



Kanton Zürich  
Baudirektion

**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 15-0051

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 50, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

Nr. 0051/15

vom 19. Feb. 2015

## Privater Gestaltungsplan «Ritterhausstrasse» – Genehmigung

Gemeinde Stäfa

Lage Wohnüberbauung auf Grundstück Kat.-Nr. 12785

- Massgebende Unterlagen
- Plan M 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 11.11.2014
  - Bericht nach Art. 27a BauO der Gemeinde Stäfa (entspricht Art. 47 RPV) vom 11.11.2014
  - Bericht zu den Einwendungen vom 15.04.2014
  - Richtprojekt zum Gestaltungsplan vom 19.05.2014/rev. 11.11.2014
  - Berechnung der Baumassenziffer und Nachweis des Fassadenöffnungsanteils vom 11.11.2014

### Sachverhalt

Zustimmung Der Gemeinderat Stäfa stimmte mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 dem privaten Gestaltungsplan «Ritterhausstrasse» zu. Mit Schreiben vom 5. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Grundstück Kat.-Nr. 12785 mit einer Fläche von 1726 m<sup>2</sup> ist eine grössere bislang unüberbaute Parzelle in der Kernzone B mit Empfindlichkeitsstufe ES III in Uerikon, für welche im Zonenplan als auch im entsprechenden Kernzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist. Das Gebiet liegt im Ortsbildperimeter gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung Uerikon.

In Art. 27a der Bau- und Zonenordnung sind die mit dem Gestaltungsplan zu bestimmenden Aspekte festgehalten. Danach müssen in Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt werden.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine gute städtebauliche und umgebungsbezogene Einordnung eines geplanten Wohngebäudes in klarer und reduzierter Architektursprache unter der Einhaltung der örtlich geltenden Bauordnung gewährleistet werden. Das Ziel ist eine besonders gute Gesamtwirkung.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der Gestaltungsplan gibt den ober- und unterirdischen Baubereich für ein Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 12785 vor. Er sagt aus, dass auf der nördlichen Parzellen-  
seite die Sicherstellung des Wegrechts zwischen der Ritterhausstrasse und dem Grund-  
stück Kat.-Nr. 10329 gewährleistet werden muss. Ebenfalls am nördlichen Parzellenrand  
befindet sich ein Bereich für eine oberirdische Parkierung für zwei Abstellplätze. Die Zu-  
fahrt zur Tiefgarageneinfahrt erfolgt von Süden von der Alten Landstrasse her. Zwei  
Schnitte geben durch eine Mantellinie die maximale Firsthöhe des Gebäudes vor.

Wesentliche Festlegun-  
gen und Vorschriften

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt, welches durch ein NHK-Gutachten  
beurteilt wurde. Das Richtprojekt ist für die Realisierung wegleitend.

Der Wohnbau soll eigenständig und zeitgerecht in Erscheinung treten und eine Fassade  
mit mural wirkendem Charakter haben. Die minimale Dachneigung beträgt 22.5°. Die  
Freiflächen sind kernzonengerecht und naturnah zu gestalten, vorzugsweise mit einhei-  
mischen Pflanzen.

Die erhöhten Anforderungen der Kernzonenbestimmungen im Sinne von Art. 8 BZO so-  
wie von § 238 Abs. 2 PBG sind einzuhalten. Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu  
gestalten, dass eine besondere gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

Es gilt neu die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 29. September 2014 gestellten  
Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

## **C. Ergebnis**

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

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

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Ritterhausstrasse», welchem der Gemeinderat Stäfa  
mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 580.00 (106 528/83100.40.100) und  
wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an ge-  
rechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich  
Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-



dung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Stäfa (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Corrodi Geomatik AG, Hädelistrasse 7, 8712 Stäfa (Nachführungsstelle)
- Johann Streuli, Birkenweg 10, 5034 Suhr (Rechnungsadressat)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

**Kanton Zürich  
Gemeinde Stäfa**

---

**Privater Gestaltungsplan Ritterhausstrasse**

**Plan 1:500**

11.11.2014

Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am  
Namens der Grundeigentümer:

*Wentli*

Zustimmung

Vom Gemeinderat zugestimmt am **16. Dez. 2014**



Im Namen des Gemeinderats  
Der Präsident:

*Hull*

Der Schreiber:

*Ludger*

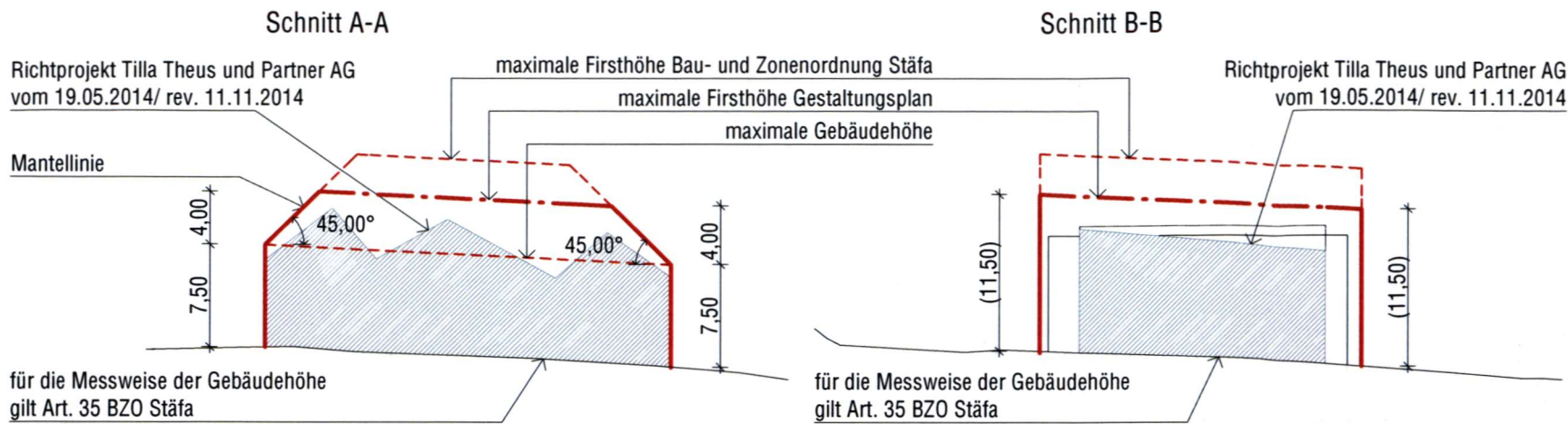
Genehmigung

Genehmigung durch die Baudirektion am **19. Feb. 2015**

Für die Baudirektion:







BDV-Nr.: *0051/15*

*Ch. Zimmerhalk*






### Legende

#### verbindliche Inhalte

-  Geltungsbereich
-  Baubereich ober- und unterirdisch/ unterirdisch
-  Sicherstellung des Wegrechts zwischen der Ritterhausstrasse und der Parzelle 10329
-  Bereich für oberirdische Parkierung
-  Tiefgaragenzufahrt
-  Mantellinie im Schnitt

#### informelle Inhalte

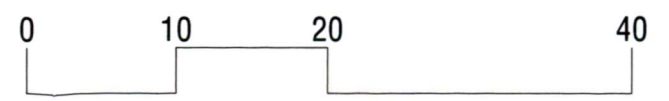
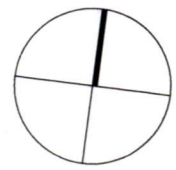
-  Richtprojekt Tilla Theus und Partner AG vom 19.05.2014/ rev. 11.11.2014 (Darstellung in Grundriss und Schnitt)
-  Höhenlinien (gewachsenes Terrain nach Geometer)
-  Tiefgaragenrampe (Teil des Richtprojektes)

## Privater Gestaltungsplan Ritterhausstrasse Grundriss/ Schnitt 1:500

Tilla Theus und Partner AG  
Tel 044 368 10 10

Bionstrasse 11  
Fax 044 368 10 20

8006 Zürich  
info@tillatheus.ch



**Kanton Zürich  
Gemeinde Stäfa**

---

**Privater Gestaltungsplan Ritterhausstrasse**

**Vorschriften**

11.11.2014

Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am  
Namens der Grundeigentümer:

*Wenk*

Zustimmung



Vom Gemeinderat zugestimmt am **16. Dez. 2014**

Im Namen des Gemeinderats  
Der Präsident:

*H. M.*

Der Schreiber:

*L. D.*

Genehmigung

Genehmigung durch die Baudirektion am **19. Feb. 2015**

Für die Baudirektion:

*Ch. Dimmerhald*

BDV-Nr.: *0051/15*

## **I. Geltungsbereich und Bestandteile**

### Art. 1

Der Gestaltungsplan Ritterhausstrasse, Kat.-Nr. 12785, Uerikon/Stäfa, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes. Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500. Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. Das vorliegende Richtprojekt der Tilla Theus und Partner AG vom 19.05.2014/ rev. 11.11.2014 ist für die Realisierung wegleitend.

## **II. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

### Art. 2

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

## **III. Lage der Bauten**

### Art. 3

Oberirdische Gebäude sind nur in dem im Plan ausgedehnten Baubereich gestattet. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Im Bereich für unterirdische Bauten sind auch abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG zulässig.

## **IV. Mass und Nutzweise**

### Art. 4

#### a) Mass

Das Mass der Nutzung wird durch Art. 3/3 der BZO Stäfa festgelegt. Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die BZ(S) mit  $2,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

#### b) Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig. (Art. 9b der BZO Stäfa)

## **V. Bauweise und Gestaltung**

### Art. 5

#### a) Bauweise

Die Fassade hat einen muralen Charakter ähnlich den umliegenden Bauten zu besitzen.

Der Anteil der Fassadenöffnungen soll gesamthaft einen Viertel der Fassadenflächen nicht übersteigen. Die Fensterformate sind überwiegend hochrechteckig auszubilden. Die minimale Dachneigung beträgt 22.5°.

Ein Dachüberstand ist nicht zwingend.

Kleinere Glasziegelfelder sind auf den nach innen gerichteten Dachflächen zulässig.

#### b) Gestaltung

Die erhöhten Anforderungen der Kernzonenbestimmungen im Sinne von Art. 8 BZO sowie von § 238 Abs. 2 PBG sind einzuhalten.

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung des historischen Weilers im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.

Dies gilt auch für Materialien und Farben.

## **VI. Umgebungsgestaltung**

### Art. 6

Die Freiflächen sind kernzonengerecht und naturnah zu gestalten, vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen.

Auf hohe Einfriedungen ist zu verzichten.

## **VII. Erschliessung und Parkplätze**

### Art. 7

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt gemäss der Festlegung im Plan von der Alten Landstrasse im Süden.

Für die Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorschriften des Art. 41 der BZO Stäfa.

Im bezeichneten Bereich sind zwei oberirdische Abstellplätze zulässig.

## **VIII. Fremderschliessung**

### Art. 8

Zwischen der Ritterhausstrasse und dem Grundstück Kat.-Nr. 10329 ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.

## **IX. Empfindlichkeitsstufe**

Art. 9

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

## **X. Inkrafttreten**

Art. 10

Der private Gestaltungsplan Ritterhausstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.



Kanton Zürich  
Gemeinde Stäfa

---

Privater Gestaltungsplan Ritterhausstrasse

## Bericht zu den Einwendungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Namens der Grundeigentümer:

*Wenli*

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Einwendungen	5
	2.1 Gestaltungsplan	5
	2.2 Richtprojekt	11

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

Die Architekten Tilla Theus und Partner AG planen im Auftrag von H. Streuli, Birkenweg 10, 5034 Suhr, eine Überbauung der Parzelle Kat. Nr. 12785 in Uerikon, die in der Kernzone B liegt und einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt ist. Auf der Grundlage eines konkreten Richtprojektes wurde der private Gestaltungsplan Ritterhausstrasse erarbeitet.

## Öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan Ritterhausstrasse wurde gemäss § 7 PBG vom 3. Februar 2012 bis zum 3. April 2012 öffentlich aufgelegt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 14 Einwendungen mit 21 Anträgen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden geprüft. Verschiedene Punkte sind in das begleitende Richtprojekt und in die Gestaltungsplanvorlage eingeflossen.

Anträge	Gestaltungsplan	Richtprojekt	Total
- Berücksichtigt	0	0	0
- Teilweise berücksichtigt	8	6	14
- Nicht berücksichtigt	5	1	6
- Nicht eingetreten	0	1	1
Total	13	8	21

## Formelle Unterscheidung von Gestaltungsplan und Richtprojekt

Verschiedene Einwendungen sind grundsätzlicher Art und beziehen sich mehr auf die Überbauungskonzeption und weniger auf konkrete Gestaltungsplaninhalte. Das Richtprojekt ist jedoch kein Festsetzungsinhalt des Gestaltungsplanes. Er dient nur der Erläuterung im Sinne eines begleitenden Machbarkeitsnachweises. Eine Rekursmöglichkeit gegen das Richtprojekt bzw. gegen das daraus hervorgehende Bauprojekt besteht erst im Baubewilligungsverfahren. Bei der Behandlung der Einwendungen werden daher das Richtprojekt und der Gestaltungsplan soweit möglich auseinandergelassen.

## Bericht der Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind die abgelehnten Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen aufzuführen und die Ablehnung zu begründen. Im Interesse der Transparenz sind auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Der Bericht ist als Teil der Vorlage festzusetzen und bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat.

## Gespräche mit Einwendern

Im November 2013 fanden zwei Besprechungen zwischen den teilnehmenden Einsprechern, den Architekten und der Bauherrschaft statt. Dabei wurden als Reaktion auf die eingegangenen Einwendungen zwei Projektvarianten vorgestellt, die eine als überarbeitetes Richtprojekt auf der Basis des bisherigen Einhaus-Konzeptes, die andere mit einer Aufteilung in zwei Einzelhäusern.

Die in der folgenden Auflistung mit einem \*) bezeichneten Einwenderinnen und Einwender haben an diesen Gesprächen teilgenommen.

## Liste der Einwender

Folgende Einwendungen sind fristgemäss eingegangen:

Nr.	Einwender	Eingang
1	Ritterhaus-Vereinigung Ürikon-Stäfa, Markus Vogel *)	20.02.2012
2	Edgar Meier	28.02.2012
3	Andreas Pfleghard-Vos *)	07.03.2012
4	Karl Otto Schmid	09.03.2012
5	Ursula Stolz *)	09.03.2012
6	J.J. (Georges) Prey *)	12.03.2012
7	Hansueli Hasler	16.03.2012
8	Arnold R. Pünter-Streit *)	28.03.2012
9	Renat Pfann & Gregor Stadler	29.03.2012
10	Ortsverein Ürikon (29 Unterzeichnende)	29.03.2012
11	Ursina Pünter *)	02.04.2012
12	Zürichsee Landschaftsschutz ZSL	03.04.2012
13	Günther Schierz *)	05.04.2012
14	Zürcher Heimatschutz	05.04.2012

## 2. Einwendungen

### 2.1 Gestaltungsplan

Einwendung 1:

Eingang 20.02.2012  
Ritterhaus-Vereinigung  
Üriikon-Stäfa

*Antrag:*

*Der Artikel 4a der Gestaltungsplanvorschriften sei zwingend wie folgt abzuändern:*

- „- Aussenwände sollen muralen Charakter haben, dürfen aber auch Analogien auf ortsübliche Holzbauten aufweisen.*
- Fensterformen sollen ausschliesslich hochrechteckig, bei kleineren Formaten allenfalls quadratisch, aber nicht liegend-rechteckig sein und die Fensteranordnung gruppiert und nach einer traditionellen konstruktiven Logik ausgebildet sein. Die Verglasungen sollen ein gewisses Mass nicht überschreiten dürfen.*
- Für Hauptgebäude sollen nur beidseitig gleich geneigte Dächer vorkommen auf wenn möglich orthogonalen Grundrissen. Für Hauptgebäude sind Vordächer/Dachüberstände vorgeschrieben.“*

*Erwägungen:*

Die von der Einwenderin postulierten Ansätze sind teilweise in die Vorschriften des Gestaltungsplanes eingeflossen. Art. 4a wird in drei Punkten präzisiert: Der Anteil der Fassadenöffnungen in den Aussenwänden wird begrenzt, die Fenster müssen überwiegend hochrechteckig sein und die Dächer sind mit einer beidseitig annähernd gleichen Dachneigungen von min. 22.5° vorzusehen. Die Anliegen sind auch in der überarbeiteten Dach- und Fassadengestaltung des Richtprojektes berücksichtigt. Auf die Vorgabe von Holzfassaden, orthogonalen Grundrissen und Dachüberständen wird hingegen bewusst verzichtet, weil eine zeitgemässe architektonische Neuinterpretation von typischen Eigenschaften der alten Kernzonenbauten möglich bleiben soll. Der Gestaltungsplan schliesst jedoch die Verwendung dieser Elemente nicht aus.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt
--

Einwendung 3:

Eingang 07.03.2012  
Andreas Pflegehard-Vos

*Antrag:*

*Der Gestaltungsplan sei zur Überarbeitung zurückzuweisen. Es sei eine Lösung zu finden mit zwei oder drei kleineren Bauten und es seien entsprechende Studien zu verlangen. Sollte der Gemeinderat auf eine Rückweisung verzichten, sei ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) einzuholen, wenn nicht sogar der eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).*

*Erwägungen:*

Das verlangte Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) wurde eingeholt und liegt mit Datum vom 20.06.2012 vor. Die NHK hat das Vorhaben unter der Voraussetzung einiger Verbesserungen befürwortet. Sie hat unter anderem festgehalten, dass die Höhe des Gebäudes bewusst niedrig gehalten wird und es mit dem vielfach gefalteten Dach gelingt, die grosse Gebäudemasse in ihrer Erscheinung in kleinere Volumen aufzuteilen und in die heterogene Umgebung einzubinden. Sie hat aber auch den zu grossen Spielraum der Dachgestaltung, das Verhältnis zwischen Mauer- und Fensterfläche und die aus dem gewachsenen Boden ragende Tiefgarage bemängelt. Der Gestaltungsplan wird entsprechend angepasst. Die Dachlandschaft wird mit beidseitig annähernd gleichen Neigungen von min. 22.5° besser den örtlichen Gegebenheiten angeglichen und die zulässige Firsthöhe von 7.0 m auf 4.5 m reduziert. Es wird sichergestellt, dass die Tiefgarage vollständig unter den gewachsenen Boden zu liegen kommt. Der murale Charakter wird in Art. 4a mit einem maximalen Öffnungsanteil definiert. Grundeigentümer und Architekten sind auch auf das Anliegen des Einwenders eingegangen, eine Lösung mit zwei kleineren Bauten zu finden und haben eine entsprechende Variante ausgearbeitet. Diese hat gezeigt, dass die beiden Einzelhäuser keine zusätzlichen Blickachsen freigeben und grössere Höhen aufweisen würden. Zudem wäre die Freihaltung einer zusammenhängenden Grünfläche, die einen Respektabstand zu den Bauten an der alten Landstrasse wahr, nicht mehr gewährleistet. Die beiden Konzeptionen sind den anwesenden Einwendern im November 2013 an zwei Besprechungen vorgestellt und mit diesen diskutiert worden. Aufgrund des Variantenvergleichs wird am Einhaus-Konzept festgehalten, das Richtprojekt aber in Abstimmung auf die Anliegen der NHK in mehreren Punkten überarbeitet. Ausserdem erfordert die in der Zwischenzeit durch den Kanton aufgehobene Baulinie an der Ritterhausstrasse zu einer Reduktion der Gesamtlänge um rund 2.2 m und begünstigt damit die Kompaktheit. Mit dem Gutachten der NHK, der zusätzlich erstellten Variantenstudie, den erfolgten Anpassungen des Richtprojektes und der Überarbeitung des Gestaltungsplans sind die Anliegen des Antragstellers und weiterer Einwender aufgenommen worden.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt
--

Einwendung 4:

Eingang 09.03.2012  
Karl Otto Schmid

*Antrag (sinngemäss):*

*Ein Gestaltungsplan - mit Ausnützungsbonus - unmittelbar neben einem schützenswerten Ortsbild sei nicht zu genehmigen. Über die zulässige zonenkonforme Überbaumungsmöglichkeit und eine Bauverbots-Entschädigung sei mit den Eigentümern zu verhandeln.*

Erwägungen:

Ein Bauverbot wäre unverhältnismässig und könnte mangels Rechtsgrundlage nicht durchgesetzt werden. Die Parzelle ist rechtmässig eingezont und im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Dieser Gestaltungsplan liegt nun vor. Das Richtprojekt mit der geplanten Überbauung, auf welchem der Gestaltungsplan basiert, ist zonenkonform. Mit dem Gestaltungsplan ist kein Ausnützungsbonus verbunden, es gelten die Baumassenziffern für die Kernzone KB gemäss der Bau- und Zonenordnung. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag nicht berücksichtigt
--

Einwendung 8:

Eingang 28.03.2012  
Arnold R. Pünter-Streit

*Antrag 2:*

*Es sei zu prüfen, ob bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage in die alte Landstrasse zur Sicherheit der Fussgänger nicht ein Trottoir eingeplant werden müsse.*

Erwägungen:

Entlang der alten Landstrasse, über die ein Fuss- und Radweg von übergeordneter Bedeutung führt, besteht heute kein Trottoir. Gemäss den Zugangsnormen (ZGN) ist bei Zufahrtsstrassen, die bis 30 Wohneinheiten erschliessen, kein Trottoir erforderlich. Die alte Landstrasse erschliesst unter Einschluss noch überbaubarer Parzellenflächen rund 45 Wohneinheiten, weshalb theoretisch ein Trottoir erforderlich wäre. Im Bereich der Kernzone sind jedoch Erleichterungen im Interesse von Objekten des Heimatschutzes zulässig (§ 11 ZGN). Im Ortsbild von regionaler Bedeutung würde ein Trottoir den ursprünglichen Charakter des Strassenraumes stark beeinträchtigen. Zudem liegt die alte Landstrasse in einer Tempo-30-Zone, was viele Konflikte entschärft. Die Tiefgarage umfasst im aktuellen Richtprojekt lediglich 12 Abstellplätze für die acht geplanten Wohneinheiten. Die entstehende Verkehrsmenge ist gering. Der durch das Ortsbild motivierte Verzicht auf ein Trottoir ist aus der Sicht der Verkehrssicherheit vertretbar. Im Gestaltungsplan werden daher keine spezifischen Massnahmen getroffen. Allfällige Auflagen im Baubewilligungsverfahren bleiben möglich.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag nicht berücksichtigt
--

Einwendung 9:

Eingang 29.03.2012  
Renat Pfann & Gregor  
Stadler

*Antrag 1:*

*Der Gestaltungsplan Ritterhausstrasse sei zurückzuweisen.*

Erwägungen:

Wie in den Erwägungen zur Einwendung 3 ausführlich dargelegt ist, wurde ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt und eine Vergleichsvariante mit Aufteilung in zwei Gebäude ausgearbeitet. Aufgrund der Erkenntnisse sind verschiedene gestalterische Verbesserungen der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung im Richtprojekt erfolgt. Der Gestaltungsplan wurde in den entsprechenden Punkten überarbeitet und präzisiert. Unter Berücksichtigung dieses Verbesserungsprozesses ist eine Rückweisung nicht angemessen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag nicht berücksichtigt

*Antrag 2:*

*Ein neuer Gestaltungsplan habe hinsichtlich Architektur und Grünanlagen mehr Rücksicht auf die umliegenden Gebäude zu nehmen.*

Erwägungen:

Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) hat das Vorhaben unter der Voraussetzung einiger Anpassungen positiv beurteilt. Diese und weitere Verbesserungen bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sind in der Zwischenzeit in das überarbeitete Richtprojekt und in den Gestaltungsplan eingeflossen. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

*Antrag 3:*

*Im neuen Gestaltungsplan seien schmalere und weniger hohe Gebäude mit weniger Schattenwurf vorzusehen.*

Erwägungen:

Der Rahmen der Bau- und Zonenordnung mit den in Art. 3 Abs. 3 festgelegten Grundmassen der Kernzone KB darf grundsätzlich beansprucht werden. Dazu gehören auch die Gebäude- und Firsthöhen. Dem Schattenwurf wird mit den einzuhaltenden Abständen Rechnung getragen. Im Gestaltungsplan wurde die zulässige Firsthöhe vom 7.0 m auf 4.5 m reduziert. Damit wird auch dem Anliegen der Einwender entgegen gekommen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

**Antrag 4:**

*Es seien keine Aussenparkplätze vorzusehen und die Besucherparkplätze in die Tiefgarage zu integrieren.*

**Erwägungen:**

Das Richtprojekt sieht für die acht geplanten Wohneinheiten zwölf Abstellplätze in der Tiefgarage und zwei oberirdische Besucherabstellplätze an der Strasse Gerbi vor. Diese Lösung ist angemessen. Die beiden oberirdischen Besucherparkplätze beeinträchtigen das Ortsbild nicht. Im Übrigen gilt der für den Gestaltungsplan gesetzlich geforderte angemessene Projektierungsspielraum nicht nur für die Lage und Ausgestaltung der Gebäude, sondern auch für die Anordnung der Parkplätze. Bei einer Anordnung der Besucherparkplätze in der Tiefgarage müsste diese vergrössert werden, was die von der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich verlangte vollständige Anordnung der Tiefgarage unterhalb des gewachsenen Bodens erschweren würde.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag nicht berücksichtigt

**Einwendung 10:**

Eingang 29.03.2012  
Ortsverein Ürikon  
(29 Unterzeichnende)

**Antrag:**

*Der Gestaltungsplan sei zur Überarbeitung zurückzuweisen. Es seien zwei oder mehrere Baukörper mit Giebeldächern und einheitlicher, auf die Umgebung angepasster Fensterordnung anzustreben. Mindestens ansatzweise sei der Einblick in die alten Gebäudegruppen der Gerbi und der alten Landstrasse zu erhalten.*

**Erwägungen:**

Zur Klärung der Verträglichkeit mit dem Ortsbild wurde ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt, das Richtprojekt überprüft und eine Alternativlösung mit zwei Gebäuden ausgearbeitet. Dabei hat es sich gezeigt, dass mit einer Aufteilung in mehrere Baukörper keine wesentliche Verbesserung der Sichtbeziehungen erreicht werden kann. An der Einhaus-Konzeption wird daher festgehalten. Hingegen wurden zahlreiche gestalterische Anliegen der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung aufgenommen und sind in das Richtprojekt eingeflossen. Der Gestaltungsplan wurde in den entsprechenden Punkten überarbeitet und präzisiert. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

Einwendung 12:

Eingang 03.04.2012  
Zürichsee Landschafts-  
schutz ZSL

*Antrag 1:*

*Der Gestaltungsplan Ritterhausstrasse sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.*

*Antrag 2:*

*Ein überarbeiteter Gestaltungsplan habe in seinen Dimensionen Rücksicht auf das bestehende Quartier zu nehmen.*

**Erwägungen:**

Zur Klärung der Verträglichkeit mit dem Ortsbild wurde ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt, das Richtprojekt überprüft und eine Alternativlösung mit zwei Gebäuden ausgearbeitet. Aufgrund der Erkenntnisse wird an der Einhaus-Konzeption festgehalten. Es wurden aber mehrere Anliegen zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung aufgenommen. Die Optimierungen sind in das Richtprojekt eingeflossen. Der Gestaltungsplan wurde in den entsprechenden Punkten überarbeitet und präzisiert. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

**Beschluss Grundeigentümer: Anträge teilweise berücksichtigt**

Einwendung 13:

Eingang 05.04.2012  
Günther Schierz

*Antrag 2 (sinngemäss):*

*Es sei kein Dachüberstand vorgesehen.*

**Erwägungen:**

Auf die Vorgabe von Vordächern und Dachüberständen wird bewusst verzichtet, weil eine zeitgemässe architektonische Neuinterpretation von typischen Eigenschaften der alten Kernzonenbauten möglich bleiben soll. Der Gestaltungsplan schliesst jedoch die Verwendung dieser Elemente nicht aus.

**Beschluss Grundeigentümer: Antrag nicht berücksichtigt**

Einwendung 14:

Eingang 05.04.2012  
Zürcher Heimatschutz

*Antrag:*

*Von der Festsetzung des Gestaltungsplans Ritterhausstrasse sei abzusehen. Grundfläche und Baumasse würden den Rahmen sprengen, asymmetrisch geneigte Dächer und unregelmässig angeordnete Fensteröffnungen dem Ortsbild widersprechen und Loggien seien fremde Elemente.*

**Erwägungen:**

Das Richtkonzept und der Gestaltungsplan haben eine Weiterentwicklung erfahren. Wie in den Erwägungen zur Einwendung 3 ausführlich dargelegt ist, wurde ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt und eine Vergleichsvariante mit Aufteilung in zwei Gebäude ausgearbeitet. Aufgrund der Erkenntnisse sind im Richtprojekt verschiedene gestalterische Verbesserungen der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung erfolgt. Der Gestaltungsplan wurde in den entsprechenden Punkten überarbeitet und präzisiert.

**Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt**

## 2.2 Richtprojekt

Einwendung 2:

Eingang 28.02.2012  
Edgar Meier

*Antrag (sinngemäss):*

*Das scheussliche Bauvorhaben sei nicht zu bewilligen, da es zu einem Schandfleck der Gemeinde würde.*

Erwägungen:

Formeller Gegenstand der öffentlichen Auflage ist der private Gestaltungsplan Ritterhausstrasse. Das Richtprojekt illustriert die angestrebte Umsetzung. Es wird nicht im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren baurechtlich geprüft, sondern erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Auf den sinngemässen Antrag kann daher formell nicht eingetreten werden. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Auf Antrag wird nicht eingetreten

Einwendung 5:

Eingang 09.03.2012  
Ursula Stolz

*Antrag (sinngemäss):*

*Die grosse Baumasse mit mäandrierendem Grundriss, unruhigen Fensterfronten und der Dachlandschaft stehe in Konkurrenz zu den klaren und funktionellen Formen der alten Häuser. Es sei mehr Respekt vor dem alten Ortsbild angebracht.*

Erwägungen:

Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) hat das Vorhaben unter der Voraussetzung einiger Anpassungen positiv beurteilt. Diese und weitere Verbesserungen bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sind in der Zwischenzeit in das überarbeitete Richtprojekt und in den Gestaltungsplan eingeflossen. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

Einwendung 6:

Eingang 10.03.2012  
J.J.(Georges)Prey

*Antrag (sinngemäss):*

*Die Gemeinde solle Sorge tragen, dass nicht so ein grosser Betonbau realisiert werde, sondern eine Baute, die in die Umgebung des alten Dorfteils passe.*

Erwägungen:

Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) hat das Vorhaben unter der Voraussetzung einiger Anpassungen positiv beurteilt. Diese und weitere Verbesserungen bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sind in der Zwischenzeit in das überarbeitete Richtprojekt und in den Gestaltungsplan eingeflossen. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

Einwendung 7:

Eingang 16.03.2012  
Hansueli Hasler

*Antrag (sinngemäss):*

*Die Gestaltung sei sensibler auszuführen. Es müsse nicht immer eine Faust aufs Auge sein. Die Baukommission solle das Projekt nochmals genau studieren und überarbeiten.*

Erwägungen:

Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) hat das Vorhaben unter der Voraussetzung einiger Anpassungen positiv beurteilt. Diese und weitere Verbesserungen bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sind in der Zwischenzeit in das überarbeitete Richtprojekt und in den Gestaltungsplan eingeflossen. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

Einwendung 8:

Eingang 28.03.2012  
Arnold R. Pünter-Streit

*Antrag 1:*

*Zusammen mit den Instanzen des Denkmal- und Heimatschutzes sei zur besseren Einordnung eine Aufteilung des Bauvolumens in zwei klar und einfach gestaltete Einzelbauten zu prüfen.*

Erwägungen:

Zur Klärung der Verträglichkeit mit dem Ortsbild wurde ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission eingeholt und eine Vergleichsvariante mit zwei Gebäuden ausgearbeitet. Dabei hat es sich gezeigt, dass mit einer Aufteilung in zwei Baukörper keine wesentliche Verbesserung der Sichtbeziehungen und auch keine bessere ortsbauliche Setzung des Bauvolumens erreicht werden kann. An der Einhaus-Konzeption wird daher festgehalten. Hingegen wurden zahlreiche gestalterische Anliegen der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung mit dem Richtprojekt aufgenommen. Die Optimierungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

Einwendung 11:

Eingang 02.04.2012  
Ursina Pünter

*Antrag:*

*Es sei zu prüfen, ob die Gemeinde das Land erwerben und eine Freihaltezone festlegen könne. Wenn das Land wirklich überbaut werden müsse, seien kleine, dem Baustil des Quartiers entsprechende Gebäude mit viel Grünfläche vorzusehen.*

*Erwägungen:*

Die Parzelle ist rechtmässig eingezont und im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Der Eigentümer möchte dieses überbauen und legt den erforderlichen Gestaltungsplan vor. Die Prüfung eines Landerwerbs durch die Gemeinde mit Festlegung einer Freihaltezone ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Die aufgrund der Einwendungen erarbeitete Vergleichsstudie hat gezeigt, dass mit einer Aufteilung in mehrere Baukörper keine wesentliche Verbesserung der Sichtbeziehungen und der ortsbaulichen Setzung erreicht werden kann. An der Einhaus-Konzeption wird festgehalten. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag nicht berücksichtigt

Einwendung 12:

Eingang 03.04.2012  
Zürichsee Landschafts-  
schutz ZSL

*Antrag 3:*

*Die Gebäude seien so anzulegen, dass sie sich in das bestehende Ortsbild integrieren und nicht dominieren.*

*Erwägungen:*

Die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich hat das Vorhaben unter der Voraussetzung einiger Anpassungen positiv beurteilt. Diese und weitere Verbesserungen bei der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sind in der Zwischenzeit in das überarbeitete Richtprojekt eingeflossen. Im Übrigen wird auf die Erwägungen zur Einwendung 3 verwiesen.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt

Einwendung 13:

Eingang 05.04.2012  
Günther Schierz

*Antrag 1 (sinngemäss):*

*Mit Blick von der Ritterhausstrasse würden zwei grosse markante Gebäude durch das geplante Gebäude verdeckt.*

*Erwägungen:*

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Überbauung bisher un bebauter Bauzonen vorhandene Blickbeziehungen einschränken können. Zur Klärung der ortsbaulichen Verträglichkeit wurde eine Vergleichsvariante mit zwei Gebäuden ausgearbeitet. Dabei hat es sich gezeigt, dass mit einer Aufteilung in zwei Baukörper keine wesentliche Verbesserung der Sichtbeziehungen erreicht werden kann. An der Einhaus-Konzeption wird daher festgehalten, wobei die Beschränkung der Firsthöhe auf 4.5 m zu einer spürbaren Begrenzung der Höhenentwicklung beiträgt und zumindest teilweise einen Blick auf die Dächer der dahinterliegenden markanten Altbauten ermöglicht.

Beschluss Grundeigentümer: Antrag teilweise berücksichtigt





**Kanton Zürich  
Gemeinde Stäfa**

---

## **Privater Gestaltungsplan Ritterhausstrasse**

### **Erläuternder Bericht**

Gemäss Art. 27a BauO der Gemeinde Stäfa

11.11.2014



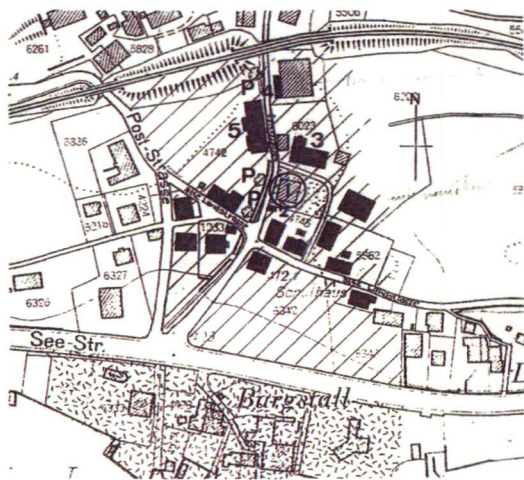
## **Inhalt**

Ausgangslage	3
Bereich der Kernzone B	4
Richtprojekt	7
Planungsablauf/ Mitwirkung	9
Vorschriften	10
Zweck der Vorschriften	12
Auswirkungen des Gestaltungsplanes	12
Plan	13

## Ausgangslage

Das vom privaten Gestaltungsplan erfasste Gebiet (Parzelle 12785) liegt gemäss dem gültigen Zonenplan vollständig in der Kernzone B. Für die genannte Parzelle gilt die Gestaltungsplanpflicht. Dieser Gestaltungsplan ist nach Art. 27a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 30. März und 6. April 2009 aufzustellen.

Die Parzelle ist oberhalb der Gabelung von Post- (jetzt Ritterhausstrasse) und Alter Landstrasse begrenzt vom Bahndamm als Freifläche gut erkennbar. Die seinerzeitig angrenzenden Bauten der Wohnzone entsprachen in ihrer Körnung und Massstäblichkeit den Bauten der Kernzone. Durch den erfolgten quantitativen Massstabssprung bei den Bauten in der angrenzenden Wohnzone ist es mehr denn je von Bedeutung eine vermittelnde Bebauung zwischen den entsprechenden Zonen zu entwickeln.



*Inventarblatt des Kantons Zürich/ Ausschnitt Uerikon*

Ziel ist es, für die derzeit freie Kernzonenparzelle, die an der unmittelbaren Grenze zur Wohnzone liegt, ein schlüssiges Konzept zu finden, das Rücksicht auf die Bebauung des historischen Weilers und den gewerblichen Bauten am Gerbereiweg in Uerikon nimmt.

Für die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Bereich der Kernzone gelten erhöhte qualitative Anforderungen.

Verlangt wird eine besonders gute Gesamtwirkung.



*Das viergeschossige Wohnhaus im Hintergrund zeigt deutlich den Massstabssprung zu den bestehenden Bauten in der Kernzone (Alte Landstrasse) auf*

## Bereich der Kernzone B

Das Grundstück an der Ritterhausstrasse (Parzelle 12785/ 1.726 m<sup>2</sup>) ist südlich der 1894 eröffneten Bahnlinie Zürich-Rapperswil gelegen und besitzt unterhalb des steil abfallenden Bahndamms ein leichtes Gefälle Richtung See.

Die Liegenschaft ist in der Kernzone B gelegen.

Es gelten die Masse der Neubauvorschriften nach Art. 3/3 der BauO Stäfa.

Das Grundstück befindet sich auf einer Höhe von 414 – 417 m ü. NN

Im Westen grenzt das Grundstück an die Ritterhausstrasse (Staatsstrasse). Diese bildet die Grenze zwischen der Kernzone und der im Westen liegenden Wohnzone.

Gegen Süden findet die Parzelle Anschluss an die Alte Landstrasse.

Im Norden wird die Parzelle von der kurzen Erschliessungsstrasse Gerbi begrenzt, unmittelbar dahinter liegt der markant landschaftsprägende Bahndamm.

Im Osten und Südosten grenzt man an übrige Liegenschaften der Kernzone B.



*Parzelle an der Ritterhausstrasse vom Bahndamm aus Richtung See/ Viadukt*



*Gebäude im Gerberei-Areal und in der angrenzenden Wohnzone*

Die Bebauungen der Umgebung, die locker um die Wegkreuzung Alte Landstrasse/ Gerbereiweg angeordnet sind, bilden einen Weiler, durch Wiesen mit Obstbäumen, Büschen und Bäumen von grösseren Verkehrsadern getrennt.

Die Gebäude links und rechts des Gerbereiweges (nördlich der Kreuzung) gehören fast alle zur Gerberei, die übrigen Gebäude sind alle älterer Datierung.

## **Festgelegtes Mass der Nutzung**

Nach **Artikel 3/3** Bauordnung der Gemeinde Stäfa vom 30. März 2009 gelten für Neubauten in der Kernzone B folgende Bestimmungen:

Baumassenziffer BZ(G) Bauten  
mit Dachneigung von unter 22,5 Grad → 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Baumassenziffer BZ(S) Bauten  
mit Dachneigung von mehr als 22,5 Grad → 2,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

maximal 2 Vollgeschosse  
maximal 1 Dachgeschoss (Kniestockregelungen §275 PBG)

grosser Grundabstand 7 m  
kleiner Grundabstand 4 m

maximale Gebäudehöhe 7,5 m  
maximale Firsthöhe 7 m

## **Bauweise**

### **Artikel 5/3** BauO

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

## **Abstände**

### **Artikel 5/1** BauO

Der grosse Grenzabstand gilt für eine von der Strasse, dem Platz oder Weg abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.

### **Artikel 34/1-2** BauO

Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und 3,5 m gegenüber Plätzen und Wegen einzuhalten.

Unterirdische Bauten haben einen Abstand von 3,5 m, besondere Gebäude einen solchen von 2 m gegenüber von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.

## **Dächer/ Dachaufbauten**

### **Artikel 8/2** BauO

Es sind nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig.

### **Artikel 8/3-5** BauO

Dachaufbauten sind insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppegauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen unter Vorbehalt kantonaler Festlegungen insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppegauben dürfen nicht höher als 1,2 m und nicht breiter als 1,6 m sein.

Je 40 m<sup>2</sup> der betreffenden Dachfläche ist höchstens 1 liegendes Dachfenster mit bis zu 0,3 m<sup>2</sup> Fläche im Licht zulässig, sofern es der Belichtung von Haupträumen dient. Bruchteile werden abgerundet.

Dacheinschnitte sind nur in den bezeichneten Gebieten und höchstens auf einem Viertel der betreffenden Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht länger als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

### **Arealüberbaung**

#### **Artikel 23/1 BauO**

Arealüberbauungen in der Kernzone B erst ab 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.

### **Abgrabungen**

#### **Artikel 35/1-3 BauO**

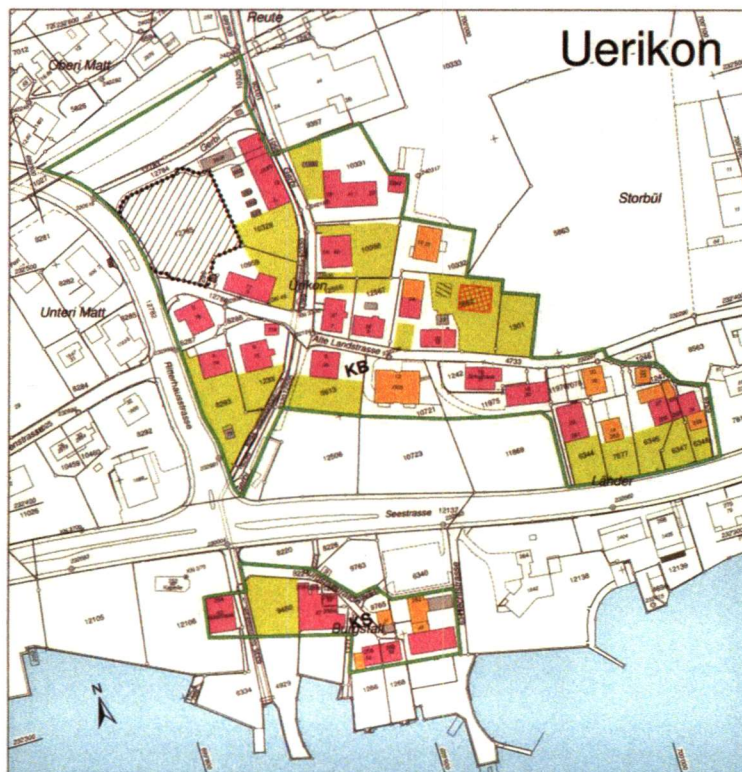
Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird.

Zusätzlich in Erscheinung treten dürfen Kellerzugänge und Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.

### **Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)**

Das Gebiet der Kernzone B ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.



*Kernzonenplan Uerikon*

## Richtprojekt

Mit dem Richtprojekt werden die massgebenden Abstände zu den Nachbargrundstücken und zur Ritterhausstrasse eingehalten.

In der Kernzone B sind für Neubauten zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Das Richtprojekt berücksichtigt die Geschossvorschriften.

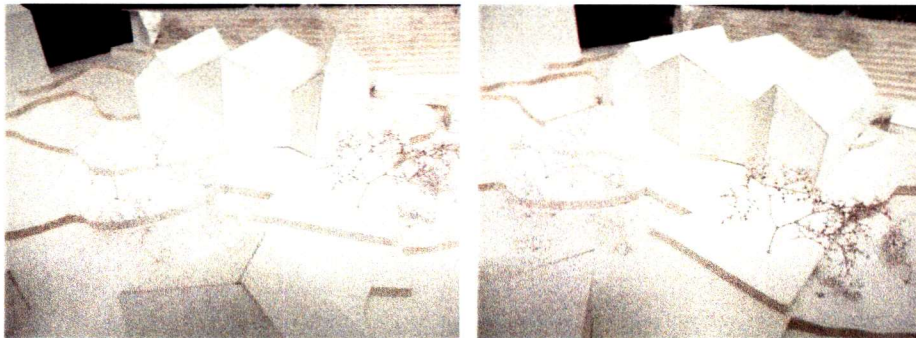
Bei der Baumassenberechnung wurde von einem Gebäude mit Steildach (> 22,5 Grad) ausgegangen. Die Baumasse wird wie im Artikel 3/3 der Bauordnung Stäfa vorgegeben, mit dem Faktor 2,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> berechnet.

Mit der Fassadenanordnung weist das Gebäude einen eigenen Charakter auf, welcher sich mit den verschiedenen, gut proportionierten Teilbereichen positiv in die Umgebung einordnet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der alten Landstrasse aus geplant. Gemäss Art. 8 Abs. 6 BauO sind Garagen und Abstellplätze unauffällig einzupassen. - Die Einfahrt zur Tiefgarage ist auf die notwendige Breite reduziert.

Für die Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorschriften des Art. 41 der BZO Stäfa.

Im Gestaltungsplan ist das Richtprojekt nachvollziehbar. Der im Gestaltungsplan ausgeschiedene Baubereich ist auf das Richtprojekt mit angemessenen Anpassungsmöglichkeiten abgestimmt.



*Modellfotos*

Ein Mehrfamilienhaus mit zwei Zugängen/Treppenhäusern mit mäanderartiger Grundrissfläche definiert mittels geneigter Schrägdächer eine Grossform - scheinbar zufällig, aber auch absolut selbstverständlich.

Mit zwei Vollgeschossen und einem flachen Dachgeschoss nimmt sich die Grossform gegenüber den historischen „Gerbi“-Gebäuden bewusst zurück.

Die durch den Zusammenbau entstehende grosse Grundfläche des Baukörpers ist deutlich breiter als die Grundfläche der historischen Gebäude und führt durch die Lage am Rand mit guter Distanz, die Positionierung und die mäanderartige Form, die zurückhaltende Höhe und vor allem die gewählte Architekturaussage die bestehende Textur des Weilers in kreativer Sprache fort.

Die Fassade weist einen muralen Charakter ähnlich den umliegenden Bauten auf. Der Anteil der Fassadenöffnungen über alle Fassadenflächen liegt gesamtheitlich bei unter einem Viertel. Die Fensterformate der Lochfassade sind überwiegend hochrechteckig ausgebildet. (GP Art. 4a/b)

Das natürliche Gelände wird geringfügig verändert.

Dabei werden die Freiflächen gärtnerisch so gestaltet, dass sie eine gute Verbindung mit dem naturnahen Charakter der Umgebung eingehen.  
Die Erstellung oberirdischer Stellplätze ist nur im bezeichneten Bereich zulässig.  
(GP Art. 6)

#### Zusammenfassung

Ein eigenständiges und zeitgerechtes Projekt mit hoher Wohnqualität entsteht. Die klare, reduzierte Architektursprache zollt den historischen Gebäuden Respekt und die Geschichte der Umgebung bleibt ablesbar.

Die Typologie und Charakteristik des historischen Weilers besteht darin, dass die bestehenden Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungen in Typologie und Charakteristik eben unterschiedlich sind.

Das Projekt setzt diese Architektur adäquat und mit Rücksichtnahme fort. Die gute Gesamtwirkung gemäss Art. 8 BauO ist bei diesem Projektvorschlag gegeben.  
Der Gestaltungsplan Ritterhausstrasse entspricht damit übergeordneten Richt- und Nutzungsplänen.

## **Planungsablauf/ Mitwirkung**

Beratung und Verabschiedung des Gestaltungsplanes im Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und deren Anhörung	Dezember 2011/ Januar 2012
Öffentliche Auflage i.S. von §7 Abs. 2 PBG, Dauer 60 Tage, gleichzeitig mit Anhörung	3. Feb – 3. April 2012
Parallele Prüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE)	
Beratung der Einwendungen sowie der Ergebnisse der Anhörung/ eventuelle Überarbeitung	ab Mai 2012
(Fortsetzung nach Einwendungen)	
Besprechung(en) mit den Einwendern	November 2013
Überarbeitung des Richtprojektes vom Dezember 2011	Februar-April 2014
Bereinigung des Gestaltungsplans mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	April 2014
daraus resultiert die endgültige Fassung des Gestaltungsplanes	Mai/ November 2014
Festsetzung durch den Grundeigentümer	Mai/ November 2014
Vorlegung Gemeinderat/ Abschliessende Beratung <b>Zustimmungsbeschluss durch den Gemeinderat</b>	<b>Dezember 2014</b>
Zustimmung durch den Gemeinderat und Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion	März 2015
Publikation von Zustimmung und Genehmigung Rekursfrist, Dauer 30 Tage	April 2015
<b>Publikation des Inkrafttretens des Gestaltungsplanes</b>	<b>Mai 2015</b>

## **Vorschriften des Gestaltungsplans**

### **I. Geltungsbereich und Bestandteile**

#### **Art. 1**

Der Gestaltungsplan Ritterhausstrasse, Kat.-Nr. 12785, Uerikon/Stäfa, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes. Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich. Das vorliegende Richtprojekt der Tilla Theus und Partner AG vom 19.05.2014/ rev. 11.11.2014 ist für die Realisierung wegleitend.

### **II. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung**

#### **Art. 2**

Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen trifft, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

### **III. Lage der Bauten**

#### **Art. 3**

Oberirdische Gebäude sind nur in dem im Plan ausgedehnten Baubereich gestattet.

Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Im Bereich für unterirdische Bauten sind auch abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG zulässig.

### **IV. Mass und Nutzweise**

#### **Art. 4**

##### **a) Mass**

Das Mass der Nutzung wird durch Art. 3/3 der BZO Stäfa festgelegt. Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die BZ(S) mit  $2,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

##### **b) Nutzweise**

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig. (Art. 9b der BZO Stäfa)

### **V. Bauweise und Gestaltung**

#### **Art. 5**

##### **a) Bauweise**

Die Fassade hat einen muralen Charakter ähnlich den umliegenden Bauten zu besitzen.

Der Anteil der Fassadenöffnungen soll gesamthaft einen Viertel der Fassadenflächen nicht übersteigen. Die Fensterformate sind überwiegend hochrechteckig auszubilden. Die minimale Dachneigung beträgt 22.5°. Ein Dachüberstand ist nicht zwingend. Kleinere Glasziegelfelder sind auf den nach innen gerichteten Dachflächen zulässig.

#### b) Gestaltung

Die erhöhten Anforderungen der Kernzonenbestimmungen im Sinne von Art. 8 BZO sowie von § 238 Abs. 2 PBG sind einzuhalten. Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung des historischen Weilers im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gestaltung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

#### VI. Umgebungsgestaltung

##### Art. 6

Die Freiflächen sind kernzonengerecht und naturnah zu gestalten, vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen. Auf hohe Einfriedungen ist zu verzichten.

#### VII. Erschliessung und Parkplätze

##### Art. 7

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt gemäss der Festlegung im Plan von der Alten Landstrasse im Süden. Für die Fahrzeugabstellplätze gelten die Vorschriften des Art. 41 der BZO Stäfa. Im bezeichneten Bereich sind zwei oberirdische Abstellplätze zulässig.

#### VIII. Fremderschliessung

##### Art. 8

Zwischen der Ritterhausstrasse und dem Grundstück Kat.-Nr. 10329 ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.

#### IX. Empfindlichkeitsstufe

##### Art. 9

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

#### X. Inkrafttreten

##### Art. 10

Der private Gestaltungsplan Ritterhausstrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

## **Zweck der Vorschriften**

- qualitativ hochstehendes Wohnen unter Einhaltung der örtlich geltenden Bauordnung (hier Kernzone)
- gute städtebauliche und umgebungsbezogene Einordnung
- Beibehaltung und Beachtung der bestehenden Wegerechte zwischen der Parzelle 10329 und Ritterhausstrasse
- der Projektspielraum wird konkret vom Richtprojekt eingegrenzt und dies bei maximaler quantitativer Ausnützung durch die gegebene Baumassenziffer
- Optimierung der Situierung des Gebäudes auf der Parzelle; dies auch hinsichtlich des gewachsenen Terrains (Das gewachsene Terrain nach digitalem Kataster ist massgebend)
- generell wird mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Ritterhausstrasse die in Art. 27a Abs. 3 BauO festgelegte Gestaltungsplanpflicht erfüllt

## **Auswirkungen des Gestaltungsplanes**

### **Altlasten**

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück vorhanden.

### **Ortsbild**

Ortsbildperimeter Kernzone

Für die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung im Bereich der Kernzone gelten erhöhte qualitative Anforderungen.

### **Radwege**

Die regionale Veloroute Alte Landstrasse wird nicht tangiert.

### **Naturgefahren**

Die Parzelle liegt ausserhalb von Gefahrenbereichen.

### **Infrastruktur**

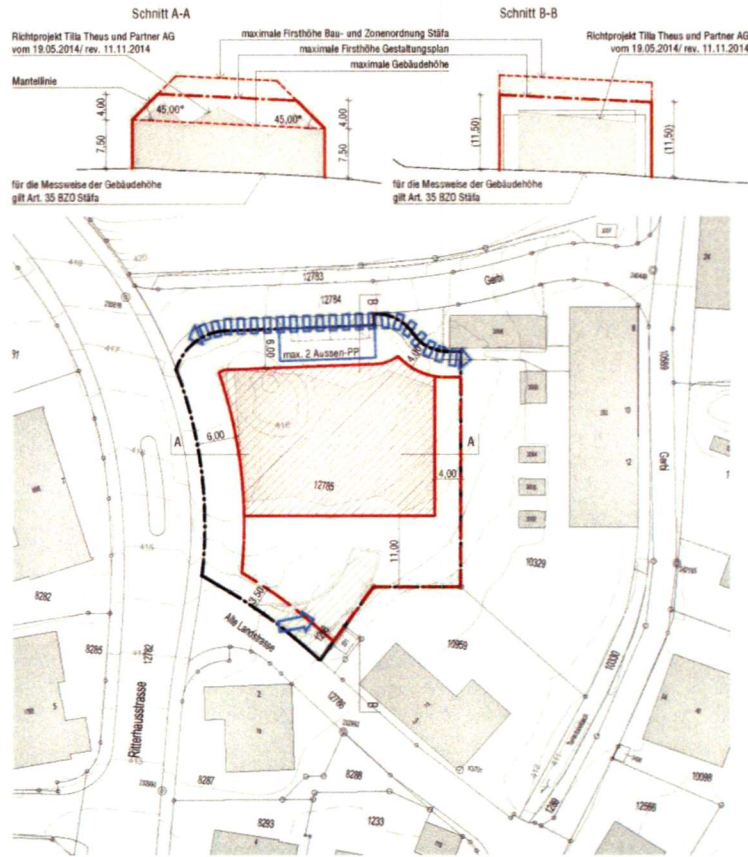
Diese wird nur in geringem Umfang durch die Einbindung der Tiefgaragenabfahrt in die Alte Landstrasse beeinflusst.

### **Haushälterische Nutzung des Bodens**

Mit der vorgegebenen Geschossigkeit und der Baumassenziffer wird die ortsübliche Dichte für die Kernzone ausgeschöpft.

Durch den Gestaltungsplan findet keine zusätzliche Nutzungsausschöpfung im Bereich der Kernzone statt.

# Plan (Verkleinerung des Originals)



## Legende

### verbindliche Inhalte

- Geltungsbereich
- Baubereich ober- und unterirdisch/ unterirdisch
- Sicherstellung des Wegrechts zwischen der Ritterhausstrasse und der Parzelle 10329
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Tiefgaragenzufahrt
- Mantellinie im Schnitt

### informelle Inhalte

- Richtprojekt Tilla Theus und Partner AG vom 19.05.2014/ rev. 11.11.2014 (Darstellung in Grundriss und Schnitt)
- Höhenlinien (gewachsenes Terrain nach Geometer)
- Tiefgaragenrampe (Teil des Richtprojektes)

## Privater Gestaltungsplan Ritterhausstrasse Grundriss/ Schnitt 1:500

Tilla Theus und Partner AG  
 Tel 044 368 10 10

Bionstrasse 11  
 Fax 044 368 10 20

8006 Zürich  
 info@tillatheus.ch



Zürich, 11.11.2014

Tilla Theus und Partner AG

Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA

Bionstrasse 18

8006 Zürich

Tel 044 368 10 10

Fax 044 368 10 20

[info@tillatheus.ch](mailto:info@tillatheus.ch)

[www.tillatheus.ch](http://www.tillatheus.ch)