

Gemeinderat Rheinau  
Schulstrasse 11  
8462 Rheinau

Dorf, 15. Januar 2024

**Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Rheinau; Öffentliche Auflage und Anhörung  
Regionale Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Weinland**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 22. November 2023 haben Sie uns über die öffentliche Auflage der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rheinau informiert und uns zu einer Stellungnahme eingeladen. Der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr.

Mit der vorliegenden Teil-Revision der BZO aus dem Jahr 2011 soll gemäss Planungsbericht vor allem der Status quo gesichert werden. Demnach bildet die Angleichung an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen den Schwerpunkt der Revision (Einführung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und Regelungen zum Mehrwertausgleich).

Gemäss Empfehlung aus der kantonalen Vorprüfung und zur Sicherstellung der fristgerechten Umsetzung der gesetzlich erforderlichen Änderungen und Anpassungen bezüglich IVHB und Mehrwertausgleich wurde auf eine ursprünglich vorgesehene Überprüfung der Kernzone und eine Abstimmung mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) verzichtet. Die Aktualisierung des Kernzonenplans (bzw. der Kernzonenvorschriften) wird gemäss Planungsbericht in einem separaten, nachgelagerten Verfahren behandelt.

Die ZPW erachtet die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich als gute Grundlage zur Steuerung der Gemeindeentwicklung sowie zur Umsetzung der kommunalen und regionalen Planungsziele. Die revidierten Inhalte der BZO bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe sowie der Regelungen zum Mehrwertausgleich – im Zonenplan sind keine Änderungen festzustellen – sind für die ZPW nachvollziehbar und werden unterstützt.

Folgende Hinweise erlaubt sich die ZPW hierbei:

- Gemäss Planungsbericht kann die prognostizierte Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung ohne Anpassung der BZO bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen. Dennoch geht nicht hervor in welcher Weise dies in der Planung berücksichtigt werden soll. Dies bedauert die ZPW. Allgemein werden Aussagen zur Innenentwicklung und Verdichtung vermisst.

Zudem weist die Gemeinde Rheinau gemäss Planungsbericht einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen im Alter zwischen 50 und 70 Jahren auf. Wie mit dieser Entwicklung in Zukunft umgegangen werden soll, wird im Planungsbericht nicht ausgeführt. Die ZPW weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäss «Charta MisWyland 2040» (welche im Juni 2023 von allen Weinländer Gemeinden unterzeichnet wurde) ein diversifiziertes Wohnangebot für alle Generationen angestrebt wird. In diesem Zusammenhang möchte die ZPW auf die derzeitige Erarbeitung der «Arbeitshilfe Wohnen im Weinland» hinweisen, welche den Gemeinden Handlungsmöglichkeiten zur Förderung eines diversen und zukunftsgerichteten Wohnraumangebots und zur Begünstigung des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern aufzeigen soll. Die Arbeitshilfe wird voraussichtlich bis Mitte 2025 vorliegen.

Um den Themen Innenentwicklung und altersgerechtes und diversifiziertes Wohnen in der Gemeinde Rheinau gebührend Rechnung zu tragen, wird aus regionaler Sicht empfohlen, im Vorfeld der nächsten Teilrevision des Kernzonenplans oder spätestens bei einer Gesamtrevision der BZO eine Strategie zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten. Hierfür kann die von der ZPW erarbeitete Arbeitshilfe zur Zentrums- und Ortskernentwicklung und die derzeit in Erarbeitung befindliche «Arbeitshilfe Wohnen im Weinland» bei Bedarf gerne als unterstützende Grundlage beigezogen werden.

- Siedlungsklimatische Veränderungen betreffen auch den ländlichen Raum und werden das Weinland künftig vor neuen Herausforderungen stellen. Entsprechend erhält die klimaangepasste Gestaltung in den Gemeinden einen wichtigen Stellenwert aus Sicht des Vorstandes ZPW. Bei der Umsetzung von Neubauprojekten allgemein, aber insbesondere auch bei der Neugestaltung öffentlicher Räume ist zwingend auf eine landschaftlich wertvolle und klimaangepasste Gestaltung hinzuwirken. Im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe wird auf diese Problematik zwar hingewiesen, was von der ZPW begrüsst wird. Dennoch wird das Thema Siedlungsklima aus Sicht der ZPW in den Vorschriften nicht ausreichend behandelt.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung, auch auf diese Thematik hingewiesen und die Einführung einer Grünflächenziffer sowie einer Begrünungspflicht von Flachdächern empfohlen. Diese Empfehlung wurde von der Gemeinde Rheinau bei der Überarbeitung der Vorschriften gemäss Antrag der kantonalen Vorprüfung nicht umgesetzt. Die ZPW bedauert dies und empfiehlt im Rahmen einer nächsten Teilrevision, die entsprechenden Vorschriften zu überprüfen und zu ergänzen.

Mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Anliegen bzw. Hinweise verbleiben wir

mit freundlichen Grüssen

## ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE WEINLAND

Der Präsident:



Martin Zuber

Die Sekretärin:



Ursula Müller

Zur Kenntnis an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Frau Annette Spörri,  
Postfach, 8090 Zürich