchbrechen und somit Teilgebiet A für Personenwagen direkt ab der Unteren Steig zu erschliessen (vgl. Art. 15 Abs. 6 Gestaltungsplan-Vorschriften). Es wird der Gemeinde und/oder dem Kanton überlassen, ein solches Bedürfnis zu formulieren. Ein entsprechendes Baugesuch kann erst nach vorgängiger Konsultation des Gemeinderats eingereicht werden. Eine Öffnung in der historischen Klostermauer wurde in der Beurteilung der Denkmalpflege als hinnehmbar bezeichnet (vgl. Anhang 1). Die verkehrstechnische Machbarkeit wurde nachgewiesen (vgl. Anhang 3).

### 3.2.2 Fuss- und Veloverkehr

Sämtliche zurzeit vorhandenen Fuss- und Veloverbindungen müssen auch in Zukunft bestehen bleiben. An geeigneten Lagen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Zweiräder herzurichten, um die Bedürfnisse der Nutzungen im Perimeter und auf der Klosterinsel zu decken. Da weder Erfahrungswerte für die Bedürfnisse der Klosterinsel vorliegen noch definitive Angaben zu den Nutzungen im Perimeter gemacht werden können, kann die Anzahl Veloabstellplätze noch nicht beziffert werden. Die Veloabstellplätze sollten deshalb möglichst so eingerichtet werden, dass auf eine gesteigerte Nachfrage reagiert werden kann.

### 3.2.3 Parkplatzbedarf

#### Parkplatzbedarf Klosterinsel und Klosterbezirk

Auf der Klosterinsel sind eine Reihe von Umnutzungen vorgesehen oder bereits realisiert (vgl. Kapitel 2.1 Anlass und Zielsetzung). Der Parkplatzbedarf der zukünftigen Nutzung des Inselareals und der bestehenden Nutzungen des Klosterbezirkes (Baufeld A1/A2) wurde im Bauentscheid<sup>12</sup> der Gemeinde Rheinau hergeleitet:

• Musikinsel Rheinau	60
• Haus der Stille	8
• HWK Hauswirtschaftsschule	20
• Museum	6
• Restaurant	20
• Besucher Klosterkirche	30
• <b>Bedarf Klosterinsel Total:</b>	<b>144</b>
• Bedarf Klosterbezirk (Baufelder A1/A2)	10

Der Parkplatzbedarf beläuft sich auf 154 Abstellplätze (Ausnahme von Grossanlässen).

Es ist jedoch zu beachten, dass die aufgeführten Parkplatzbedürfnisse Maximalwerte darstellen, die auf Schätzungen beruhen und kaum gleichzeitig auftreten dürften. Die Hauswirtschaftsschule beispielsweise weist v.a. unter der Woche einen hohen Bedarf aus, während die Musikinsel v.a. am Wochenende besucht wird. Die Klosterkirche wiederum wird v.a. tagsüber besucht, während das Restaurant v.a. abends belegt sein wird. Neben dieser zeitlichen Trennung kommt hinzu, dass gewisse Nutzungen auch kombiniert werden. So ist z.B. gut vorstellbar, dass ein Gast der Musikinsel Rheinau auch das Museum besuchen wird.

• Bedarf Klosterinsel und Klosterbezirk	154
• Abzüglich Abstellplätze Klosterinsel für beschränkten Nutzerkreis	27
• Reduktion durch Mehrfachnutzung	ca. 17
• <b>Bedarf Abstellplätze öfftl. Parkierungsanlage</b>	<b>110</b>

Im oben erwähnten Bauentscheid wird der Parkplatzbedarf des Klosterbezirkes mit 10 Abstellplätzen angegeben. Da der Klosterbezirk Teil des Gestaltungsplanperimeters ist, stellt dieser Bedarf ein Eigenbedarf dar und ist somit zusätzlich zu den im Gestaltungsplan festgelegten max. 110 Abstellplätze für die Nutzungen der Klosterinsel zu realisieren.

<sup>12</sup> Angaben aus: Bauprojekt 2012-0048 Rheinau Klosterinsel, Teilprojekt Hauswirtschaftskurse, Gastronomie, Festsaal, Integration/Neubau Traforaum, Gemeinderatsbeschluss vom 19.03.2013



### **Parkplatzbedarf Neubauten im «Chorb» (A3/A4)**

Die Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen bestimmt sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau.

Im Teilgebiet A sind auf den Baufeldern A3 und A4 zwei grössere Baukörper vorgesehen. Da die zukünftigen Nutzungen noch nicht feststehen, lassen sich noch keine detaillierten Aussagen zum Parkplatzbedarf machen. Die beiden Baukörper haben eine Geschossfläche von je ca. 750 m<sup>2</sup> und dürfen maximal vier Vollgeschosse plus zwei Dachgeschosse aufweisen. Die wahrscheinlichsten Nutzungsszenarien sind derzeit entweder eine kombinierte Gewerbe-/Wohnnutzung oder eine Landwirtschaftsschule mit Studentenwohnheim. Geht man davon aus, dass ein Baukörper rund fünfzehn Wohnungen und ein Geschoss für Gewerbenutzung aufweist, besteht ein maximaler Parkplatzbedarf von ca. 25 Abstellplätzen pro Baufeld. Für das Szenario mit einer Landwirtschaftsschule auf einem Baufeld kann mit einem Parkplatzbedarf von ca. zehn Abstellplätzen gerechnet werden (detaillierte Parkplatzbedarfsrechnung im Anhang 4).

### **Parkplatzbedarf Untere Steig und Rheingasse**

Die Anwohner der Unteren Steig und der Rheingasse können gegen ein Entgelt die Parkplätze der Parkieranlage auf Baufeld A5 mitbenutzen. Die Anzahl der für die Anwohner der Unteren Steig und der Rheingasse zulässigen Abstellplätze ist auf 10 begrenzt (vgl. Art. 16 Abs. 3 Gestaltungsplan-Vorschriften). Berechtigt sind ausschliesslich jene Eigentümer der Liegenschaften, auf denen eine Realisierung der benötigten Parkplätze aus baulichen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht verlangt werden kann.

### **Parkplatzbedarf Teilgebiet B**

Da in Teilgebiet B von kleinflächigen Ergänzungsbauten auszugehen ist, kann auch von einem entsprechend tiefen Parkplatzbedarf ausgegangen werden, der im Teilgebiet B realisiert wird. Es sind im Teilgebiet B keine öffentlichen Parkplätze (Tourismus) vorgesehen.

## **3.2.4 Parkieranlagen**

Auf der Klosterinsel ist bereits ein Parkplatz vorhanden, dessen Zufahrt mittels einer Schrankenanlage eingeschränkt und nur einem berechtigten Personenkreis (Angestellte und Gäste des Hauses der Stille, der Musikinsel, Kirchengemeinde, etc.) vorbehalten ist. Derzeit werden ungefähr 27 der 38 Abstellplätze auf der Klosterinsel regelmässig genutzt. Dies ist gewollt, um den Verkehr auf der Klosterinsel minimal zu halten und auf die Randzeiten zu beschränken.

Mit den im Gestaltungsplan festgelegten maximal 110 Abstellplätzen in Teilgebiet A für die Nutzungen der Klosterinsel und dem bestehenden Parkplatz auf der Klosterinsel mit 38 Abstellplätzen kann der maximale Parkplatzbedarf von 144 Abstellplätzen der Klosterinsel theoretisch gedeckt werden.

Die Parkieranlage auf Baufeld A5 kann entweder als ebenerdiger Parkplatz oder als mehrgeschossiges Parkhaus ausgebildet werden (vgl. Art. 6 Abs. 8 Gestaltungsplan-Vorschriften). Wird die ebenerdige Variante ausgeführt, kann im Grünbereich ein „Überlauf“ erstellt werden (vgl. Art. 16 Abs. 4 Gestaltungsplan-Vorschriften). Letzterer ist in seiner Gestaltung in den Grünbereich einzupassen und nur für eine gelegentliche Nutzung zu dimensionieren. Der „Überlauf“ ist in der Regel abgesperrt und wird nur bei Bedarf geöffnet.

Mit dieser Lösung wird auf den Umstand reagiert, dass der tatsächlich auftretende Parkplatzbedarf aufgrund der in Kapitel 3.2.3 genannten Unsicherheiten zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beziffert werden kann. Mit den vorgesehenen 130 Abstellplätzen in Teilgebiet A kann der Bedarf der Klosterinsel (max. 110), der Bedarf der Liegenschaften Untere Steig/ Rheingasse (max. 10) und der Eigenbedarf des Klosterbezirks (ca. 10) gedeckt werden.



Im Fall der Realisierung eines Neubaus auf Baufeld A4 wird die Parkplatzsituation neu analysiert. Unter Voraussetzung, dass der Überlauf während der letzten 3 Jahre an mehr als 75 Tagen pro Jahr voll belegt war, wird die Schliessung des „Überlaufs“ und die Realisierung sämtlicher benötigter Abstellplätze im Baufeld A5 (ggf. teilweise unterirdisch) vorgesehen (vgl. Art. 16 Abs. 4 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Bei Grossanlässen auf der Klosterinsel darf auch weiterhin entlang der Chorbstrasse parkiert werden. Auf einer Länge von 300 m können so etwa 55 Personenwagen geparkt werden.

Eine Gegenüberstellung des heutigen (vgl. Kapitel 2.2.5) und zukünftigen Parkplatzangebots zeigt, dass die Anzahl Parkplätze insgesamt leicht bzw. allenfalls moderat zunehmen wird. Nicht näher zu beziffern sind die Abstellplätze im Teilgebiet B für gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen.

	Referenzzustand	Planzustand GP
• Parkplatz Klosterplatz	37	-
• Parkplatz Baufeld A5	prov. 85	max. 110
• Eigenbedarf BF A1/A2	-	ca. 10
• Private Abstellplätze BF A3/A4	12	ca. 20-50
• Untere Steig/Rheingasse (auf PP BF A5)	-	max. 10
• <b>Anzahl Abstellplätze Perimeter GP</b>	<b>134</b>	<b>ca. 150-180</b>
• Parkplatz Klosterinsel (ausserhalb GP)	(38)	(38)

### 3.2.5 Verkehrserzeugung

Zur Abschätzung der Verkehrserzeugung wurde der vorangehend berechnete Parkplatzbedarf mit den üblichen Werten des SVP (spezifisches Verkehrspotential, Anzahl erzeugter Fahrten pro Parkplatz)<sup>13</sup> und den Betriebstagen pro Jahr multipliziert. Die detaillierten Berechnungstabellen sind im Anhang 4 ersichtlich.

	Referenzzustand	Planzustand GP
• Bestand/Neubauten (Baufeld A3/A4)	25 F/Tag	125 F <sup>14</sup> /Tag
• Klosterbezirk (Baufeld A1/A2)	25 F/Tag	25 F/Tag
• Untere Steig/Rheingasse	-	25 F/Tag
• Klosterinsel	425 F/Tag	425 F/Tag
• (Davon auf Parkplatz Klosterinsel)	(50 F/Tag)	(50 F/Tag)
• Teilgebiet B	25 F/Tag	25 F/Tag
• <b>Total Personenwagen</b>	<b>500 F/Tag</b>	<b>625 F/Tag</b>
• <b>Lastwagen-/Busfahrten</b>	<b>1.5 F/Tag</b>	<b>2.5 F/Tag</b>

Für die Neubauten in Teilgebiet A wurde (im Sinne einer Worst-Case-Annahme) vom Maximalszenario bzgl. Parkplatzbedarf (Gewerbe-/Wohnnutzung) ausgegangen mit je ca. 25 Abstellplätzen pro Baufeld. Die Neubauten verursachen ca. 125 Fahrten pro Tag. Die 12 bestehenden privaten Parkplätze für die Gewerbenutzungen im Teilgebiet A erzeugen einen Verkehr von ca. 25 Fahrten pro Tag. Hinzu kommen ca. 25 Fahrten pro Tag, die aus der Parkierung für die Liegenschaften Untere Steig/Rheingasse resultieren.

<sup>13</sup> Spezifische Verkehrspotentiale gemäss Tabelle S.4, Leitfaden Fahrtenmodell, Stadt Zürich, Januar 2007

<sup>14</sup> F = Fahrten. Die An- und Wegfahrten werden jeweils einzeln gezählt.



Die Nutzungen der Klosterinsel und des Klosterbezirks verursachen insgesamt ca. 425 Fahrten pro Tag. Davon entfallen 375 Fahrten auf den öffentlichen Parkplatz auf Baufeld A5 und rund 50 Fahrten auf den Parkplatz der Klosterinsel. Dieser Verkehr wird in diesem Umfang zwar erst in Zukunft eintreffen, wenn alle Nutzungen auf der Klosterinsel wie vorgesehen realisiert werden. Da diese Nutzungen jedoch unabhängig vom Gestaltungsplan «Chorb» realisiert werden, stellt dies den massgebenden Referenzzustand dar. Da dieser Verkehr durch Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters verursacht wird, handelt es sich auch nicht um projektinduzierten Verkehr.

Im Teilgebiet B sind ca. 10 Abstellplätze vorhanden. In Zukunft können einige wenige Abstellplätze hinzukommen. Die dadurch entstehende zusätzliche Verkehrserzeugung ist vernachlässigbar.

Der Anteil des Verkehrs, der durch die Parkierungsanlage auf Baufeld A5 zwischen 19:00 abends und 7:00 morgens erzeugt wird, kann mit 25% angenommen werden<sup>15</sup>.

Für den Schwerverkehr wird von folgenden Grundlagen ausgegangen: 200 Fahrten von Reisebussen zum Ein- und Aussteigen von Fahrgästen pro Jahr, dies entspricht 4 Fahrten pro Woche und somit rund 0.5 Fahrten pro Tag. Dieses Verkehrsaufkommen entspricht auch dem Referenzzustand. Im Referenzzustand wird von einem Lieferverkehr mit Lastwagen alle zwei Tage für das Gewerbe im Projektperimeter ausgegangen. Im Planzustand wird im Maximalfall mit einer Verdoppelung der Anzahl Anlieferungen gerechnet.

### **Umliegendes Strassennetz**

Zur Beurteilung der Verkehrsemissionen wurde der projektinduzierte Verkehr auf das umliegende Strassennetz umgelegt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Vorbelastung auf den jeweiligen Strassenabschnitten wurde aus dem Verkehrsmessstellennetz und dem Verkehrsmodell, wie sie im GIS<sup>16</sup> hinterlegt sind, hergeleitet. Für die Sammelstrasse Untere Steig wird im Ist-Zustand von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 500 Fahrzeugen pro Tag (DTV) ausgegangen. Die Verkehrsveränderungen durch den projektinduzierten Verkehr sind mit „durch GP“ gekennzeichnet.

Der Anteil des Verkehrs, der von der Klosterinsel und dem «Chorb» zwischen 19:00 Uhr abends und 7:00 Uhr morgens erzeugt wird, kann mit 10% angenommen werden<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Hergeleitet aus Tabelle D-9, EAR 05, Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, FGSV, Ausgabe 2005, Köln

<sup>16</sup> <http://maps.zh.ch>, abgerufen am 10.07.2014 (Layer Gesamtverkehrsmodell und Verkehrsmessstellen)

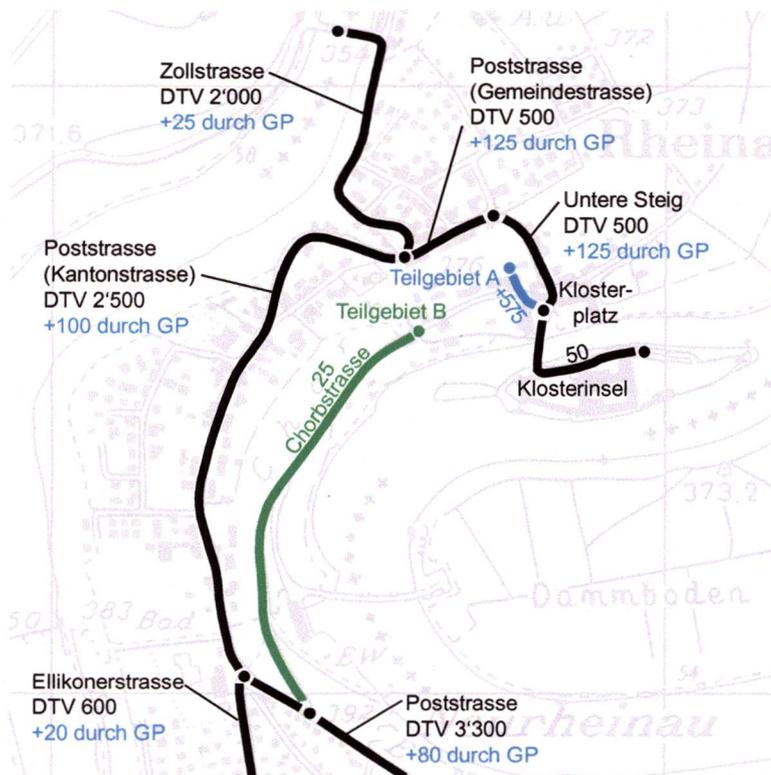


Abbildung 3-5 Verkehrsumlegung

### 3.3 Umwelt

#### 3.3.1 Einleitung

Es werden gezielt die relevanten Umweltthemen angesprochen, für welche Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind oder welche limitierend auf dieses wirken.

#### 3.3.2 Energie

Die Klosterinsel und mehrere Bauten im Gebiet «Chorb» werden von zwei im Gebiet «Chorb» liegenden Heizzentralen mit Fernwärme versorgt. Im Metzgereigebäude (Chorbstrasse 2, Vers.-Nr. 134, siehe Abbildung 2-2) befindet sich eine Zentrale mit zwei Ölheizkesseln, eine zweite liegt im sogenannten Handwerkerhaus (Chorbstrasse 6, Vers. Nr. 137, siehe Abbildung 2-2) und ist mit einem Ölheizkessel sowie einem Holzschneitzel-Heizkessel ausgestattet. Die Wärmeversorgung der Klosterinsel muss auch künftig durch das «Areal Chorb» sichergestellt werden. Die bestehenden Zentralen sind bis spätestens 2021 den Anforderungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) entsprechend zu erneuern.

Unter Berücksichtigung der gängigen kantonalen Standards (Einhaltung Energiewerte von Minergie-Bauten sowie ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser, vgl. Art. 17 Gestaltungsplan-Vorschriften) soll ab Vorliegen konkreter Projekte für die Neu- und Umbauten ein Energiekonzept ausgearbeitet werden.

Die Gemeinde Rheinau ist Energie Stadt. Gemäss kommunalem Energieplan<sup>17</sup> sind für die Wärmeerzeugung im Planungsgebiet folgende drei Varianten anzustreben:

- Holzfeuerung (Prioritätsgebiet Wärmeverbund Holz)

<sup>17</sup> Kommunaler Energieplan, Bachmann Stegemann + Partner AG, 21.06.2011

- Erdwärme (westlicher Teil des Planungsgebiet: Prioritätsgebiet Erdwärmeverbund<sup>18</sup>)
- Abwärme Rheinwasser (Potenzial vorhanden)

Für die Bauten auf der Klosterinsel und im Bereich des Klosterplatzes ist ein Wärmeverbund zu erstellen. Die Bauten im Teilgebiet B sind nach Möglichkeit in den Verbund zu integrieren. Dritte dürfen sich zu Selbstkosten am Wärmeverbund «Chorb» anschliessen (vgl. Art. 17 Gestaltungsplan-Vorschriften).

Die Energieplanung kann erst ab Vorliegen konkreter Projekte abschliessend beurteilt werden.

### 3.3.3 Luftreinhaltung

Aufgrund des verhältnismässig geringen projektinduzierten Mehrverkehrs (vgl. Kapitel 3.2.5 Verkehrserzeugung) sind keine nennenswerten Erhöhungen der Luftschadstoffemissionen auf dem umliegenden Strassennetz zu erwarten. Es sind keine Nutzungen oder Wärmeergezeugungen vorgesehen, mit welchen wesentliche Luftschadstoffemissionen einhergehen.

Das Vorhaben kann aus Sicht der Lufthygiene als umweltverträglich beurteilt werden.

### 3.3.4 Lärmschutz

Für das Gestaltungsplangebiet sowie die umliegenden bestehenden Liegenschaften ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend. Der Strassenverkehrslärm ist den Immissionsgrenzwerten (Tag: 65 dB, Nacht: 55 dB) gegenüberzustellen, da durch das Gesamtvorhaben insgesamt nur ca. 15% Mehrverkehr generiert wird und somit als nicht wesentliche Erweiterung einer bestehenden Anlage angesehen wird.

Die Parkierungsanlage ist eine neue Anlage und muss bei allen relevanten Empfangspunkten die Planungswerte (Tag: 60 dB, Nacht: 50 dB) einhalten.

Infolge des geringen Verkehrsaufkommens werden entlang der Unteren Steig die Immissionsgrenzwerte sowohl im Referenzzustand als auch im Planzustand GP deutlich eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel werden am oberen Ende der Unteren Steig liegenden Pfarrhaus (Untere Steig 2) erzielt (Lri,tag = 49 dB, Lri,nacht = 42 dB, siehe Anhang 2).

Für die zu planende Parkierung auf dem Baufeld A5 wurden Detailberechnungen an elf Empfangspunkten (EP) durchgeführt (siehe Abbildung 3-9). Dabei wurde das provisorische Parkplatzlayout (siehe Entwicklungsleitbild) sowie die Zu-/Wegfahrt vom Klosterplatz her angenommen. Für die Verkehrsbewegungen wurden die Werte aus Kapitel 3.2.5 angesetzt. An der Nordgrenze des Baufelds A4 (EP02) werden die Planungswerte für Wohnnutzung in der Nacht (19.00 - 07.00 Uhr) um bis 5 dB überschritten (siehe Anhang 2). An der West- und Ostfassade betragen die Überschreitungen der Planungswerte in der Nacht um bis zu 3 dB. An der Südgrenze des Baufelds A4, bei den übrigen Baufeldern sowie bei den bestehenden Wohnhäusern können die Planungswerte eingehalten werden. Sofern auf dem Baufeld A4 Wohnnutzungen vorgesehen werden, müssen im Bauprojekt Massnahmen umgesetzt werden, wie z. B. durchgehende Wohnungsgrundrisse mit Lüftungsfenstern ausschliesslich auf der Südseite.

Eine Zu- / Wegfahrt via einen Mauerdurchbruch in der Unteren Steig führt aus Sicht Lärmschutz zu einer vergleichbaren Situation (siehe Anhang 2).

---

<sup>18</sup> Im östlichen Projektperimeter sind Erdwärmesonden nicht zulässig.

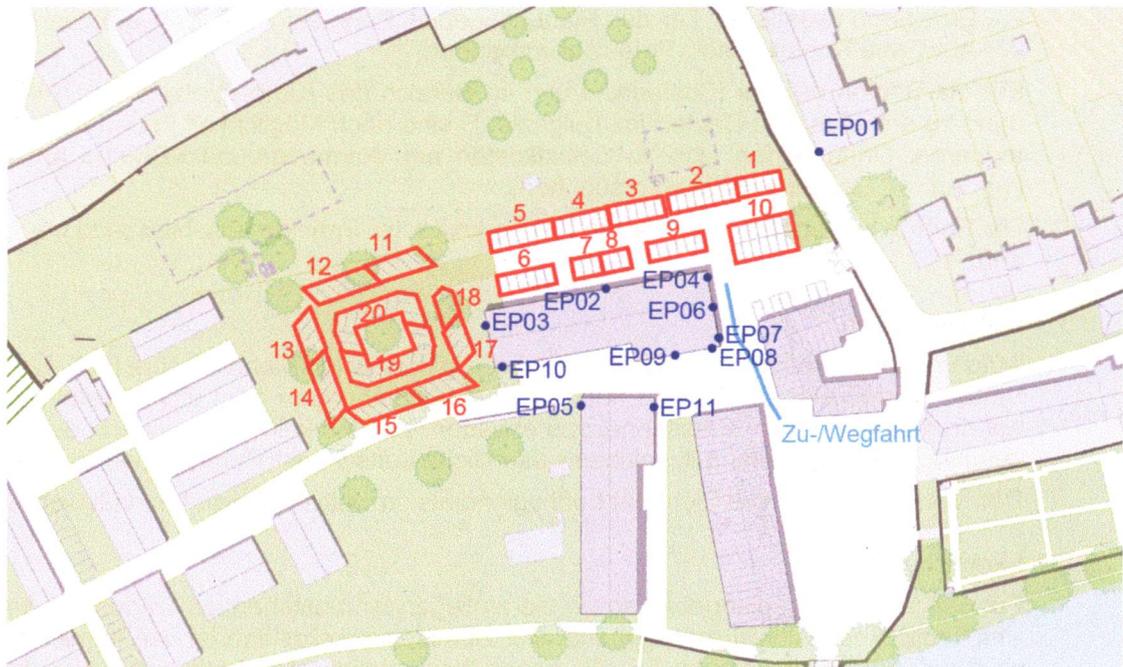


Abbildung 3-6 Lage Empfangspunkte (EP) und Parkplatz-Teilflächen (Nummern)

### 3.3.5 Gewässerschutz

Gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV<sup>19</sup>) ist zum Rhein ein Uferstreifen von 20 m Breite von Bauten und Anlagen frei zu halten. Im Gewässerraum bzw. in den Uferstreifen gilt prinzipiell ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen. Ausnahmen können nur in dicht überbauten Gebieten (Städte und Ortszentren) für zonenkonforme Bauten und Anlagen gewährt werden, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutzanforderungen, Gewässerunterhalt) dagegensprechen.

Im vorliegenden Fall wurden die Baufelder für die Neubauten (vgl. Gestaltungsplan) so definiert, dass der massgebliche Uferstreifen von 20 m eingehalten wird. Der minimale Abstand zum Rhein beläuft sich auf etwa 24 m (Baufeld A1).

Hinsichtlich der Thematik Oberflächengewässer kann das Vorhaben somit als umweltverträglich beurteilt werden.

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich<sup>20</sup> liegt das Planungsgebiet im Rheingrundwasserstrom. Das Grundwasservorkommen weist eine geringe Mächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringe Durchlässigkeit auf. Basierend auf der Grundwasserkarte kann davon ausgegangen werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel im Planungsgebiet etwa bei 353 m ü.M. liegt (Flurabstand: ca. 5 - 9 m).

Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht wird das Planungsgebiet dem Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> (Schutzbereich für unterirdische Gewässer) zugewiesen, in welchem in der Regel ein Untergeschoss zulässig ist. Einbauten unter dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel dürfen gemäss Anhang 4 Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> nicht erstellt werden. Das AWEL kann jedoch Ausnahmen bewilligen. Entsprechend der gängigen Praxis des AWEL<sup>21</sup> können Vertiefungen (Fundamentverstär-

<sup>19</sup> Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Januar 2014). SR 814.201

<sup>20</sup> <http://maps.zh.ch/>, abgerufen am 09.07.2014

<sup>21</sup> AWEL, 2003: Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen. Merkblatt. Zürich, Juni 2003



kungen, Lift- und Pumpschächte etc.) auf maximal 10% der bebaubaren Fläche bewilligt werden, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht vermindern. Die heutige Grundwasserdurchflusskapazität muss bei Höchsthochwasser im Bereich allfälliger Tiefbauten mit sandig-kiesigen Ersatzmassnahmen zu 100% erhalten werden.

Sobald die voraussichtlichen Einbautiefen bekannt sind, ist das Thema Grundwasserschutz im Detail zu untersuchen und zu beurteilen.

### 3.3.6 Entwässerung

Mit den Bauprojekten ist ein Entwässerungskonzept nach den massgeblichen Vorgaben und Richtlinien auszuarbeiten. Entsprechend ist eine Beurteilung der Entwässerungsplanung derzeit noch nicht möglich.

### 3.3.7 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar (1980<sup>22</sup>) umfasst der Freihaltbereich des Gestaltungsplanperimeters (siehe Abbildung 2-8 Auszug Kernzonenplan) einen Teil des geologischen, geomorphologischen Schutzobjekts Nr. 101\_135 (Rheinschlinge). Innerhalb des Schutzobjekts kommt es voraussichtlich zu keinen baulichen Eingriffen oder Terrainveränderungen.

Der Gestaltungsplanperimeter weist des Weiteren keine Natur- oder Landschaftsschutzobjekte von kantonaler und nationaler Bedeutung auf. Ein Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte wird von der Gemeinde Rheinau nicht geführt.

Das Vorhaben kann aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als umweltverträglich beurteilt werden.

### 3.3.8 Boden

Als Boden gilt ausschliesslich die oberste unversiegelte Erdschicht, die den Pflanzen als Wurzelraum und Nährsubstrat dient. Bei natürlich gewachsenen Böden entspricht dies dem Ober- und Unterboden, das heisst der obersten durchschnittlich 100 cm mächtigen Erdschicht.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans hat es einige (kleinere) Bodenflächen (Freihaltbereich Rheinufer / Gehölzstandorte / Abstandsgrün / Gärten, vgl. Abbildung 2-5). Im vorliegenden Fall handelt es sich vermutlich um anthropogen beeinflusste Böden und aufgebrauchten Bodenaushub (Bauzone).

Gemäss kantonalem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen<sup>23</sup> sind im Bereich der Chorbstrasse 47 (vgl. Abbildung 2-2) Bodenbelastungen infolge von Spezialkulturen zu erwarten.

Sofern mehr als 50 m<sup>3</sup> Boden abgeführt werden muss, ist ein Meldeblatt zuhanden der Gemeinde mit der Menge des abzuführenden Bodenmaterials, dem Ausmass der Belastung sowie dem Vorhandensein einer Abnahmegarantie für belastetes Bodenmaterial abzugeben.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Massnahme kann das Projekt aus Sicht Bodenschutz als umweltverträglich beurteilt werden.

### 3.3.9 Altlasten

Gemäss Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV<sup>24</sup>) dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn

---

<sup>22</sup> ALN, Kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar vom 31. Dezember 1980

<sup>23</sup> <http://maps.zh.ch/>, abgerufen am 09.07.2014

- sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden, oder
- ihre Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Das Planungsgebiet weist im Kataster der belasteten Standorte<sup>25</sup> zwei kleinere Einträge auf, für welche keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (siehe Abbildung 3-10).

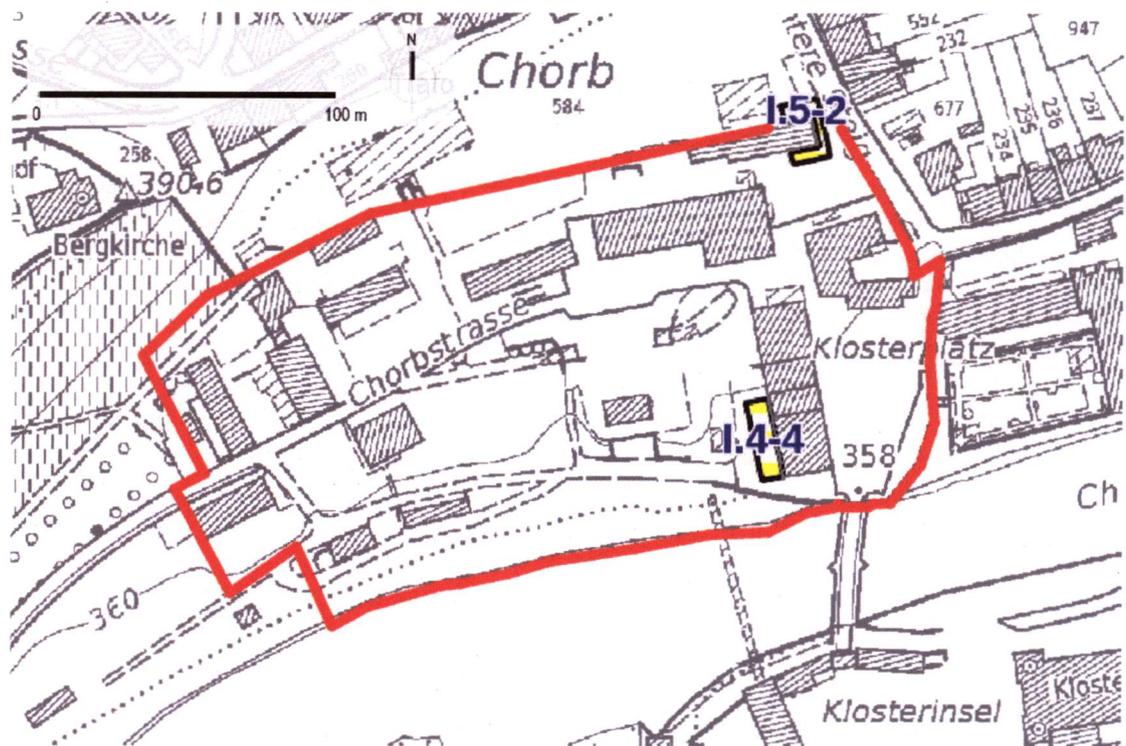


Abbildung 3-7 Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Am Betriebsstandort 0038/1.0004-004 im Bereich der Klosterscheune (Bestandesbaute Klosterplatz 2/3) und am Betriebsstandort 0038/1.0005-002 an der Liegenschaft Chorbstr. 4 wurden Diesel, Benzin, Schweröl oder andere Kohlenwasserstoffe gelagert.

Ein baulicher Eingriff in den Altlastenstandort 0038/1.0004-004 wird aller Voraussicht nach nicht vorgenommen. Für Standort 0038/1.0005-002 ist von einer Sanierung im Zuge der Bauarbeiten auszugehen.

Damit wird Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) entsprochen.

Das belastete Aushubmaterial muss einer gesetzes- und vollzugskonformen Weiterverwendung resp. Entsorgung unter Berücksichtigung der kantonalen Verwertungsregel<sup>26</sup> zu-

<sup>24</sup> Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 (Stand am 1. August 2012). SR

<sup>25</sup> <http://maps.zh.ch/>, abgerufen am 09.07.2014

<sup>26</sup> AWEL, März 2014: Verwertungsregel für die Entsorgung von belasteten Bauabfällen. Richtlinie für Bauherren, Planer und Altlastenberater



geführt werden. Die fachgerechte Triage und die TVA-konforme Entsorgung von belastetem Material muss durch einen Altlastenspezialisten sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Massnahmen kann das Projekt aus altlastenrechtlicher Sicht als umweltverträglich beurteilt werden.



## **4 Erläuterung der Gestaltungsplanvorschriften**

Im Folgenden wird auf die wichtigsten Festlegungen in den Gestaltungsplan-Vorschriften eingegangen.

### **4.1 Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

Mit dem Gestaltungsplan wird die Realisierung des baulichen Entwicklungsleitbildes «Areal Chorb, Rheinau», welches insbesondere eine ortsbauliche und architektonische Aufwertung sowie Nutzung und Belebung des Areals beinhaltet, verfolgt.

#### **Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

Der vorliegende Gestaltungsplan betrifft den in Bauzonen liegenden Teil des Grundstücks Kat.-Nrn. 984 des Kantons Zürich. Er umfasst einen Teil des Gebiets «Chorb» (Kernzone 3 mit Gestaltungsplanpflicht) sowie den gesamten Klosterplatz (Kernzone 1). Für eine gesamtheitliche Entwicklung in Abstimmung auf den historisch gewachsenen Bestand werden auch die Klosterscheune sowie das Metzgereigebäude und das Knechtenhaus/Wagnerei (siehe Abbildung 2-2) als geschützte Bestandsbauten (A1/A2) in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans mit einbezogen.

#### **Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht**

Das bauliche Entwicklungsleitbild wurde aufbauend auf die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rheinau entwickelt. D. h. soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften der BZO. Abweichungen von der BZO erfolgen damit gezielt und nur wo sie aufgrund der angestrebten Entwicklung wirklich erforderlich sind.

#### **Art. 4 Teilgebiete**

Der Geltungsbereich gliedert sich in die Teilgebiet A (Chorb Ost) mit den Bestandsbauten und geplanten Neubauten im Bereich des Klosterplatzes sowie den Grünbereich. Das Teilgebiet B (Chorb West) umfasst das Baufeld B1, in welchem der Bestand an kleinteiligen Ökonomiegebäuden in der heutigen Struktur weiterentwickelt bzw. ergänzt werden kann. Das Teilgebiet C weist den Freihaltebereich am Rheinufer aus.

### **4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

#### **Art. 5 Nutzweise**

In Übereinstimmung mit der BZO ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig. Nicht zulässig ist jedoch eine Nutztierhaltung als Erwerbstätigkeit. Die Nutzungsvorstellungen werden im Entwicklungsleitbild und im Kapitel 3.1.4 (Nutzungskonzept) beschrieben.

#### **Neubauten am Klosterplatz (Baufelder A3/A4)**

Die Neubauten am Klosterplatz (Baufelder A3/A4) sollen im Sinne des Ortsbildschutzes dem historischen Bestand entsprechend entwickelt werden und als grosse Baukörper markant in Erscheinung treten. Die Volumina der Neubauten werden demnach in Art. 6 Abs. 3, 5-7 (Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude) und Art. 7 Abs. 1-2 (Höhenmasse) geregelt. In Abweichung zur BZO aber in ortsbaulicher Übereinstimmung mit den Volumen von Klosterscheune und Frauengasthaus sind vier Voll- und zwei Dachgeschosse zulässig (vgl. Art. 8 Geschosszahl). Die aufgrund des Studienauftrages als wichtig



erachtete Hofbildung wird mittels Art. 6 Abs. 4 in Übereinstimmung mit dem Kernzonenplan gesichert.

### **Parkierungsanlage (Baufeld A5)**

Im Baufeld A5 ist eine aufgrund des Ortsbildschutzes in der Höhe limitierte Parkierungsanlage vorgesehen (vgl. Art. 6 Abs. 8 Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude und Art. 7, Abs. 4). Die Parkierungsanlage kann entweder als mehrgeschossiges Parkhaus (mit maximal einem vollständig oberirdischen Parkgeschoss) oder als ebenerdiger Parkplatz ausgebildet werden. Wird ein ebenerdiger Parkplatz erstellt, kann dieser in den Grünbereich erweitert werden (vgl. Art. 16 Abs. 4 Parkierung). Für eine Erweiterung wird vorausgesetzt, dass sich der Parkplatz dezent in den Grünbereich einfügt und sich dem Freiraum-Charakter unterordnet (vgl. Art. 13 Abs. 2 Freiraum). Denkbar wäre etwa eine Parkierungsfläche unter einer mit Hochstammbäumen durchgrünten Fläche.

### **Teilgebiet B**

Im Teilgebiet B ist für die Gebäude eine orthogonale Stellung +/- 5° richtungsweisend. Abweichungen sind zulässig, sofern ein ortsbaulich mindestens gleichwertiges Ergebnis erzielt werden kann (vgl. Art. 6 Abs. 10 Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude). Die Trennung der Teilgebiete A und B in ihrer ortsbaulichen Wahrnehmung und der Charakter des Teilgebiets B als kleinteilige Siedlung mit landwirtschaftlicher Prägung muss in jedem Fall gewährleistet bleiben. Der Wiederaufbau der im Teilgebiet A bestehenden Holzscheune (ehemalige Brücke, siehe Abbildung 2-2) ist im Teilgebiet B möglich (vgl. Art. 6 Abs. 11 Baubegrenzungslinien, Stellung der Gebäude).

### **Art. 9 Gestaltung**

Entsprechend den Vorgaben im kantonalen Recht sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. § 80 Abs. 1 PBG<sup>27</sup>). Was das hier heisst, ist in Art. 9, Abs. 2 und 3 für die Teilgebiete A und B konkretisiert.

### **Art. 10 Dachgestaltung**

Die Vorschriften für die Dachneigung bringen die Firstkote der Neubauten in A3 bzw. A4 ortsbaulich mit den denkmalgeschützten Bestandebauten Klosterscheune bzw. Frauengasthaus in Einklang. Art. 10 Abs. 3 sichert eine markante Firstlinie. Art. 10 Abs. 4 verweist auf die weiteren ortsbaulich wichtigen Vorschriften zur Dachgestaltung in der BZO. Pult- und Flachdächer für Hauptgebäude werden in Art. 10 Abs. 1 ganz ausgeschlossen.

### **Art. 12 Qualitätssicherung**

Angesichts des hohen ortsbaulichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Anspruchs an Neubauten, insbesondere im Teilgebiet A, kann die weitere Projektierung und Realisierung nicht autonom einer Bauherrschaft und ihrem Architekten überlassen werden; der Kanton als Grundeigentümer bleibt in der Mitverantwortung und hat die Projektentwicklung für Neubauten im Teilgebiet A (Chorb Ost) im Sinne der Qualitätssicherung weiter zu begleiten.

Zur Ermittlung von geeigneten Projekten ist deshalb ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag nach den Regeln des SIA durchzuführen, zu dem mindestens drei Architekturbüros einzuladen sind. Im Preisgericht der Verfahren haben von Seiten des Kantons Zürich je eine Vertretung des Immobilienamtes, des Hochbauamtes und des Amtes für Raumentwicklung / Denkmalpflege Einsitz zu nehmen.

---

<sup>27</sup> Kanton Zürich, 1975: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975. LS 700.1



Alternativ dazu kann zur Qualitätssicherung eine Projektentwicklung mit einem Begleitgremium stattfinden, dem neben der Bauherrschaft mindestens je eine Vertretung von Hochbauamt und kantonaler Denkmalpflege sowie ein unabhängiger Architekt angehören. Bei Bedarf können Vertretungen des Immobilienamtes und des Amtes für Raumentwicklung (Gebietsbetreuung Ortsbild) sowie allenfalls weitere externe Fachpersonen beigezogen werden. Dieses Gremium begleitet die Entwicklung der Projekte bis zur Baueingabe. Es entscheidet einvernehmlich über die Wahl des projektverfassenden Architekten, berät die Bauherrschaft bei der Erstellung der Raumprogramme und beurteilt die Projekte bei Phasenabschlüssen (Vorprojekt, Bauprojekt). Abschliessend verfasst das Begleitgremium zuhanden der jeweiligen Baueingaben einen Bericht zur Umsetzung der von Entwicklungsleitbild und Gestaltungsplan geforderten ortsbaulichen und architektonischen Qualität.

#### **Art. 13 Freiraum**

Die auf dem Klosterplatz vorhandenen Parkplätze sollen, sobald Ersatz vorhanden ist, für eine Aufwertung des Platzes aufgehoben werden (vgl. Art. 13 Abs. 1 Freiraum). Ziel ist es, den Platz in seinem historischen Charakter zu stärken und ihn künftig stärker im Zusammenspiel mit der Klosterinsel und dem historischen Dorfkern als attraktiven Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Der raumbildende Baumbestand auf dem Klosterplatz soll erhalten werden.

Der Grünbereich soll als ortstypischer Landschaftsraum mit einer einheimischen, standortgebundenen Bepflanzung (u.a. hochstämmige Bäume) in Erscheinung treten und als verbindendes Element den Übergang zum Teilgebiet B schaffen. Dabei trennt der Grünbereich die Bauten im Teilgebiet A (Chorb Ost) und Teilgebiet B (Chorb West) in ihrer ortsbaulichen Wahrnehmung voneinander (vgl. Art. 13 Abs. 2 Freiraum).

Der Freiraum am Rheinufer ist der BZO entsprechend zu erhalten und von Bauten frei zu halten (vgl. Art. 13 Abs. 3 Freiraum). Der am Rheinufer verlaufende Fussweg bzw. -pfad ist instand zu halten und aufzuwerten.

### **4.3 Erschliessung**

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

Die heute schon vorhandenen öffentlichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind auch weiterhin zu gewährleisten (vgl. Art. 14 Abs. 2).

#### **Art. 15 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschliessung des Geltungsbereichs durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt wie auch schon heute ab der Unteren Steig (Hauptein- und -ausfahrt) und ab der Chorbstrasse (Nebenein- und -ausfahrt). Die Erschliessung über die Chorbstrasse ist untergeordnet und dient primär dem Landwirtschaftsverkehr. Es ist jedoch vorgesehen, den Reisebus- und Baustellenverkehr des «Areal Chorb» und der Klosterinsel künftig über die private Chorbstrasse zu führen (vgl. Art. 15 Abs. 2, 4). Das Durchfahrtsrecht für Berechtigte (Verfügung des Bezirksgerichts vom 30.09.1983; Bewohner des Quartiers Untere Steig, Nutzer der kantonalen Liegenschaften im Klosterbezirk, Inhaber von Fischereikarten angrenzender Reviere, der Werkverkehr und Angestellte des Kraftwerks) über die Chorbstrasse bleibt weiterhin erhalten. Bei Grossveranstaltungen sind Wegfahrten über die Chorbstrasse möglich.

Durchbrüche durch die Klostermauer an der Unteren Steig sind zur Verkehrsentlastung des Klosterplatzes optional zulässig und minimal zu halten (vgl. Art. 15 Abs. 6).



### **Art. 16 Parkierung**

Zusätzlich zum Eigenbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen, welcher sich nach der BZO bemisst, sind im Teilgebiet A 110 Abstellplätze für die Nutzungen auf der Klosterinsel und 10 Abstellplätze für die Anwohner der Unteren Steig und Rheingasse vorzusehen (vgl. Art. 16 Abs. 3).

Solange im Baufeld A5 nur eine ebenerdige Parkierungsanlage besteht, sind Abstellplätze für Personenwagen auch im Grünbereich zulässig. Unter bestimmten Voraussetzungen sind die Abstellplätze im Grünbereich in eine neue Parkierungsanlage im Baufeld A5 zu verlegen (vgl. Art. 16 Abs. 4).

Auf dem Klosterplatz gilt ein Parkverbot (vgl. Art. 16 Abs. 7).

## **4.4 Umwelt**

### **Art. 17 Energie**

Hinsichtlich Energiewerte und Art der Wärmeerzeugung werden die Standards des kantonalen Hochbauamtes festgeschrieben (Einhaltung Energiewerte von Minergie-Bauten sowie ein möglichst hoher Anteil an erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser).

Mindestens für die Bauten auf der Klosterinsel und im Teilgebiet A ist ein Wärmeverbund vorzusehen (vgl. Art. 17 Energie). Ein solcher besteht bereits schon heute und muss erneuert werden (vgl. Kapitel 3.3.2 Energie).

### **Art. 20 Lärmschutz**

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



## **5 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsfestlegungen**

Wie einleitend festgehalten, ist gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie mit dem Gestaltungsplan den übergeordneten Planungsfestlegungen sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung getragen wird.

Der vorliegende Private Gestaltungsplan stimmt mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie mit den Festsetzungen des kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplans überein. Die für das Planungsgebiet massgeblichen Richtplaneinträge werden in Kapitel 2.3.2 erläutert. Der Private Gestaltungsplan stellt die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung sicher (§ 80 PBG).

Insbesondere berücksichtigt der vorliegende Gestaltungsplan die hohen Anforderungen an den Ortsbild-, Landschafts- und Denkmalschutz. Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für eine ortsverträgliche bauliche Entwicklung in einem landschaftlich und kulturhistorisch wertvollen Raum geschaffen. Die zulässigen Baukörper fügen sich in das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild ein und werten dieses auf (vgl. Kapitel 3.1 Städtebau).

Der durch die vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen erzeugte Verkehr ist ortsverträglich.

Die Beurteilung umweltrechtlicher Aspekte des Gestaltungsplans ergibt, dass bezüglich denjenigen Umweltbereichen, die bereits auf Stufe Gestaltungsplan abschliessend beurteilt werden können, die Umweltschutzgesetzgebung in allen Belangen eingehalten wird.

Aspekte, die erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt werden können, werden in der weiteren Planung berücksichtigt und sind gemäss heutigem Kenntnisstand ebenfalls in Übereinstimmung mit der Umweltschutzgesetzgebung lösbar.

## **6 Schlussfolgerungen**

Die Beiträge des Gestaltungsplans «Areal Chorb» zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Gemeinde Rheinau liegen vorab und grundsätzlich darin, dass der Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des «Areal Chorb» schafft bzw. verbessert.

Schliesslich vermittelt der Gestaltungsplan hinsichtlich der Aufwertung und Belebung des «Areal Chorb» im Zusammenspiel mit der Klosterinsel und dem historischen Dorfkern Impulse in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Bund, Kanton, Region und Gemeinde.

# Anhang

## Anhang 1 Erläuterungen Archäologie & Denkmalpflege



**Amt für Raumentwicklung**

**Archäologie und Denkmalpflege**

*Kantonale Denkmalpflege*

Entwicklungsleitbild Chorb West, Rheinau  
Studienauftrag

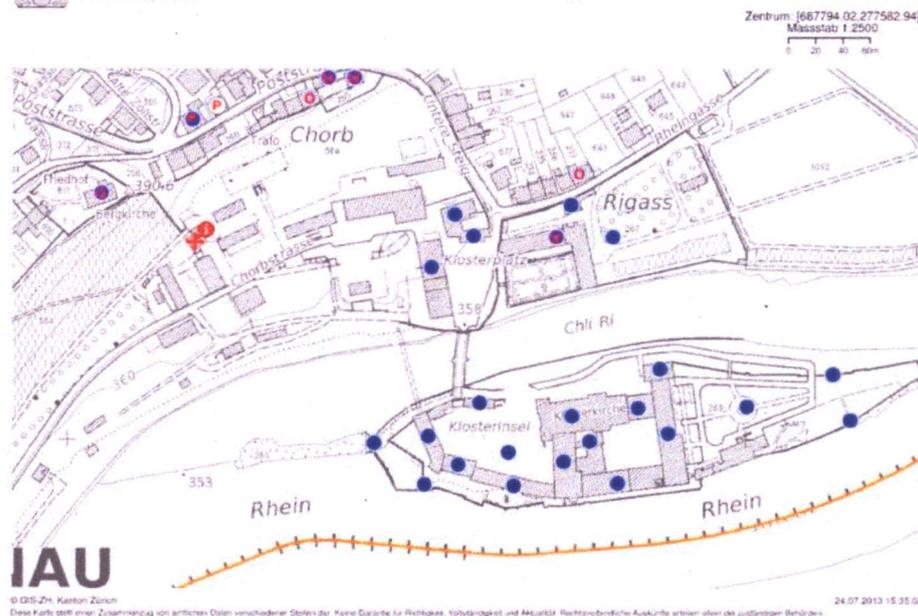
### Erläuterungen Archäologie & Denkmalpflege

#### Generelle Betrachtungen

Das Kloster Rheinau gehört zu den bedeutendsten barocken Anlagen der Schweiz und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Zum geschützten Klosterensemble zählen jedoch nicht nur die Bauten auf der Insel, sondern auch die Gebäude auf dem Festland, welche nördlich um den Klosterplatz gruppiert sind und ebenfalls im Inventar aufgeführt sind. Die Klosterscheune und das Knechtenhaus/Wagnerei waren ursprünglich reine Ökonomiebauten und bilden heute eine Grenze zwischen dem historischen Bestand und dem übrigen Chorbareal. Bislang ist jedoch nur sehr wenig über die Baugeschichte der Häuser bekannt, da detaillierte Untersuchungen fehlen. Diese müssten vor einer allfälligen Umnutzung durchgeführt werden und könnten Nutzungseinschränkungen bewirken. Alle denkmalgeschützten Bauten von überkommunaler Bedeutung dürfen zumindest äusserlich nur zurückhaltende Veränderungen erfahren.

Kanton Zürich GIS Browser  
<http://web.maps.zh.ch>

#### Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte



Rheinau, Kloster und Schutzobjekte auf dem Festland. Das rote „i“ bezeichnet die Sennerei, ein mutmassliches Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung.

Gemäss Beschluss des Regierungsrates soll die die Erschliessung des Chorbareals durch das Dorf über die Untere Steig führen. Die Zufahrt kann über den Klosterplatz oder im Bereich der Mauer nördlich des Metzgereigebäudes erfolgen. Dafür kann die Bruchsteinmauer, welche heute das Chorbareal gegen Westen begrenzt, geöffnet werden.

### Einzelgebäude

Wagnerei/Knechtenhaus und Metzgerei (Gebäude 33 und 35, Vers.-Nr. 0134)

Der querechteckige Fachwerkbau über massivem Sockelgeschoss mit Satteldach und Krüppelwalm wurde 1619 unter Abt Eberhard III von Bernhausen als Wagnerei und Käferei erbaut. Der kleine Anbau an der östlichen Giebelseite mit dem Treppengiebel trägt die Jahreszahl 1615. Im Laufe des 19./20. Jhs. erfolgten verschiedene Umbauten und Renovationen, so 1867, 1881, 1953 (Aussenrenovation) und 1982 (Bad, Küche, WC).

Die Baugeschichte des an der Westseite versetzt an das Knechtenhaus angebauten sog. Metzgereigebäudes ist noch ungeklärt. Im Kern dürften darin Teile eines in der ersten Hälfte des 18. Jh. errichteten Wagenschopfs enthalten sein. Widersprüchlich sind die Angaben zu den Umbauten und Erweiterungen im 19. Jh., insbesondere über den an der Ostseite angebauten eingeschossigen Satteldachtrakt. In den Lagerbüchern der Gebäudeversicherung sind grössere Bauunternehmungen für die Jahre 1867, 1881 und 1895 aufgeführt. 1953 fand eine Aussenrenovation statt. Weitere umfassende Sanierungen erfolgten 1970.



Rheinau, Klosterplatz. Rechts Wagnerei/Knechtenhaus, links daran angebaut das Metzgereigebäude. Ansicht Richtung Norden.



#### Klosterscheune (Gebäude 34, 36, 38, Vers.-Nr.0147)

Der langgestreckte Ökonomieteil schliesst die Westseite des Klostervorhofes ab. Der Gebäudekomplex stammt im wesentlichen aus drei Bauepochen:

- Der südliche Teil wurde 1588 unter Abt Th. Werlin v. Greifenberg als Scheune erstellt. Dabei handelt es sich um einen Massivbau gedeckt von einem Satteldach. An der Frontseite befindet sich die Wappentafel von Abt Th. Werlin, 1588.
- Abt Eberhard III. v. Bernhausen liess 1619 den Bau durch eine weitere Scheune erweitern.
- 1698/99 wurde unter Abt Gerold II. v. Zurlauben zwischen den Scheunen eine Pferdestallung eingebaut, ein symmetrisches, massives Stallgebäude mit drei Spitzgiebeln als Mittelakzent des ganzen Komplexes. Eine Wappentafel von Abt Gerold II. v. Zurlauben befindet sich an der Frontseite. 1948 wurde an der Ostseite ein Tor eingebaut, 1954 eine Aussenrenovation durchgeführt.



Rheinau, Klosterplatz, Klosterscheune. Gut erkennbar ist die Dreiteiligkeit, entstanden in einzelnen Bauetappen. Ansicht Richtung Westen.

#### Sennerei (Vers.-Nr. 140)

Das Gebäude ist nicht im Inventar der Bauten von überregionaler Bedeutung aufgeführt. Die Gemeinde Rheinau verfügt aktuell über kein Inventar über die schützenswerten Gebäude von kommunaler Bedeutung, so dass entsprechende Abklärungen fehlen. Diese müssten vor einer Umnutzung oder einem Abbruchbegehren durchgeführt werden.

Das Gebäude wurde 1864 vom Staat Zürich als Sennerei gebaut. Beim Haus handelt es sich um einen eingeschossigen, über einem hohen, gewölbten Kellergeschoss liegenden, langgestreckten Riegelbau unter geknicktem Satteldach mit östlichem Schleppdachanbau. Im Inneren befindet sich eine einfache Wohnausstattung.



Rheinau, Chorbareal. Sennereigebäude, Ansicht Richtung Norden.



### Mauern/Zufahrt

Bauhistorische Untersuchungen zeigten, 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 ist es möglich, im verhältnismässig jungen Mauerteil erneut einen Durchbruch für eine Toranlage zu schaffen.

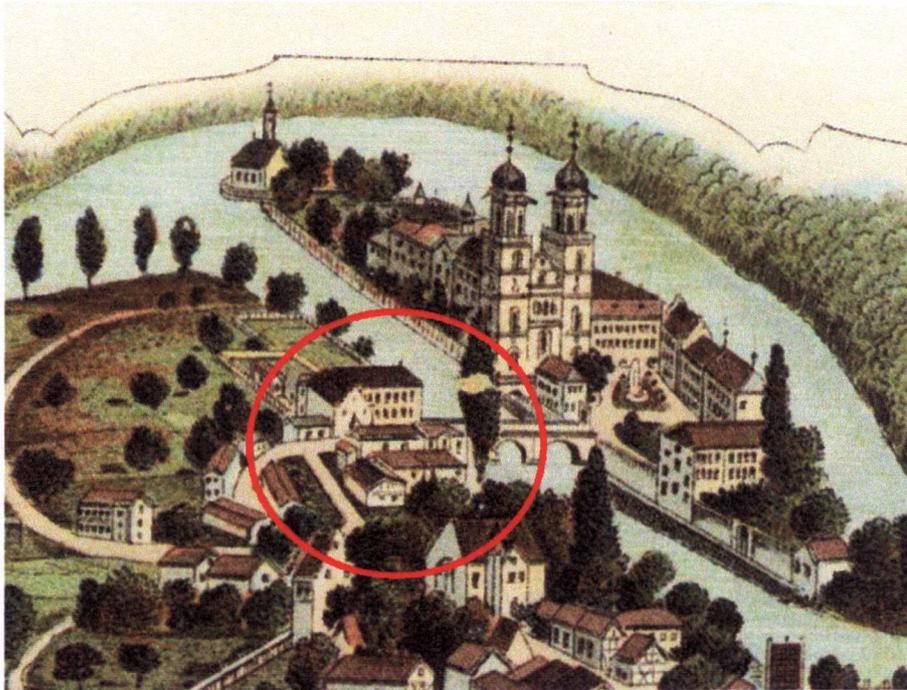


Rheinau, Untere Steig. Mauerabschnitt nördlich der Metzgerei. Die Pfeile markieren die Baufuge zwischen dem historisch intakten (rechts) und dem in jüngerer Zeit veränderten Mauerabschnitt (links davon).

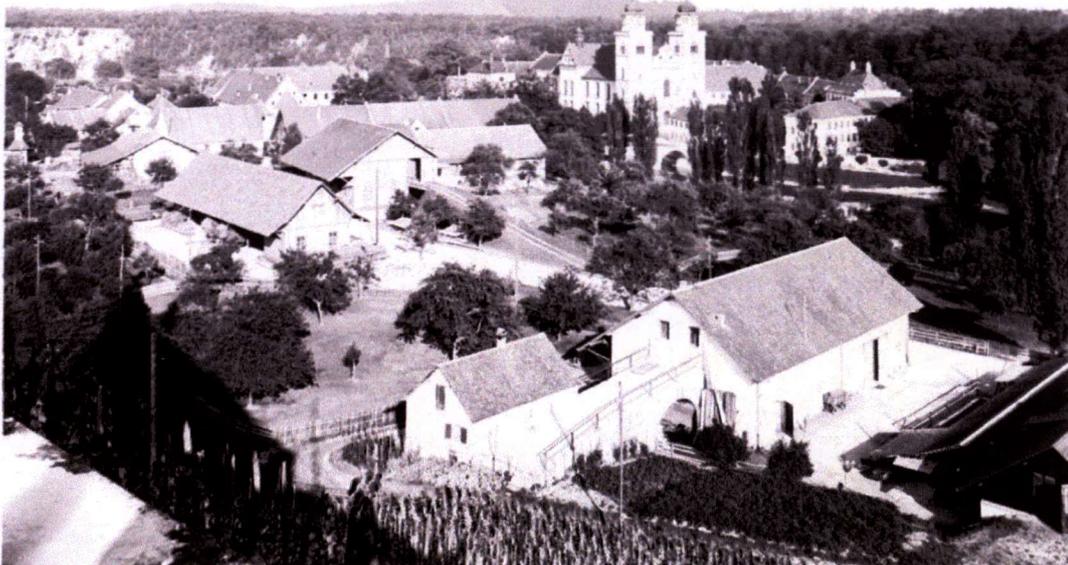
### Archäologie

Das gesamte Chorbareal liegt in der archäologischen Zone 3. Dies bedeutet, dass vor jeglichen Bodeneingriffen archäologische Sondierungen oder Ausgrabungen stattfinden müssen. Relevant wird dies erst bei der Realisierung von Bauten.





Rheinau, Ausschnitt aus einer Postkarte der Zeit um 1900. In der Bildmitte das Chorbareal mit zusätzlichen Scheunen. Die Mauer zur Unteren Steig besass zu diesem Zeitpunkt eine Öffnung mit entsprechender Zufahrtsstrasse.



Rheinau, Foto von 1920. Das Chorbareal ist mit diversen landwirtschaftlich genutzten Bauen besetzt, von denen einige heute nicht mehr existieren.





## Anhang 2 Lärmschutz

### Strassenverkehrslärm

#### Lärmemissionen Strassenverkehr

Strassenabschnitt	Nr. Bezeichnung	Geschwindigkeit		Belagskorrektur		Steigung		Referenzzustand						Planzustand GP						Differenz Betr.Z. - Ref.Z.	
		Nach		Nach		Nach		Tag			Nacht			Tag			Nacht			Tag	Nacht
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Nt	N12	Lre,t	Nn	Nn2	Lre,n	Nt	N12	Lre,t	Nn	Nn2	Lre,n	Lre,t	Lre,n
[km/h]	[km/h]	[dB]	[dB]	[%]	[%]	[Fzrh]	[%]	[dB]	[Fzrh]	[%]	[dB]	[Fzrh]	[%]	[dB]	[Fzrh]	[%]	[dB]	[dB]	[dB]		
1 Untere Steig		35	35	1.0	1.0	1.6	26.8	0.3	54.8	6.0	0.5	48.4	3.0	4.8	47.4	0.7	4.8	40.8	47.4	40.8	
2 Untere Steig		40	40	1.0	1.0	2.1	28.2	0.3	55.5	6.3	0.5	49.1	35.3	0.4	57.0	7.9	0.4	50.0	57.0	50.0	
3 Untere Steig		40	40	1.0	1.0	4.9	28.2	0.3	56.4	6.3	0.5	50.0	35.3	0.4	58.0	7.9	0.4	50.9	58.0	50.9	

#### Lärmimmissionen Strassenverkehr

Strassenabschnitt	Nr. Bezeichnung	Abstand [m]	Aspektwinkel	Dämpfung Aspektwinkel [dB]	Abstands-Reflexdämpfung [dB]	Reflexion	Nutzung			PW			Emissionen Lr,e			Immissionen Lr,i			Überschreitung IGW			Emissionen Lr,e			Immissionen Lr,i			Überschreitung IGW					
							ES			Tag			Nacht			Tag			Nacht			Tag			Nacht			Tag			Nacht		
							ES	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]					
1 Untere Steig		29	180	0.0	14.6	1.0	Wohnen	III	65	55	55	48	41	35	-24	-20	47	41	34	27	-31	-28											
2 Untere Steig		15	180	0.0	11.8	1.0	Wohnen	III	65	55	55	49	45	38	-20	-17	57	50	46	39	-19	-16											
3 Untere Steig		5	120	1.8	7.0	1.0	Wohnen	III	65	55	55	50	49	42	-16	-13	58	51	50	43	-15	-12											

# Parkierungslärm



## Emissionen (Parkfelder)

	Total	TF01	TF02	TF03	TF04	TF05	TF06	TF07	TF08	TF09	TF10	TF11	TF12	TF13	TF14	TF15	TF16	TF17	TF18	TF19	TF20
Anzahl Parkfelder $n_{PF}$ , N	125	5	8	6	6	7	6	3	3	6	14	5	6	4	6	6	5	4	3	11	11
$L_{w,PV}$	[dB(A)]	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67
<b>Tag</b>																					
Bewegungen $B_{FT}$ tag (pro Parkfeld)	[Fz/h]	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275	0.275
$dM = 10 \cdot \log(B_{FT} \cdot n_{PF})$	[dB(A)]	1.4	3.4	2.2	2.2	2.8	2.2	-0.8	-0.8	2.2	5.9	1.4	2.2	0.4	2.2	2.2	1.4	0.4	-0.8	4.8	4.8
$L_{w,TF} = L_{w,PV} + dM$	[dB(A)]	68.4	70.4	69.2	69.2	69.8	69.2	66.2	66.2	69.2	72.9	68.4	69.2	67.4	69.2	68.4	67.4	66.2	71.8	71.8	71.8
Korrektur K1, tag (Anlageart)	[dB(A)]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrektur K2 (Tongehalt)	[dB(A)]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrektur K3 (Impulsgehalt)	[dB(A)]	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Parksuchverkehr Kp	[dB(A)]	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
$L_{w,TF}$ (inkl. Korrekturen)	[dB(A)]	78.2	80.3	79.0	79.0	79.7	79.0	76.0	76.0	79.0	82.7	78.2	79.0	77.3	79.0	79.0	78.2	77.3	76.0	81.7	81.7
$L_{res}$ (inkl. Korrekturen)	[dB(A)]	70.2	72.3	71.0	71.0	71.7	71.0	68.0	68.0	71.0	74.7	70.2	71.0	69.3	71.0	71.0	70.2	69.3	68.0	73.7	73.7
<b>Nacht</b>																					
Bewegungen $B_{FT}$ nacht (pro Parkfeld)	[Fz/h]	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092	0.092
$dM = 10 \cdot \log(B_{FT} \cdot n_{PF})$	[dB(A)]	-3.4	-1.3	-2.6	-2.6	-1.9	-2.6	-5.6	-5.6	-2.6	1.1	-3.4	-2.6	-4.4	-2.6	-2.6	-3.4	-4.4	-5.6	0.0	0.0
$L_{w,TF} = L_{w,PV} + dM$	[dB(A)]	63.6	65.7	64.4	64.4	65.1	64.4	61.4	61.4	64.4	68.1	63.6	64.4	62.6	64.4	64.4	63.6	62.6	61.4	67.0	67.0
Korrektur K1, nacht (Anlageart)	[dB(A)]	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Korrektur K2 (Tongehalt)	[dB(A)]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrektur K3 (Impulsgehalt)	[dB(A)]	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Parksuchverkehr	[dB(A)]	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
$L_{w,TF}$ (inkl. Korrekturen)	[dB(A)]	78.5	80.5	79.2	79.2	79.9	79.2	76.2	76.2	79.2	82.9	78.5	79.2	77.5	79.2	79.2	78.5	77.5	76.2	81.9	81.9
$L_{res}$ (inkl. Korrekturen)	[dB(A)]	70.5	72.5	71.2	71.2	71.9	71.2	68.2	68.2	71.2	74.9	70.5	71.2	69.5	71.2	71.2	70.5	69.5	68.2	73.9	73.9



## Emissionen Zu-/Wegfahrt

		S01	
		Einfahrt	Ausfahrt
Geschwindigkeit	[km/h]	30	30
Steigung	[%]	0	0
Steigungskorrektur	[dB(A)]	0	0
<b>Tag</b>			
Fahrten (Tag)	[Fz/h]	17.2	17.2
LW-Anteil (Tag)	[-]	0.000	0.000
Lr,e (Tag)	[dB(A)]	56.2	56.2
Korrektur K1, Tag (Anlageart)	[dB(A)]	0	0
Korrektur K2 (Tongehalt)	[dB(A)]	0	0
Korrektur K3 (Impulsgehalt)	[dB(A)]	0	0
Lr,e (inkl. Korrekturen), Tag	[dB(A)]	<b>56.2</b>	<b>56.2</b>
<b>Nacht</b>			
Fahrten (Nacht)	[Fz/h]	5.7	5.7
LW-Anteil (Nacht)	[-]	0.000	0.000
Lr,e (Nacht)	[dB(A)]	51.4	51.4
Korrektur K1, Nacht (Anlageart)	[dB(A)]	5	5
Korrektur K2 (Tongehalt)	[dB(A)]	0	0
Korrektur K3 (Impulsgehalt)	[dB(A)]	0	0
Lr,e (inkl. Korrekturen), Nacht	[dB(A)]	<b>56.4</b>	<b>56.4</b>

**Immissionen Parkierung (Zu-/Wegfahrt von Klosterplatz)**

Reflexionen 3. Grades

Empfang	Nutzung	ES	Höhe H[m]	Etage	Immissionen		PW		Diff. zu PW	
					Lr_t	Lr_n	Tag	Nacht	Tag	Nacht
EP01	Wohnen	III	7.3	2	49.9	50.1	60	50	-10.1	0.1
EP01	Wohnen	III	4.5	1	49.7	49.9	60	50	-10.3	-0.1
EP01	Wohnen	III	1.7	0	45.2	45.4	60	50	-14.8	-4.6
EP02	Wohnen	III	12.9	4	52.3	52.5	60	50	-7.7	2.5
EP02	Wohnen	III	10.1	3	53.0	53.2	60	50	-7.0	3.2
EP02	Wohnen	III	7.3	2	53.7	53.9	60	50	-6.3	3.9
EP02	Wohnen	III	4.5	1	54.4	54.6	60	50	-5.6	4.6
EP02	Wohnen	III	1.7	0	54.7	54.9	60	50	-5.3	4.9
EP03	Wohnen	III	12.9	4	51.4	51.6	60	50	-8.6	1.6
EP03	Wohnen	III	10.1	3	52.0	52.2	60	50	-8.0	2.2
EP03	Wohnen	III	7.3	2	52.6	52.8	60	50	-7.4	2.8
EP03	Wohnen	III	4.5	1	53.1	53.4	60	50	-6.9	3.4
EP03	Wohnen	III	1.7	0	52.9	53.1	60	50	-7.1	3.1
EP04	Wohnen	III	12.9	4	50.5	50.7	60	50	-9.5	0.7
EP04	Wohnen	III	10.1	3	51.1	51.4	60	50	-8.9	1.4
EP04	Wohnen	III	7.3	2	51.8	52.0	60	50	-8.2	2.0
EP04	Wohnen	III	4.5	1	52.6	52.8	60	50	-7.4	2.8
EP04	Wohnen	III	1.7	0	52.9	53.2	60	50	-7.1	3.2
EP05	Wohnen	III	12.9	4	43.6	43.9	60	50	-16.4	-6.1
EP05	Wohnen	III	10.1	3	43.6	43.8	60	50	-16.4	-6.2
EP05	Wohnen	III	7.3	2	43.1	43.3	60	50	-16.9	-6.7
EP05	Wohnen	III	4.5	1	42.1	42.4	60	50	-17.9	-7.6
EP05	Wohnen	III	1.7	0	40.9	41.1	60	50	-19.1	-8.9
EP06	Wohnen	III	12.9	4	49.2	49.4	60	50	-10.8	-0.6
EP06	Wohnen	III	10.1	3	50.1	50.3	60	50	-9.9	0.3
EP06	Wohnen	III	7.3	2	51.2	51.4	60	50	-8.8	1.4
EP06	Wohnen	III	4.5	1	52.4	52.6	60	50	-7.6	2.6
EP06	Wohnen	III	1.7	0	53.2	53.4	60	50	-6.8	3.4
EP07	Wohnen	III	12.9	4	48.4	48.6	60	50	-11.6	-1.4
EP07	Wohnen	III	10.1	3	49.5	49.7	60	50	-10.5	-0.3
EP07	Wohnen	III	7.3	2	50.8	51.0	60	50	-9.2	1.0
EP07	Wohnen	III	4.5	1	52.1	52.3	60	50	-7.9	2.3
EP07	Wohnen	III	1.7	0	52.8	53.0	60	50	-7.2	3.0
EP08	Wohnen	III	12.9	4	44.0	44.2	60	50	-16.0	-5.8
EP08	Wohnen	III	10.1	3	45.9	46.1	60	50	-14.1	-3.9
EP08	Wohnen	III	7.3	2	47.8	48.0	60	50	-12.2	-2.0
EP08	Wohnen	III	4.5	1	48.9	49.1	60	50	-11.1	-0.9
EP08	Wohnen	III	1.7	0	49.4	49.6	60	50	-10.6	-0.4
EP09	Wohnen	III	12.9	4	42.6	42.8	60	50	-17.4	-7.2
EP09	Wohnen	III	10.1	3	43.5	43.7	60	50	-16.5	-6.3
EP09	Wohnen	III	7.3	2	44.7	44.9	60	50	-15.3	-5.1
EP09	Wohnen	III	4.5	1	45.2	45.4	60	50	-14.8	-4.6
EP09	Wohnen	III	1.7	0	45.1	45.3	60	50	-14.9	-4.7
EP10	Wohnen	III	12.9	4	46.4	46.7	60	50	-13.6	-3.3
EP10	Wohnen	III	10.1	3	46.8	47.1	60	50	-13.2	-2.9
EP10	Wohnen	III	7.3	2	47.2	47.5	60	50	-12.8	-2.5
EP10	Wohnen	III	4.5	1	47.4	47.7	60	50	-12.6	-2.3
EP10	Wohnen	III	1.7	0	47.0	47.3	60	50	-13.0	-2.7
EP11	Wohnen	III	12.9	4	42.7	42.9	60	50	-17.3	-7.1
EP11	Wohnen	III	10.1	3	43.1	43.3	60	50	-16.9	-6.7
EP11	Wohnen	III	7.3	2	43.7	43.9	60	50	-16.3	-6.1
EP11	Wohnen	III	4.5	1	44.1	44.3	60	50	-15.9	-5.7
EP11	Wohnen	III	1.7	0	44.0	44.2	60	50	-16.0	-5.8

**Immissionen Parkierung (Zu-/Wegfahrt durch Mauerdurchbruch)**

Reflexionen 3. Grades

Empfang	Nutzung	ES	Höhe H[m]	Etage	Immissionen		PW		Diff. zu PW	
					Lr t	Lr n	Tag	Nacht	Tag	Nacht
EP01	Wohnen	III	7.3	2	49.7	49.9	60	50	-10.3	-0.1
EP01	Wohnen	III	4.5	1	49.5	49.7	60	50	-10.5	-0.3
EP01	Wohnen	III	1.7	0	45.1	45.4	60	50	-14.9	-4.6
EP02	Wohnen	III	12.9	4	52.3	52.5	60	50	-7.7	2.5
EP02	Wohnen	III	10.1	3	53.0	53.2	60	50	-7.0	3.2
EP02	Wohnen	III	7.3	2	53.7	53.9	60	50	-6.3	3.9
EP02	Wohnen	III	4.5	1	54.4	54.6	60	50	-5.6	4.6
EP02	Wohnen	III	1.7	0	54.7	54.9	60	50	-5.3	4.9
EP03	Wohnen	III	12.9	4	51.3	51.6	60	50	-8.7	1.6
EP03	Wohnen	III	10.1	3	52.0	52.2	60	50	-8.0	2.2
EP03	Wohnen	III	7.3	2	52.6	52.8	60	50	-7.4	2.8
EP03	Wohnen	III	4.5	1	53.1	53.3	60	50	-6.9	3.3
EP03	Wohnen	III	1.7	0	52.9	53.1	60	50	-7.1	3.1
EP04	Wohnen	III	12.9	4	49.5	49.8	60	50	-10.5	-0.2
EP04	Wohnen	III	10.1	3	50.1	50.3	60	50	-9.9	0.3
EP04	Wohnen	III	7.3	2	50.6	50.8	60	50	-9.4	0.8
EP04	Wohnen	III	4.5	1	51.3	51.5	60	50	-8.7	1.5
EP04	Wohnen	III	1.7	0	51.5	51.7	60	50	-8.5	1.7
EP05	Wohnen	III	12.9	4	43.6	43.9	60	50	-16.4	-6.1
EP05	Wohnen	III	10.1	3	43.6	43.8	60	50	-16.4	-6.2
EP05	Wohnen	III	7.3	2	43.1	43.3	60	50	-16.9	-6.7
EP05	Wohnen	III	4.5	1	42.1	42.4	60	50	-17.9	-7.6
EP05	Wohnen	III	1.7	0	40.8	41.1	60	50	-19.2	-8.9
EP06	Wohnen	III	12.9	4	47.1	47.3	60	50	-12.9	-2.7
EP06	Wohnen	III	10.1	3	47.4	47.6	60	50	-12.6	-2.4
EP06	Wohnen	III	7.3	2	47.8	48.0	60	50	-12.2	-2.0
EP06	Wohnen	III	4.5	1	48.3	48.5	60	50	-11.7	-1.5
EP06	Wohnen	III	1.7	0	48.0	48.2	60	50	-12.0	-1.8
EP07	Wohnen	III	12.9	4	45.3	45.5	60	50	-14.7	-4.5
EP07	Wohnen	III	10.1	3	45.5	45.7	60	50	-14.5	-4.3
EP07	Wohnen	III	7.3	2	45.8	46.0	60	50	-14.2	-4.0
EP07	Wohnen	III	4.5	1	46.3	46.5	60	50	-13.7	-3.5
EP07	Wohnen	III	1.7	0	45.5	45.7	60	50	-14.5	-4.3
EP08	Wohnen	III	12.9	4	37.7	37.9	60	50	-22.3	-12.1
EP08	Wohnen	III	10.1	3	37.6	37.9	60	50	-22.4	-12.1
EP08	Wohnen	III	7.3	2	39.4	39.6	60	50	-20.6	-10.4
EP08	Wohnen	III	4.5	1	39.9	40.1	60	50	-20.1	-9.9
EP08	Wohnen	III	1.7	0	39.2	39.4	60	50	-20.8	-10.6
EP09	Wohnen	III	12.9	4	33.5	33.8	60	50	-26.5	-16.2
EP09	Wohnen	III	10.1	3	32.8	33.1	60	50	-27.2	-16.9
EP09	Wohnen	III	7.3	2	37.5	37.7	60	50	-22.5	-12.3
EP09	Wohnen	III	4.5	1	38.7	38.9	60	50	-21.3	-11.1
EP09	Wohnen	III	1.7	0	38.5	38.7	60	50	-21.5	-11.3
EP10	Wohnen	III	12.9	4	46.2	46.5	60	50	-13.8	-3.5
EP10	Wohnen	III	10.1	3	46.7	46.9	60	50	-13.3	-3.1
EP10	Wohnen	III	7.3	2	47.1	47.3	60	50	-12.9	-2.7
EP10	Wohnen	III	4.5	1	47.3	47.5	60	50	-12.7	-2.5
EP10	Wohnen	III	1.7	0	46.9	47.2	60	50	-13.1	-2.8
EP11	Wohnen	III	12.9	4	28.2	28.4	60	50	-31.8	-21.6
EP11	Wohnen	III	10.1	3	27.6	27.8	60	50	-32.4	-22.2
EP11	Wohnen	III	7.3	2	33.2	33.4	60	50	-26.8	-16.6
EP11	Wohnen	III	4.5	1	34.5	34.8	60	50	-25.5	-15.2
EP11	Wohnen	III	1.7	0	35.6	35.9	60	50	-24.4	-14.1



Baudirektion  
50/55



## Anhang 3 Erschliessungssituation

# Parkierung Chorb Rheinau Machbarkeit Mauerdurchbruch

## 1 Grundlagen

Massgebend ist die Verkehrssicherheitsverordnung des Kantons Zürich (VSiv) bzw. die Zugangsnormalien.

- Ausfahrtstyp: B
- Breite der Zufahrt: 5-6 m
- Ausrundungsradien ab Fahrbahnrand: 5 m
- Maximale Neigung Ausfahrt: +/-3%
- Notwendige Sichtweite: 50 m
- Ein-/Ausfahrt als Trottoirüberfahrt

Sofern das öffentliche Interesse (Z.b. am Heimatschutz) überwiegt sind Abweichungen zulässig.

Aus denkmalpflegerischen Gründen soll die Breite des Durchbruchs so gering wie möglich gehalten werden.

Die Ein- und Ausfahrt kann entweder gemeinsam oder getrennt erfolgen.

## 2 Abmessungen

Torbreite: 6.00 m

Torhöhe: 2.30 m

Ergänzende Massnahmen:

- Verbreiterung des Trottoir um 1.0 m. Die Strassenbreite wird auf 6.0 m verschmälert, der massgebende Begegnungsfall LW-LW ist weiterhin gegeben. Somit werden die Sichtweiten verbessert und die Ausrundungsradien können weiter vorne angesetzt werden.

Abweichungen von der VSiv:

- Die Ausrundungsradien werden mit 4 m statt mit 5 m angesetzt. Dies ist zulässig, da die Ausfahrt nur von Personenwagen benützt wird.
- Die Sichtweite nach rechts beträgt nur 30 m. Dies ist zulässig, da die gefahrenen Geschwindigkeiten aufgrund des vorhandenen Rechtsvortritts beim Knoten weniger als 30 km/h betragen (SN 640 273a Tab. 1)

Abweichungen von den Zugangsnormalien

- Die minimale lichte Höhe gemäss Zugangsnormalien beträgt 4.50 m. Da die Zufahrt allerdings nur eine Nebenerschliessung für Personenwagen zum Parkhaus darstellt, ist die Mindesthöhe für Parkierungsanlagen von 2.30 m (gemäss SN 640 291a) hier ausreichend.

## 3 Fazit

Die Machbarkeit einer Zufahrt zur Parkierungsanlage im Chorb mittels Durchbruch bzw. Toranlage in der Klostermauer ist aus verkehrstechnischer Sicht bei Umsetzung der genannten Massnahmen im Strassenraum und bei Einhaltung der notwendigen Abmessungen gegeben.

Auftrags-Nr.: BZF018  
Datum: 02.07.2015  
Referenz: SCM

Kanton Zürich

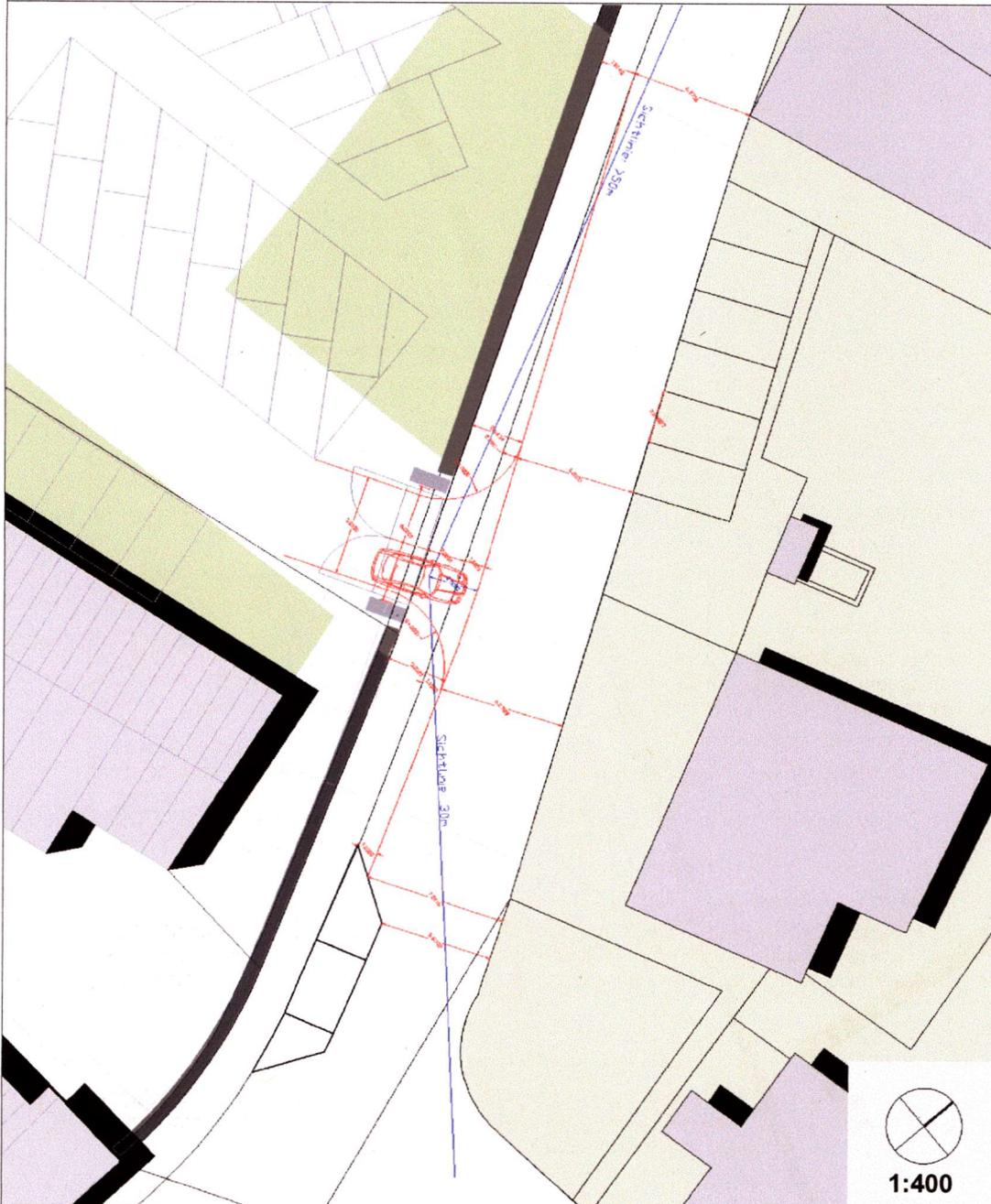
**Chorb Rheinau**  
Erschliessung Parkierung  
Variante 1

Auftrags-Nr.: 018  
Datum: 04.06.2014  
Referenz: SCM

**BUCHHOFER**

SEPARENDE INGENIEURE

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



Kanton Zürich

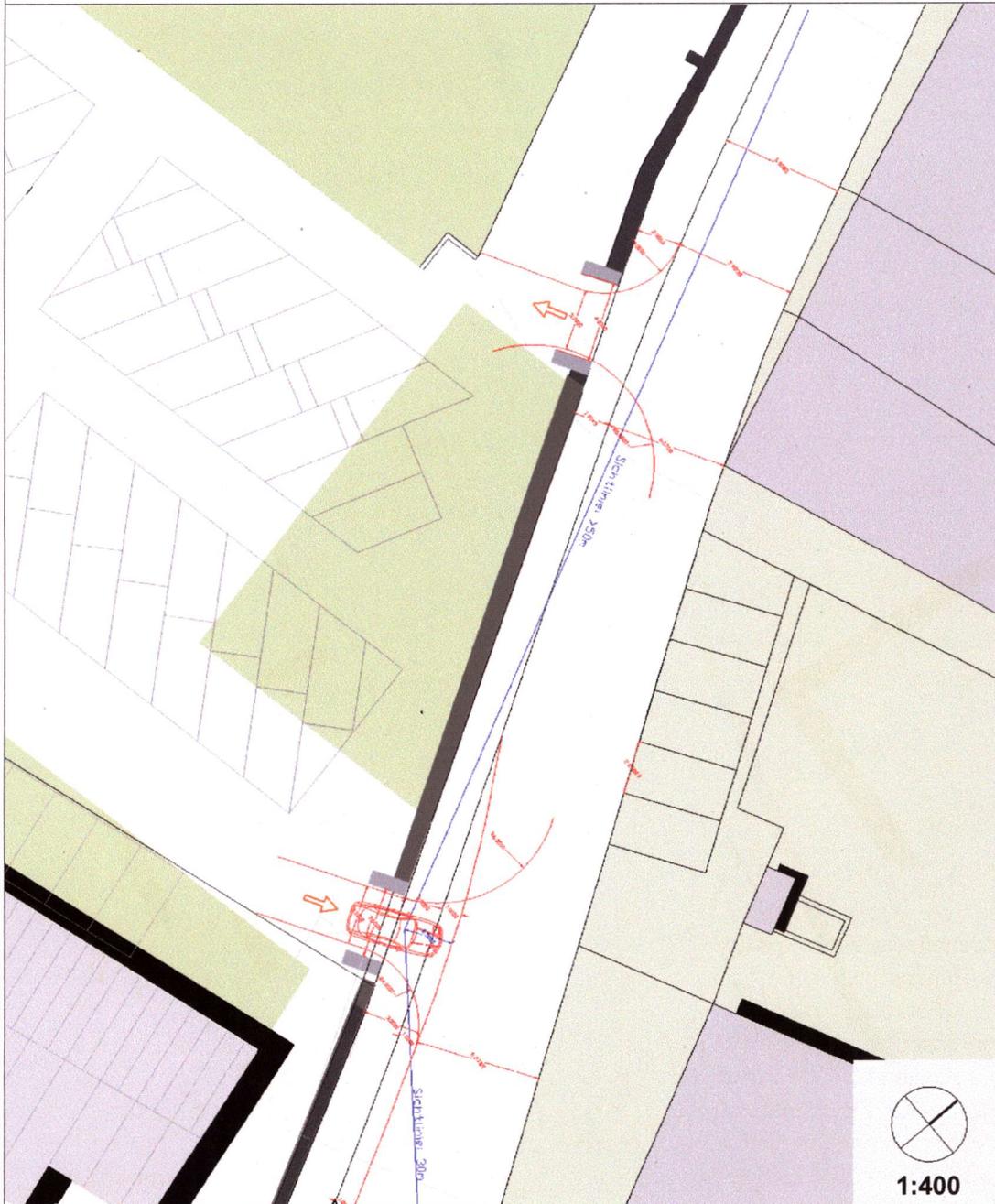
**Chorb Rheinau**  
Erschliessung Parkierung  
Variante 2

Auftrags-Nr.: 018  
Datum: 04.06.2014  
Referenz: SCM

**BUCHHOFER**

BERATENDE INGENIEURE

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





## Anhang 4 Parkierung und Verkehrserzeugung

### Parkplatzbedarfsrechnung Baufeld A3/A4

Annahmen (je Baufeld):

Grundfläche	750 m <sup>2</sup>
Anzahl Vollgeschosse	4.0
Anzahl Halbgeschosse (Dach/1.UG)	2.0
Bruttogeschossfläche	3375 m <sup>2</sup>
Massgebende Geschossfläche (mGF)	3038 m <sup>2</sup>

#### Szenario 1 (Wohnen/Gewerbe)

Gewerbefläche EG	500 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen (ca.150m <sup>2</sup> /Whg)	16.0
Parkplatzbedarf Gewerbe:	
Beschäftigte (150m <sup>2</sup> /PP, Reduktion 60%)	2.0 PP
Kunden (300m <sup>2</sup> /PP, Reduktion 70%)	1.2 PP
Parkplatzbedarf Wohnen:	
Bewohner (1PP/Whg)	16.0 PP
Besucher (1PP/3Whg)	5.3 PP
<b>Summe</b>	<b>24.5 PP</b>

#### Szenario 2 (Schule/Wohnheim)

Anzahl Klassenzimmer	16
Anzahl Studentenzimmer	40
Parkplatzbedarf:	
Lehrpersonal (1PP/Klassenzimmer, Reduktion 60%)	9.6 PP
Studenten	0.0 PP

### Verkehrserzeugung

	Anzahl PP	SVP	Betriebs- tage / Jahr	Fahrten pro Tag
MIR Musikinsel Rheinau (Parkplatz BF A5)	52	2.5	365	130
Haus der Stille (Parkplatz BF A5)	0		365	0
Hauswirtschaftschule (Parkplatz BF A5)	8	2	250	11
Museum (Parkplatz BF A5)	5	4	315	17
Restaurant (Parkplatz BF A5)	18	6	315	93
Besucher Klosterkirche (Parkplatz BF A5)	30	4	365	120
Anwohner Klosterbezirk (Parkplatz BF A5)	10	2.5	365	25
Beschäftigten-Parkplatz Klosterinsel	27	2	365	54
<b>Summe Klosterinsel und Bezirk</b>				<b>ca. 450</b>
Anwohner Untere Steig / Rheingasse	10	2.5	365	<b>ca. 25</b>
Neubauten A3/A4	50	2.5	365	<b>ca. 125</b>
Bestehendes Gewerbe	12	2.5	315	<b>ca. 25</b>





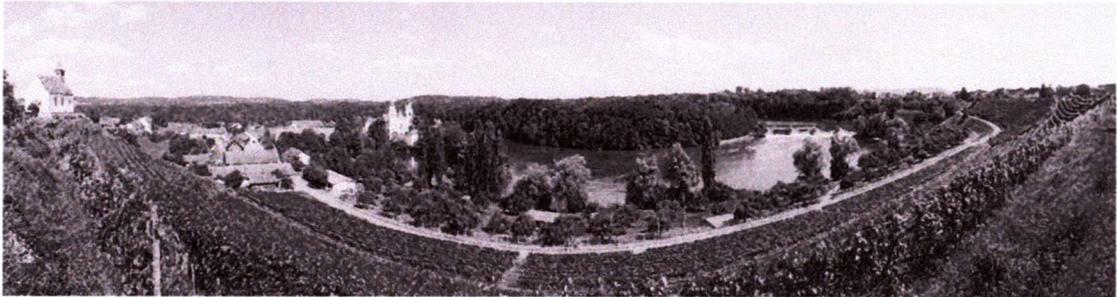
Kanton Zürich  
Baudirektion



**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](http://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 Gestaltungsplans<sup>1</sup> hinausgehen, konnten nicht oder nur begrenzt Berücksichtigung finden. Hinsichtlich inhaltlicher und formaler Anforderungen an einen Gestaltungsplan verweisen wir auf das Merkblatt<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> [http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/formulare\\_merkblaetter.html](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 sollte.



## 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 Ellikerstrasse 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 Rheinufer als kinderwagen-tauglicher 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 Rheinufer 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 verkehrssarmen 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 Parkieranlage 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 Parkierananlage im Teilgebiet A bestmöglich in die Landschaft einfügen müsse und unterirdisches Parkieren wo immer möglich vorzuziehen sei. Um dies zu sichern, soll die Parkierananlage 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 Parkieren 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 „verkehrsfrei“ 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 Berechtigte 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 Berechtigte (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 Bestandegarantie. 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) vorbehalten. 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 -belegung unter Berücksichtigung der hohen ortbaulichen 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 Gewerbebezüge 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).

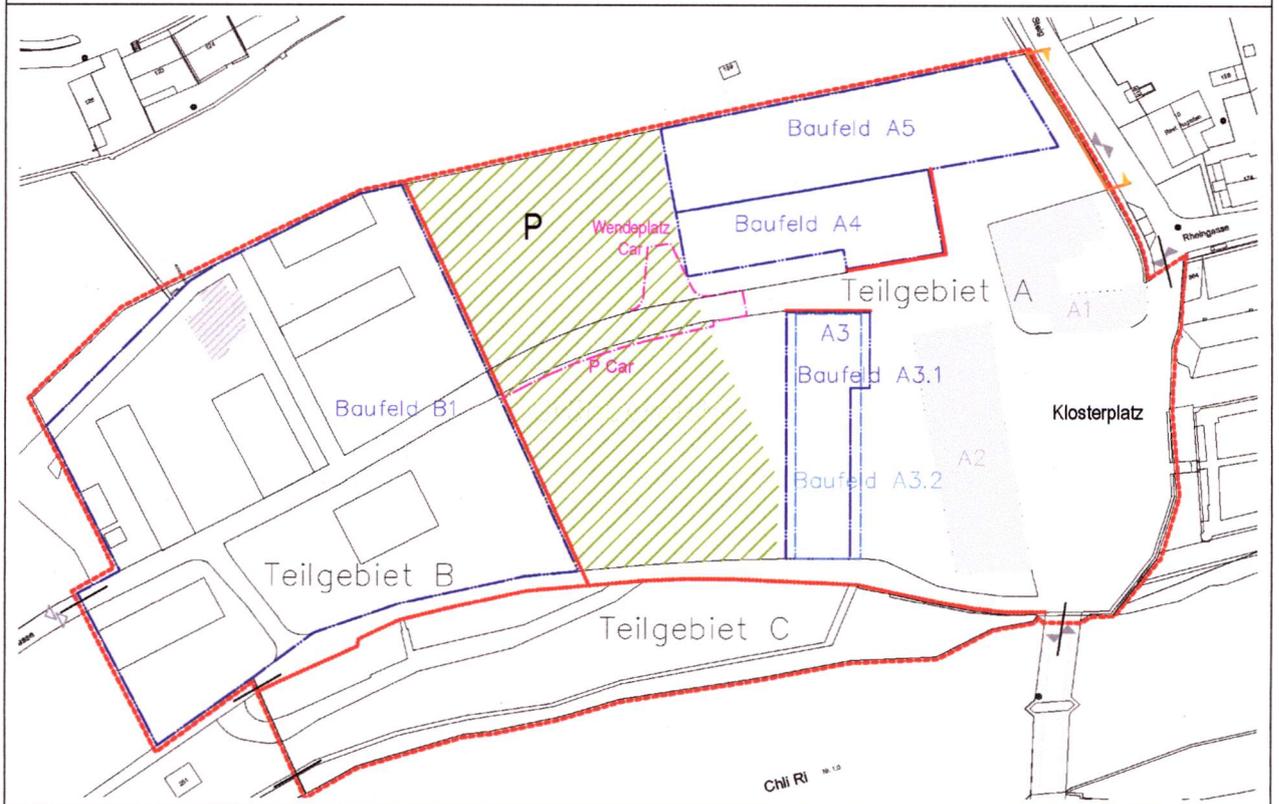
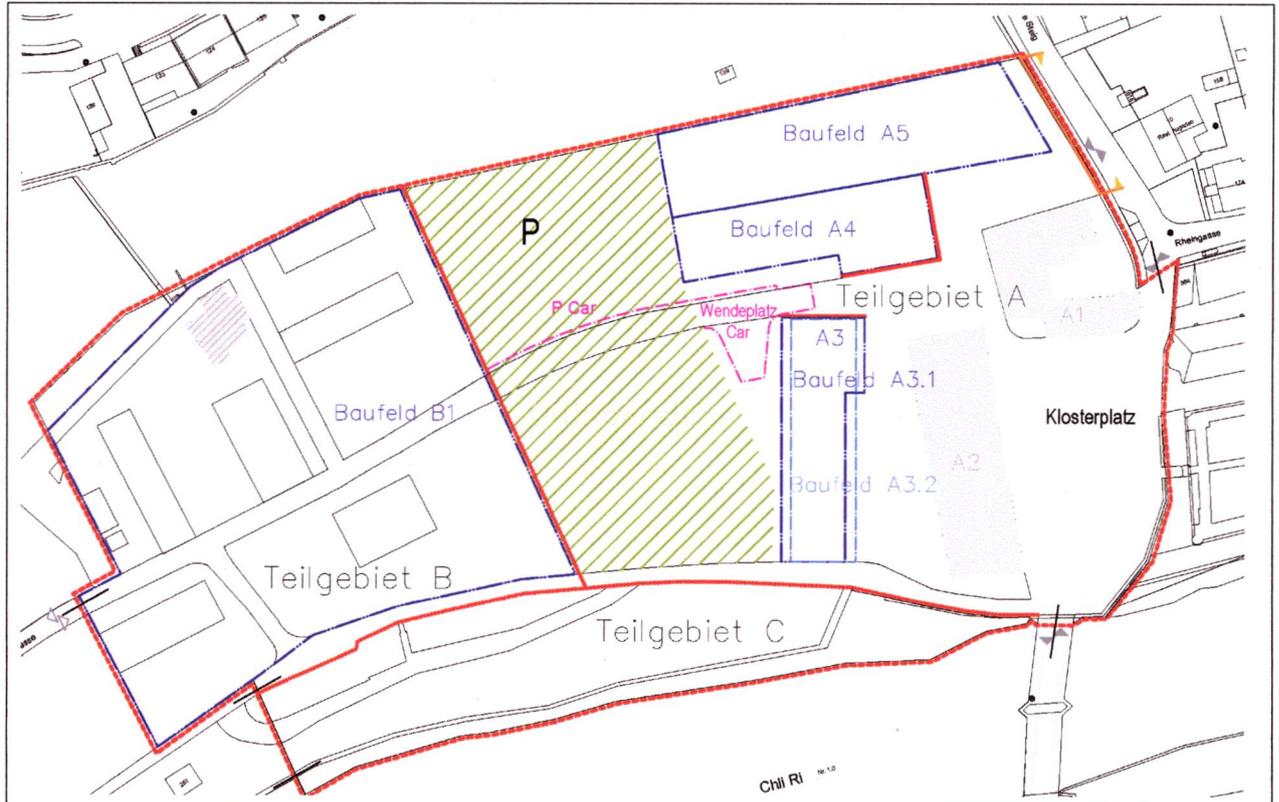


### **3 Weiteres Vorgehen**

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](http://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 Wendeplatz/Parkierung Reisecars





Baudirektion  
20/20

## **Anhang 2 (Originaleinwendungen)**

Die Einwendungen sind in einer Anlage beiliegend.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Privater Gestaltungsplan "Areal Chorb"** **Inkrafttreten nach Rechtskraft der Festsetzung und Publikation**

**Rheinau.** Die Stimmberechtigten der Gemeinde Rheinau haben am 27.10.2015 beschlossen:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Privaten Gestaltungsplan "Areal Chorb" mit Verfügung vom 1. Februar 2016 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. April 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Der private Gestaltungsplan "Areal Chorb" tritt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 16/066 vom 3. Mai 2016 in Kraft.

Gemeinde Rheinau

00153809