



Referenz-Nr.: ARE 18-0670

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

1/5

Kantonaler Gestaltungsplan «PUK-Areal Neu-Rheinau» – Festsetzung

Gemeinde **Rheinau**

Lage Neu-Rheinau, Grundstücke Kat.-Nrn. 986, 1093 und 533 (Breitenweg)

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:1000 vom 20. April 2018
Unterlagen - Vorschriften vom 20. April 2018
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. April 2018

Sachverhalt

Zuständigkeit Die Psychiatrische Universitätsklinik Zürich (PUK) betreibt heute in Neu-Rheinau unter anderem spezialisierte, überregionale Angebote in der stationären forensischen Psychiatrie. Auslöser für die notwendige Weiterentwicklung des Klinikareals ist der steigende Bedarf nach forensischen Behandlungsplätzen.

Das Zentrum für Stationäre Forensische Therapie der PUK in Rheinau ist gemäss kantonalem Richtplan, Öffentliche Bauten und Anlagen, als bestehender Standort für «Allgemeine Psychiatrie» festgelegt.

Für die langfristige Weiterentwicklung des PUK-Areals Neu-Rheinau wurde ein Masterplan erarbeitet, welchen der Regierungsrat mit Beschluss vom 28. Januar 2015 zustimmend zur Kenntnis genommen hat (RRB Nr. 75/2015). Die richtplanerische Umsetzung des Masterplans «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» erfolgt durch die Festlegung der fachübergreifenden Gebietsplanung «Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau» im Rahmen der Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans. Deren Festsetzung durch den Kantonsrat steht noch aus. Die vorberatenden Kommissionen für Planung und Bau (KPB) sowie Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) haben ihre Beratungen aber am 6. Februar 2018 abgeschlossen (vgl. Vorlage 5298a).

Als Grundlage für die Arealentwicklung ist für die grundeigentümergebundene Umsetzung des Masterplans auf Stufe Nutzungsplanung ein kantonaler Gestaltungsplan durch die Baudirektion gemäss § 84 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Anlass und Zielsetzung der Planung Anlass zur Entwicklung des Masterplans waren einerseits der grosszyklische Instandsetzungsbedarf der Gebäude auf dem Klinikareal und andererseits der Bedarf nach weiteren forensischen Massnahmenplätzen im mittleren Sicherheitsstandard. Der Masterplan hat zum Ziel, die langfristige bauliche Entwicklung des Klinikareals und des unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles festzulegen.



Für diese Langfristperspektive werden folgende Grundsätze und Eckwerte der Gebietsplanung «Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau» festgelegt:

- Die städtebauliche Struktur des Gebäudeensembles in Form einer axialsymmetrischen Anlage in einer Parklandschaft soll weiterentwickelt werden. Dazu soll die historische Anlage mit heute drei halbkreisförmig angeordneten Bautiefen Richtung Süden um eine vierte Bautiefe mit zwei Baubereichen erweitert werden. Diese sollen erst bei betrieblicher Notwendigkeit oder wenn alle anderen Baubereiche im Perimeter bereits ausgenutzt sind, beansprucht werden.
- Für die bauliche Entwicklung der PUK sollen am Standort Neu-Rheinau insgesamt rund 50'000 m² zusätzliche Geschossflächen realisiert werden.
- Die Nutzungen auf dem Areal werden in drei Bereiche zusammengefasst. Im Zentrum der Anlage werden die Verwaltungsgebäude konzentriert. Das Zentrum für Stationäre Forensische Therapie soll den westlichen Teil der Anlage besetzen. Das Zentrum für Integrative Psychiatrie sowie das Wohnheim Tilia belegen den östlichen Teil. Durch die Erweiterung der Anlage Richtung Süden entsteht für alle Hauptnutzer Entwicklungspotenzial.
- Neue Baufelder sind primär entlang der Erschliessungsspannen zu bebauen. Zwischen den Bauvolumen und entlang der Erschliessungsspannen sind Sichtlinien freizuhalten.
- Die Erschliessung der Anlage für den Autoverkehr erfolgt über die Alleestrasse. Parallel dazu verlaufen zwei weitere Erschliessungsspannen.
- Die Hauptparkierung erfolgt in erster Linie auf zwei Sammelparkplätzen, die direkt über die Alleestrasse erreichbar sind.
- Der Parkcharakter soll weiterentwickelt werden. Baumreihen entlang der Erschliessungsspannen sollen strukturierend wirken.
- Als Grundlage für die Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und zur Auslösung von Bauprojekten in sinnvollen Etappen dient der gemeinsam von der Gesundheitsdirektion, der Baudirektion, der Sicherheitsdirektion und der Direktion der Justiz und des Innern erarbeitete Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» vom 28. Januar 2015.

Erwägungen

A. Planungsinhalte

Zusammenfassung
der Vorlage

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan «PUK-Areal Neu-Rheinau» wird die gemäss Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» im kantonalen Richtplan festgelegte konzeptionelle Grundlage auf Stufe Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Standorts für heutige und zukünftige Nutzungen geschaffen sowie eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochwertige sowie wirtschaftliche Weiterentwicklung der historischen Anlage in Etappen sichergestellt.

Der Gestaltungsplan umfasst das gesamte PUK-Areal und beinhaltet nebst Angaben zur Bebauung auch Aussagen zum Freiraum, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Umwelt. Er ermöglicht den Ausbau von bestehenden Kliniknutzungen für Psychiatrie und Forensische Psychiatrie sowie damit in Zusammenhang stehende Nutzungen. Zudem sind weitere öffentliche Nutzungen möglich, um kantonale Aufgaben in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit, Soziales, Justiz, Bildung, Erziehung und Kultur in den denkmalgeschützten Bauten des historischen Ensembles erfüllen zu können. Die städtebauliche Struktur des Gebäudeensembles in Form einer axialsymmetrischen Anlage in einer Parklandschaft wird sachgerecht weiterentwickelt.

Der Gestaltungsplan ist auf die noch ausstehende Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans (Vorlage 5298a) abgestimmt. Die Festlegung der Gebietsplanung «Psychiatrischen Universitätsklinik Zürich, Rheinau» wurde dahingehend angepasst, als die historische Anlage mit heute drei halbkreisförmig angeordneten Bautiefen Richtung Süden in der vierten Bautiefe nur um zwei Baubereiche erweitert werden soll. Die beiden Baubereiche sollen erst bei betrieblicher Notwendigkeit oder wenn alle anderen Baubereiche im Perimeter bereits ausgenützt sind, beansprucht werden. Bei konkret vorliegendem Bedarf für weitere Baubereiche im Süden des Gebietsplanungsperrimeters ist eine Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich. Die «Rückführung in Fruchtfolgeflächen» gemäss «Gebietsplanung PUK-Areal Neu-Rheinau» der Teilrevision 2015 steht nicht im Widerspruch zu den Gestaltungsplanvorschriften zur «Parklandschaft». Im Gegensatz zum Anliegen der «Rückführung in Fruchtfolgeflächen», welche die Bodenqualität sicherzustellen hat, soll mit den Vorschriften zur «Parklandschaft» die optische Wirkung der Parkanlage erhalten und weiterentwickelt werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die wesentlichen Inhalte des Gestaltungsplans umfassen die Baubereiche für die neuen oberirdischen Bauten, die zwingenden Baubegrenzungslinien und die maximalen Gebäudehöhen.

Die Arealbegrenzung ist in Form von durchlässigen, landschaftlichen Elementen zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind im Gesamtkontext der Anlage im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Die Parklandschaft wird durch freizuhaltende Aussenräume und anzulegende Baumreihen erhalten und weiterentwickelt.

Mit der festgelegten Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird die übergeordnete Anbindung des Areals sichergestellt. Die Parkplätze haben sich nach dem «Konzept Parkierung» richten. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr hat die Durchgängigkeit zu gewährleisten.

Der Verlust von Fruchtfolgeflächen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Aufwertung von anthropogen veränderten Böden kompensiert. Bei Verlust von vertraglich gesicherten Naturschutzflächen ist ökologischer Ersatz zu leisten. Die Ersatzflächen sind mit einer Schutzverordnung zu sichern.

B. Anhörung und öffentliche Auflage

Der kantonale Gestaltungsplan «PUK-Areal Neu-Rheinau» wurde gemäss § 7 Abs. 2 PBG vom 21. Juli 2017 bis 18. September 2017 öffentlich aufgelegt. Die nach und nebengeordneten Planungsträger wurden angehört.



Einwendungen Die im Rahmen der Anhörung und öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen beziehen sich auf die Hauptthemen Anpassung der Baubereiche, Nutzung der Bausubstanz / Verdichtung, Durchgängigkeit des Breitenweges, Durchlässigkeit der Anlage / freizuhaltende Aussenräume, Hochspannungskabelleitung, Natur- und Bodenschutz, Art der Nutzungen in Gebäuden und auf dem Areal sowie Vorgaben für Neubauten. Die Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden konnten, sind im Bericht nach Art. 47 RPV begründet.

Die Gemeinde Rheinau wurde im Rahmen einer Informationssitzung vom 9. Mai 2018 über das Ergebnis der Planaufgabe und den Umgang mit den Einwendungen orientiert. Sie verlangte keine Einigungsverhandlung gemäss § 84 Abs. 2 PBG.

C. Ergebnis

Rechtmässigkeit Der kantonale Gestaltungsplan «PUK-Areal Neu-Rheinau» respektiert das übergeordnete Recht, insbesondere die Ziele und Grundsätze der Planung gemäss Art. 1 und 3 RPG. Die Vorlage entspricht § 84 Abs. 2 PBG und enthält die gesetzlich erforderlichen Festlegungen und Vorschriften.

Zur Einhaltung des Zeitplans für die notwendige Weiterentwicklung des Klinikareals und dem geplanten Neubau für stationäre Massnahmenplätze der forensischen Psychiatrie ist der kantonale Gestaltungsplan «PUK-Areals Neu-Rheinau» im Sinne einer untergeordneten Abweichung gemäss § 16 Abs. 2 PBG festzusetzen. Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areals Neu-Rheinau ist auf die vorgesehene Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans (Vorlage 5298a) abgestimmt. Die im Rahmen der Beratungen der KPB und des Mitwirkungsverfahrens eingegangenen Anträge und Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Weiteres Verfahren Die im Rahmen des anschliessenden baurechtlichen Bewilligungsverfahrens zu erteilenden Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen sind mit der baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Rheinau zu koordinieren.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der kantonale Gestaltungsplan «PUK-Areal Neu-Rheinau», bestehend aus Situationsplan Mst. 1:1000 und Vorschriften, wird festgesetzt.
- II. Der kantonale Gestaltungsplan steht bei der Gemeinde Rheinau (Schulstrasse 11, 8462 Rheinau) sowie der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht 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 möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen

- Dispositiv I, II und III zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit dem kantonalen Gestaltungsplan aufzulegen
- nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Rheinau (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Hochbauamt (unter Beilage von einem Dossier)
- Immobilienamt (unter Beilage von einem Dossier)
- Psychiatrische Universitätsklinik Zürich (unter Beilage von einem Dossier)
- Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

VERSENDET AM 18. JULI 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kantonaler Gestaltungsplan "PUK-Areal Neu-Rheinau"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Situationsplan 1:1'000

Druckdatum: 12. Juli 2018

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am:

18. Juli 2018

BDV-Nr:

0670/18

Für die Baudirektion:

**Kantonaler Gestaltungsplan
"PUK-Areal Neu-Rheinau"**

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Situationsplan 1:1'000

Druckdatum: 12. Juli 2018

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am:

BDV-Nr.:

Für die Baudirektion:

Festsetzungsinhalt

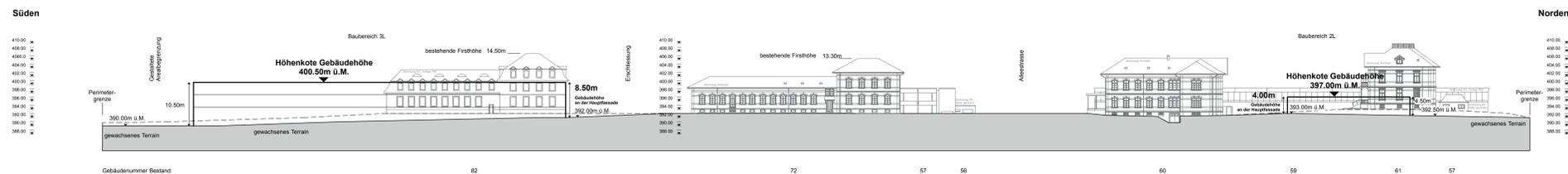
- Geltungsbereich (Ziffer 2)
- Baubereiche 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R (Ziffer 6)
- Denkmalschutzobjekte mit Gebäude-Nummer (Ziffer 7)
- Bestehende Bauten mit Gebäude-Nummer innerhalb Perimeter (Ziffer 8)
- Zwingende Baubegrenzungslinie (Ziffer 10)
- Symmetrieachse Baubereiche (Ziffer 12)
- Hauptzugangsseite (Ziffer 13)
- Gestaltete Arealbegrenzung (Ziffer 17)
- Parklandschaft (Ziffer 20)
- Freizuhalten Aussenräume (Ziffer 21)
- Strukturelemente Freiraum (Ziffer 22)
- Durchgänge Verbindung gewährleisten (Ziffer 23)
- Haupterschliessung MIV (Ziffer 24)
- Servicewege (Ziffer 25)
- Sammelanlage Parkierung (Ziffer 26)

Informationsinhalt

- Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
- Bestehende unterirdische Bauten
- Platzbereich / Wendemöglichkeit MIV
- Höhenlinien, bestehendes Terrain in M.u.M.
- Grenze zukünftige Grundwasser-Schutzzone S3 / S2
- Naturschutzobjekte mit Objektbezeichnung (Übergangsvertrag Nr. 65463)
- Wald
- Waldabstandslinie (RRB 2701/1995)
- Verkehrsbaulinie (DV-Nr. 5015/2012)
- Verlauf Hochspannungskabelleitung



Informationsinhalt Schnitt A - A' 1:500





Kanton Zürich
Baudirektion

Kantonaler Gestaltungsplan "PUK-Areal Neu-Rheinau"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

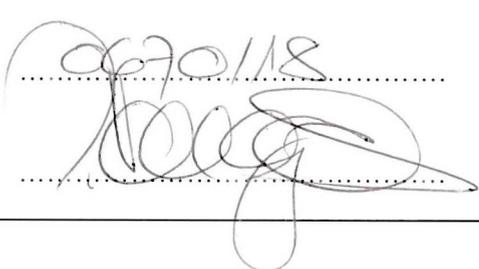
Vorschriften

Druckdatum: 12. Juli 2018

Festsetzung Baudirektion

Festgesetzt am: 18. Juli 2018

BDV-Nr. 0670/18

Für die Baudirektion: 



A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften, dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 und den Ansichten im Massstab 1:500. Der zugehörige Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung dient der Erläuterung.
- ² Die konzeptionelle Grundlage für den Gestaltungsplan bildet der Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau», gemäss Beschluss des Regierungsrates vom 28. Januar 2015 (RRB Nr. 75/2015).

Art. 2 Geltendes und ergänzendes Recht

- ¹ Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.
- ² Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen der Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan der Gemeinde Rheinau sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich).

Art. 3 Zweck

- ¹ Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Standortes für heutige und zukünftige Nutzungen sowie für die Weiterentwicklung der bedeutungsvollen Anlage.
- ² Im Besonderen:
 - Sicherstellung der räumlichen und betrieblichen Voraussetzung für den Erhalt und die wirtschaftliche Weiterentwicklung von Nutzungen gemäss Ziffer 5.
 - Sicherung der Grundlagen für eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochwertige Weiterentwicklung der Anlage in Etappen.
 - Sicherstellung des Erhalts der denkmalgeschützten Bauten und des historischen Ensembles.



B. Nutzung

Art. 4 Grundsätze

- ¹ Die Weiterentwicklung des Areals hat städtebaulich sinnvoll zu erfolgen. Es ist in jeder Etappe hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraum eine hochwertige Qualität des Zwischenzustandes sicher zu stellen.
- ² Die Entwicklung hat vor dem Hintergrund einer betriebswirtschaftlich optimalen Infrastruktur für alle Nutzweisen zu erfolgen.
- ³ Bei Ansiedlung von neuen Nutzweisen sowie zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs bestehender Nutzweisen ist vorab die Nutzung bestehender Bauten, insbesondere von Denkmalschutzobjekten, zu prüfen.

Art. 5 Nutzweise

- ¹ Zulässig sind der Ausbau von bestehenden Kliniknutzungen für Psychiatrie und Forensischer Psychiatrie und damit in Zusammenhang stehende Nutzungen.
- ² Neue Nutzungen zur Erfüllung kantonaler Aufgaben in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit, Soziales, Justiz, Bildung, Erziehung und Kultur sind zulässig.



C. Bebauung

Art. 6 **Baubereiche 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R**

- ¹ Neue oberirdische Bauten inklusive auskragender Gebäudeteile wie Dachvorspünge, Vordächer usw. dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R erstellt werden.
- ² Unterirdische Bauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig unter Rücksichtnahme auf die Parklandschaft.
- ³ Pro Baubereich ist ein zusammenhängender Baukörper zu erstellen.

Art. 7 **Denkmalschutzobjekte**

Die im Situationsplan bezeichneten Denkmalschutzobjekte sind gemäss § 204 PBG ungeschmälert zu erhalten.

Art. 8 **Bestehende Bauten innerhalb Perimeter**

Die Nutzungen in den Gebäuden mit den Gebäudenummern 50-57 sollen längerfristig in Denkmalschutzobjekten oder in Neubauten innerhalb der Baubereiche untergebracht werden.

Art. 9 **Besondere Gebäude**

- ¹ Besondere Gebäude nach § 273 PBG dürfen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, jedoch nicht innerhalb der freizuhaltenden Aussenräume (gemäss Ziffer 21).
- ² Die Anzahl der besonderen Gebäude ausserhalb der Baubereiche, ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.



Art. 10 Zwingende Baubegrenzungslinie

- ¹ Für die Baubereiche 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R gelten folgende zwingende Baubegrenzungslinien:

Baubereiche	Zwingende Baubegrenzungslinie an
1L	Südfassade
1R	Südfassade
2L	Südfassade
2R	Südfassade
3L	Nordfassade
3R	Nordfassade

- ² Wo im Situationsplan bezeichnet, sind die Bauten auf die zwingende Baubegrenzungslinie zu stellen. Diese Gebäudeseite bildet die Hauptfassade.

Art. 11 Gebäudehöhen

- ¹ Die Gesamthöhe der Bauten in den Baubereichen 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R darf die folgenden Höhenkoten nicht überschreiten:

Baubereiche	Höhenkote Gebäudehöhe
1L	400.50 m ü.M.
1R	401.50 m ü.M.
2L	397.00 m ü.M.
2R	397.00 m ü.M.
3L	400.50 m ü.M.
3R	401.50 m ü.M.

- ² Technisch bedingte, ortsgebundene Aufbauten und Anlagen sind über die Höhenkote Gebäudehöhe hinweg zulässig.

- ³ Die höchsten Gebäudeteile sind an der Hauptfassade (gemäss Ziffer 10) anzuordnen.

Art. 12 Symmetrieachse Baubereiche

Wo im Situationsplan bezeichnet, sind Bauvolumen entlang der Hauptfassade (gemäss Ziffer 10) gleichmässig zu beiden Seiten der Symmetrieachse des Baubereichs anzuordnen.

Art. 13 Hauptzugangsseite

Die im Situationsplan bezeichnete Seite entspricht dem Haupteingang zum Gebäude und liegt jeweils auf der Seite der Hauptfassade (gemäss Ziffer 10).



Art. 14 Ausstattungs- und Ausrüstungselemente

Ausstattungs- und Ausrüstungselemente sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche sowie in den freizuhaltenden Aussenbereichen (gemäss Ziffer 21) zulässig.

Art. 15 Sicherheitstechnische Anlagen

- ¹ Sicherheitstechnische Anlagen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und wenn möglich in die Gebäude zu integrieren.
- ² Sicherheitstechnische Anlagen sind falls notwendig auch ausserhalb der Baubereiche und oberhalb der Gebäudehöhe sowie in den freizuhaltenden Aussenbereichen (gemäss Ziffer 21) zulässig.

D. Gestaltung

Art. 16 Gesamtanlage

- ¹ Bei der Setzung von Neubauten ist die axialsymmetrische Gliederung der Anlage zu beachten und in einer zeitgemässen Adaption weiter zu führen.
- ² Die Höhen- und Breitenentwicklung von Neubauten hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren, so dass ein dem Ort angemessener Gebietscharakter erzeugt wird.

Art. 17 Gestaltete Arealbegrenzung

- ¹ Wo im Situationsplan bezeichnet, sind die Ränder des Klinikareals in Form von durchlässigen, landschaftlichen Elementen zu gestalten.
- ² Es ist ein sanfter Übergang zur Kulturlandschaft und zu bestehenden Naturschutzobjekten zu schaffen.



Art. 18 Bauten und Anlagen

- ¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Gesamtkontext der Anlage im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten.
- ² Fassadenlängen über 50 Meter sind durch Rücksprünge oder eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern.
- ³ Entlang der Hauptfassade (gemäss Ziffer 10) sind Rücksprünge bis zu 5 Metern auf bis zu 3/4 der Fassadenlänge zugelassen. Die Fassadengliederung durch Rücksprünge ist symmetrisch auszubilden.
- ⁴ Für die Baubereiche 2L und 2R sind symmetrische Bauten in Pavillonarchitektur mit maximal einem Vollgeschoss vorzusehen.

Art. 19 Dächer

- ¹ Dachflächen können für technische Anlagen, zur Retention von Regenwasser sowie für den ökologischen Ausgleich und die Erholung genutzt werden.
- ² Flachdächer, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, sind extensiv mit einheimischem, regionaltypischem Saatgut zu begrünen.
- ³ Als Dachaufbauten gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, weitere technische Aufbauten, Treppen- und Liftüberfahrten, Haustechnikräume sowie Pergolen.
- ⁴ Dachaufbauten müssen gegenüber der Fassade um mindestens ihre Eigenhöhe zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind sicherheitstechnische Anlagen.
- ⁵ Dachaufbauten sind in eine gute Gestaltungslösung für die Dachfläche zu integrieren.



E. Freiraum und Parklandschaft

Art. 20 Parklandschaft

- ¹ Die den Charakter des Klinik-Areals prägende Parklandschaft ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- ² Der Baumbestand muss weitgehend erhalten und in die Gestaltung einbezogen werden. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten vorzusehen.

Art. 21 Freizuhaltende Aussenräume

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten freizuhaltenden Aussenräume dienen der Erhaltung der räumlichen Qualitäten und orientieren sich in der Gestaltung an der auf dem Areal vorherrschenden Parklandschaft.
- ² In freizuhaltenden Aussenräumen sind oberirdischen Bauten und besondere Gebäude (gemäss Ziffer 9) nicht zulässig.
- ³ Ausstattungs- und Ausrüstungselemente (gemäss Ziffer 14) und sicherheitstechnische Anlagen (gemäss Ziffer 15) sind in freizuhaltenden Aussenräumen zulässig.

Art. 22 Strukturelemente Freiraum

Wo im Situationsplan bezeichnet, sind Baumreihen als Strukturelemente zur Freiraumgliederung zu erhalten oder anzulegen.



F. Erschliessung, Parkierung

Art. 23 Grundsätze

- ¹ Die Durchgängigkeit und die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist zu gewährleisten indem sämtliche Strassen und Wege im gesamten Areal nutzbar gemacht werden. Es ist auf eine attraktive und sichere Gestaltung zu achten.
- ² Anbindungen nach Aussen, insbesondere zum übergeordneten Wander- und Velonetz, sind sicherzustellen.
- ³ Die Verbindung zwischen Dorf Rheinau und Waldgebiet im Südosten für privaten, Forst- und landwirtschaftlichen Verkehr durch das Perimetergebiet ist zu gewährleisten.

Art. 24 Haupterschliessung MIV

Die im Situationsplan bezeichnete Haupterschliessung MIV dient der übergeordneten Anbindung des Areals und der Erschliessung der Baubereiche für den motorisierten Verkehr.

Art. 25 Servicewege

Die im Situationsplan bezeichneten Servicewege dienen der untergeordneten Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere der Anlieferung, dem Unterhalt und für Notzufahrten.

Art. 26 Parkierung

- ¹ Die Anzahl der Parkplätze für das Gesamtareal ist im Falle einer Erweiterung der Parkplatzkapazitäten, nach der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ vom Oktober 1997 anzupassen.
- ² Die Lage der Parkplätze auf dem Areal erfolgt dezentral und richtet sich nach dem «Konzept Parkierung».
- ³ Die im Situationsplan bezeichneten Sammelanlagen Parkierung PP1, PP2 dienen der konzentrierten oberirdischen Parkierung von motorisiertem Verkehr.
- ⁴ Veloparkierung ist in den Gebäuden oder in Gebäudenähe vorzusehen.



G. Umwelt

Art. 27 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Areal wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung zugewiesen.

Art. 28 Grundwasser

Der Grundwasserschutz ist zu gewährleisten. Es gelten die Nutzungsbeschränkungen der ‚weiteren Schutzzone S3‘.

Art. 29 Boden

- ¹ Wenn eine Baute oder Anlage rückgebaut wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
- ² Der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen muss kompensiert werden. Durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden ist eine gleich grosse Fruchtfolgefläche mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen.
- ³ Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.
- ⁴ Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierung des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend. Im Baugesuch sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.



Art. 30 Naturschutzobjekte

- ¹ Vertraglich gesicherte Naturschutzobjekte sind soweit als möglich zu erhalten. Bei Verlust der Flächen ist ökologischer Ersatz zu leisten (Art. 18 Abs. 1ter NHG).
- ² Bei Verlust schützenswerter Lebensräume ist ökologischer Ersatz im Umfang von 1:1 zu leisten.
- ³ Die Ersatzflächen sind frühzeitig zu sichern. Der jeweilige ökologische Ersatz ist vor Baufreigabe durch die Fachstelle Naturschutz zu genehmigen. Die entsprechenden Flächen sind gleichzeitig mit dem Bau zu realisieren.
- ⁴ Nach Abschluss sind die Ersatzflächen mit einer Schutzverordnung langfristig zu sichern. Die Planung und Ausführung ist durch eine ausgewiesene Fachperson im Bereich Naturschutz zu begleiten.
- ⁵ Für den Einbezug der Naturschutzobjekte in die Umgebungsgestaltung, den Übergang zur Kulturlandschaft sowie im Rahmen von Ersatzmassnahmen ist in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Naturschutz ein Konzept zu erarbeiten. Das Konzept muss die Lage, den Zielzustand und die notwendigen Massnahmen aufzeigen.

H. Schlussbestimmung

Art. 31 Inkrafttreten

Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau wird mit Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich. Die Baudirektion publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



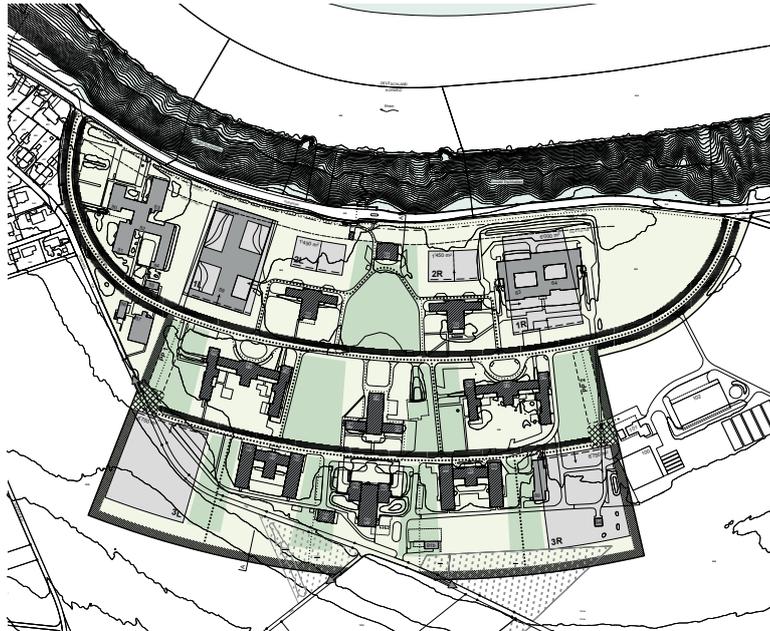
Kanton Zürich
Baudirektion

Kantonaler Gestaltungsplan "PUK-Areal Neu-Rheinau"

gemäss § 84 Abs. 2 PBG

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Druckdatum: 12. Juli 2018

Auftraggeberin**Kanton Zürich****Baudirektion**

Hochbauamt
Stampfenbachstrasse 110
8090 Zürich

Felix Landolt, Projektleiter

unter Mitwirkung von

Gesundheitsdirektion, Psychiatrische Universitätsklinik Zürich
Direktion der Justiz und des Innern, Amt für Justizvollzug
Baudirektion, Amt für Raumentwicklung - Kantonale Denkmalpflege
Baudirektion, Amt für Raumentwicklung - Raumplanung, Amt für Landschaft und Natur, Amt für Abfall,
Wasser, Energie und Luft

Verfasserin**Eckhaus AG****Städtebau Raumplanung**

Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
www.eckhaus.ch

Nina Scherer
Markus Pfyl
Philip Spring

ECKHAUS

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Landschaftliche Lage des PUK-Areals (Perimeter weiss).....	6
Abb. 2: Ablauf Verfahren Gestaltungsplan	8
Abb. 3: Luftbild des PUK-Areals in Richtung Südosten (Quelle: ARE) mit Schutzobjekten (blaue Punkte).....	9
Abb. 4: Situationsplan zur projektierten Kolonie, 1897 (Quelle: ARE)	10
Abb. 5: Eigentumsverhältnisse 1:5'000.....	10
Abb. 6: Forensik-Neubau (2007); (Quelle ARE).....	12
Abb. 7: Nutzungsverteilung Bestand 1:5'000.....	14
Abb. 8: Situationsplan, Masterplan (2015) 1:5'000.....	18
Abb. 9: Zukunftsbild Vision 2097, Masterplan (2015) 1:5'000	19
Abb. 10: Anordnung Baubereiche, Masterplan (2015) 1:5'000	20
Abb. 11: Anordnung Baubereiche, Vertiefung Masterplan (2016) 1:5'000	21
Abb. 12: Verbindungen motorisierter und landwirtschaftlicher Verkehr, Vertiefung Masterplan 1:5'000.....	23
Abb. 13: Verbindungen Langsamverkehr, Vertiefung Masterplan 1:5'000.....	24
Abb. 14: Konzept Parkierung, Vertiefung Masterplan 1:5'000	25
Abb. 15: Konzept Parklandschaft, Vertiefung Masterplan 1:5'000.....	26
Abb. 16: Richtplankarte Kanton Zürich, Blatt Nord, Ausschnitt (Teilrevision 2015, Stand Februar 2018, Antrag 5298 a)	30
Abb. 17: Abbildung 6.6: Gebietsplanung PUK-Areal Neu-Rheinau (Teilrevision 2015 Richtplan Kanton Zürich, Stand Februar 2018, Antrag 5298 a).....	32
Abb. 18: Ausschnitt Regionaler Richtplan (Stand März 2016).....	33
Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan mit Gestaltungsplan-Perimeter (schwarz).....	34
Abb. 20: Objektliste Schutzobjekte Neu-Rheinau (Kantonale Denkmalpflege, Stand Juli 2015).....	35
Abb. 21: Inventare, Schutzobjekte, Archäologie 1:5'000	37
Abb. 22: Gewässerschutzkarte 1:5'000, mit Gestaltungsplan-Perimeter in schwarz	40
Abb. 23: Landwirtschaftliche Nutzungseignung 1:5'000, mit Gestaltungsplan-Perimeter in schwarz (Quelle: GIS-ZH, Kt. Zürich, 11.04.17).....	43
Abb. 24: Übersicht der vertraglich gesicherten Naturschutzobjekte, verkleinerte Darstellung	45
Abb. 25: Kataster der belasteten Standorte (KbS) 1:5'000, mit Gestaltungsplan-Perimeter in schwarz (Quelle: GIS-ZH, Kt. Zürich, 11.04.17).....	46
Abb. 26: Interessensabwägung	48
Abb. 27: Situationsplan zum Gestaltungsplan (Verkleinerung 1:2'500).....	55
Abb. 28: Strategie Nutzungsverteilung PUK-Areal Neu-Rheinau 1:5'000.....	56
Abb. 29: Systematik Höhenkoten.....	60

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass	7
1.2	Zielsetzungen	7
1.3	Beteiligte und Verfahren.....	8
1.4	PUK-Areal Neu-Rheinau.....	9
1.5	Standortsicherung für öffentliche Interessen	11
1.6	Nutzende und Raumbedarf.....	14
1.7	Erweiterung «Forensik 39+»	15
1.8	Kantonaler Gestaltungsplan	16
2	Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau».....	17
2.1	Einbettung Masterplan	17
2.2	Erkenntnisse Masterplan	18
2.3	Vertiefung Masterplan	20
3	Planungsrechtliche Vorgaben	27
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mit Verordnung (RPV)	27
3.2	Planungs- und Baugesetz (PBG).....	27
3.3	Raumordnungskonzepte	28
3.4	Kantonaler Richtplan.....	29
3.5	Regionaler Richtplan Weinland.....	33
3.6	Zonenplan, Bau- und Zonenordnung	34
3.7	Denkmalschutz	35
3.8	Ortsbildschutz	36
3.9	Archäologie.....	38
3.10	Gewässerschutz und Grundwasserschutz.....	39
3.11	Wasserversorgung	41
3.12	Siedlungsentwässerung.....	41
3.13	Boden und Fruchtfolgeflächen	42
3.14	Naturschutz	44
3.15	Altlasten	46
3.16	Nichtionisierende Strahlung	47

4	Interessensabwägung	48
4.1	Standortsicherung für öffentliche Interessen	49
4.2	Nutzende und Raumbedarf	49
4.3	Denkmalpflege und Parklandschaft	50
4.4	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	51
4.5	Fazit	51
5	Erläuterungen zum Kantonalen Gestaltungsplan	53
A	Allgemeine Bestimmungen	53
B	Nutzung	56
C	Bebauung	58
D	Gestaltung	62
E	Freiraum und Parklandschaft	63
F	Erschliessung, Parkierung	64
G	Umwelt	65
H	Schlussbestimmungen	65
	Schlussfolgerungen	66
6	Mitwirkung	67
6.1	Mitwirkung und Einbezug	67
6.2	Vorprüfung durch den Kanton	67
6.3	Öffentliche Auflage und Anhörung	67

1 Einleitung

Das Kapitel Einleitung behandelt Anlass, Gegenstand, Zielsetzung und Organisation des Prozesses der Gestaltungsplanung, dessen Einordnung in die Gebietsplanung des Areals Neu-Rheinau sowie die Erörterung des öffentlichen Interesses am Standorterhalt.

Die Entwicklung des PUK-Areals bewegt sich im Spannungsfeld zwischen langfristiger Planungssicherheit zur Erfüllung kantonaler Aufgaben (Schutz von Kulturgütern, Gesundheitswesen) und dem verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen Boden und Kulturland.

Eine Strategie zur Sicherung des langfristigen Entwicklungspotenzials, bezogen auf einen grösseren Perimeter (siehe Abb. 1) wurde im "Masterplan Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau" festgehalten und wird auf Stufe Richtplanung im Richtplan Kanton Zürich verankert.

Der "Kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau" bezieht sich auf den kleineren "Perimeter Kantonalen Gestaltungsplan" (siehe Abb. 1), um für aktuell anstehende Bauaufgaben eine rechtsverbindliche Grundlage auf Stufe Nutzungsplanung zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Inhalt des "Kantonales Gestaltungsplanes PUK-Areal Neu-Rheinau" (Vorschriften und Situationsplan) bezieht sich auf den "Perimeter Kantonalen Gestaltungsplan" während im erläuternden Bericht auch langfristige Themen behandelt werden, welche sich auf den "Perimeter Masterplan" beziehen.

Abb. 1: Landschaftliche Lage des PUK-Areals (Perimeter weiss)



Ausgangslage

Anfang 2014 sprach sich der Regierungsrat des Kanton Zürich dafür aus, dass für die weitere Entwicklung der Psychiatrischen Universitätsklinik Zürich (PUK) und das Wohnheim Tilia am Standort Rheinau festgehalten werden soll. Für das heutige Klinikareal sei eine langfristige Entwicklungsperspektive nötig.

Der Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu Rheinau» wurde im Jahr 2014 unter Federführung des ARE in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gesundheitsdirektion (GD), der PUK, der Sicherheitsdirektion (DS), der Direktion der Justiz und des Innern (JI) und der Baudirektion (ARE, HBA) mit Hilfe des Planungsbüros Eckhaus AG aus Zürich erarbeitet. Mit der Kenntnisnahme des Masterplanes «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» im Beschluss des Regierungsrates vom 28. Januar 2015 (RRB Nr. 75/2015) wurde das strategische Vorgehen zur Gebietsentwicklung bestätigt.

Die Umsetzung des Masterplans und die weitere Gebietsentwicklung bedürfen einem Eintrag im kantonalen Richtplan. Diese Änderung ist Teil der Richtplanteilrevision 2015 und wird voraussichtlich Mitte 2018 rechtskräftig.

Auf Stufe Nutzungsplanung soll ein kantonaler Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 2 PBG die grundeigentümergebundene Umsetzung ermöglichen und als Grundlage für die Arealentwicklung dienen.

Parallel zum kantonalen Gestaltungsplan wurde eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung einer Erweiterung des Angebots forensischer Massnahmenplätze im mittleren Sicherheitssegment (Forensik 39+) erarbeitet.

1.1 Anlass

Anlass für die Erstellung des kantonalen Gestaltungsplanes ist die Schaffung einer verbindlichen Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals. Es braucht klare Vorgaben, wie sich die Anlage mit Neubauten und mit ihren bestehenden, grösstenteils unter Denkmalschutz stehenden, Gebäuden mittel- und langfristig baulich entwickeln kann.

Es besteht einerseits Bedarf bei der grosszyklischen Instandsetzung der Gebäude und andererseits herrscht eine aktuelle Nachfrage nach forensischen Massnahmenplätzen im mittlerem Sicherheitssegment.

1.2 Zielsetzungen

1.2.1 Richtplan Kanton Zürich

Der Richtplaneintrag für die "Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau" soll der Standort-sicherung und der Sicherung des langfristigen Entwicklungspotenzials zur Erfüllung kantonaler Aufgaben dienen.

1.2.2 Kantonaler Gestaltungsplan

Folgende Ziele sollen mit der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans PUK-Areal Neu-Rheinau erreicht werden:

- Entwicklung eines Planungsinstruments mit hoher Akzeptanz, welches Planungssicherheit gewährt.
- Festlegungen für die bauliche Weiterentwicklung der Anlage unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten, historischen Ensembles, inklusive der Parklandschaft, hinsichtlich Lage und Dimension von Baubereichen, Geschossigkeit und Volumetrie von Neubauten, Nutzungs-

verteilung, Durchwegung und Erschliessung, Parkierung und Freiraum.

- Diskussion und Übernahme der Ergebnisse und der Schlussfolgerungen aus der Machbarkeitsstudie «Forensik 39+» (2016). Dies betrifft insbesondere den Neubau als solches sowie den Verbindungstunnel mit Anbindung der Gebäude 70/72 und 59.

1.3 Beteiligte und Verfahren

Die Entwicklung des PUK-Areals Neu-Rheinau wird durch den Kanton Zürich als Grundeigentümerin, vertreten durch die Gesundheitsdirektion als Nutzerin des Areals, initiiert und gesteuert. In die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplanes sind ausserdem die Psychiatrische Universitätsklinik Zürich sowie das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Justizvollzug einbezogen. Die Projektleitung für den Gestaltungsplanprozess obliegt dem Hochbauamt des Kantons Zürich. Die Gemeinde Rheinau wird fortlaufend in den Planungsprozess einbezogen.

Für die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans und des vorliegenden Erläuterungsberichts wurde das Planungsbüro Eckhaus AG aus Zürich beauftragt.

Die nutzerseitigen Bedürfnisse der PUK wurden in einem kontinuierlichen Dialog evaluiert und in der Projektentwicklung berücksichtigt.

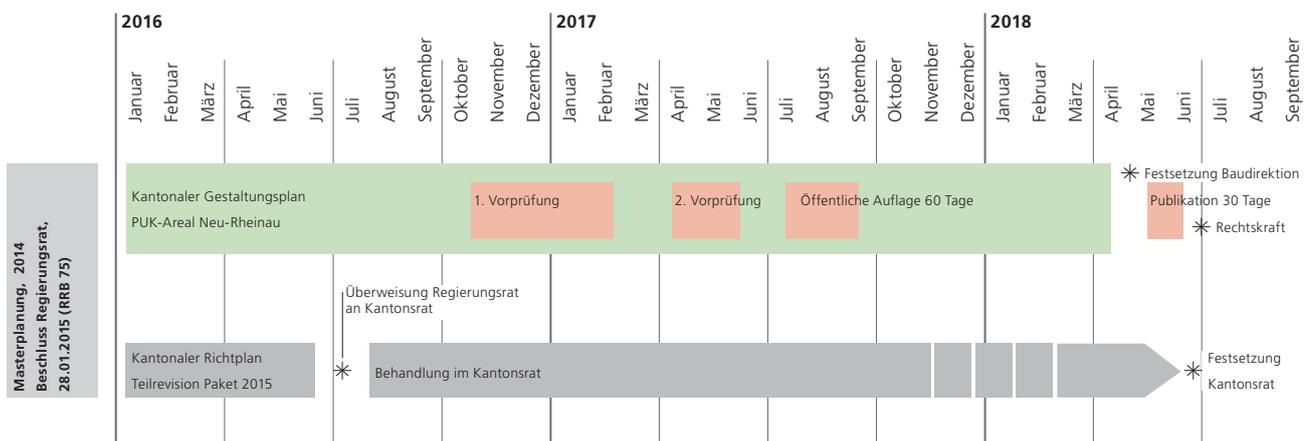
Verfahrensablauf

Die Entwicklung des Areals erfolgt kontinuierlich. Im Moment werden folgende Planungen und Projekte verfolgt, welche das Gebiet betreffen:

- Richtplan Kanton Zürich, Richtplanteilrevision 2015
- Kantonaler Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau (vorliegendes Dokument)
- Ausbau des Angebots stationärer forensischer Massnahmeplätze (Machbarkeitsstudie (2016), Projektwettbewerb und Projektierung Forensik 39+ (ab 2018))
- Sanierung und Umbau Gebäude 86/87/88 zur Nutzung durch Wohnheim Tilia

Die Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans PUK-Areal Neu-Rheinau erfolgte parallel zur Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplanes (Festsetzung voraussichtlich Mitte 2018). Die Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplanes PUK-Areal durch die Baudirektion erfolgt im 2. Quartal 2018.

Abb. 2: Ablauf Verfahren Gestaltungsplan



1.4 PUK-Areal Neu-Rheinau

1.4.1 Übersicht

Der Kanton Zürich eröffnete 1867 auf der Klosterinsel im ehemaligen Kloster Rheinau eine psychiatrische Pflegeanstalt. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde zur Erweiterung dieser Anstalt das Klinikareal in Neu-Rheinau auf- und ausgebaut (siehe Abb. 4). Auf dem Höhepunkt dieser Entwicklung im Jahr 1950 beherbergte die psychiatrische Pflegeanstalt in Rheinau rund 1'250 Patientinnen und Patienten. Im Rahmen neuer psychiatrischer Versorgungskonzepte wurde das stationäre Angebot in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kontinuierlich reduziert, bis im Jahr 2000 der Standort Klosterinsel definitiv aufgegeben wurde. In Neu-Rheinau verblieben im Psychiatriezentrum Rheinau (PZR) noch rund 175 Betten. Mitte 2011 wurde das PZR in die Psychiatrische Universitätsklinik Zürich (PUK) integriert.

Die PUK betreibt heute in Neu-Rheinau spezialisierte, überregionale Angebote in der stationären forensischen Psychiatrie sowie das Zentrum für Integrative Psychiatrie (ZIP). Daneben befindet sich in Neu-Rheinau das vom kantonalen Sozialamt betriebene Wohnheim Tilia für Menschen mit Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten.

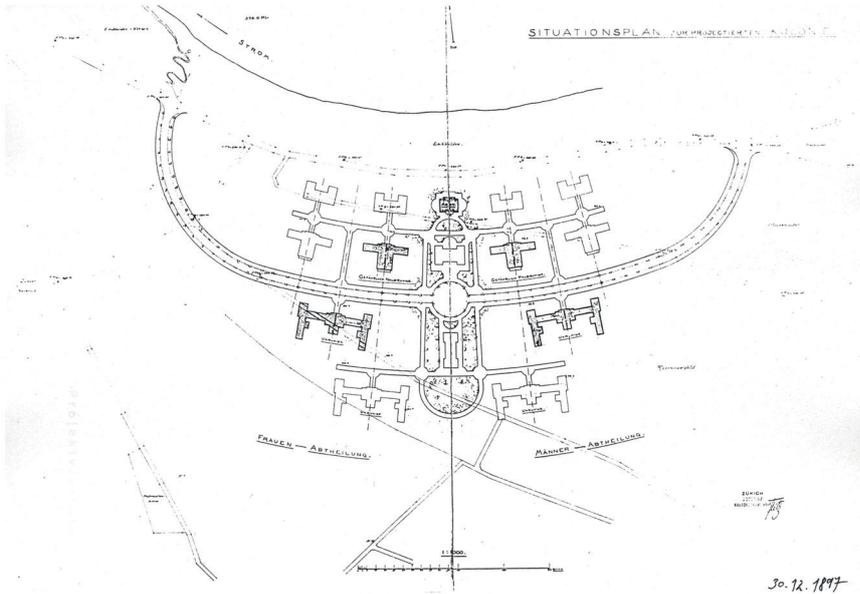
Der Klinik- und Heimstandort Neu-Rheinau hat auch für die politische Gemeinde Rheinau eine hohe Bedeutung. Der Kanton Zürich ist hier, sowie in den angrenzenden Gemeinden der grösste Arbeitgeber.

In den letzten Jahren ergab sich insbesondere für Forensik-Nutzungen eine steigende Nachfrage, weshalb die Gesundheitsdirektion mit der PUK eine zeitnahe Erweiterung des Klinikareals in Rheinau anstrebt.

Abb. 3: Luftbild des PUK-Areals in Richtung Südosten (Quelle: ARE) mit Schutzobjekten (blaue Punkte)



Abb. 4: Situationsplan zur projektierten Kolonie, 1897 (Quelle: ARE)



1.4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst rund 190'000 m² und befindet sich auf kantonalem Grundeigentum. Die Entwicklung des Gesamtareals macht die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplanes und die Anpassung der kantonalen Nutzungszonen notwendig.

Abb. 5: Eigentumsverhältnisse 1:5'000



1.5 Standortsicherung für öffentliche Interessen

Die Sicherung der Entwicklungsperspektiven im Sinne einer Langfristperspektive erfolgt über den Eintrag im Richtplan Kanton Zürich.

1.5.1 Interessensermittlung

1999 beschloss der Regierungsrat des Kantons Zürich die Schliessung der Inselklinik in Rheinau. Dies bedeutete wohl die markanteste Veränderung in der 135-jährigen Geschichte der Psychiatrie Rheinau. Grundlage dieses Entscheides bildete das neue Psychiatriekonzept des Kantons Zürich. Die Überlegung, dass künftig die Patientinnen und Patienten primär in ambulanten oder teilstationären Einrichtungen und erst als letzte Möglichkeit in Kliniken behandelt werden sollten, führte dazu, dass viele Klinikbetten aufgegeben werden konnten. Die Redimensionierung der Psychiatrie Rheinau auf das Areal der damaligen «Neu-Rheinau» und die Gründung der ipw (Integrierte Psychiatrie Winterthur) erforderten eine Neuausrichtung des Grundangebotes des Psychiatriezentrums Rheinau.

Stationär bot die Psychiatrie Rheinau bereits seit Langem das grösste Angebot an forensischen Betten im Sicherheits- und Massnahmenbereich im Kanton. Gleichzeitig wurde der Ruf nach weiteren, dringend benötigten Betten im Sicherheitsbereich (auch aus anderen Kantonen) immer lauter. Es entstand die Idee eines Neubaus für die Forensische Klinik im Rahmen des Psychiatriezentrums Rheinau («Neubau Forensische Sicherheitsstationen»). Eine intensive Planungsphase begann im Jahr 2003. Mit einer Zweidrittelsmehrheit wurde das Projekt vom Kantonsrat genehmigt und am 27. Februar 2005 fand das Projekt mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 60 Prozent schliesslich auch die Zustimmung der Zürcher Bevölkerung. Nach zweijähriger Bauzeit wurde der Bau 2007 in Betrieb genommen.

Die PUK betreibt heute in Rheinau spezialisierte und überregionale Angebote in der stationären forensischen Psychiatrie sowie das Zentrum für integrative Psychiatrie. Am Standort Rheinau befinden sich heute 52 Behandlungsplätze in vier Massnahmenstationen sowie 27 Behandlungsplätze in drei Hochsicherheitsstationen.

Daneben befindet sich in Neu-Rheinau das vom Kantonalen Sozialamt betriebene Wohnheim Tilia.

1.5.2 Interessensbewertung

Überregionales Spezialangebot

Im Bereich der forensischen Psychiatrie verfügt die PUK mit der Klinik für Forensische Psychiatrie (KFP) über ein modernes forensisches Behandlungs- und Kompetenzzentrum. Die PUK erbringt spezialisierte Leistungen mit überregionaler Ausstrahlung und Bedeutung.

Im Bereich der Spitalplanung führte die Revision des KVG 2007 zu einer Abkehr von der bisherigen kapazitätsorientierten Planung. Im Bereich der Psychiatrie betreibt der Kanton Zürich neu eine vorwiegend leistungsorientierte Planung der psychiatrischen Spitalversorgung. Anstelle der Festlegung von Bettenkapazitäten oder Angebotsmengen werden nun Leistungsaufträge für medizinische Leistungsgruppen vergeben. Lediglich in der forensischen Psychiatrie wird weiterhin kapazitätsorientiert geplant.

Die Kapazitäten der Hochsicherheitsstationen sind auch mit dem Forensik-Neubau zu 100% ausgelastet, diejenigen der Massnahmenstationen durchschnittlich zu gut 90%. Mittel- und langfristig ist mit weiterem Bedarf zu rechnen. Insbesondere im Bereich der forensischen Psychiatrie besteht ein unmittelbarer Erweiterungsbedarf.

Forensik gehört zu Rheinau

Seit beinahe 150 Jahren gehört die psychiatrische Klinik zur Gemeinde Rheinau. Sie ist Teil der Geschichte und Identität des Ortes. Mit der Neuausrichtung des Grundangebotes des Psychiatriezentrums Rheinau wurde schnell klar, dass das Rückgrat der künftigen Angebotsentwicklung des Psychiatriezentrums Rheinau weiterhin in der Forensik liegen soll. Hier hatte die Klinik jahrelange Erfahrung und genoss landesweit ein hohes Ansehen.

Die Unterbringung der Klinik für forensische Psychiatrie ist eine sozialpolitisch sensible Aufgabe, die Akzeptanz in der Standortgemeinde voraussetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Zustimmung der Bevölkerung für diese spezielle Nutzung nicht überall vorhanden ist. Gegen die Erstellung eines Gebäudes für den Aufenthalt und die Behandlung psychisch kranker Straftäter ist mit Widerstand in der lokalen Bevölkerung zu rechnen.

Aufgrund der jahrzehntelangen Präsenz der psychiatrischen Klinik im Ort ist in Rheinau eine traditionelle Akzeptanz für psychiatrische Nutzungen vorhanden. Diese ist zu bewahren und als Chance für die weitere Entwicklung zu nutzen.

Ein Angebotsausbau im Bereich der forensischen Psychiatrie am Standort Rheinau ist deshalb nachvollziehbar und betriebswirtschaftlich sinnvoll. Der Standortentscheid des Regierungsrates ist dabei nicht nur ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung der forensischen Psychiatrie im Kanton. Er ist auch als Bekenntnis zum Standortplatz Rheinau zu sehen, als Entscheid für den Erhalt und den Ausbau von Arbeitsplätzen im Zürcher Weinland.

Abb. 6: Forensik-Neubau (2007); (Quelle ARE)



Sicherheitsinteressen verlangten Neubau (2007)

Das alte Sicherheitsgebäude (vor 2007) war in einem schlechten baulichen Zustand und das Raumangebot für die Betreuung der Patientinnen und Patienten war unzureichend, was den Betriebsablauf stark erschwerte. Der Bau wies schliesslich derart grosse sicherheitstechnische Mängel auf, dass sich ein Forensik-Neubau 59 aufgedrängte.

Vor 2007 verfügte die PUK in Rheinau im Sicherheitsbereich über neun Behandlungsplätze. Hier wird bei den schwer kranken Straftätern im gesicherten Bereich eine psychiatrische Akutbehandlung durchgeführt mit dem Ziel einer Rückverlegung ins Gefängnis. Im Sicherheitsbereich werden auch Personen aufgenommen, bei denen das Gericht eine stationäre psychiatrische Behandlung anstelle einer Strafe angeordnet hat. Diese Patientinnen und Patienten werden so lange im Sicherheitsbereich behandelt, bis sie kein Sicherheitsrisiko mehr darstellen. Diese neun gesicherten Behandlungsplätze waren stets belegt, mit teilweise sehr langen Wartelisten für die frei werdenden Plätze. Mit der Eröffnung des Neubaus 2007 konnte die Kapazität für die Forensik auf 27 Behandlungsplätze verdreifacht werden.

Anforderungen Forensik-Neubau

Der Neubau der forensischen Psychiatrie 2007 stellt eine Mischung zwischen Strafvollzug, Klinik und Therapie dar, von dem keine vergleichbaren Referenzobjekte bekannt sind. Die Behandlung von psychisch schwer kranken Straffälligen stellt eine besondere Herausforderung an Gebäude und Architektur dar. Die oft erhöhte Gefährlichkeit dieser Patientinnen und Patienten verlangt eine besonders sichere Unterbringung, die im Kanton Zürich nur am Psychiatriezentrum Rheinau sicher gestellt ist.

Der Projektwettbewerb (2004) zeigte, dass sich ein eingeschossiges Gebäude betreffend Kosten, Landverbrauch, städtebauliche Integration, Ambiente und Betrieb als die nachhaltigere Lösung erwies, als mehrgeschossige Bauten. Dies trifft insbesondere für Bauten im höchsten Sicherheitssegment zu. Mit einer eingeschossigen Anlage kann auf sicherheitstechnisch kritische Vertikalerschliessung verzichtet werden. Bei Bauten im niedrigen und mittleren Sicherheitssegment (z.B. Machbarkeitsstudie Neubau Forensik Gebäude 39+. 2016) sind auch mehrgeschossige Gebäude denkbar, wobei die Verkehrsflächen aufgrund von Kostenüberlegungen minimiert werden sollten.

Grundsätzlich sollten alle Neubauten grosszügige Spazierhöfe innerhalb der Anlage vorweisen und eine Integration des Sicherheitszaunes in die Aussenwand ermöglichen. Dadurch kann sich das Gebäude stimmungsmässig städtebaulich wesentlich harmonischer in sein Umfeld einfügen und der Idee der «Klinik im Park» folgen.

Die Konzeption solcher Anlagen setzt aufgrund der besonderen Ausmasse und spezifischen Anforderungen an den Betrieb und Städtebau einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf voraus. Die Erstellung des Angebots im denkmalgeschützten Bestand ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Die Realisierung weiterer Hochsicherheitsstationen im Sinne der geplanten Angebotsentwicklung bedingt das Vorhandensein von weiteren, grossen Entwicklungsflächen für Neubauten.

Der Forensik-Neubau gilt hier gewissermassen als Pionier der Konsolidierung und Konzentration forensischer Dienste in Rheinau und auch als erster Baustein in der städtebaulichen Weiterentwicklung der Anlage. Weitere solcher Bausteine sollen in den nächsten Jahrzehnten folgen.

Die grosse Investition von 23,5 Millionen Franken des Neubaus 2007 kann auch als klares Bekenntnis zum Standort gedeutet werden. Hier sollen auch in Zukunft weitere Stationen entstehen können. So können Synergien genutzt, betriebliche Abläufe vereinfacht und das Know-How der Mitarbeitenden an einem Ort gebündelt werden.

Aus all diesen Gründen sprach sich der Regierungsrat für die weitere Entwicklung der PUK und des Wohnheims Tilia am Standort Rheinau aus.

1.6 Nutzende und Raumbedarf

1.6.1 Interessensermittlung

Zentrum für Stationäre Forensische Therapie (ZSFT)

Das ZSFT gehört zur Klinik für Forensische Psychiatrie der PUK. Es ist mit 3 Sicherheitsstationen (27 Behandlungsplätze) und 4 Massnahmenstationen (52 Behandlungsplätze) die grösste stationäre forensische Behandlungseinrichtung der Schweiz. Im ZSFT werden stationäre Massnahmen im Sinne von Art. 59 StGB sowie Kriseninterventionen im Rahmen des Justizvollzugs durchgeführt. Aufgrund der besonderen Patientengruppe und der rechtlichen Rahmenbedingungen (Justizvollzug) ist ein hoher baulicher Sicherheitsstandard notwendig, um die Sicherheit der Bevölkerung und des Personals gewährleisten zu können.

Die bestehende bauliche Infrastruktur (Gebäude 59 genutzt seit 2007 und Gebäude 80-82 saniert 2013) ist in einem guten und bedarfsgerechten Zustand. Kurzfristig benötigt das ZSFT 39 weitere Behandlungsplätze im mittleren Sicherheitssegment.

Zentrum für Integrative Psychiatrie (ZIP)

Das ZIP gehört zur Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik der PUK (KPPP). Im ZIP werden Patienten behandelt, die aufgrund ihrer Erkrankung - meist mit Mehrfachdiagnosen und schwerem dysfunktionalem Verhalten - lange und häufig hospitalisiert sind. Die Patientenstationen des ZIP in Gebäude 63/64 (renoviert 2013-2015) sind mit Ausnahme des Dachs in einem guten Zustand. Heute bietet das ZIP 105 Behandlungsplätze an.

Abb. 7: Nutzungsverteilung Bestand 1:5'000



Wohnheim Tilia (Tilia)

Im Wohnheim Tilia werden zur Zeit ca. 80 Menschen mit geistiger oder psychischer Behinderung, verbunden mit massiven Verhaltensauffälligkeiten betreut. Daneben führt das Tilia eine Time-Out Gruppe mit vier Plätzen. Die Institution ist spezialisiert, behinderte Menschen aufzunehmen, die in anderen Institutionen als nicht tragbar gelten. Zudem ist sie eine der wenigen Institutionen im Kanton, die auch Personen mit einem strafrechtlichen Massnahmenhintergrund aufnehmen kann.

Auf dem Klinikareal nutzt Tilia für 59 BewohnerInnen die Gebäude 60, 76-78 und Teile der Gebäude 89 und 94, die mit Ausnahme von Gebäude 94 alle Sanierungsbedarf aufweisen. Im Dorf Rheinau leben 25 weitere BewohnerInnen in zwei Aussenwohngruppen.

Verwaltung und geteilte Dienste

Verwaltungs- und Büronutzungen sind primär in den Gebäuden 50-57 sowie 61 (Ärztehaus) untergebracht. Geteilte Dienste sind Personalwohnungen und Versammlungsräume sowie der Empfangsbereich (z.B. im Casino) und sind in den Gebäuden 73-75 und 90-93 beherbergt.

Zusätzliche Nutzungen im öffentlichen Interesse

Neben den oben erwähnten Hauptnutzungen sollen in Zukunft auch weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse auf dem Klinik-Areal möglich sein. Insbesondere zum Zweck, die denkmalgeschützten Bauten auslasten zu können.

1.6.2 Interessensbewertung

Die drei verschiedenen Sicherheitssegmente der Forensik weisen erhebliche Unterschiede im Raum- und Personalbedarf auf. Die höchste Sicherheitsstufe «Hoch / Ausbruchsicher» bietet heute der Forensiktrakt im Gebäude 59. Dieses Sicherheitsniveau ist schweizweit einzigartig und die Stationen sind entsprechend zu 100 % belegt. Aufgaben sind Krisenintervention, Massnahmenvollzug und die Abklärung von psychisch kranken Straftätern. Die geplante Aufenthaltsdauer der Patienten beträgt mehrere Monate, was heute aber oft stark überschritten werden muss. Die Massnahmenstationen im Gebäude 80 - 82 entsprechen dem Sicherheitsniveau «Tief / Fluchthemmend» und haben Massnahmenvollzug und Wiedereingliederung zur Aufgabe. Patienten verbleiben oft mehrere Jahre in dieser Einrichtung. Plätze zum Massnahmenvollzug und zur Akutbehandlung von Häftlingen im Sicherheitssegment «Mittel / Fluchtsicher» sowie Plätze in der Jugendforensik fehlen bis heute, werden aber dringend benötigt.

Für das Wohnheim Tilia ist das Gelände Neu-Rheinau sowohl als Standort als auch von der Gebäudetypologie her sehr gut geeignet. Deshalb soll das Angebot am Standort Neu-Rheinau ausgebaut werden, da mittelfristig mit einem steigenden Bedarf an Wohn- und Time-Out-Plätzen zu rechnen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer möglichen Integration einer der beiden Aussenwohngruppen der Flächenbedarf auf dem Klinikareal nochmals zunehmen würde.

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden die Nutzungen strategisch zugewiesen, um eine betriebswirtschaftliche Entwicklung aller Nutzenden zu ermöglichen sowie die Nutzung der bestehenden Bauten zu optimieren.

1.7 Erweiterung «Forensik 39+»

Im Baufeld 3L wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren das Projekt «Forensik 39+» der PUK Rheinau entwickelt (siehe separaten Bericht «Machbarkeitsstudie PUK Rheinau Forensik 39+», Stand 05.10.2016, Hochbauamt Kanton Zürich).

1.8 Kantonaler Gestaltungsplan

Kantonaler Gestaltungsplan gemäss §84 Abs. 4 PBG

Als Grundlage für die Arealentwicklung wird für die grundeigentümergebundene Umsetzung des Masterplanes auf Stufe Nutzungsplanung ein kantonaler Gestaltungsplan festgesetzt. Er umfasst einen Situationsplan mit den dazugehörigen Vorschriften und einen Bericht nach Art. 47 RPV.

Ein Gestaltungsplan (§ 83–87 PBG) ersetzt für ein umschriebenes Gebiet die Bau- und Zonenordnung und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Mit dem Gestaltungsplan können Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden.

Gemäss § 84 Abs. 2 PBG muss ein kantonaler Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Gemeinde und Region) sind rechtzeitig anzuhören und vor der Festsetzung über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Über die Einwendungen wird ein Bericht erstellt.

Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion. Am Tag nach der Publikation beginnt für die Festsetzung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der die Akte beim Rekursgericht (BRG) angefochten werden kann. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, hat die Baudirektion die Rechtskraft nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation ist der kantonale Gestaltungsplan rechtskräftig.

Der vorliegende kantonale Gestaltungsplan wurde gestützt auf den Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» 2014 und im Dialog mit den kantonalen Fachstellen und der Gemeinde Rheinau erarbeitet.

Bericht nach Art. 47 RPV

Als orientierender Bestandteil der kantonalen Nutzungsplanung erläutert der Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) die einzelnen Bestandteile der Vorlage und die planerischen Rahmenbedingungen. Er stellt einen Bezug zu über- und nebengeordneten Planungen her, insbesondere zu den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1, 3 RPG), zu Sachplänen und Konzepten des Bundes, zum kantonalen Richtplan (siehe Kap. 3.2) und zum Umweltschutzgesetz (USG).

Schliesslich enthält der Bericht Aussagen, wie Anregungen der Bevölkerung bei der Erarbeitung ausreichend berücksichtigt (Art. 4 RPG), der Rechtsschutz (Art. 33f. RPG) gewährleistet und eine fundierte Interessenabwägung (Art. 3 RPV) vorgenommen wurde.

2 Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau»

2.1 Einbettung Masterplan

2.1.1 Zweck

Die Nachfrage nach forensischen Massnahmenplätzen wächst, weshalb die Gesundheitsdirektion in Zusammenarbeit mit der PUK eine Weiterentwicklung des Klinikareals in Rheinau anstrebt. Auch der Regierungsrat sprach sich dafür aus, dass für die weitere Entwicklung der PUK am Standort Rheinau festgehalten werden soll.

Bei der Entwicklung muss insbesondere auf die Anliegen des Denkmalschutzes Rücksicht genommen werden. Alle Gebäude im Zentrum der Anlage sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung enthalten. Das Natur- und Heimatschutzgesetz verlangt, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Ein Umbau im Innern ist denkbar. Auch Erweiterungen und Neubauten sind am Standort Rheinau möglich, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und der freiräumlichen Qualitäten der Parklandschaft.

Die besonderen Begebenheiten bedingen, dass eine Entwicklung auf dem Areal die verschiedenen Interessen berücksichtigen muss. Dies erfordert eine konzeptionelle Gesamtschau. Die betroffenen Direktionen (Gesundheitsdirektion, Baudirektion, Direktion der Justiz und des Innern sowie Sicherheitsdirektion) haben deshalb den Masterplan erarbeitet.

2.1.2 Zielsetzung

Dem Masterplanverfahren wurden folgende Zielsetzung zugrunde gelegt:

- Aufzeigen einer langfristigen Entwicklungsperspektive unter Berücksichtigung der denkmalrechtlich-rahmenbedingungen und Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen, damit Planungssicherheit gewährleistet und Fehlinvestitionen vermieden werden können.
- Als Grundlage für den Standorterhalt sind tragfähige Nutzungen zu sichern.
- Die Arealnutzung ist zur Verbesserung der Nutzbarkeit und der Minimierung des Leerstandsrisikos zu konsolidieren, indem Teilbereiche des Areals einheitlichen Nutzungen zugeführt werden.
- Den Nutzenden ist eine bedarfsgerechte und betriebswirtschaftlich optimale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.
- Die Akzeptanz in der Standortgemeinde ist zu bewahren und als Chance zu nutzen.

2.2 Erkenntnisse Masterplan

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans stellte sich heraus, dass eine Entwicklung des PUK-Areals in Richtung Süden für eine langfristige sowie betrieblich und denkmalpflegerisch optimale Entwicklung des Gebietes die beste Lösung ist.

Folgende Eckwerte als Ergebnis des Masterplanprozesses wurden für die Gesamtentwicklung festgelegt:

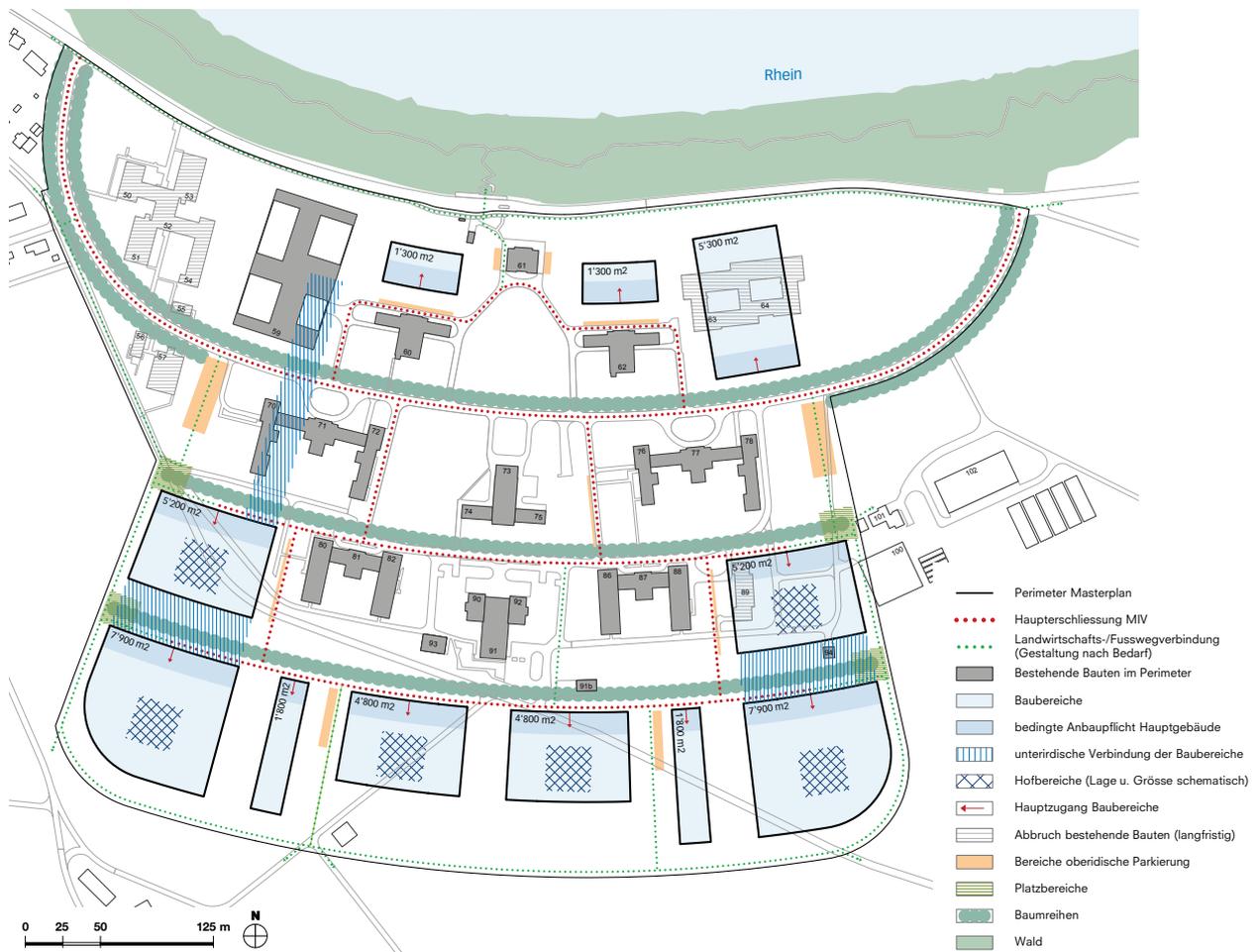
Langfristige Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur

Die Areallogik der städtebaulichen Struktur eines Gebäudeensembles mit Parklandschaft wird weiter entwickelt. Dies ermöglicht eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des PUK-Areals Neu-Rheinau.

Konsolidierung und Konzentration der Nutzungen

Die Nutzungen werden konsolidiert und konzentriert. Dies ermöglicht die Optimierung der betrieblichen Abläufe, bietet den heutigen Nutzenden eine gute Ausgangslage für den Verbleib am Standort und erleichtert die Neu- oder Umnutzung von Teilarealen.

Abb. 8: Situationsplan, Masterplan (2015) 1:5'000



Respektvoller Umgang mit Erbe

Der hohe Wert und die Ausstrahlung der Anlage liegen im kunst- und kulturhistorisch geschützten Ensemble. Diese Qualitäten sind weiter zu entwickeln im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung und einer massgeschneiderten baulichen Entwicklung.

Umsetzung Masterplan in Etappen

Der Masterplan dient als Grundlage für die Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und zur Auslösung von Bauprojekten in sinnvollen Etappen.

Das Klinikareal gehört zum Dorf Rheinau

Die hohe Akzeptanz des Klinik- und Wohnheimbetriebes in der Standortgemeinde Rheinau wird als Chance gesehen und genutzt. Die Weiterentwicklung des Areals trägt zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde bei und fördert die Nutzbarkeit der Parklandschaft als Erholungsgebiet.

Abb. 9: Zukunftsbild Vision 2097, Masterplan (2015) 1:5'000



2.3 Vertiefung Masterplan

2.3.1 Städtebau

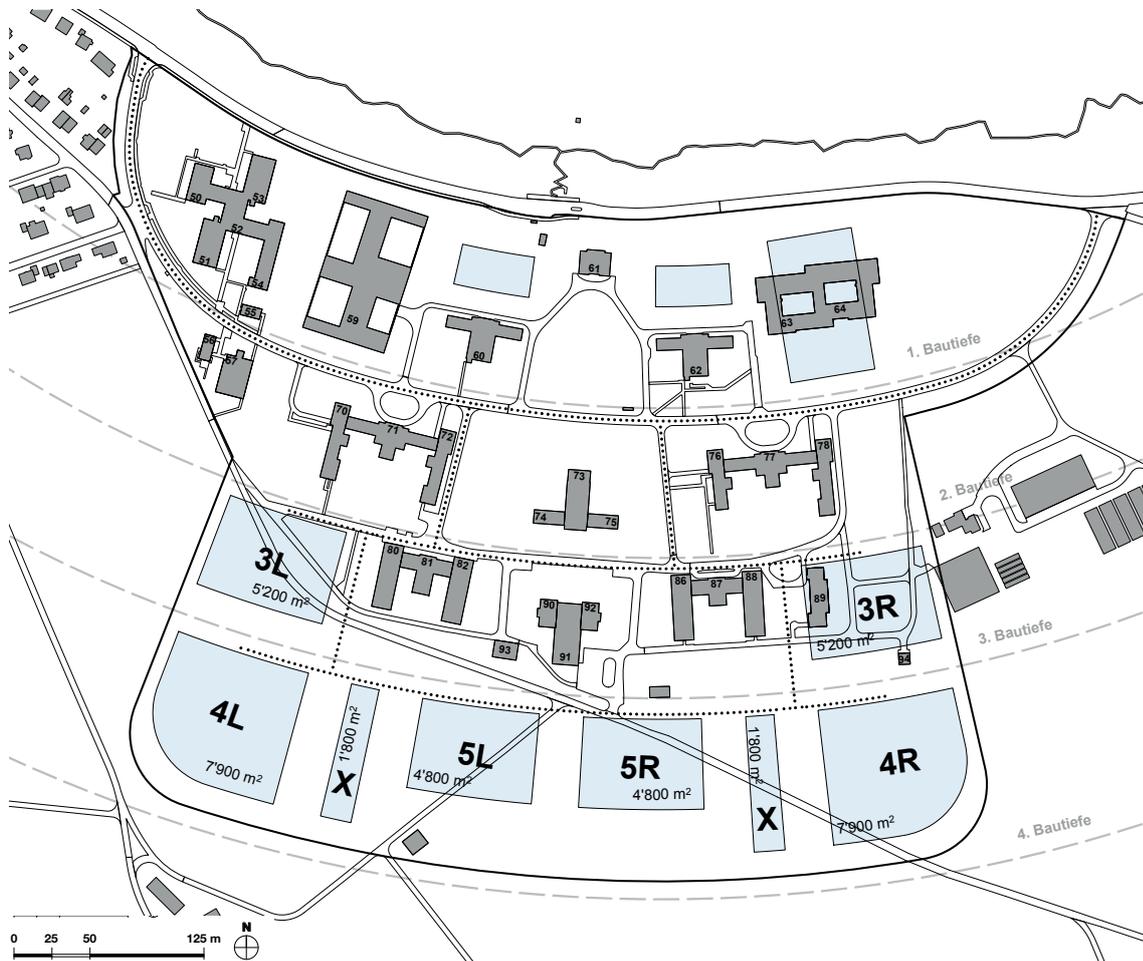
Das städtebauliche Konzept baut auf den Masterplan-Kapiteln 2.3.1 «Städtebaulicher Aufbau», 2.3.2 «Gebäude» und 2.3.8 «Werterhaltung» auf.

Städtebau und Denkmalpflege

Aufgrund vertiefter Erkenntnisse im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplans und der Machbarkeitsstudie für die anstehende Erweiterung der Forensik "Forensik 39+", wurden am Masterplan feine städtebauliche Justierungen vorgenommen.

- Die Neuordnung der Baubereiche baut konsequent auf dem bestehenden städtebaulichen Ensemble in Neu-Rheinau auf und folgt der im Masterplan dargelegten Areallogik. Die städtebauliche Struktur des Gebäudeensembles in Form einer axialsymmetrischen Anlage bleibt bestehen.
- Die Baubereiche sind entlang der Erschliessungsspannen angeordnet. Sichtlinien zwischen den Bauvolumen und entlang der Erschliessungsspannen bleiben erhalten.
- Mit der Neuordnung der Baubereiche (3L/3R) ergeben sich grössere Abstände zwischen den Neubauten und den historischen Bauten (80-82 / 86-88). Dies ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zweckmässig. Der hohe Wert der Anlage ergibt sich aus

Abb. 10: Anordnung Baubereiche, Masterplan (2015) 1:5'000



den bestehenden Bauten in der Parklandschaft im Zusammenspiel mit sorgfältig platzierten Neubauten. Die optimierte Anordnung der Baubereiche schafft hierfür verbesserte Bedingungen.

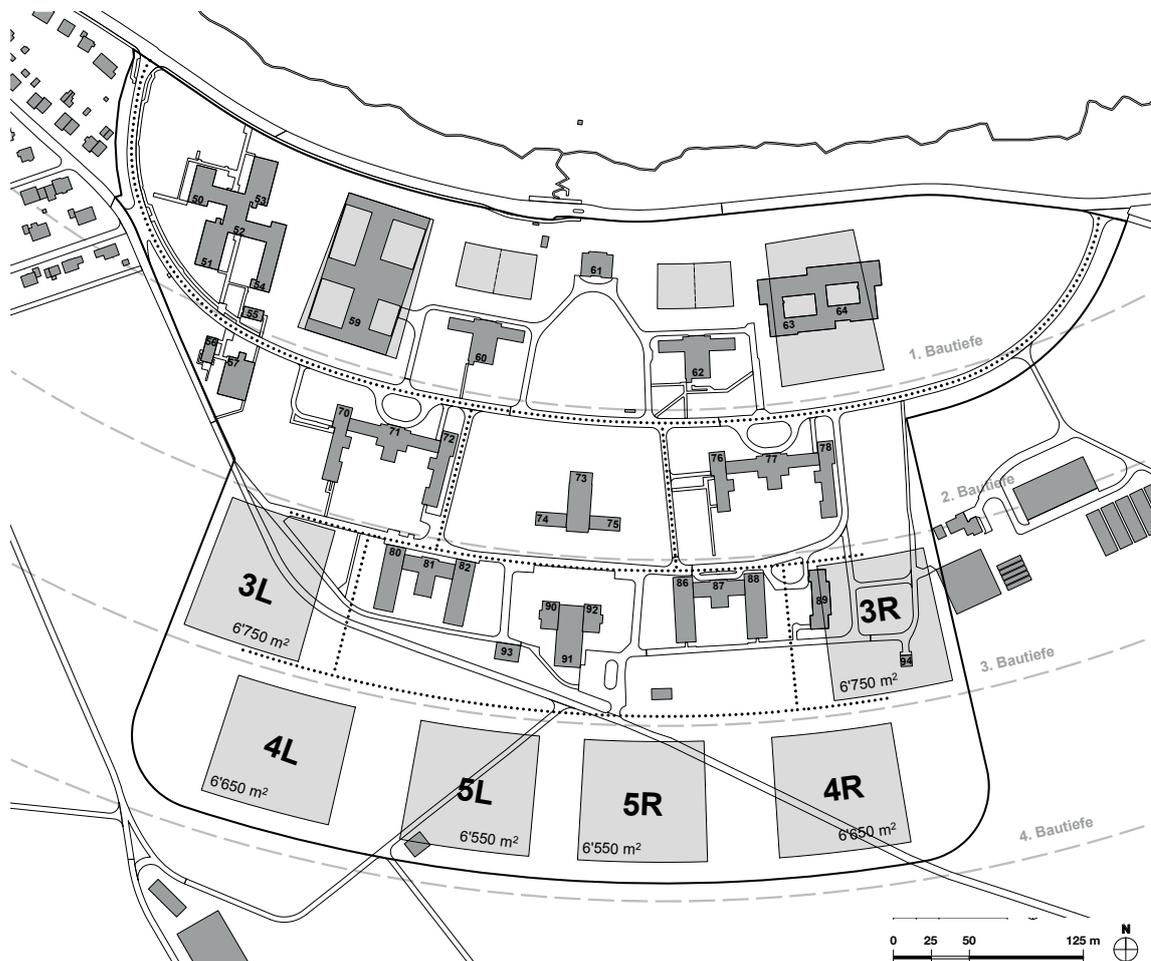
- Die angepassten vier Baubereiche (4L/5L/5R/4R) bilden im Gegensatz zu früher sowohl im Norden als auch im Süden eine gemeinsame Flucht. Die bestehende städtebauliche Struktur wird damit folgerichtig und nachvollziehbar mit einer vierten halbkreisförmig angeordneten Bautiefe Richtung Süden weiterentwickelt.

Betrieb und Wirtschaftlichkeit

Die Arbeiten am kantonalen Gestaltungsplan und an der Machbarkeitsstudie «Forensik 39+» für die notwendige Erweiterung des Angebots forensischer Massnahmenplätze haben neue Aufschlüsse zu betrieblichen Abläufen und zum Raumbedarf ergeben:

- Insgesamt werden die kumulierten Flächen aus den acht Baubereichen (47'500 m²) aus dem Masterplan beibehalten aber in der Vertiefung Masterplan in neu 6 Baubereichen angeordnet.
- Die beiden im Masterplan festgelegten Baubereiche (in Abb. 9 mit «X» bezeichnet) mit Aussenmassen von ca. 20 x 90 m erschweren, vor allem aufgrund der länglichen Geometrie, eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich effiziente Nutzung. Sie werden deshalb mit den angrenzenden Baubereichen (5L/5R) zusammengefasst. So entstehen insgesamt sechs annähernd flächengleiche effiziente Bereiche.

Abb. 11: Anordnung Baubereiche, Vertiefung Masterplan (2016) 1:5'000



- Die abgerundete Geometrie der Baubereiche (4L/4R) hat sich als wenig praktikabel erwiesen. Die Verkleinerung und Verschiebung der Baubereiche vereinfacht die Bebauung und führt insgesamt zu einer effizienteren Nutzung des gesamten Areals.
- Mit der Vereinfachung der Baubereiche in der 4. Bautiefe können diese grundsätzlich ökonomischer und betrieblich optimaler genutzt werden.
- Für die Erweiterung des Angebots forensischer Massnahmenplätze hat sich bei der Spezifizierung des Raumprogramms ein höherer Raum- und Landbedarf ergeben, als im Masterplan angenommen wurde. Das im Masterplan vorgesehene Baubereich 3L mit der Grundfläche von 5'200 m² erwies sich als zu klein und wird folglich vergrössert.

Dorf Rheinau

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Richtplanteilrevision 2015 sind Einwendungen von Seite der Gemeinde Rheinau eingegangen, die durch die Anpassung der Baubereiche berücksichtigt werden können.

- Im Gegensatz zum Masterplan, wird durch die Neuordnung der Baubereiche ein durchgängiger linearer Bebauungsrand im westlichen Perimeter teil verhindert, der als «harter» Rand erscheinen könnte. Durch die versetzte Anordnung der Baubereiche (3L/4L) wird die Ansicht vom Dorf Rheinau her gestaffelt. Die Sicht von Aussen aufs PUK-Areal wird aufgelockert und attraktiver. Hiermit wird einem Anliegen der Gemeinde Rheinau Sorge getragen.
- Der Übergang zwischen Klinikareal und Dorf wird durch die aufgelockerte Setzung der Baubereiche (3L/4L) städtebaulich verträglicher. Eine von innen heraus wachsende Parklandschaft kann sich zudem besser zum nachbarschaftlichen Siedlungsgebiet und zur Landschaft öffnen.

2.3.2 Konzept Erschliessung und öffentliche Wegführung

Das Erschliessungskonzept baut auf dem Masterplan-Kapitel 2.3.4 «Erschliessung» auf. Die Verkehrsbeziehungen nach Aussen bleiben erhalten.

Mit öffentlichem Verkehr ist die Anlage über die Bushaltestelle «Rheinau, Psych. Uniklinik» an das Zentrum von Rheinau und den Bahnhof Marthalen angebunden.

Der Breitenweg im Eigentum der Gemeinde Rheinau wird heute vor allem von Spaziergängern und für den Forst-/ Landwirtschaftsverkehr genutzt und führt an der südlichen Grenze des Areals entlang. Die Erweiterung des Areals nach Süden macht dort eine neue Wegführung notwendig. Im Zuge der Erweiterung des Klinikareals wird der Breitenweg nach Süden verlegt, um die Durchfahrt weiterhin gewährleisten zu können.

Die Erschliessung der Anlage für den Autoverkehr ab der Kantonsstrasse erfolgt weiterhin über die Alleestrasse. Südlich verlaufen parallel dazu zwei Erschliessungsspannen, die mit in Nord-Süd-Richtung verlaufenden gerichteten Stichstrassen verbunden sind. Es gilt das Verkehrsregime der Begegnungszone (Mischverkehr mit Tempo 20).

Der normgerechte Ausbau der östlich gelegenen Einmündung der Alleestrasse in die Poststrasse ist bei Baubewilligungsverfahren, welche diese tangieren, zu prüfen.

Der Langsamverkehr nützt Strassen, Landwirtschaftswege und zusätzliche Fusswege, die ein feinmaschiges Netz durch die gesamte Anlage bilden und gut an die Umgebung angeschlossen sind.

Abb. 12: Verbindungen motorisierter und landwirtschaftlicher Verkehr, Vertiefung Masterplan 1:5'000

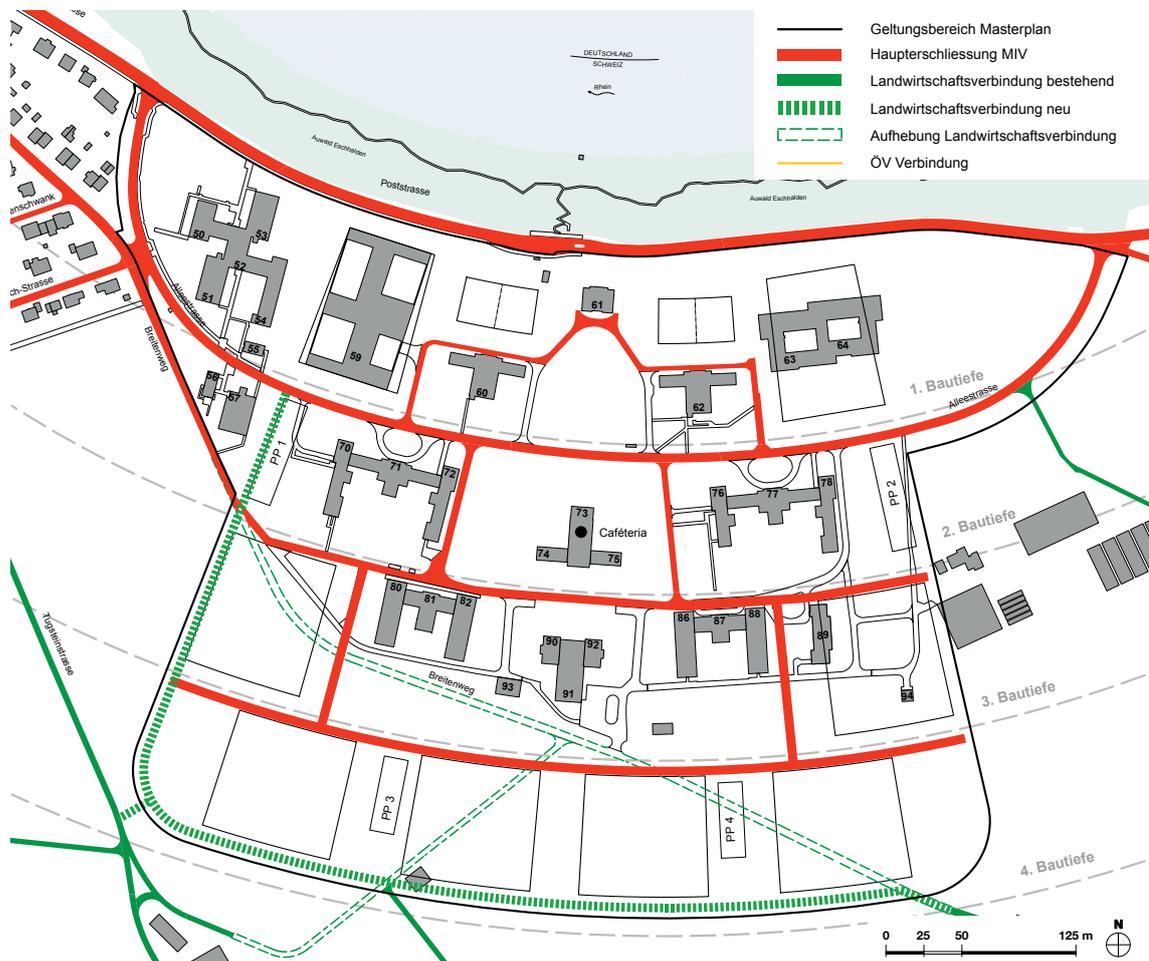


Abb. 13: Verbindungen Langsamverkehr, Vertiefung Masterplan 1:5'000



2.3.3 Konzept Parkierung

Das Konzept Parkierung hat das Kapitel 2.3.6 «Parkierung» im Masterplan als Grundlage.

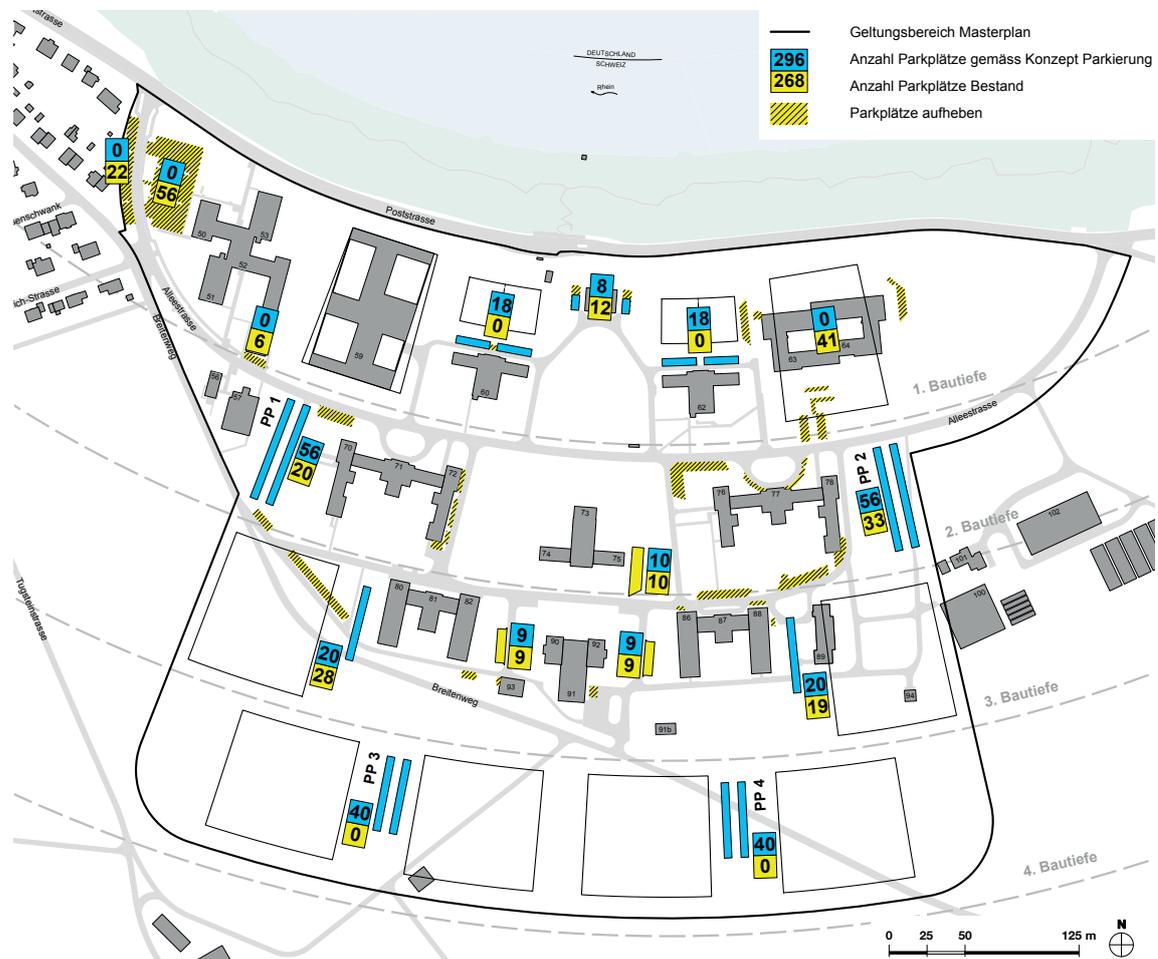
Das heutige Parkplatzangebot ist ausreichend. Im Fall einer Erweiterung der Parkplatzkapazitäten sind die Bestimmungen gemäss der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» vom Oktober 1997 anzupassen.

Die vier Sammelanlagen Parkierung (PP 1 – PP 4) für Besuchende und Angestellte dienen der konzentrierten oberirdischen Parkierung von motorisiertem Verkehr und sind von den Erschliessungsspannen her direkt erreichbar.

Neben den Sammelanlagen wird die Parkierung dezentral gruppiert in kleinen Paketen (für Angestellte, Betrieb/Unterhalt, Anlieferung) entlang der Stichstrassen und vor den einzelnen Gebäuden organisiert. Die bestehenden Sammelanlagen bei den Gebäuden 50-54 und 63/64 können längerfristig aufgehoben werden.

Parkplätze	Anzahl	
Bestand (2013)	268	markierte PP und unmarkierte PP
Konzept Parkierung (Masterplan)	ca. 296	PP erhalten und PP in neuen Sammelanlagen

Abb. 14: Konzept Parkierung, Vertiefung Masterplan 1:5'000



2.3.4 Konzept Parklandschaft

Das Konzept Parklandschaft baut auf dem Masterplan Kapitel 2.3.6 «Grünstruktur» auf. Als Basis für die Weiterentwicklung des Baumbestandes auf dem heutigen Areal gilt ausserdem weiterhin das «Entwicklungskonzept Baumbestand» (Schweingruber Zulauf, 2004).

Die Weiterentwicklung der Freiraumqualitäten des Klinik-Areals baut auf den bestehenden Qualitäten der Parklandschaft auf. Kennzeichnend sind der Wechsel von offenen Rasenflächen zu Baumkörpern und Gebäuden sowie Baumreihen, welche die Erschliessungsspangen begleiten. Diese bestehenden Qualitäten werden gestärkt und die Übergänge des Klinikareals zur umgebenden Kulturlandschaft, insbesondere die Ansicht vom Dorf Rheinau, sorgfältig definiert.

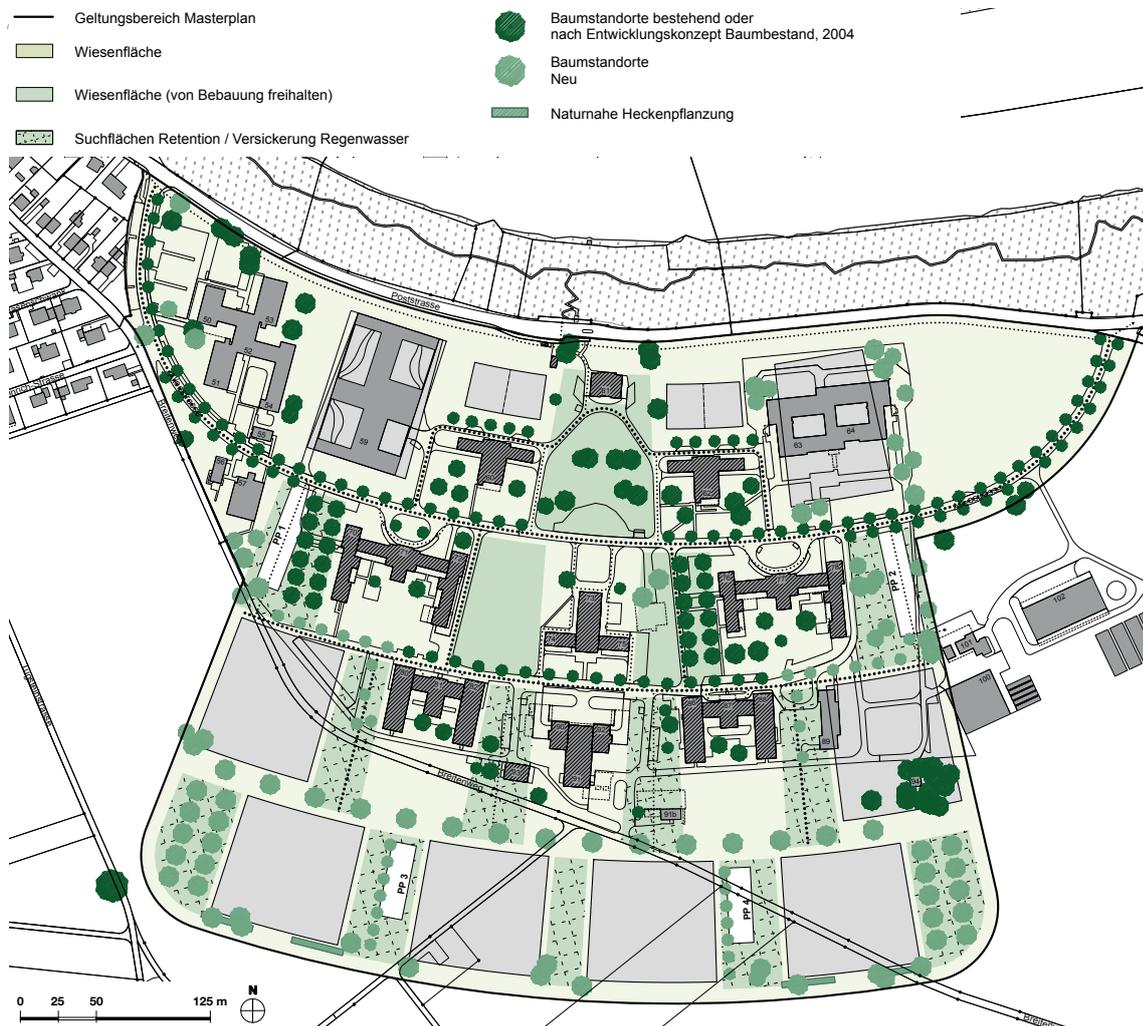
Entlang der Erschliessungsspangen stärken Baumreihen weiterhin die Lesbarkeit des räumlichen Aufbaus der Anlage und erleichtern die Orientierung.

Um den prägenden Charakter der Parklandschaft im Wechselspiel mit freistehenden Gebäuden erhalten zu können, sind bestimmte Aussenräume gänzlich von Bauten freizuhalten.

Die Art der Bepflanzung, die Sortenauswahl sowie der Unterhalt sind ausschlaggebend für die Qualitäten der Parklandschaft.

Die Umstellung auf ein extensives Unterhaltsregime für die offenen Flächen, hin zu naturnahen Wiesen, führt zu einer Erhöhung der Biodiversität und reduziert die Aufwände für den Unterhalt. Landschaftliche Qualitäten können unterstützt und der Erlebniswert für Erholungssuchende erhöht werden.

Abb. 15: Konzept Parklandschaft, Vertiefung Masterplan 1:5'000



3 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufzählung gibt einen Überblick über die wichtigsten planerischen Rahmenbedingungen und ist nicht als abschliessende Auflistung aller geltenden gesetzlichen Vorgaben zu verstehen.

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mit Verordnung (RPV)

RPG Art. 1 (Ziele)

Zu den Zielen nach RPG zählen unter anderem der haushälterische Umgang mit dem Boden, die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft, die Lenkung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen, das Schaffen kompakter Siedlungen und die Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sowie die Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens.

RPG Art. 3 (Planungsgrundsätze)

Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden haben auf die verschiedenen Grundsätze zu achten:

Die Landschaft soll geschont werden, indem:

- der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben,
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen.

Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, indem:

- regionale Bedürfnisse berücksichtigt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

RPG Art. 4 (Information und Mitwirkung)

Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz. Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

RPV Art. 26 ff (Fruchtfolgeflächen)

In der Raumplanungsverordnung (Stand 01.01.2015) 4. Kapitel: Fruchtfolgeflächen, insbesondere in Art. 26 ff ist die Pflicht der Kantone zur Erhaltung der Fruchtfolgeflächen sowie eine allfällige Kompensation geregelt.

3.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bildet die rechtliche Grundlage für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich. Es regelt Zuständigkeiten von Kanton und Gemeinden und legt die Rahmenbedingungen und Anforderungen an kantonale und kommunale Planungsinstrumente fest.

Im Abschnitt 3 PBG finden sich die Vorgaben zur Nutzungsplanung (§§ 36 - 122). Die verschiedenen Arten und Verfahren des Gestaltungsplanes sind in den §§ 83 ff. geregelt.

3.3 Raumordnungskonzepte

3.3.1 Raumordnungskonzept für den Metropolitanraum Zürich (Metro-ROK)

Das Metro-ROK ist das Raumordnungskonzept von acht Kantonen im Metropolitanraum Zürich und wurde gemeinsam von diesen entwickelt. Es dient als Orientierungsrahmen sowie Hilfsmittel für kantonale Planungen und für die interkantonale planerische Koordination im Metropolitanraum. Es weist einen Zeithorizont bis 2030 auf und ist nicht behördenverbindlich.

Der Metropolitanraum wird als grenzüberschreitender, zusammenhängender funktionaler Planungsraum verstanden. Damit die unterschiedlichen Räume und Aufgaben differenziert angegangen werden können, werden im Metro-ROK vier Handlungsräume ausgearbeitet: a) Stadtlandschaft, b) Zwischenlandschaft, c) Kulturlandschaft, d) Naturlandschaft.

Das PUK-Arel ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die relevanten Aussagen des Metro-ROK zur Kulturlandschaft sind:

- Abstimmung der Siedlungsdichte und Gestaltung auf die Landschaft
- Erhalt der Vielfalt der Kulturlandschaft durch Stärkung und Akzentuierung typisch prägender Elemente der Landschaft.
- Stärkung von Identitäten durch die sorgfältige Weiterentwicklung bestehender Bauten unter Berücksichtigung von regionalen Eigenheiten, typischen Mustern, Baustilen und landschaftlichen Qualitäten.
- Neben der Landwirtschaft und der Nahrungsmittelproduktion sind hochwertige Grün- und Freiräume für die Naherholung und für den sanften Tourismus vorgesehen.

3.3.2 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ist eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung (vgl. Art. 4 RPV und Art. 55 Abs. 2 Kantonsverfassung) und bildet wie das Metro-ROK einen strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten im Kanton. Aus der Betrachtung des Kantons in einem grösseren Kontext können die wichtigsten Stossrichtungen der kantonalen Raumentwicklung ausgearbeitet werden. Die Zielsetzungen des ROK werden in den Kapiteln 2 bis 6 des kantonalen Richtplans konkretisiert.

Im ROK werden funktionale Handlungsräume bezeichnet: a) Stadtlandschaft, b) urbane Wohnlandschaft, c) Landschaft unter Druck, d) Kulturlandschaft, e) Naturlandschaft.

Das PUK-Arel ist dem funktionalen Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Relevante Aussagen ROK:

- Handlungsbedarf besteht in der Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte.
- Sicherung zusammenhängender Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume.

3.4 Kantonaler Richtplan

3.4.1 Richtplan Kanton Zürich (KRP)

Der KRP legt in Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Er ist behördenverbindlich. Der Kanton und die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Gemäss Karteneintrag ist das PUK-Areal Neu-Rheinau als Standort für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Bezeichnung «Allgemeine Psychiatrie» vorgesehen.

Der KRP trifft im allgemeinen Teil die folgenden Aussagen, die relevant sind für die Entwicklung des PUK-Areals Neu-Rheinau:

Gesamtstrategie (KRP Punkt 2.1)

In der Gesamtstrategie Siedlung des kantonalen Richtplanes werden unter anderem die folgenden Ziele definiert:

- a) Mit dem Boden haushälterisch umgehen
- b) Siedlungen nach innen entwickeln
- d) Siedlungsqualität erhöhen

Siedlungsgebiet (KRP Punkt 2.2)

Der kantonale Richtplan erlaubt in begründeten Fällen die Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes mit nachgeordneten Planungen durch Ausscheidung einer Freihaltezone, einer Erholungszone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.4.2 Richtplanteilrevision 2015 (KRP TR 2015)

Der kantonale Richtplan, Stand Teilrevision 2015, bildet eine Grundlage für den vorliegenden kantonalen Gestaltungsplan. Um die langfristige Standortsicherung auf dem PUK-Areal Neu-Rheinau zu ermöglichen, werden die Festlegungen des kantonalen Richtplans angepasst. In der Teilrevision 2015 wurde die Gebietsplanung für das «PUK-Areal Neu-Rheinau» für öffentliche Bauten und Anlagen mit konkreten, auf dem Masterplan basierenden Vorhaben festgelegt.

Die kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau (KPB) hat am 6. Februar 2018 die Vorlage zur Richtplanteilrevision 2015 zuhanden des Gesamtrats verabschiedet (Vorlage 5298a).

Der kantonale Richtplan trifft in der Vorlage 5298a die folgenden Aussagen, die relevant sind für die Entwicklung des PUK-Areals Neu-Rheinau:

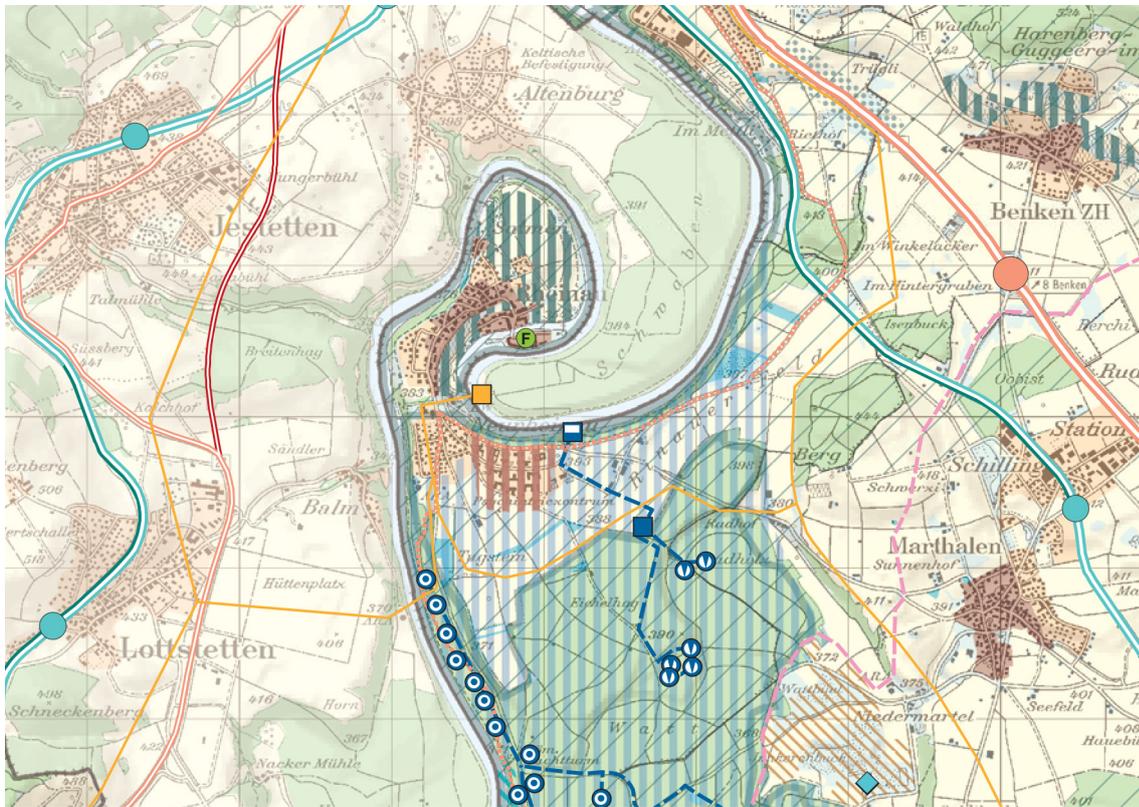
Die Gesamtstrategie für öffentliche Bauten und Anlagen sieht vor, dass für «Gebiete mit besonderem städtebaulichen Potenzial, grossem Koordinations- und Handlungsbedarf und einer hohen Dichte an öffentlichen Bauten und Anlagen von kantonalem Interesse» (siehe KRP TR 2015: Punkt 6.1.1. b)) fachübergreifende Gebietsplanungen zu erarbeiten sind.

Für die Weiterentwicklung des PUK-Areals wurde eine solche Gebietsplanung (Nr. 13) durchgeführt und im KRP TR 2015 folgendermassen umschrieben:

Psychiatrische Universitätsklinik Zürich, Rheinau (Punkt 6.2.6)

Das Zentrum für Stationäre Forensische Therapie der Psychiatrischen Universitätsklinik Zürich am Standort Rheinau weist eine hohe Auslastung auf. Künftig ist mit einem weiteren Nutzungsbedarf zu rechnen, weshalb eine längerfristige Entwicklung des Klinikareals in Neu-Rheinau nötig ist. Der hohe Wert und die Ausstrahlung der Anlage liegen im kunst- und kulturhistorisch geschützten Ensemble sowie in der Gestaltung als Parklandschaft.

Abb. 16: Richtplankarte Kanton Zürich, Blatt Nord, Ausschnitt (Teilrevision 2015, Stand Februar 2018, Antrag 5298 a)



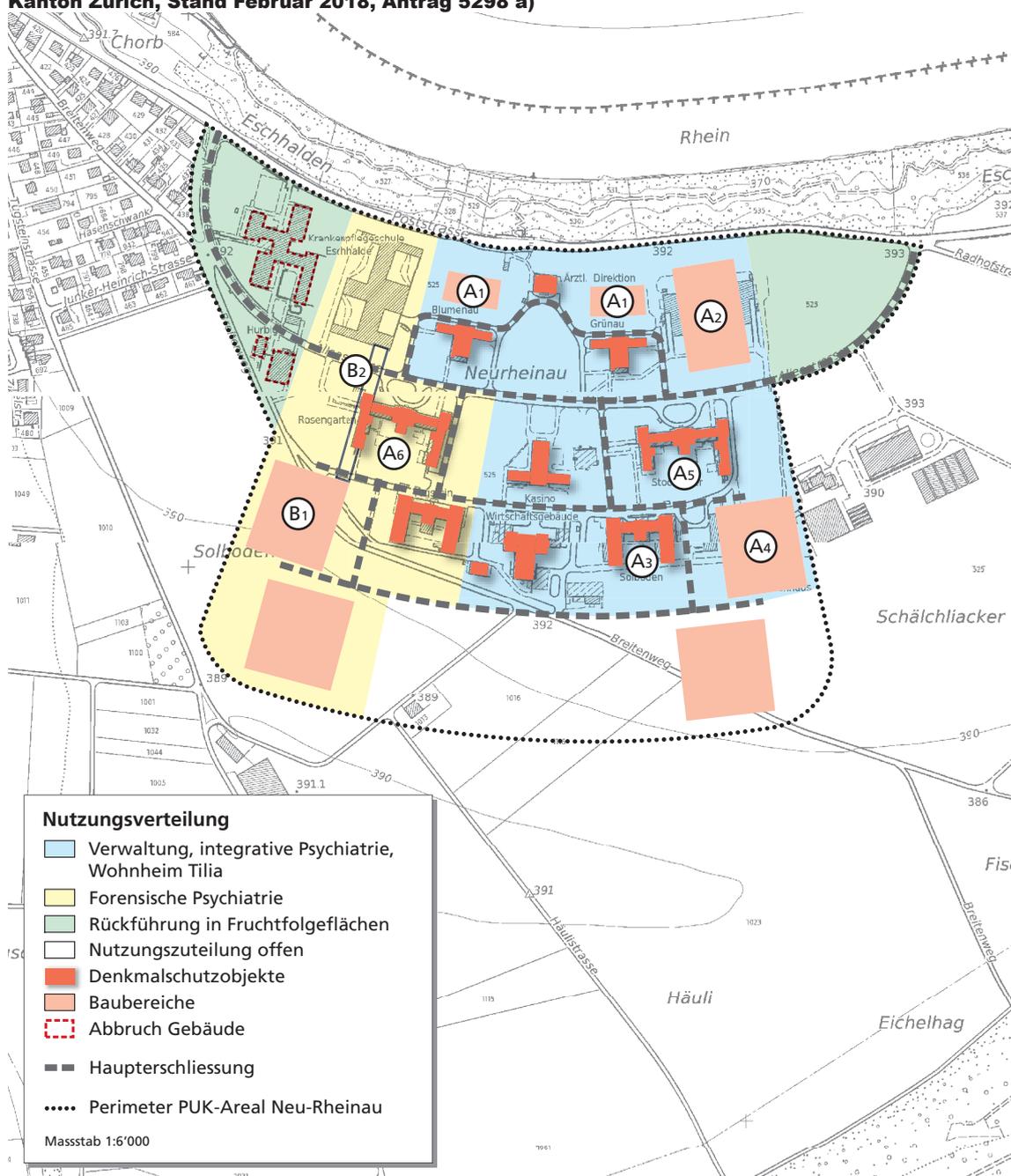
Für diese Langfristperspektive werden folgende Grundsätze und Eckwerte festgelegt:

- Die städtebauliche Struktur des Gebäudeensembles in Form einer axialsymmetrischen Anlage in einer Parklandschaft soll weiterentwickelt werden. Dazu soll die historische Anlage mit heute drei halbkreisförmig angeordneten Bautiefen Richtung Süden um eine vierte Bautiefe mit zwei Baubereichen erweitert werden. Diese sollen erst bei betrieblicher Notwendigkeit oder wenn alle anderen Baubereiche im Perimeter bereits ausgenutzt sind, beansprucht werden.
- Für die bauliche Entwicklung der PUK sollen am Standort Neu-Rheinau insgesamt rund 50'000 m² zusätzliche Geschossflächen realisiert werden.
- Die Nutzungen auf dem Areal werden in drei Bereichen zusammengefasst. Im Zentrum der Anlage werden die Verwaltungsgebäude konzentriert. Das Zentrum für Stationäre Forensische Therapie soll den westlichen Teil der Anlage besetzen. Das Zentrum für Integrative Psychiatrie sowie das Wohnheim Tilia belegen den östlichen Teil. Durch die Erweiterung der Anlage Richtung Süden entsteht für alle Hauptnutzer Entwicklungspotenzial.
- Neue Baufelder sind primär entlang der Erschliessungsspangen zu bebauen. Zwischen den Bauvolumen und entlang der Erschliessungsspangen sind Sichtlinien freizuhalten.
- Die Erschliessung der Anlage für den Autoverkehr erfolgt über die Alleestrasse. Parallel dazu verlaufen zwei weitere Erschliessungsspangen.
- Die Hauptparkierung erfolgt in erster Linie auf zwei Sammelparkplätzen, die direkt über die Alleestrasse erreichbar sind.
- Der Parkcharakter soll weiterentwickelt werden. Baumreihen entlang der Erschliessungsspangen sollen strukturierend wirken.
- Als Grundlage für die Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und zur Auslösung von Bauprojekten in sinnvollen Etappen dient der gemeinsam von der Gesundheitsdirektion, der Baudirektion, der Sicherheitsdirektion und der Direktion der Justiz und des Innern erarbeitete Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» vom 28. Januar 2015.

Innerhalb des Perimeters «PUK-Areal Neu-Rheinau» für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Richtplankarte (siehe Abb. 16, 17) werden folgende Vorhaben festgelegt:

Nr.	Vorhaben	Trägerschaft	Realisierungshorizont
A1	Neukonzeption Verwaltungsgebäude	Kanton Zürich	langfristig
A2	Sanierung oder Ersatzneubau Zentrum für integrative Psychiatrie	Kanton Zürich	langfristig
A3	Sanierung und Umbau Wohnheim Tilia (Gebäude 86/87/88)	Kanton Zürich	kurzfristig
A4	Abbruch Gebäude 89 und Neubau Wohnheim Tilia	Kanton Zürich	mittel- bis langfristig
A5	Sanierung und Umbau Zentrum für integrative Psychiatrie (Gebäude 76/77/78)	Kanton Zürich	mittel- bis langfristig
A6	Sanierung und Umbau forensische Psychiatrie (Gebäude 70/71/72)	Kanton Zürich	mittel- bis langfristig
B1	Neubau Forensik PUK (35/70 Plätze)	Kanton Zürich	kurzfristig
B2	Neubau Schleufe/Loge mit unterirdischer Verbindung Forensik PUK	Kanton Zürich	kurzfristig

Abb. 17: Abbildung 6.6: Gebietsplanung PUK-Areal Neu-Rheinau (Teilrevision 2015 Richtplan Kanton Zürich, Stand Februar 2018, Antrag 5298 a)

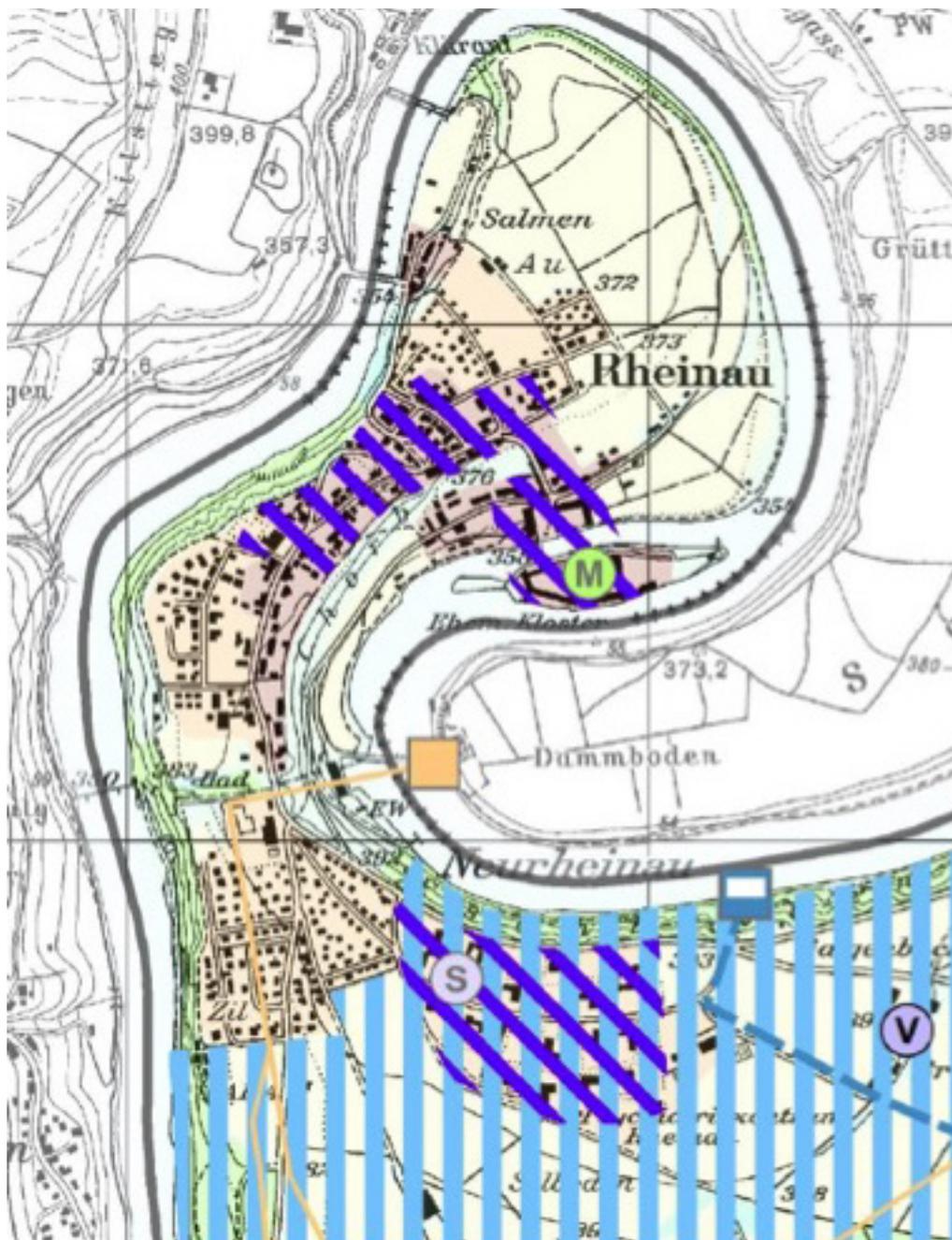


3.5 Regionaler Richtplan Weinland

Im Kanton Zürich sind die Gemeinden in insgesamt 11 Planungsverbänden zusammengeschlossen. Die Planungsverbände erarbeiten die regionalen Richtpläne. Wegen der Revision des kantonalen Richtplans werden auch die regionalen Richtpläne momentan gesamthaft überarbeitet.

Der Regionale Richtplan Weinland trifft für das PUK-Areal Neu-Rheinau keine differenzierteren Vorgaben als der kantonale Richtplan. Im Abweichung zum kantonalen Richtplan ist im Entwurf des regionalen Richtplanes Weinland das Gebiet zwischen dem Klinik-Areal und den Dorf Rheinau als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Abb. 18: Ausschnitt Regionaler Richtplan (Stand März 2016)



3.6 Zonenplan, Bau- und Zonenordnung

3.6.1 Interessensermittlung

Der Zonenplan legt die Nutzung der einzelnen Grundstücke parzellenscharf und eigentümergebunden fest.

Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplanes liegt zum grössten Teil in der Zone für öffentliche Bauten (öB) und teilweise in der Reservezone (R) und in der kantonalen Landwirtschaftszone (L).

3.6.2 Interessensbewertung

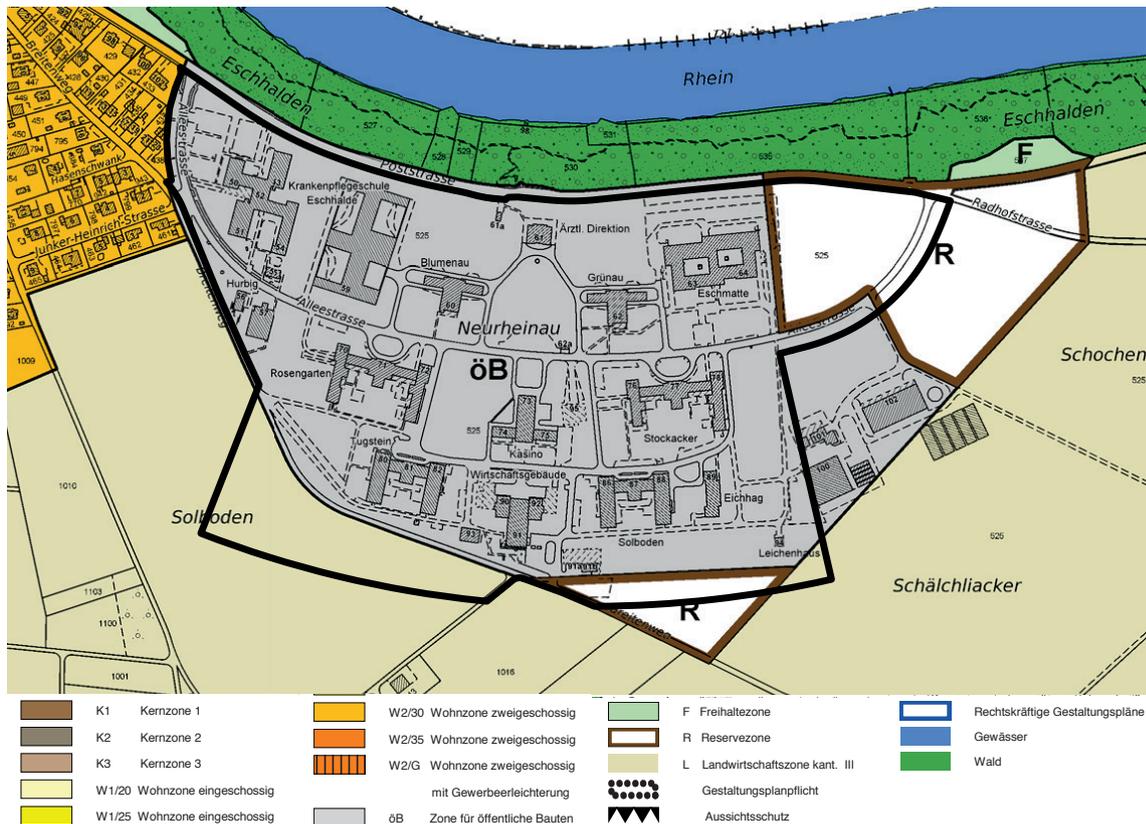
Beim kantonalen Gestaltungsplan handelt es sich um eine Nutzungsplanung höherer Stufe, welche die kommunale Nutzungsplanung übersteuert. Im Nachgang an die Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplanes ist die Nutzungsplanung der Gemeinde Rheinau nachzuführen. Die Gemeinde Rheinau ist von Anfang an eingebunden in den Bearbeitungsprozess des kantonalen Gestaltungsplans.

Auf Stufe Nutzungsplanung ist im Sinne der Beachtung der Grundsätze und Ziele des RPG im Hinblick auf die Konsolidierung der Zonierung die Um- und Auszonung von Flächen zweckmässig.

Die Entwicklung der PUK führt zu einer Erweiterung des Klinikareals gegen Süden in die Landwirtschaftszone und die Reservezone. In diesem Bereich sollen längerfristig Neubauten entstehen können.

Im Rahmen der Nachführung der kommunalen Nutzungsplanung ist eine Umzonung der bestehenden Landwirtschaftszone im südwestlichen Teil des Perimetergebietes und der Reservezone innerhalb des Perimeters in die Zone für öffentliche Bauten zu prüfen.

Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan mit Gestaltungsplan-Perimeter (schwarz)



3.7 Denkmalschutz

3.7.1 Interessensermittlung

Inventar der überkommunalen Schutzobjekte

Das Inventar bildet die Grundlage für die Arbeit der Denkmalpflege. Bei Bauvorhaben an Schutzobjekten oder in deren Umgebungsbereich ist die kantonale Denkmalpflege zu kontaktieren. Der Entscheid über allfällige Schutzmassnahmen liegt bei der Baudirektion

3.7.2 Interessensbewertung

Im Klinikareal Neu-Rheinau sind insgesamt 12 Gebäudekomplexe als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingestuft (siehe Abb. 20, 21).

Abb. 20: Objektliste Schutzobjekte Neu-Rheinau (Kantonale Denkmalpflege, Stand Juli 2015)

Gebäude Nr.	Schutzobjekt	Datierung	Einstufung
70-72	Patientengebäude Rosengarten	1899	regional
80-82	Patientengebäude Tugstein	1916	regional
60	Patientenpavillon Blumenau	1899	regional
93	Personalhaus mit Remise	1922	regional
61a	Garage	1922	regional
90-92	Wirtschaftsgebäude	1916	regional
73-75	Casino mit Saal	1933	regional
61	Direktion (Ärztewohnhaus)	1899	regional
62	Patientengebäude Grünau	1899	regional
86-88	Patientengebäude Solboden	1920	regional
76-78	Patientengebäude Stockacker	1899	regional
94	Leichenhaus	1925	regional

3.8 Ortsbildschutz

3.8.1 Interessensermittlung

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) (siehe Abb. 21)

Die Erarbeitung des ISOS stützt sich auf Art. 5 des Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Ziel des ISOS ist es einerseits die Qualitäten zu erhalten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen und andererseits zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Das ISOS soll deshalb bei Denkmal- und Ortsbildpflege sowie bei raumplanerischen Massnahmen im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung systematisch als Entscheidungsgrundlage beigezogen werden.

Das Gebiet Neu-Rheinau ist im ISOS (ID: 5628, 1974, Stand 16.09.2016) als Gebiet (Nummer 6) von gewisser räumlicher Qualität, besonderer architekturhistorischer Qualität und besonderer Bedeutung mit Erhaltungsziel C bezeichnet. Der innere Teil mit den historischen Gebäuden ist als Baugruppe (Nummer 6.1) von gewisser räumlicher Qualität, besonderer architekturhistorischer Qualität und besonderer Bedeutung mit Erhaltungsziel A aufgeführt. Im Süden und Osten schliesst eine sogenannte "Umgebungsrichtung" (Nummer IX) von besonderer Bedeutung mit dem Erhaltungsziel a an.

Laut "Erläuterungen zum ISOS" (Bundesamt für Kultur, 2011) gilt für alle im ISOS inventarisierten Gebiete und Baugruppen, dass eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig ist. Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) gilt, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden sollen. Dies äussert sich in den generellen Erhaltungshinweisen: "Abbruchverbot, keine Neubauten" sowie "Detailvorschriften für Veränderungen". Für Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) gilt, dass das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente erhalten bleiben sollen. Dies äussert sich im generellen Erhaltungshinweis: "besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten". Eine Umgebungsrichtung (U-Ri) bezeichnet einen Bereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, welcher meist von Bedeutung ist für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft. Die Charakteristik der an das Areal Neu-Rheinau angrenzende Umgebungsrichtung IX wird als "ebene, weiträumige Wies und Ackerlandschaft mit grosser Gärtnerei" beschrieben.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

Die rechtliche Grundlage für das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bilden §203 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) sowie §§ 4-6, 7 lit. e, §§ 8, 23-28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV). Das KNHV bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen. Der Erhaltung (Schutz) und der rücksichtsvollen Weiterentwicklung (Pflege) dieser Elemente kommt deshalb bei der Festsetzung von Richt- und Nutzungsplänen sowie der Behandlung von Baugesuchen hohe Bedeutung zu.

Das Areal Neu-Rheinau ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV-Nr. 674, 2001, Stand am 20. Januar 2006) enthalten.

3.8.2 Interessensbewertung

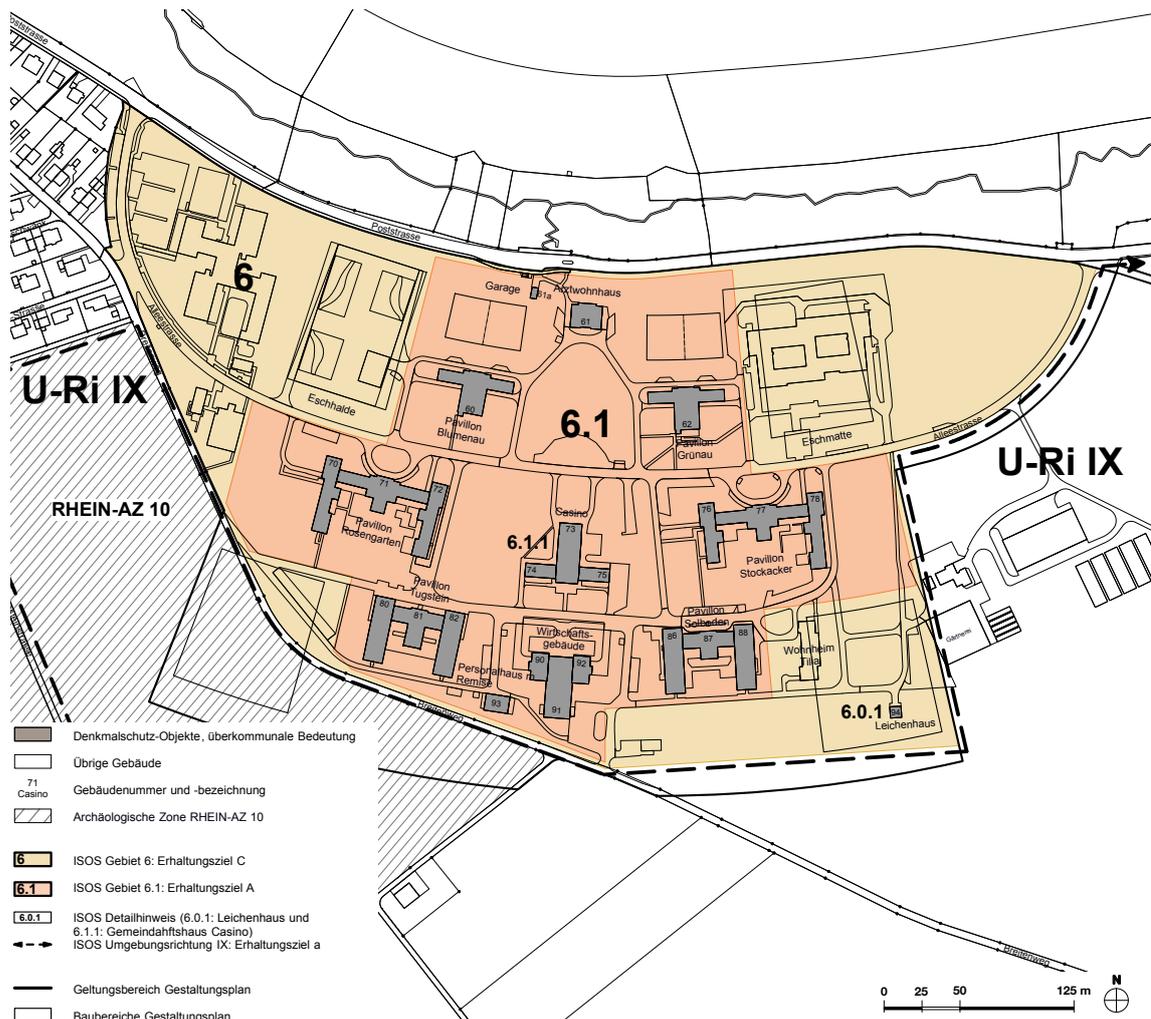
Rheinau zählt zu den landschaftlich grossartigen und kulturgeschichtlich bedeutsamen Stromlandschaften der Schweiz. Die markante Topographie, verstärkt durch den Rebberg und die eindrücklichen Kloster- und Klinikbauten, prägen diesen Ort. Es handelt es sich um einen landschaftlich und ortsbaulich äusserst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

Das Gebiet Neu-Rheinau ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung enthalten und darüber hinaus im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS aufgeführt. Das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) verlangt eine ungeschmälerete Erhaltung oder grösstmögliche Schonung dieser Objekte.

Das ganze Areal mit den bestehenden Platz- und Freiräumen bildet ein hochwertiges ortsbildliches Ensemble, welches durch die künftige bauliche Entwicklung gestärkt, keineswegs jedoch beeinträchtigt werden soll. Die Bauten im historischen Kern sind zudem im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und archäologischen Denkmäler von überkommener Bedeutung enthalten.

Ein besonderer Wert liegt in der axialsymmetrischen Gliederung der Anlage. Dieser Ausdruck muss durch die Setzung der Neubaukörper und deren Kubatur in einer zeitgemässen Adaption weiter geführt werden. Die Höhen- und Breitenentwicklung hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren, so dass ein dem Ort angemessener Gebietscharakter erzeugt wird.

Abb. 21: Inventare, Schutzobjekte, Archäologie 1:5'000



3.9 Archäologie

3.9.1 Interessensermittlung

Der Projektperimeter grenzt an die archäologische Zone RHEIN-AZ10. (siehe Abb. 21) Das Areal befindet sich zudem in einem Gebiet mit hohem archäologischem Potenzial. Die Kantonsarchäologie ist deshalb frühzeitig in die Projektplanung mit einzubeziehen.

3.9.2 Interessensbewertung

Der Projektperimeter grenzt an die archäologische Zone RHEIN-AZ10. Das Areal befindet sich zudem in einem Gebiet mit hohem archäologischem Potenzial. Die Kantonsarchäologie ist deshalb frühzeitig in die Projektplanung mit einzubeziehen.

Im Zusammenhang mit archäologischen Untersuchungen ist §204 PBG (Bindung des Gemeinwesens) zu berücksichtigen.

Auf Grund von §204 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbständigen Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont werden. Schutzobjekte sind gemäss §203 lit. d PBG vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung. Diese Verpflichtung umfasst auch die Sicherung des archäologischen Befundes, zumal dieser durch die Aushubarbeiten zerstört wird. Die Bestimmung findet auch dann Anwendung, wenn das Land an eine andere Bauherrschaft abgegeben oder verkauft wird, ohne dass im Baurechts- oder Kaufvertrag die Kosten für die archäologische Untersuchung dem Baurechtsnehmer oder dem Käufer überbunden worden sind.

Die Kosten für archäologische Prospektionen, Sondierungen und Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) gehen zu Lasten der Bauherrschaft/Grundeigentümer.

3.10 Gewässerschutz und Grundwasserschutz

3.10.1 Interessensermittlung

Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV). Diese bezwecken, die Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen

Innerhalb des Gestaltungsplans befinden sich keine natürlichen unter- oder oberirdischen Gewässer. Der nördliche Teil des Perimeters liegt aufgrund der Nähe zum Rhein im Gewässerschutzbereich Ao, der den Schutz von Oberflächengewässern bezweckt.

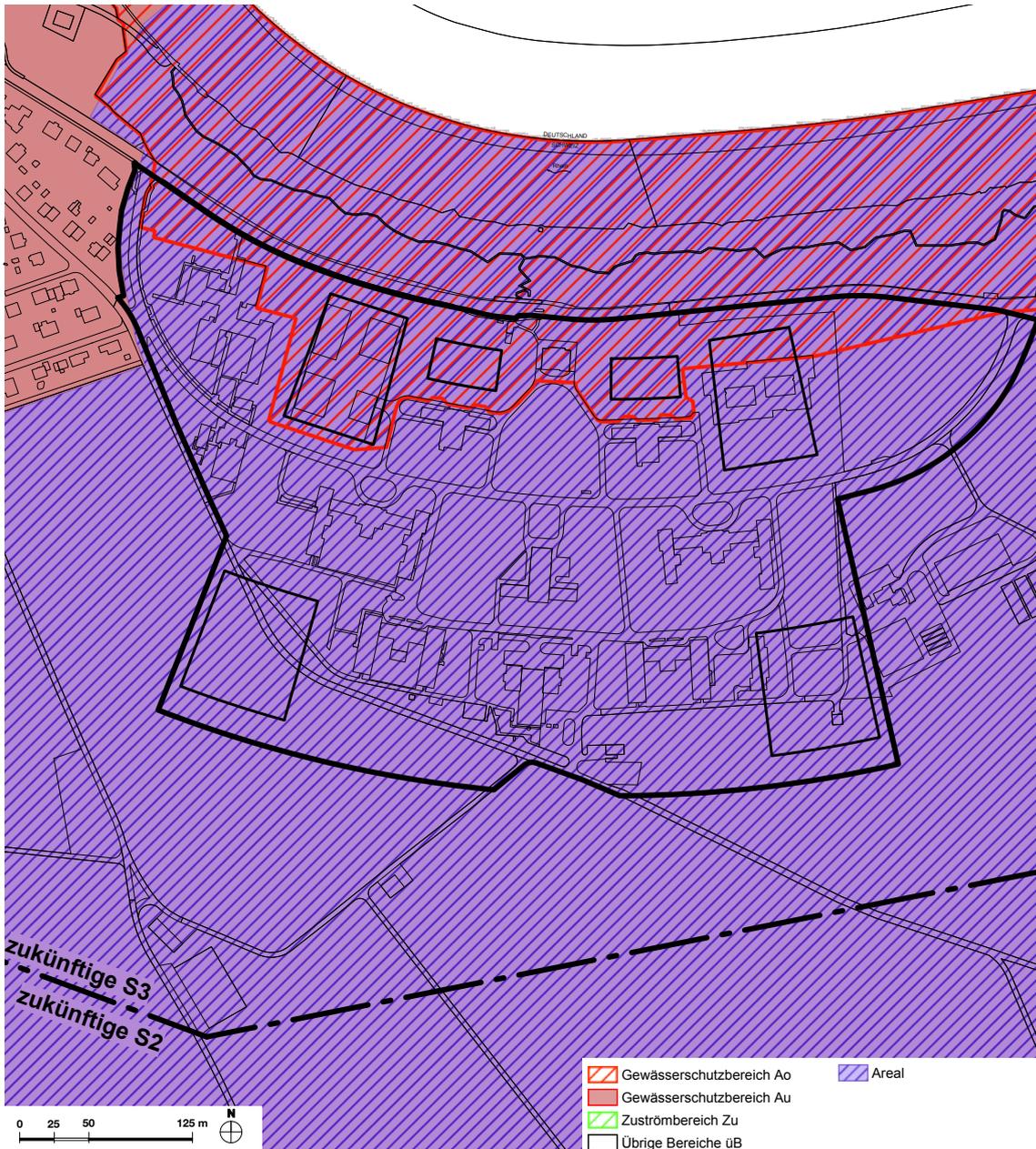
Der gesamte Perimeterbereich des kantonalen Gestaltungsplanes liegt im Grundwasserschutzareal. Jedes Grundwasserschutzareal ist zugleich auch ein besonders gefährdeter Gewässerschutzbereich Au. Geregelt wird dieser Bereich in Art. 29 Abs. 1 lit. a i.V.m. Anhang 4 Ziff. 111 GSchV. Er dient dem qualitativen und dem quantitativen Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen, besonders durch den Schutz der Randgebiete.

Bei der in den nächsten Jahren (bis 2019) geplanten gewässerschutzrechtlichen Festsetzung wird das Perimetergebiet der «Weiteren Schutzzone» (Zone S3) zugeordnet werden. Grundsätzlich kann dieser Bereich künftig unter Auflagen (vgl. Anhang 4 Ziffer 221 GSchV) überbaut werden. Südlich des Perimetergebietes wird das Gelände vermutlich der Schutzzone S2 zugeordnet werden.

3.10.2 Interessensbewertung

Das Grundwasserschutzareal Rheinau ist für die Trinkwassergewinnung bestens geeignet und ergiebiger als alle anderen Areale in der Umgebung zusammen. Bevölkerungswachstum, Klimawandel und die derzeit grosse Abhängigkeit der zürcherischen Wasserversorgung vom Zürichsee bedingen, dass namhafte Kapazitätserweiterungen für die Trinkwassergewinnung künftig aus dem Rheingrundwasserstrom realisiert werden (Strategie gemäss kantonalem Trinkwasserverbund). Deshalb ist das Grundwasserschutzareal Rheinau von grösster strategischer Bedeutung.

Abb. 22: Gewässerschutzkarte 1:5'000, mit Gestaltungsplan-Perimeter in schwarz
(Quelle: GIS-ZH, Kt. Zürich, 11.04.17)



3.11 Wasserversorgung

3.11.1 Interessensermittlung

Gemäss der aktuellen Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) sind bei Grossrisiken wie Spitälern Löschwassermengen von 4'800 l/min bei mindestens 3.5 bar Fliessdruck im Leitungsnetz und eine Löschreserve von 400m³ erforderlich.

3.11.2 Interessensbewertung

Die Löschwasserversorgung für den Perimeter des kantonalen Gestaltungsplans PUK-Areal Neu-Rheinau erfolgt ab dem Reservoir Bergholz, das eine maximale Höhe des Wasserspiegels von 433.31 m.ü.M. besitzt. Durch die Lage des Gestaltungsplangebiets auf bis zu knapp 394 m.ü.M. ist davon auszugehen, dass derzeit keine genügenden Fliessdruckverhältnisse bestehen. Die Löschreserve im Reservoir Burgholz ist mit 300m³ ebenfalls ungenügend.

Bevor Neubauten, Erweiterungen o.ä. realisiert werden, ist die Löschwasserversorgung im Bereich des Gestaltungsplanperimeters mit geeigneten Massnahmen derart zu verbessern, dass die aktuell gültigen Anforderungen der GVZ erfüllt werden.

Die Massnahmen sind in Absprache mit dem AWEL, der Gemeindewasserversorgung Rheinau und dem zuständigen Feuerwehrkommandanten festzulegen. Die Realisierung ist spätestens vor Baubeginn vorzunehmen.

3.12 Siedlungsentwässerung

3.12.1 Interessensermittlung

Der Einfluss der Liegenschaftsentwässerung, Grösse und Einwohnerdichte, des PUK-Areals auf die Kläranlage der Gemeinde Rheinau ist mit heute 25% der Einwohnerwerte beträchtlich. Abhängig von der Entwicklung der Belegung kann der im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde prognostizierte Abwasseranfall überschritten werden.

Der Gestaltungsplan hat die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen. Hierzu gehören raumrelevante Retentions- und Versickerungsanlagen für das Regenwasser.

3.12.2 Interessensbewertung

Mit der Gemeinde Rheinau sind frühzeitig die Entwicklungen zu besprechen und allenfalls der GEP Rheinau anzupassen. Die Mitarbeiter- und Belegungszahlen für den Vollausbau sind abzuschätzen und die Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung abzuklären.

Retention und Versickerung von Regenwasser von Dach- und Oberflächen sollen wenn möglich auf dem Areal erfolgen. Hierbei sollen die entsprechenden Anlagen gut in die Aussenraumgestaltung eingebettet werden. Die Retention und Versickerung von Regenwasser kann innerhalb der Baubereiche gelöst werden oder bei gemeinschaftlich genutzten Anlagen innerhalb der im Konzept Parklandschaft (siehe Abbildung 14) vorgesehenen "Suchflächen Retention / Versickerung Regenwasser".

3.13 Boden und Fruchtfolgeflächen

3.13.1 Interessensermittlung

Als Fruchtfolgeflächen (FFF) bezeichnet man das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland. Gemäss kantonalem Leitfaden «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» (Juni 2016) sind folgende Rechtsgrundlagen relevant:

- Bauzonen nach § 48 PBG
- Kompensation von Fruchtfolgeflächen: Art. 26 ff. der Raumplanungsverordnung und Ziffer 3.2.2 des kantonalen Richtplanes regeln die Pflicht der Kantone zur Erhaltung der Fruchtfolgeflächen sowie eine allfällige Kompensation.
- Sachgerechter Umgang mit Boden: Art. 1 und 33 USG und Art. 6 VBBo regeln den sachgerechten Umgang mit Boden. Gewähr für den sachgerechten Umgang mit Boden bieten die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.
- Verwertung von ausgehobenem Boden: Art. 7 VBBo, Art. 7 und 30 USG sowie Art. 17 und 18 VVEA regeln den Umgang mit ausgehobenem Boden und dessen Wiederverwertung. Für detailliertere Angaben siehe -bundeswegleitung Bodenaushub, BAFU 2001.
- Wiederherstellung, finanzielle Sicherstellung: Art. 44 RPV und § 321 PBG regeln die grundbuchliche Anmerkung der Wiederherstellungspflicht des ursprünglichen Zustandes bzw. die Anmerkung von Nebenbestimmungen der Baubewilligung und die finanzielle Sicherstellung.

Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPG). Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen, und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert (Art. 26 Abs. 1 RPV). Ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen wird benötigt, damit bei gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgung des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV).

Der Bund hat im «Sachplan Fruchtfolgeflächen» vom 8. April 1992 den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Dieser beträgt für den Kanton Zürich mindestens 44'400 ha; zu rechnen als Nettofläche.

Für die betroffenen Flächen gilt sowohl eine Wiederherstellungspflicht für standorttypische Böden als auch eine Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen. Die relevanten Bestimmungen sind beschrieben in den Merkblättern «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden», Kanton Zürich, Baudirektion, 2016 sowie «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Weisung für kantonale Amtsstellen», Kanton Zürich, Baudirektion, 2011.

Die fachübergreifende Gebietsplanung PUK-Areal Neu-Rheinau betrifft im «Sachplan Fruchtfolgeflächen» ausgewiesene Fruchtfolgeflächen. Insgesamt liegen ca. 20'000 m² an Fruchtfolgeflächen innerhalb des Perimetergebietes. Die Flächen können in die folgenden Nutzungseignungsklassen und Bodentypen eingeordnet werden (Abb. 22):

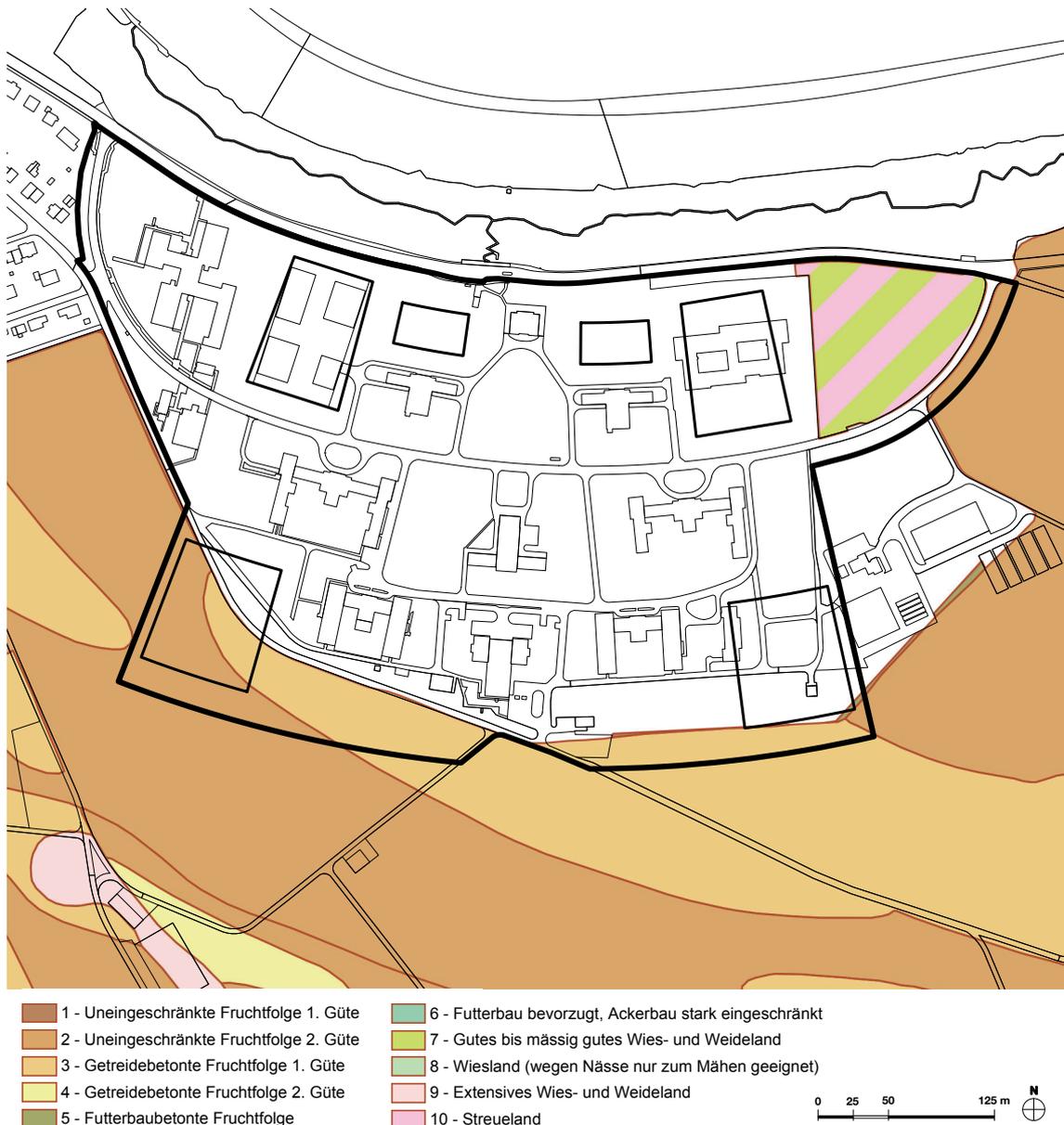
Nutzungseignungsklasse	Bodentyp, Gründigkeit
2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte	Parabraunerde, tiefgründig
3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte	Parabraunerde, mässig tiefgründig

3.13.2 Interessensbewertung

Die langfristige Sicherung des Standortes PUK-Areal Neu-Rheinau und die daraus resultierende Notwendigkeit zur strategischen Erweiterung des Areals bedingt eine Ausdehnung gegen Süden. Innerhalb des Perimeters liegen wertvolle Böden und Fruchtfolgeflächen. Für abgetragenen Boden besteht grundsätzlich nach Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) eine Verwertungspflicht.

Der Verlust von Fruchtfolgeflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu konkretisieren und bei effektiver Beanspruchung zu kompensieren (siehe Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» (Juni 2016)). In der Regel ist durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse Fläche an Fruchtfolgeflächen mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen. Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

Abb. 23: Landwirtschaftliche Nutzungseignung 1:5'000, mit Gestaltungsplan-Perimeter in schwarz (Quelle: GIS-ZH, Kt. Zürich, 08.11.17)



3.14 Naturschutz

3.14.1 Interessensermittlung

Nach Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu schützen. Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Nach § 204 Abs. 1 PBG hat der Staat in seiner Tätigkeit für die Schonung und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, für den ungeschmälernten Erhalt von Schutzobjekten zu sorgen. Für zerstörte Schutzobjekte ist Ersatz zu schaffen, soweit dies möglich und zumutbar ist (§ 204 Abs. 2 PBG).

Im Perimeter des kantonalen Gestaltungsplanes (3. Bautiefe) sowie im Perimeter des Masterplanes (4. Bautiefe) liegen mehrere vertraglich geschützte Naturobjekte. Diese Objekte wurden im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzeptes Rhinauerfeld (LEK) 1999 zur ökologischen Aufwertung der Kulturlandschaft neu angelegt. Die Verpflichtung zur Erarbeitung und Umsetzung eines LEK Rhinauerfeld wurde bei der Verpachtung des Betriebes an die Stiftung Fintan vertraglich festgelegt. Ziel des LEK war die Förderung charakteristischer Lebensräume der offenen Kulturlandschaft, die Verbesserung der ökologischen Vernetzung und der Erhalt der typischen und gefährdeten Tier und Pflanzenarten dieser Lebensräume. Die Neuanlagen wurden mit Unterstützung von öffentlichen Geldern finanziert und vertraglich gesichert.

Im Perimeterbereich des Gestaltungsplanes liegen Teile der mit Pflegeverträgen gesicherten Naturobjekte (1093a, 1093c, 986f, 986e). Die Objekte werden seit 20 Jahren im Sinne des Naturschutzes bewirtschaftet und gepflegt. Mittlerweile haben sie eine Qualität, die einem schutzwürdigen Lebensraum nach Art. 18 Abs 1bis NHG entspricht. Aktuell erfolgt die Ausarbeitung der entsprechenden Übergangsverträge zur Überführung der Flächen in eine Schutzverordnung.

3.14.2 Interessensbewertung

Die geplante Erweiterung des Areals könnte zu einem permanenten Flächenverlust sowie zu einer Isolation und Störung von verbleibenden Flächen führen, die ökologische Vernetzung in diesen Lebensräumen würde verringert.

Die durch einen Pflegevertrag gesicherten Naturobjekte befinden sich am südlichen Rand der Anlage und teilweise im Bereich des Perimetergebietes des Gestaltungsplanes. Bei konkreten Bauvorhaben, insbesondere bei einer Inanspruchnahme des Baubereiches 3R, ist eine Beeinträchtigung der Naturobjekte zu vermeiden. Im Rahmen der sorgfältigen Gestaltung der Arealbegrenzung als Übergang von der Parklandschaft innerhalb des Areals zur umliegenden Kulturlandschaft ist eine mögliche Erweiterung der ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere in Zusammenhang mit der Regelung der Bewirtschaftung und der Pflege zu prüfen.

Abb. 24: Übersicht der vertraglich gesicherten Naturschutzobjekte, verkleinerte Darstellung



Kanton Zürich
Baudirektion
Übergangsvertrag Nr. 65463 Parz. 986, 1093
Amt für Landschaft und Natur
Fachstelle Naturschutz

Kontakt: Stampfenbachstr. 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 32, www.naturschutz.zh.ch

Datum: 21.06.2016
Massstab: 1:3'500

Hintergrundkarte:
- Übersichtsplan Kanton Zürich, (c) ARV
- Orthofoto Kanton Zürich, (c) ARV

Planinhalt

Vertragsfläche aus Pflegeplan

Vertragszonen

 Naturschutzzone I

Gemeinde

 Rheinau



3.15 Altlasten

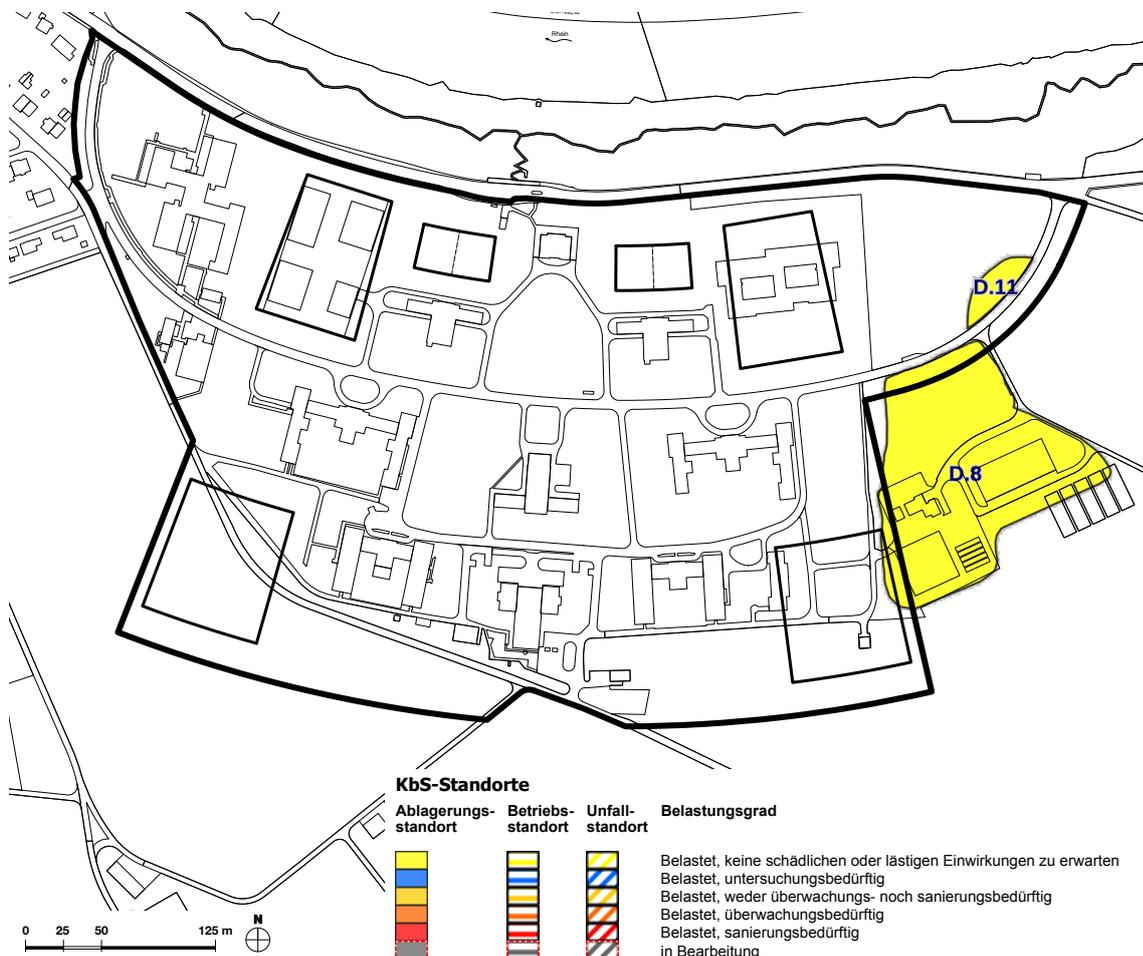
3.15.1 Interessensermittlung

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert die belasteten Standorte Nrn. 0038/D.0008 und 0038/D.0011, welche im Kataster der belastenden Standorte (KbS) als «ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter» eingetragen sind.

3.15.2 Interessensbewertung

Für Bauvorhaben im Bereich der belastenden Standorte ist mit dem Baugesuch der Baudirektion, zu Händen AWEL, das von der Bauherrschaft und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular «Belastete Standorte/Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» einzureichen.

Abb. 25: Kataster der belasteten Standorte (KbS) 1:5'000, mit Gestaltungsplan-Perimeter in schwarz (Quelle: GIS-ZH, Kt. Zürich, 11.04.17)



3.16 Nichtionisierende Strahlung

3.16.1 Interessensermittlung

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) «Einwirkungen von Strahlen». Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

Mobilfunkanlage

Im Planungsgebiet beim Gebäude Nr. 55 befindet sich eine Mobilfunkanlage, von der hochfrequente nichtionisierende Strahlung (NIS) ausgeht: Swisscom, Kataster Nr. 986, Stationscode RHEI.

Hochspannungskabelleitung

Am nördlichen Ende des Areals verläuft eine Hochspannungskabelleitung der Axpo. Diese wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert, wird aber zur Information für weitere Planungen hier und im Situationsplan als Informationsinhalt aufgenommen.

3.16.2 Interessensbewertung

Lichtimmissionen

Geplante Aussenraumbelichtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden. Bei einer allfälligen Beleuchtung des Aussenraums sind die «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtimmissionen» (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005) sowie das Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» mit der «5-Punkte – Checkliste zur Beurteilung einer Beleuchtungseinrichtung» und den aktuellen Vollzugsschlüssel Umwelt» zu berücksichtigen.

Mobilfunkanlage

Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die MobilfunkbetreiberInnen verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten werden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 vor nichtionisierender Strahlung, NISV). Die Betreiberin muss über Bauvorhaben informiert werden, so dass diese die Situation in der Nähe der Anlagen überprüfen und gegebenenfalls Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen kann.

Hochspannungskabelleitung

Für Planungen oder Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungskabelleitung ist zu beachten:

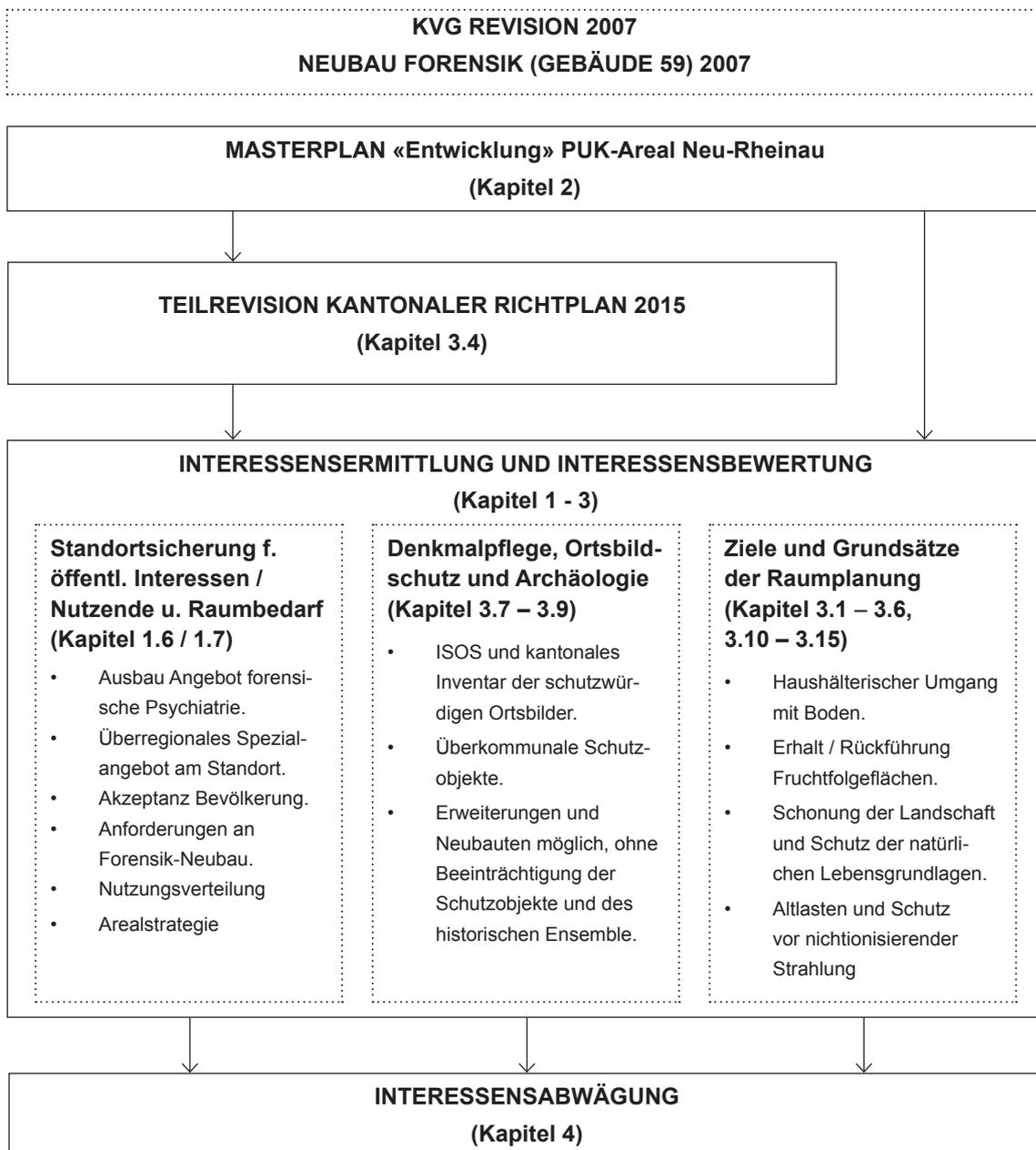
- Sämtliche Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitung sind frühzeitig mit der Axpo zu koordinieren und bedürfen einer Aufsicht, um die Sicherheit jederzeit zu gewährleisten.
- In einem Perimeter von ca. 1 Meter vom Rohrblock dürfen keine Pflanzen mit tiefen Wurzeln gepflanzt werden, welche den Rohrblock beschädigen könnten.
- In einem Perimeter von ca. 6 Meter vom Rohrblock dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) erstellt werden.

4 Interessensabwägung

Um die unter Kapitel 1.3 beschriebenen Zielsetzungen erreichen zu können, ist es notwendig, das PUK-Areal gegen Süden erweitern zu können. Die Erweiterung ist Inhalt des kantonalen Richtplans, Teilrevision 2015, und wurde bereits im Masterplan «Entwicklung PUK-Areal Neu-Rheinau» beschrieben sowie vom Regierungsrat (RRB Nr. 75/2015) beschlossen.

Im PUK-Areal Neu-Rheinau treffen verschiedene übergeordnete Interessen aufeinander. Im Sinne der Raumplanungsverordnung Art. 3, Abs. 1 ist eine Interessensabwägung vorzunehmen. Die Interessensabwägung ist Voraussetzung für die Festlegung des kantonalen Gestaltungsplanes.

Abb. 26: Interessensabwägung



4.1 Standortsicherung für öffentliche Interessen

Die Auslastung des Zentrum für Stationäre Forensische Therapie der PUK in Neu-Rheinau ist heute bereits sehr hoch. Der Nutzungsbedarf, insbesondere im Bereich der forensischen Psychiatrie, wird weiter steigen, weshalb kurzfristig bis mittelfristig Entwicklungsmöglichkeiten benötigt werden. Die Konzentration der forensischen Psychiatrie am Standort entspricht den in der KGV-Revision im Jahr 2007 formulierten Zielen. Die PUK betreibt in Neu-Rheinau ein psychiatrisches Spezialangebot mit überregionaler Ausstrahlung, welches seit Jahrzehnten in der Gemeinde Rheinau verankert ist.

Der Bau forensischer Massnahmeplätze stellt an Bauten spezifische Anforderungen bezüglich Raumangebot, betrieblicher Abläufe und Sicherheit. Bereits beim Neubau der Forensik (Gebäude 59) hat sich gezeigt, dass sich die speziellen Anforderungen in höheren Sicherheitssegmenten nicht in Bestandsbauten, sondern einzig mit Neubauten erfüllen lassen. Ein Konzept hat sich dabei als betrieblich und städtebaulich zweckmässige Lösung herausgestellt: Das introvertierte Sicherheitsgebäude mit in die Aussenmauern integrierten Zäunen und sichtgeschützten Spazierhöfen im Innern der Anlage. Diese Spezialformen sind insbesondere wegen den Sicherheitsanforderungen sehr flächenintensiv.

Im Hinblick auf künftige Investitionen sind grosszügig dimensionierte und somit flexibel zu bebauende Baubereiche unabdingbar. In den Erweiterungsflächen sollen ökonomisch und betrieblich optimale Nutzungen ermöglicht und langfristig gewährleistet bleiben. Eine langfristige Möglichkeit zur Erweiterung des Areals in Richtung Süden stärkt die Entwicklungsperspektive der PUK in Neu-Rheinau und bietet allen bestehenden Nutzenden Entwicklungspotenzial sowie eine ideale strategische Ausgangslage für den Verbleib am Standort. Gleichzeitig werden auch der rasche Beginn und die zweckmässige Etappierung der Arealentwicklung sichergestellt, ohne Sachzwänge zu schaffen. Mit diesem Vorgehen wird gewährleistet, dass auch in Zukunft Investitionen getätigt und Arbeitsplätze in der Gemeinde erhalten bleiben.

Der Klinik- und Heimstandort Neu-Rheinau ist auch für die Gemeinde Rheinau bedeutend, denn die Institution ist die mit Abstand grösste Arbeitgeberin der Region. Die hohe Akzeptanz für die sozialpolitisch sensible Nutzung in der Standortgemeinde ist als Chance unbedingt zu nutzen.

4.2 Nutzende und Raumbedarf

Im Rahmen der Planung wurden die Bedürfnisse der heutigen drei Hauptnutzenden ZSFT, ZIP und Tilia integral behandelt, um die Ausnutzung der bestehenden Bebauung, betriebliche Abläufe und Entwicklungsmöglichkeiten zu kombinieren und zu optimieren. Grundsätzlich stellte sich im Laufe des Prozesses heraus, dass eine Entwicklung der Klinikanlagen in Richtung Süden, für eine langfristige und denkmalpflegerisch akzeptable Entwicklung des Gebietes die beste Lösung ist.

Die Forensische Psychiatrie weist aktuell den konkretesten Handlungsbedarf auf. Es hat sich gezeigt, dass der zusätzliche Raumbedarf aufgrund spezifischer Raum- und Sicherheitsansprüche dieser spezialisierten Nutzung (Forensik der mittleren und hohen Sicherheitsstufe) und wirtschaftlicher und zeitlicher Aspekte nur in Neubauten und nicht innerhalb des historischen Gebäudebestandes umgesetzt werden kann.

Die Bündelung verschiedener Nutzungen der PUK am Standort selber, als auch pro Betrieb auf dem Areal, ermöglicht eine effizientere Betriebsführung als heute. Dies bedeutet finanzielle Vorteile gegenüber der Streuung der Nutzungen an verschiedenen Standorten oder verteilt auf dem gesamten Areal.

Im Grundsatz ist die Nutzung der historischen Bausubstanz (Schutzobjekte) prioritär zu prüfen vor der Inanspruchnahme von neuen Baubereichen mit Neubauten. Dies bildet einen Mehrwert im Sinne der Werterhaltung der Vermögenswerte des Kantons. Die Arealstrategie und Nutzungsverteilung folgt dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und bietet gleichzeitig langfristige Entwicklungsperspektiven.

Nebst den heute bereits ansässigen Nutzenden sollen auch Weitere unter dem öffentlichen Interesse laufende Nutzende den Standort Neu-Rheinau in Anspruch nehmen können. Dies insbesondere aus dem Interesse heraus, die Belebung der historischen Bausubstanz mit dafür geeigneten Nutzungen zu ermöglichen.

4.3 Denkmalpflege und Parklandschaft

Das Gebiet Neu-Rheinau ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aufgenommen und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel A aufgeführt.

Der kantonale Gestaltungsplan stellt den Erhalt der denkmalgeschützten Bauten und des historischen Ensembles sicher. Der hohe Wert und die Ausstrahlung der Anlage liegen im kunst- und kulturhistorisch geschützten axialsymmetrischen Ensemble mit seinen typischen Klinikbauten und den zwischenliegenden Freiräumen.

Der Substanzschutz der historischen Bauten erschwert Umnutzungen und Erweiterungen im Bestand. Ersatzneubauten auf dem bestehenden Areal sind für die inventarisierten Gebäude ausgeschlossen, beziehungsweise schwer bewilligungsfähig. Der anstehende Kapazitätsausbau der Forensik macht die Erweiterung des Areals mit Baubereichen für Neubauten unumgänglich, denn ein sicherer, betrieblich optimaler und finanziell effizienter Betrieb der forensischen Psychiatrie ist in den Bestandsbauten nicht möglich.

In den Vorschriften zum kantonalen Gestaltungsplan werden für die neuen Baubereich Vorgaben zu Gebäudehöhe, Fassadengestaltung und Ausrichtung der Bauten gemacht. Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Gesamtkontext der Anlage besonders gut zu gestalten. Umnutzungen der Bestandsgebäude sind erwünscht und müssen in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant werden.

Bei einer Erweiterung der Anlage nach Süden bleibt die axialsymmetrische Struktur mit ihren städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten erhalten und weiterentwickelt. Der Charakter der «Klinik im Park» bleibt bestehen und die Nutzbarkeit der Parklandschaft als Erholungsgebiet wird erhöht.

Die Gebäude 50-57 beherbergen heute Verwaltungs- und Wohnnutzungen und sind nicht Teil des inventarisierten Ensembles. Mit dem Ziel die städtebauliche Situation auf dem Klinikareal zu klären, sollen diese Gebäude längerfristig abgebrochen und die wegfallenden Nutzflächen bei Bedarf innerhalb des historischen Gebäudebestandes oder wenn nicht anders möglich in den neuen Baubereiche durch Neubauten ersetzt werden. Durch den Abbruch der Gebäude im Rahmen der Weiterentwicklung der Anlage werden so zusätzliche Freiräume innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Diese Bereiche sollen längerfristig den Fruchfolgeflächen zugewiesen und wiederhergestellt werden. Ein Teil der wertvollen Böden kann auf diese Weise vor Ort kompensiert werden.

4.4 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumplanung verlangen u.a einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung haben Vorrang vor der Erschliessung neuer Baugebiete. Da bei der Erweiterung des PUK-Areals Fruchtfolgeflächen betroffen sind, ist diese Tatsache zusätzlich zu gewichten.

Der kantonale Gestaltungsplan beinhaltet eine Erweiterung des Klinikgeländes, um die anstehenden Bauaufgaben zur Erweiterung der Kapazitäten der forensischen Psychiatrie zu ermöglichen. Der Perimeter des kantonalen Gestaltungsplanes ist kleiner als der des Richtplaneintrages/Masterplanes da für die langfristigen Entwicklungsreserven zur Zeit kein aktueller Nutzungsbedarf besteht. Die Vorschriften beinhalten Bestimmungen zur Etappierung und zur Priorisierung der Nutzung der Bestandsbauten, ohne die betriebswirtschaftlichen Interessen der PUK übermässig einzuschränken.

Die Entwicklung nach innen ist bei der Planung des PUK-Areals aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben und betrieblich-ökonomischer Anforderungen nur bedingt möglich. Eine Erweiterung des Areals ist in jedem Fall notwendig. Die Kulturlandschaft und die bestehenden Erholungsräume sollen dabei geschont werden.

Im Hinblick auf den Werterhalt der Bestandsgebäude sowie der Schonung des Bodens und der Landschaft wird eine Entwicklung in Etappen angezeigt. Die Erweiterung des Klinikareals muss zielgerichtet umgesetzt werden und eine Ausweitung der Flächen darf erst vorgenommen werden, wenn die Reserven auf dem Areal ausgeschöpft sind. In diesem Zusammenhang sind Umnutzungen von Bestandsbauten zu prüfen.

Der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen oder Naturschutzobjekten muss in jedem Fall kompensiert werden. Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss zudem die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

4.5 Fazit

Im Rahmen des Masterplan- und Gestaltungsplanprozesses stellte sich heraus, dass eine Erweiterung des PUK-Areals in Richtung Süden für eine volkswirtschaftlich sowie betrieblich und denkmalpflegerisch optimale Entwicklung des Areals die beste Lösung ist. Die vorgeschlagene Lösung baut auf dem bestehenden städtebaulichen Ensemble auf, ohne die Schutzobjekte zu beeinträchtigen. Die verschiedenen Nutzungen können in zusammenhängenden Teilarealen mit langfristigen Entwicklungsperspektiven konsolidiert werden.

Im Klinikareal Neu-Rheinau sind die denkmalpflegerischen Interessen in Verbindung mit den Interessen von Angebots-, Standortsicherung und Arbeitsplatzertretung sowie betrieblich-ökonomische Anforderungen zum Ausbau der forensischen Massnahmeplätze höher zu werten als der Schutz der Kulturlandschaft und die Verdichtung nach innen. Die Arealerweiterung geschieht dabei unter grösstmöglicher Schonung von landwirtschaftlich wertvollen Böden.

Der kantonale Gestaltungsplan beabsichtigt die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen anhand der aktuellen und künftigen Bedürfnissen und Anforderungen der PUK. Er leistet folglich einen Beitrag zur Entwicklung und Sicherung der psychiatrischen und forensischen Versorgung im Kanton Zürich, zur nachhaltigen Kulturland- und Denkmalpflege mit gleichzeitiger wirtschaftlicher Prosperität der Gemeinde Rheinau, der Region und des Kantons Zürich.



5 Erläuterungen zum Kantonalen Gestaltungsplan

Das Kapitel Erläuterungen beinhaltet Hintergrundinformationen zum kantonalen Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau, zu den Vorschriften und zum Situationsplan. Die Kapiteileinteilung entspricht der Struktur der Vorschriften.

A Allgemeine Bestimmungen

ad Ziffer 1 Bestandteile

Rechtsverbindliche Bestandteile des kantonalen Gestaltungsplanes sind die Vorschriften sowie der Situationsplan 1:1'000. Zur Information und Erläuterung dienen der Schemaschnitt 1:500 sowie der erläuternde Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

ad Ziffer 2 Geltendes und ergänzendes Recht

Die Vorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

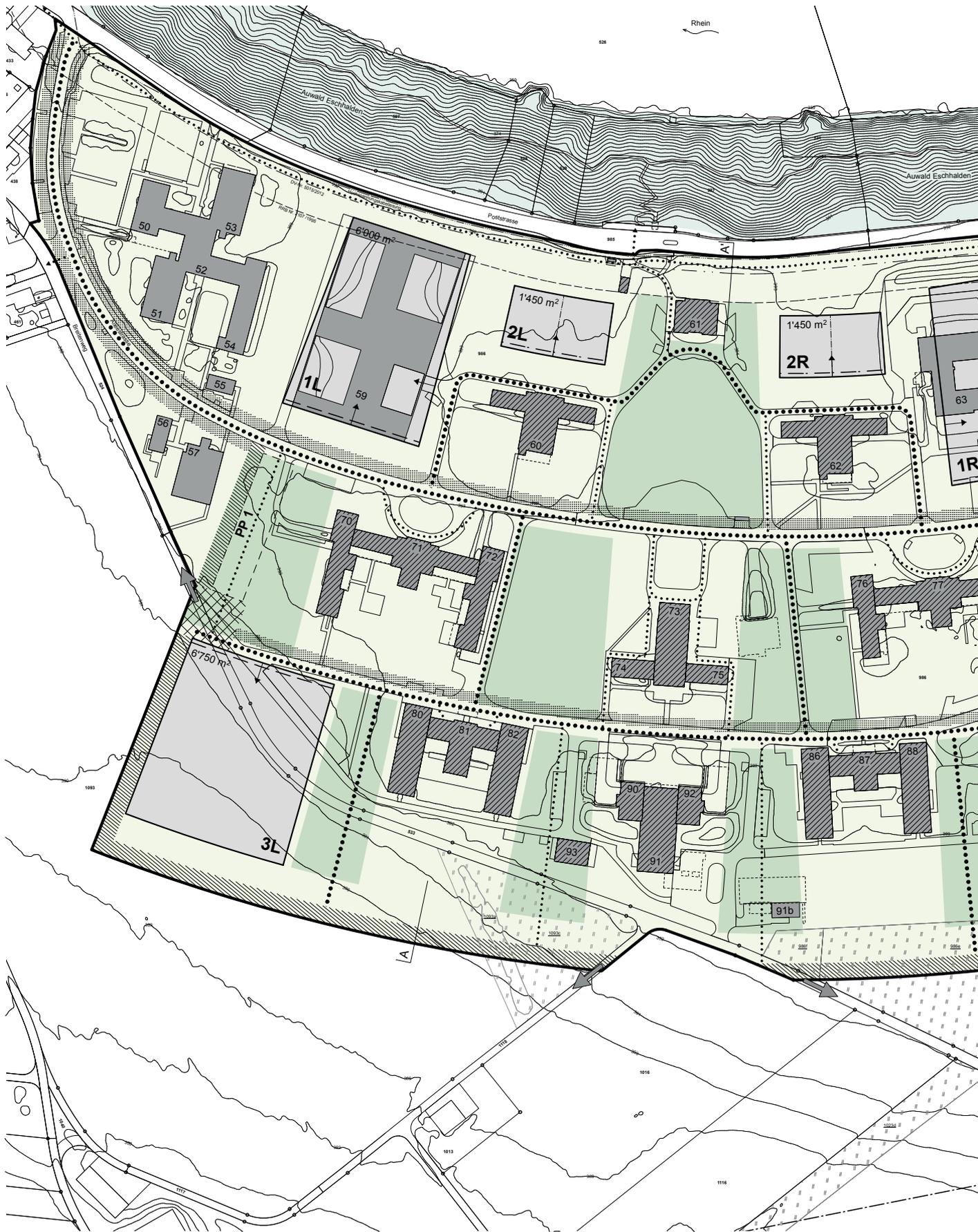
Sofern der kantonale Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen der Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan der Gemeinde Rheinau sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich).

ad Ziffer 3 Zweck

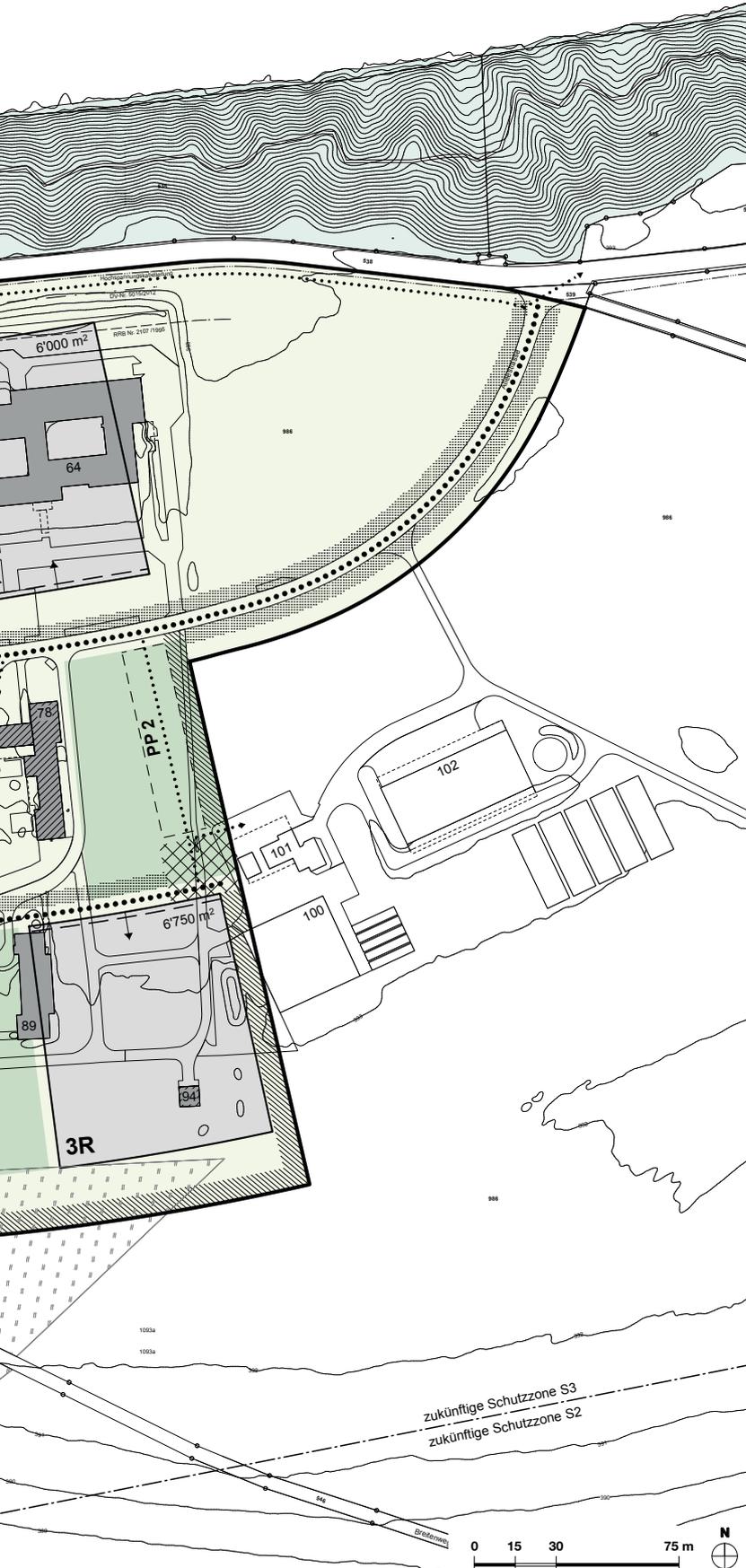
Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Standortes für heutige und zukünftige Nutzungen sowie für die Weiterentwicklung der bedeutungsvollen Anlage.

Im Besonderen:

- Sicherstellung der räumlichen und betrieblichen Voraussetzung für den Erhalt und die wirtschaftliche Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen sowie Nutzungen gemäss Ziffer 5.
- Sicherung der Grundlagen für eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochwertige Weiterentwicklung der Anlage in Etappen.
- Sicherstellung des Erhalts der denkmalgeschützten Bauten und des historischen Ensembles.



**Abb. 27: Situationsplan zum Gestaltungsplan
 (Verkleinerung 1:2'500)**



Festsetzungsinhalt

- Geltungsbereich (Ziffer 2)
- ▭ Baubereiche 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R (Ziffer 6)
- ▭ Bestehende Bauten mit Gebäude-Nummer innerhalb Perimeter (Ziffer 8)
- - - Zwingende Baubegrenzungslinie (Ziffer 10)
- - - Symmetrieachse Baubereiche (Ziffer 12)
- ← Hauptzugangsseite (Ziffer 13)
- ▨ Gestaltete Arealbegrenzung (Ziffer 17)
- ▭ Parklandschaft (Ziffer 20)
- ▭ Freizuhaltende Aussenräume (Ziffer 21)
- ▨ Strukturelemente Freiraum (Ziffer 22)
- ↔ Durchgängige Verbindung gewährleisten (Ziffer 23)
- Haupterschliessung MIV (Ziffer 24)
- Servicewege (Ziffer 25)
- PP Sammelanlage Parkierung (Ziffer 26)

Informationsinhalt

- ▨ Denkmalschutzobjekte mit Gebäude-Nummer
- ▭ Bestehende Bauten ausserhalb Perimeter
- - - Bestehende unterirdische Bauten
- ▨ Platzbereich / Wendemöglichkeit MIV
- Höhenlinien, bestehendes Terrain in M.Ü.M.
- - - Grenze zukünftige Grundwasser-Schutzzone S3 / S2
- ▭ Naturschutzobjekte mit Objektbezeichnung (Übergangsvertrag Nr. 65463)
- ▭ Wald
- - - Waldabstandslinie (RRB 2701/1995)
- - - Verkehrsbaulinie (DV-Nr. 5015/2012)
- - - Verlauf Hochspannungskabelleitung

B Nutzung

ad Ziffer 4 Grundsätze

Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau schafft Planungssicherheit für die Weiterentwicklung des Klinikareals.

Da es sich um die Entwicklung eines sensiblen Areals handelt und zukünftige Nutzungsansprüche schwer im voraus zu definieren sind, sollte die Entwicklung sowohl ideale Nutzungscluster ermöglichen sowie in städtebaulich sinnvoller Weise erfolgen. Einzelne Entwicklungsetappen sollten hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraum eine hochwertige Qualität aufweisen und einen funktionierenden Zwischenzustand ergeben.

Als Grundlage für die Nutzung des Areals gilt der Eintrag im Richtplan des Kantons Zürich als übergeordnetes Recht. In der "Strategie Nutzungsverteilung" (siehe Abb. 28) ist die Anordnung der verschiedenen Nutzweisen auf dem Areal dargestellt.

Abb. 28: Strategie Nutzungsverteilung PUK-Areal Neu-Rheinau 1:5'000



Strategie Nutzungsverteilung

Die Erweiterung des Klinik-Areals gegen Süden ermöglicht eine Konsolidierung der verschiedenen Hauptnutzungen in zusammenhängende Nutzungscluster und eine strategische Sicherung des Areals dank kurzfristig verfügbarem Entwicklungsspielraum. Die Nutzungen werden schwerpunktmässig in zwei Teilarealen angeordnet. Ziel ist es betriebliche Abläufe zu optimieren und Leerstände in Bestandsbauten vermeiden zu können.

Vorgesehene Nutzungsschwerpunkte sind:

Verwaltung, ZIP, Tilia und weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse (grau):

- In der Mitte und im Osten der Anlage sind Nutzungen für das ZIP und Wohnheim Tilia vorgesehen. Verwaltung, geteilte Dienste und weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse können hier untergebracht werden. Die genaue Verteilung ist abhängig vom effektiven Bedarf der einzelnen Hauptnutzenden und kann zum jetzigen Wissenstand nicht abschliessend definiert werden. Um Leerstände zu vermeiden und zum Werterhalt der bestehenden Bauten beizutragen sollen die Nutzungen wo möglich in bestehenden Bauten untergebracht werden.

Forensische Psychiatrie (gelb):

- Nutzungen der Forensischen Psychiatrie besetzen den westlichen Teil der Anlage und sollen dort konzentriert werden. Neben Denkmalschutzobjekten und dem bestehenden Forensikgebäude (Geb.-Nr. 59) ist der Baubereich 3L für diese Nutzungen vorgesehen.

Landwirtschaftszone / Frei von Bebauung (grün)

- Es ist zu prüfen ob ein Teil der heutigen Zone für öffentliche Bauten sowie der Reservezone als Kompensationsflächen für längerfristig wegfallende Landwirtschafts- oder Fruchtfolgeflächen genutzt werden kann. (vergleiche Kapitel 3.3 sowie 3.13)

ad Ziffer 5 Nutzweise

Soweit heute absehbar bleiben die PUK und das Wohnheims Tilia in Zukunft die wichtigsten Nutzenden des Klinikareals. Weitere öffentliche Nutzungen im Rahmen kantonaler Aufgaben in den Bereichen Gesundheit, Soziales, Justiz, Bildung, Erziehung und Kultur sollen ermöglicht werden.

Die Aussenräume des Areals bleiben auch weiterhin öffentlich zugänglich und dienen Bewohnenden, Patientinnen und Patienten sowie Besuchenden zur Erholung. Die Weiterentwicklung des Areals fördert die Nutzbarkeit der Parklandschaft als Erholungsgebiet.

C Bebauung

ad Ziffer 6 Baubereiche 1L, 1R, 2L, 2R, 3L, 3R

Dem axialsymmetrischen Aufbau der Anlage Neu-Rheinau kommt ein hoher Wert zu. Die Baubereiche sind innerhalb des Systems der Gesamtanlage symmetrisch angeordnet und unterstützen die vorhandene hochwertige städtebauliche Struktur. Die Grösse der Baubereiche bietet Entwicklungspotenzial für unterschiedliche Nutzungsansprüche und die Freiheit zur Optimierung betrieblicher Infrastruktur.

In den Baubereichen dürfen Neubauten erstellt werden wobei pro Baubereich jeweils ein zusammenhängender Baukörper zu erstellen ist.

Baubereiche 2L und 2R

Die beiden Baubereiche sind innerhalb des Systems der Gesamtanlage symmetrisch angeordnet. Sie bilden zusammen mit den benachbarten Denkmalschutzobjekten den «Eingangsbereich» für das Gesamtareal. Neubauten in diesen beiden Baubereichen sollen untergeordnet wirken und dürfen - im Sinne einer Pavillonarchitektur - nur eingeschossig erstellt werden.

Diese Baubereiche können dem teilweisen Ersatz der Nutzflächen der bestehenden Gebäude (50-57) dienen und zum Beispiel Verwaltungsnutzungen aufnehmen.

Baubereich 3L

Dieser Baubereich ist vorgesehen für die Erweiterung des forensischen Angebotes, dem nächsten Schritt in der Entwicklung des Areals.

Baubereich 3R

In diesem Baubereich befindet sich das Schutzobjekt «Leichenhaus» (94). Bei der Planung von Neubauten ist das Schutzobjekt zu berücksichtigen. Der Baubereich steht für Nutzungen der ZIP, Verwaltung, Tilia oder weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse zur Verfügung.

ad Ziffer 7 Denkmalschutzobjekte

Die im Situationsplan bezeichneten Denkmalschutzobjekte im historischen Kern der Anlage sind als kunst- und kulturhistorische Zeitzeugen und Denkmäler von überkommunaler Bedeutung gemäss § 204 PBG ungeschmälert zu erhalten.

siehe Kapitel 3.7 und 3.8

ad Ziffer 8 Bestehende Bauten innerhalb Perimeter

Mit dem Ziel die städtebauliche Situation auf dem Klinikareal zu klären, sollen die Nutzungen in den bestehenden Gebäuden (50-57, 63-64, 89) längerfristig in den Denkmalschutzobjekten oder in Neubauten innerhalb der Baubereiche untergebracht werden. Dies kann innerhalb des Erneuerungszyklus der Gebäude erfolgen und muss wirtschaftlich tragbar sein. Bis zum Ersatz der Bauten bleibt die Bestandesgarantie beziehungsweise Weiterentwicklung nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten.

Beim Rückbau der bestehenden Bauten (50-57) ist die Freiraumgestaltung im Sinne der Weiterentwicklung der Parklandschaft zu sichern.

ad Ziffer 9 Besondere Gebäude

Die Definition der "Besonderen Gebäude" richtet sich nach § 273 PBG. Gemeint sind Nebengebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Da sie normalerweise in funktionalem Zusammenhang mit Nutzungen in grösseren Gebäuden stehen, sollten sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche erstellt werden. In jedem Fall sollte bei der Planung auf die städtebauliche Struktur der sensiblen Gesamtanlage und auf die Schutzobjekte Rücksicht genommen werden. Die Erstellung "Besonderer Gebäude" innerhalb der im Plan bezeichneten freizuhaltenden Aussenräume ist folglich nicht zulässig.

ad Ziffer 10 Zwingende Baubegrenzungslinie

Um eine deutliche städtebauliche Flucht entlang der Erschliessungsspangen zu erreichen und um eine städtebauliche Ordnung auf dem Areal sicherzustellen sind Neubauten jeweils an einer Gebäudeseite auf die Grenze des Baubereiches zu stellen. Diese Gebäudeseite wird als Hauptfassade bezeichnet.

Für die Baubereiche 1L/1R - 3L/3R gelten folgende zwingende Baubegrenzungslinien:

Baubereiche	Zwingende Baubegrenzungslinie an
1L	Südfassade
1R	Südfassade
2L	Südfassade
2R	Südfassade
3L	Nordfassade
3R	Nordfassade

ad Ziffer 11 Gebäudehöhen

Für eine ausgewogene Beziehung zwischen historischem Bauensemble und Neubauten wird für neue Gebäude eine maximale Gebäudehöhe in Form einer Höhenkote festgelegt. Aus Respekt vor den Schutzobjekten und mit dem Gedanken des "Weiterstrickens" der städtebaulichen Struktur wurden Entwicklungspotenziale für das Areal Neu-Rheinau eher in der Fläche als in der Höhe gesucht.

Die Höhenkote Gebäudehöhe gibt die maximale Höhe über Meer an für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche.

Für die Definition der Gebäudehöhe in den Baubereichen 1L/1R - 3L/3R gelten die nachfolgenden Höhenkoten:

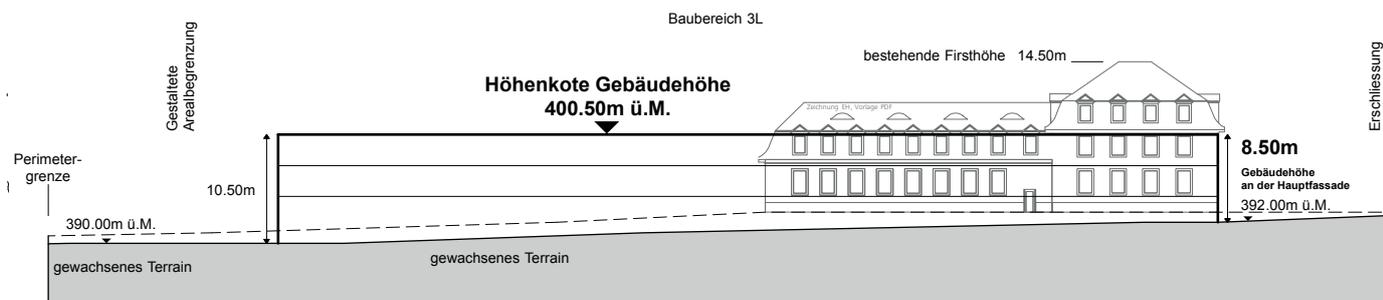
Baubereiche	Höhenkote Gebäudehöhe
1L	400.50 m ü.M.
1R	401.50 m ü.M.
2L	397.00 m ü.M.
2R	397.00 m ü.M.
3L	400.50 m ü.M.
3R	401.50 m ü.M.

Die Höhenkote Gebäudehöhe entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8.5m ab Terrain im Bereich der Hauptfassade. Für die Baubereiche 2L/2R wurde die Kote auf Basis einer Gebäudehöhe von 4.0 m festgelegt.

Die höchsten Gebäudeteile sind jeweils an der Hauptfassade anzuordnen. Bei den grössten Baubereichen (3L/3R) bedeutet dies, dass der höchste Gebäudeteil im Norden liegt und nach Süden niedrigere Gebäudeteile anschliessen können. Dies ergibt sich einerseits aus den topografischen Verhältnissen in Neu-Rheinau, wo das Gelände ein leichtes Gefälle gegen Süden aufweist und ist andererseits angelehnt an die Höhenstaffelung der Bestandsbauten. Die Gebäude können sich sozusagen nach Süden hin öffnen.

Differenzierungen in der Höhe der Hauptfassade sind symmetrisch auszubilden.

Abb. 29: Systematik Höhenkoten



ad Ziffer 12 Symmetrieachse Baubereiche

In den Baubereichen 2L/2R sind Bauten volumetrisch gleichmässig auf die Symmetrieachse des Baubereichs zu stellen. Neubauten in dieser markanten Lage sind Teil des "Eingangstores" zur Anlage und sollen deshalb die Symmetrie der Anlage unterstreichen.

ad Ziffer 13 Hauptzugangsseite

Der Haupteingang zu den Gebäuden soll an der im Situationsplan bezeichneten Hauptfassade liegen. Die Hauptzugangsseite ist die zentrale Erschliessung für Besuchende und sollte im Sinne der Adressbildung und der Repräsentativität entsprechend gestaltet werden. Nebeneingänge und Anlieferung können an anderen Gebäudeseiten angeordnet werden.

ad Ziffer 14 Ausstattungs- und Ausrüstungselemente

Ausserhalb der Baubereiche sowie in den freizuhaltenden Aussenbereichen sind auch Ausstattungs- und Ausrüstungselemente gemäss §3 und 4 ABV (Allgemeine Bauverordnung) zulässig.

Ausstattungs-elemente sind zum Beispiel Spielplätze, Velounterstände und Fahrzeugabstellplätze. Ausrüstungen sind technische Einrichtungen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.

ad Ziffer 15 Sicherheitstechnische Anlagen

Sicherheitstechnische Anlagen (Zäune, Lichtenanlagen, Kameras usw.) sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und wenn möglich in die Gebäude zu integrieren.

Sicherheitstechnische Anlagen sind falls notwendig auch ausserhalb der Baubereiche und oberhalb der Gebäudehöhe sowie in den freizuhaltenden Aussenbereichen zugelassen.



D Gestaltung

ad Ziffer 16 Gesamtanlage

Das gesamte Areal mit den bestehenden Platz- und Freiräumen bildet ein hochwertiges ortsbildliches Ensemble, welches durch die künftige bauliche Entwicklung gestärkt, keineswegs jedoch beeinträchtigt werden soll.

Ein besonderer Wert liegt in der axialsymmetrischen Gliederung der Anlage. Dieser Ausdruck muss durch die Setzung der Neubaukörper und deren Kubatur in einer zeitgemässen Adaption weitergeführt werden. Die Höhen- und Breitenentwicklung hat sich an den bestehenden Gebäuden zu orientieren, so dass ein dem Ort angemessener Gebietscharakter erzeugt wird.

siehe Kapitel 2.3.1

ad Ziffer 17 Gestaltete Arealbegrenzung

Das Klinikareal Neu-Rheinau soll sich zur anschliessenden Landschaft hin nicht abgrenzen, dennoch soll der räumliche Zusammenhang der Anlage deutlich werden. Besonders beim Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen sollte sichtbar sein, wo die Parklandschaft der Klinikanlage beginnt. Aus diesen Gründen schreibt der kantonale Gestaltungsplan eine "Gestaltete Arealbegrenzung" vor. Diese soll einen offenen, aber deutlichen Charakter haben und kann im Rahmen einzelner Bauprojekte Stück für Stück ergänzt werden. Eine "Gestaltete Arealbegrenzung" kann eine informelle Ausstrahlung haben und sollte das Konzept "Parklandschaft" berücksichtigen.

Denkbar ist eine Ausführung als Spazier- oder Landwirtschaftsweg, als Grundmodellierung oder als Pflanzung von gemischten Hecken oder Baumgruppen am Rande des Klinikareals. Nicht erwünscht ist eine Abgrenzung des Areals durch visuell und baulich trennende Elemente. Übergeordnete Sicherheitsbestimmungen gehen vor.

Die "Gestaltete Arealbegrenzung" soll die langfristige Erweiterung des Klinikareals nicht behindern.

siehe Kapitel 2.3.4 und 3.14.2

ad Ziffer 18 Bauten und Anlagen

Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Gesamtkontext der Anlage im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten.

Fassadenlängen über 50m sind durch Rücksprünge oder eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern. Entlang der Hauptfassade sind Rücksprünge bis zu 5 Metern auf bis zu 3/4 der Fassadenlänge zugelassen. Die Fassadengliederung durch Rücksprünge ist symmetrisch auszubilden.

Für die Baubereiche 2L und 2R sind symmetrische Bauten in Pavillonarchitektur mit maximal einem Vollgeschoss vorzusehen. Die Bauten sollten zeitgleich und aus einer Hand geplant und realisiert werden.

ad Ziffer 19 Dächer

Dachflächen können für technische Anlagen, zur Retention von Regenwasser sowie für den ökologischen Ausgleich und die Erholung genutzt werden. Flachdächer, die nicht für andere Nutzungen vorgesehen sind, sind extensiv mit einheimischem, regionaltypischem Saatgut zu begrünen.

Betrieblich notwendige Dachaufbauten, wie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, weitere technische Aufbauten, Treppen- und Liftüberfahrten, Haustechnikräume sowie Pergolen zur Erholung mit Lift- und Treppenzugang sind zulässig. Dachaufbauten müssen gegenüber der Fassade um mindestens ihre Eigenhöhe zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind sicherheitstechnische Anlagen. Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, Dachaufbauten in eine gute Gestaltungslösung für die Dachfläche zu integrieren.

E Freiraum und Parklandschaft

Die Aussenräume des Areals sollen auf der bestehenden Qualität der Parklandschaft aufbauen. Kennzeichnend für das Klinikareal Neu-Rheinau sind der Wechsel von offenen Rasenflächen und dichten Baumkörpern sowie Baumreihen, welche die Erschliessungsspangen begleiten.

Bei der Weiterentwicklung der Anlage sollen diese Qualitäten verstärkt werden. Als Basis für die Entwicklung des Baumbestandes gelten das «Entwicklungskonzept Baumbestand» (Schweingruber Zulauf, 2004) sowie das «Konzept Parklandschaft».

siehe Kapitel 2.3.4

ad Ziffer 20 Parklandschaft

Der Parkcharakter im Landschaftsstil gibt der Klinikanlage ihr Gesicht. Kennzeichnend sind vor allem die offenen Rasen- und Blumenwiesenflächen, gezielt gesetzte Gehölzgruppen und Solitärbäume. Dieser Charakter einer «Klinik im Park» ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Auch der Baumbestand muss weitgehend erhalten und in die Gestaltung einbezogen werden. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten vorzusehen.

ad Ziffer 21 Freizuhaltende Aussenräume

Für die räumliche Qualität der Anlage ist der Wechsel von unbebauten und bebauten Flächen kennzeichnend. Um die pavillionartige Wirkung der Gebäude, insbesondere der Schutzobjekte, zu erhalten ist der umgebende Freiraum wichtig. Deshalb werden im Gestaltungsplan freizuhaltende Aussenräume definiert in denen oberirdischen Bauten nicht zulässig sind. Die Gestaltung dieser Grünräume sollte einer Weiterentwicklung der bestehenden Parklandschaft entsprechen.

ad Ziffer 22 Strukturelemente Freiraum

Die bereits in der ursprünglichen Anlage vorgesehenen und angelegten Baumreihen entlang der Erschliessungsspangen bilden deutliche räumliche Elemente, die die Orientierung erleichtern und die Anlage gliedern. Sie bilden ein wichtiges strukturierendes Element. Wo im Situationsplan bezeichnet sind deshalb Baumreihen als Strukturelemente zur Freiraumgliederung zu erhalten oder anzulegen.

F Erschliessung, Parkierung

Das Erschliessungssystem baut auf der bestehenden Verkehrsinfrastruktur auf. Durch die Entwicklung des Baufeldes 3L, vorgesehen für die Erweiterung Forensik 39+, wird die Gemeindestrasse Breitenweg unterbrochen. Diese Strasse wird heute vor allem für Freizeitverkehr (Fuss- und Veloverkehr) und von der Forst- und Landwirtschaft genutzt.

Für diese Nutzungen muss eine alternative Route durch oder am Rande des Klinikareals geschaffen werden. Im Rahmen der Projektierung muss in Absprache mit der Gemeinde Rheinau als Grundeigentümerin eine Lösung gefunden werden.

ad Ziffer 23 Grundsätze

Die Durchgängigkeit und die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist zu gewährleisten indem sämtliche Strassen und Wege im gesamten Areal nutzbar gemacht werden. Dieses engmaschige Netz durchzieht das ganze Areal und ist gut an die Umgebung angeschlossen, insbesondere an übergeordnete Wander- und Velonetze.

Anschlüsse sind projektspezifisch zu klären. Es ist auf eine attraktive und sichere Gestaltung zu achten. Es gilt das Verkehrsregime der Begegnungszone (Mischverkehr mit Tempo 20).

Für die Verbindung zwischen Dorf Rheinau und dem Waldgebiet im Südosten des Areals ist ausserdem die Durchgängigkeit für den motorisierten Verkehr, inklusive Forst- und landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten.

ad Ziffer 24 Hapterschliessung MIV

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr (MIV) erfolgt über die Alleestrasse. Die im Situationsplan bezeichnete Hapterschliessung MIV dient der übergeordneten Anbindung des Areals und der Erschliessung der Baubereiche für den motorisierten Verkehr.

siehe Kapitel 2.3.2

ad Ziffer 25 Servicewege

Parallel zur Alleestrasse verläuft eine weitere Erschliessungsspanne, die mit Nord-Süd gerichteten Stichstrassen angebunden ist. Die im Situationsplan bezeichneten Servicewege dienen der untergeordneten Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr, insbesondere der Anlieferung, dem Unterhalt und für Notzufahrten.

siehe Kapitel 2.3.2

ad Ziffer 26 Parkierung

Die Lage der Parkplätze auf dem Areal erfolgt dezentral und richtet sich nach dem «Konzept Parkierung». Die Anzahl der Parkplätze hat sich nach der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ vom Oktober 1997 zu richten.

Die im Situationsplan bezeichneten Sammelanlagen Parkierung PP1 und PP2 dienen der konzentrierten oberirdischen Parkierung von motorisierten Fahrzeugen.

Veloparkierung ist in den Gebäuden oder in Gebäudenähe vorzusehen.

siehe Kapitel 2.3.3

G Umwelt

ad Ziffer 27 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Areal wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung zugewiesen.

ad Ziffer 28 Grundwasser

Der Grundwasserschutz ist zu gewährleisten. Es gelten die Nutzungsbeschränkungen der 'weiteren Schutzzone S3'. Neue Bauten und Anlagen in dieser Schutzzone bedürfen einer Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft.

siehe Kapitel 3.10

ad Ziffer 29 Boden

Der Verlust an Fruchfolgeflächen muss, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden. Wenn eine Baute oder Anlage rückgebaut wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken. Abgetragene Böden sind fachgerecht zu behandeln und zu verwerten.

siehe Kapitel 3.13

ad Ziffer 30 Naturschutzobjekte

Die vertraglich gesicherten Naturschutzobjekte sind soweit als möglich zu erhalten. Für den Verlust solcher Flächen und schützenswerter Lebensräume ist ökologischer Ersatz Umfang 1:1 zu leisten (Art. 18 Abs. 1ter NHG). Hierfür ist in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Naturschutz ein Konzept zu erarbeiten, das die Lage, den Zielzustand und die notwendigen Massnahmen aufzeigt.

Die Ersatzflächen sind frühzeitig zu sichern. Der jeweilige ökologische Ersatz ist vor Baufreigabe durch die Fachstelle Naturschutz zu genehmigen und entsprechende Flächen sind gleichzeitig mit dem Bau zu realisieren.

Nach Abschluss sind die Ersatzflächen mit einer Schutzverordnung langfristig zu sichern. Die Planung und Ausführung ist durch eine ausgewiesene Fachperson im Bereich Naturschutz zu begleiten.

siehe Kapitel 3.14

H Schlussbestimmungen

ad Ziffer 31 Inkrafttreten

Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau wird mit Rechtskraft des Festsetzungsbeschlusses der Baudirektion verbindlich. Die Baudirektion publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Schlussfolgerungen

Der Beitrag des kantonalen Gestaltungsplans PUK-Areal Neu-Rheinau zu den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Raumplanung des Bundes, des Kantons Zürich und der Gemeinde Rheinau liegen vorab und grundsätzlich darin, dass der kantonale Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Klinik-Areals Neu-Rheinau schafft bzw. verbessert. Die Schaffung von Planungssicherheit und guter Voraussetzungen zur betrieblichen Nutzung tragen bei zur langfristigen Standortsicherung der PUK und von weiteren Nutzenden und zur Sicherung der Arbeitsplätze auf dem Areal. Dies in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Absichten von Bund, Kanton, Region und Gemeinde.

6 Mitwirkung

6.1 Mitwirkung und Einbezug

Während der Erarbeitung des kantonalen Gestaltungsplanes wurden die relevanten Stellen regelmässig einbezogen und konnten ihre Interessen einbringen. Namentlich waren dies die Psychiatrische Universitätsklinik Zürich als Hauptnutzerin des Areals, das Immobilienamt als Eigentümerin, die Gesundheitsdirektion, das Amt für Justizvollzug, das Hochbauamt, das Amt für Raumentwicklung und die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege. Während der Erarbeitung fanden mehrere orientierende Gespräche mit der Standortgemeinde Rheinau statt.

6.2 Vorprüfung durch den Kanton

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu-Rheinau im Winter 2016 / 2017 zum Mitbericht an die folgenden Stellen gegeben: Amt für Verkehr, Amt für Landschaft und Natur, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Fachstelle Lärmschutz, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege. Auf Grund der eingegangenen Anträge, Empfehlungen und Hinweise aus der Vorprüfung wurden die Dokumente des Gestaltungsplanes überarbeitet und im Mai 2017 erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Im Juli 2017 erfolgte die Freigabe zur öffentlichen Auflage und Anhörung.

6.3 Öffentliche Auflage und Anhörung

Der kantonale Gestaltungsplan PUK-Areal Neu Rheinau wurde gemäss § 7 PBG vom 21. Juli 2017 bis zum 18. September 2017 öffentlich aufgelegt und entsprechend publiziert. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Gemäss § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind nachgeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungsplänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung der Gemeinde Rheinau erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage. Die Gemeinde Rheinau hat mit Schreiben des Gemeinderates vom 22. August 2017 zum kantonalen Gestaltungsplan im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG Stellung genommen.

Gemäss § 7 PBG ist in einem Bericht zu den Anliegen Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahmen sind zu finden in Kapitel 6.3.2.

6.3.1 Thematische Gliederung / Systematik

Insgesamt sind zur öffentlichen Auflage und Anhörung Stellungnahmen von vier Absendern mit 27 Anträgen eingegangen. Einige der vorgebrachten Einwendungen konnten ganz oder zumindest teilweise berücksichtigt werden, indem der Situationsplan und die Vorschriften angepasst oder der Planungsbericht nach Art. 47 RPV des kantonalen Gestaltungsplanes ergänzt wurde.

Die Einwendungen werden nach folgenden Hauptthemen gegliedert:

- Anpassung Baubereiche
- Nutzung der Bausubstanz / Verdichtung
- Durchgängigkeit Breitenweg

- Durchlässigkeit der Anlage, Freizuhaltende Aussenräume
- Hochspannungskabelleitung
- Natur- und Bodenschutz
- Art der Nutzungen in Gebäuden und auf dem Areal
- Vorgaben für Neubauten

Ziffernummerierungen beziehen sich auf die Vorschriften des kantonalen Gestaltungsplans, Kapitelnummerierungen auf den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, Fassung vom 21.07.2017 (Stand für die öffentliche Auflage).

6.3.2 Anträge, Einwendungen

Anpassung Baubereiche

Antrag 01	Das Baufelds 1L ist auf der Westseite zu vergrössern. Damit soll in diesem Randbereich von der symmetrischen Anordnung abgewichen werden können.
Beschluss	Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	<p>Die Fläche direkt angrenzend an die Wohngebiete der Gemeinde ("westlicher Flügel") weist wenig Handlungsspielraum für eine künftige Entwicklung des PUK-Areals auf. Einerseits wegen eines städtebaulich sinnvollen Übergangs zum angrenzenden Einfamilienhausgebiet. Andererseits sind auch die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Eine Verlegung von "heiklen" Nutzungen näher an das Einfamilienhausquartier und die Gemeinde, könnte Widerstand aus der Gemeinde Rheinau provozieren.</p> <p>Eine Erweiterung des Forensikbaus nach Westen wurde im Rahmen der Masterplanung (2014) sowie in einer Zusatzstudie zur Machbarkeitsprüfung Forensik 39+ (2017) eingehend geprüft. Ein Anbau an das bestehende Forensikgebäude ist sicherheitstechnisch schwierig (Evakuierung / Zugang Feuerwehr). Gemäss der Machbarkeitsüberlegungen im Masterplan-Prozess und in der Zusatzstudie ist ein Baufeld am Ort der Gebäude 50-57 für das unmittelbar bevorstehende Bauvorhaben (Erweiterung forensischer Massnahmenplätze im mittleren Sicherheitssegment) nicht geeignet. Die Kosten wären sehr hoch, da die Gebäude 50-57 sofort abgerissen werden müssten (inklusive einem bestehenden Mobilfunkmast). Mit einem Anbau könnten ausserdem Vorgaben von Seiten Denkmalpflege und Städtebau nicht erfüllt werden.</p>
Antrag 02	Für die Baubereiche 2L und 2R sind mehrgeschossige symmetrische Bauten vorzusehen.
Beschluss	Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Der Eingangsbereiches zum Areal Neu-Rheinau sollte dem bestehenden Ensemble Respekt zollen. Höhere Neubauten an dieser städtebaulich empfindlichen Stelle würden eine unverhältnismässige Beeinträchtigung der Hauptansicht des historischen Ensembles, der Durchsichten sowie der Durchlässigkeit des Areals bedeuten.

Antrag 03 Es ist zu prüfen, ob die bezüglich Nutzung nicht zwingend an eingeschossige Bauten gebundenen Bauvolumen 2L und 2R nicht als Scharnier und Bindeglied anstelle Ensemble 50-54 zwischen PUK und Dorf Rheinau vermitteln können.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Der Zuweisung von Flächen für die künftige Entwicklung des PUK-Areals Neu-Rheinau liegt eine gesamtheitliche städtebauliche Lösung zu Grunde. Bereits in einem ersten Erweiterungsplan von 1897 waren an der Stelle der Baubereiche 2L und 2R Gebäude vorgesehen. Sie sind gemäss Masterplan schwerpunktmässig für administrative Nutzungen vorgesehen, die allen Nutzern auf dem Areal dienen sollen. Ihre Lage im Mittelteil der Anlage ist dafür ideal. Die Baubereiche 2L und 2R sind in ihren Dimensionen beschränkt um sich städtebaulich verträglich in das bestehende Ensemble einzufügen. Eine weitere Beschränkung der Baubereiche wäre nicht zielführend.

Antrag 04 Die beiden Baubereiche 2L und 2R sind aufzuheben oder in ihren Dimensionen sehr stark zu beschränken.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Baubereiche 2L und 2R in der Mitte der Anlage sind gemäss Masterplan schwerpunktmässig für administrative Nutzungen vorgesehen, die allen Nutzern auf dem Areal dienen sollen. Sie sind in ihren Dimensionen bereits beschränkt um sich städtebaulich verträglich in das bestehende Ensemble einzufügen. Eine weitere Beschränkung der Baubereiche wäre nicht zielführend.

Antrag 05 Baubereiche 2L und 2R sind nicht erforderlich, da genügend Gebäude vorhanden sind. Ziffer 18, Absatz 4 ist ersatzlos zu streichen.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Gemäss Ziffer 4, Absatz 3 ist bei Raumbedarf auf dem Areal jeweils erst die Unterbringung in bestehenden Gebäuden zu prüfen. Eine Inanspruchnahme der Baufelder 2L und 2R darf somit erst erfolgen, wenn in den bestehenden Gebäuden keine Möglichkeiten mehr bestehen zur Deckung des Raumbedarfes.

Nutzung der Bausubstanz / Verdichtung

Antrag 06 Im Sinne einer gezielten Verdichtung sollen die vorgesehenen Bau-Flächen höher ausgenutzt werden. Die unter Schutz stehende Parklandschaft ist nicht absolut tabu.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Gemäss Vorschriften Ziffer 4, Absatz 3 ist bei Raumbedarf auf dem Areal jeweils erst die Unterbringung in bestehenden Gebäuden zu prüfen. Eine Inanspruchnahme unbebauter Baubereiche darf somit erst erfolgen, wenn in bestehenden Gebäuden keine Möglichkeiten mehr bestehen zur Deckung des Raumbedarfes. Einschränkungen in der Dichte der Bebauung ergeben sich sowohl durch Schutzinteressen des baulichen Ensembles, zu dem auch die Freiräume zwischen den Gebäuden gehören, als auch durch die betrieblichen Anforderungen der sehr spezialisierten Nutzungen.

Antrag 07 Auf die Erweiterung um eine 4. Bautiefe ist zu verzichten.

Beschluss Dieser Antrag wird bereits berücksichtigt.

Begründung Im Gestaltungsplan wird bereits auf eine vierte Bautiefe verzichtet.

Antrag 08 Bestehende Bauten nutzen, statt Neubau. Auch nicht geschützte Bauten.

Beschluss Dieser Antrag wird bereits berücksichtigt.

Begründung Grundsätzlich sollen vorzugsweise bestehende Bauten genutzt werden. Siehe Vorschriften Ziffer 4, Absatz 3. Voraussetzung ist die betriebliche und sicherheitstechnische Eignung, die beispielsweise für Nutzungen der forensischen Psychiatrie in bestehenden Bauten nicht gegeben ist. Betreffend den Gebäuden 50-57 besteht eine Bestandesgarantie. Ein Abbruch der Gebäude ist langfristig, nach Ablauf der Lebensdauer, möglich.

Durchgängigkeit Breitenweg

Antrag 09 Es ist zu klären ob der Breitenweg weiterhin für den motorisierten Verkehr durchgängig bleiben soll oder ob das Areal vom Durchgangsverkehr entlastet werden kann (Ersatz via Tugsteinstrasse).

Beschluss Dieser Antrag wird berücksichtigt.

Begründung In Abstimmung mit der Gemeinde Rheinau bleibt die Funktionalität und Durchgängigkeit des Breitenwegs für den motorisierten Verkehr über das Areal hinweg oder am Rande des Areals erhalten. Siehe Vorschriften Ziffer 23, Absatz 3; Situationsplan Legendepunkt „Durchgängige Verbindung gewährleisten“; Bericht Kapitel 5 F und ad Ziffer 23. Ein Ersatz dieser öffentlich nutzbaren Strassenverbindung über die Tugsteinstrasse wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Rheinau geprüft. Da sich die Tugsteinstrasse in privatem Eigentum befindet, sie eine ungenügende Breite aufweist und über ein Wohngebiet erschlossen ist wurde diese Lösung nicht weiterverfolgt.

Antrag 10 Auf die Beschränkung der Durchfahrt auf den Forst- und landwirtschaftlichen Verkehr ist zu verzichten.

Beschluss Dieser Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Breitenweg wird für den motorisierten Verkehr über das Areal fortgeführt und bleibt durchgängig befahrbar. Siehe Vorschriften Ziffer 23, Absatz 3; Situationsplan Legendenpunkt „Durchgängige Verbindung gewährleisten“; Erläuternder Bericht Kapitel 5 F und ad Ziffer 23.

Durchlässigkeit der Anlage, Freizuhaltende Aussenräume

Antrag 11 Die wertvollen Freiräume sind in Abstimmung mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich (KOBI, Überarbeitung 2017) festzulegen.

Beschluss Dieser Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Im KOBI (Stand Januar 2017) findet sich keine Aussage zu Aussenräumen auf dem Areal. Diesbezüglich ist keine Anpassung im Gestaltungsplan erforderlich.

Antrag 12 Die "Freizuhaltenden Aussenräume" in der dritte Bauzeile sind nach Süden vergrössern.

Beschluss Dieser Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Siehe Anpassungen der "Freizuhaltenden Aussenräume" im Situationsplan.

Antrag 13 Wichtige Freiräume innerhalb und Durchblicke durch die Anlage erhalten, "geschlossenen Eindruck" vermeiden.

Beschluss Dieser Antrag wird bereits berücksichtigt.

Begründung Den Eindruck einer geschlossenen Anlage zu vermeiden und Durchsichten und Freiräume auf dem Areal zu erhalten ist eines der Kernanliegen in der Entwicklung des Klinik-Areals und wurde in Abstimmung mit den betrieblichen Anforderungen der Nutzerinnen im Gestaltungsplan berücksichtigt.

Antrag 14 Ergänzung zu Ziffer 6: "Die offene Parklandschaft mit freien Durchblicken soll erhalten bleiben."

Beschluss Dieser Antrag wird an anderer Stelle bereits berücksichtigt.

Begründung Die offene Parklandschaft mit freien Durchblicken zu erhalten ist eines der Kernanliegen in der Entwicklung des Klinik-Areals (siehe auch Vorschriften Ziffern 20 und 21) und wurde in Abstimmung mit betrieblichen Anforderungen der Nutzerinnen im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die vorgesehenen Baubereiche beschränken die maximale Grösse der Gebäudevolumen und führen das Zusammenspiel von Freiräumen und bebauten Bereichen fort. Vorschriften zur Gliederung der Bauvolumen für betrieblich erforderliche grosse Gebäude sind im Gestaltungsplan bereits berücksichtigt. Eine weitere Verschärfung ist nicht zielführend.

- Antrag 15** Antrag: "Die als Baubereiche bezeichneten Flächen 2L und 2R sind den freizuhaltenden Aussenräumen zuzuweisen."
- Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.
- Begründung Die Begrenzung der Grösse der Baubereiche und die Gebäudehöhe trägt der sensiblen Eingangssituation des Areals Rechnung. Die Baubereiche 2L und 2R bieten die Möglichkeit das geschützte Ensemble im Sinne der Verdichtung nach innen sorgfältig weiter zu entwickeln. Bereits in einem ersten Erweiterungsplan aus dem Jahre 1897 waren an dieser Stelle Gebäude vorgesehen.

Hochspannungskabelleitung

- Antrag 16** Am nördlichen Ende des Areals verläuft eine Hochspannungskabelleitung der Axpo. Diese soll im Bericht berücksichtigt werden.
- Beschluss Dieser Antrag wird berücksichtigt.
- Begründung Die Lage der Hochspannungskabelleitung wird als Informationsinhalt in den Situationsplan aufgenommen, der erläuternde Bericht wird angepasst (siehe Kapitel 3.16).

Natur- und Bodenschutz

- Antrag 17** Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen soll verbindlicher geregelt werden und zeitgleich mit der baulichen Nutzung von Fruchtfolgeflächen erfolgen.
- Beschluss Dieser Antrag wird bereits berücksichtigt.
- Begründung Die Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen ist in den Vorschriften Ziffer 29, Absatz 2 festgelegt. Der Verlust und die Kompensation von Fruchtfolgeflächen müssen im Baubewilligungsverfahren konkreter Bauprojekte behandelt werden. Die Kompensation erfolgt bei effektiver Beanspruchung der Flächen. Siehe Ergänzungen im erläuternden Bericht Kapitel 3.13.2.
- Antrag 18** Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist zeitgleich mit der Festsetzung des Gestaltungsplans an strategisch sinnvollen Standorten aufzuzeigen.
- Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.
- Begründung Siehe Begründung Antrag 17.
- Antrag 19** Ein allfälliger Ersatzstandort für die wertvollen (Naturschutz-)Flächen ist zeitgleich mit dem Gestaltungsplan aufzuzeigen.
- Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Naturschutzflächen im Perimetergebiet des Gestaltungsplanes werden voraussichtlich von baulichen Massnahmen nicht tangiert. Bei notwendiger Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung der Naturschutzflächen erfolgt eine Kompensation im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder bei effektiver Beanspruchung der Flächen. siehe Vorschriften Ziffer 30; Erläuternder Bericht Kapitel 3.14.2.

Art der Nutzungen in Gebäuden und auf dem Areal

Antrag 20 Für den Übergang PUK zum Dorf Rheinau sind geeignete Nutzungen und eine entsprechend geeignete Gestaltung zu definieren.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Gebäude 50-57 sollen weiterhin genutzt werden, solange dies unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und von der Bausubstanz her sinnvoll ist. Danach ist in diesem Bereich keine weitere bauliche Nutzung vorgesehen sondern ein Freiraum der die typische Parklandschaft des Areals fortführt. Auf Grund der Langfristigkeit dieser Entwicklung werden noch keine konkreten Gestaltungsaussagen gemacht.

Antrag 21 Ergänzung: "Zu favorisieren sind Nutzungen mit einer hohen Wertschöpfung für die Standortgemeinde (z.B. Arbeitsplätze), sofern sie mit der städtebaulich und kulturell besonderen Lage der Gemeinde verträglich sind."

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Nutzungen auf dem Areal dienen der Erfüllung kantonaler Aufgaben. Ziffer 5 regelt die Aufgabenbereiche, die als erstrebenswert für den Standort erachtet werden. Eine weitere Einschränkung ist aus kantonaler Sicht im Sinne der Standortsicherung nicht zielführend, da erstens die Art zukünftiger Aufgaben und somit der Nutzungen auf dem Areal noch nicht präziser bestimmt werden kann und zweitens genügend betrieblicher Spielraum erhalten bleiben muss.

Antrag 22 Antrag: "Ziffer 8 ist ersatzlos zu streichen."

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Aus städtebaulicher Sicht sind die Gebäude 50-57 eine Fehlentwicklung in der Logik des Areals. Mit einer Weiterentwicklung des Areals an dieser Stelle könnte keine befriedigende Gesamtwirkung im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne von § 238 PBG erreicht werden. Das angestrebte Ziel beim Rückbau der Gebäude 50-57 ist es, das axialsymmetrische Konzept und Ensemble wieder herzustellen und die verursachte Fehlentwicklung zu beheben. Die Freihaltung dieser Flächen stärkt den offenen Charakter der Parkanlage. Die heute in diesen Gebäuden untergebrachten Nutzungen sind dazu geeignet längerfristig auch in anderen Gebäuden unterzukommen. Ausserdem trägt diese Massnahme längerfristig zu einer besseren Nutzung und somit zum Erhalt, der historischen Bausubstanz bei.

Vorgaben für Neubauten

Antrag 23 Für die Baufelder 1L, 3L, 1R und 3R ist die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 8,50m zu streichen und die Höhenkote entsprechend zu erhöhen.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die festgelegte Gebäudehöhe ist aus einer Balance zwischen den Schutzobjekten, der angrenzenden dörflichen Struktur und betrieblichen Anforderungen für die sehr spezialisierten Nutzungen entstanden. Die Gebäudehöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse sowie ein halbversenktes Geschoss und stellt keine unnötige Einschränkung dar.

Antrag 24 Der Absatz Hauptfassade / Zwingende Baubegrenzungslinie ist zu streichen.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Der Abschnitt zwingende Baubegrenzungslinie (Hauptfassade) bezeichnet je eine Seite eines Baufeldes an der Neubauten anzubauen sind, das höchste Gebäudevolumen anzuordnen ist und an der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgen soll. Sie stellt sicher, dass Neubauten sich in die bestehende städtebauliche Logik der Anlage einordnen, dass die Erschliessung effizient genutzt werden kann und stellt keine unnötige Einschränkung dar.

Antrag 25 Der Absatz Höhe und Breite von Neubauten ist zu streichen.

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die festgelegte Gebäudehöhe ist aus einer Balance zwischen den Schutzobjekten, der angrenzenden dörflichen Struktur und betrieblichen Anforderungen für die vorgesehenen, sehr spezialisierten Nutzungen entstanden.

Für die Breite von Neubauten bestehen innerhalb der Baufelder keine Einschränkungen, ausser dass in der architektonischen Ausformulierung Fassadenrücksprünge bei langen Gebäudefluchten vorzusehen sind, wodurch eine zu massive Wirkung der Baukörper verhindert werden soll. Die Aussagen zu Gebäudehöhe und Fassadengliederung stellen keine unnötigen Einschränkungen dar.

Antrag 26 Der Absatz betrieblich nötige Dachaufbauten ist zu streichen. Auf die Beschränkung der für Aufbauten erlaubten Dachflächen ist zu verzichten.

Beschluss Dieser Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Die Beschränkung der Flächen auf denen Dachaufbauten zulässig sind wird aus den Vorschriften gestrichen (Ziffer 19, Absatz 3). Weitere Vorgaben für Dachaufbauten bleiben bestehen.

Antrag 27 Sicherheitstechnische Anlagen präziser definieren. Drahtzäune auf Gebäuden vermeiden. (Ziffer 15).

Beschluss Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Sicherheit für empfindliche Anlagen, wie beispielsweise forensische Nutzungen, wird im Normalfall durch Zäune gewährleistet. Normalerweise werden diese mit einem Abstand rund um die entsprechenden Gebäude angelegt. Durch die Einschränkung, dass sicherheitstechnische Anlagen auf das technisch notwendige Mass zu beschränken sind und wo möglich in die Gebäude integriert werden sollen, wird die Sichtbarkeit von Aussen begrenzt und eine siedlungsverträgliche Einbettung ermöglicht. Der Spielraum in der Sicherung der Gebäude muss bestehen bleiben.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 21.09.2018

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000032

Kanton: ZH

Meldestelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfen-
bachstrasse 12, 8001 Zürich

Kantonale Gestaltungsplan "PUK-Areal Neu-Rheinau", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: Rheinau

Der kantonale Gestaltungsplan "PUK-Areal Neu-Rheinau" wurde mit Verfügung vom 18. Juli 2018 festgesetzt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. September 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Plan tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Anmeldestelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
Stampfenbachstrasse 12
8001 Zürich