

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 26. November 1997

2525. Privater Gestaltungsplan Chapf, Stäfa (Änderung)

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Stäfa wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3062/1994 genehmigt. Mit Beschluss Nr. 2451/1993 genehmigte der Regierungsrat einen privaten Gestaltungsplan für das gemäss Zonenplan der Zone W3 mit Gewerbe-erleichterung, der Zone W3, mässig störendes Gewerbe zulässig, sowie der Industriezone zugeteilte Gebiet Chapf.

Die geringfügige Änderung des Gestaltungsplans Chapf betrifft die Anlieferung/Güterumschlag an der südseitigen Rampe (Ziffer 6.5 der Vorschriften). Dieser Änderung des Gestaltungsplans stimmte der Gemeinderat Stäfa am 25. Juni 1997 zu. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Oktober 1997 ist der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs rechtskräftig als durch Rückzug erledigt abgeschrieben worden. Der Gemeinderat Stäfa ersucht mit Schreiben vom 10. November 1997 um Genehmigung der Vorlage. Der abgeänderte Gestaltungsplan Chapf ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der abgeänderte private Gestaltungsplan Chapf, dem der Gemeinderat Stäfa am 25. Juni 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden der Grundeigentümer), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. August 1993

2451. Privater Gestaltungsplan Chapf (Stäfa)

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Stäfa wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4700/1986 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Zone W 3 mit Gewerbeberleicherung, der Zone W 3, mässig störendes Gewerbe zulässig, sowie der Industriezone zugeteilte Gebiet Chapf ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 24. Mai 1993 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Stäfa zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 23. Juni 1993 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. Juli 1993 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Stäfa ersucht mit Schreiben vom 26. Juli 1993 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Chapf eine anspruchsvolle Wohn- und Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Chapf, dem die Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 24. Mai 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. August 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Exemplar des
Amtes für Raumplanung
Gesuch um Änderung Ziffer 6.5
im privaten Gestaltungsplan "CHAPF"

Ausschnitt aus privatem Gestaltungsplan "Chapf"

Situation 1:500

- Mettler Toledo GmbH (Kat.-Nr. 11215)

- R. + G. Bader (Kat.-Nr. 7034)

- Preiswerk + Cie AG, Basel (Kat.-Nr. 11216)

- D. Perlmutter (Kat.-Nr. 8882)

- Stockwerkeigentümer (Kat.-Nr. 10675)
 alle vertreten durch Göhner-Merkur AG, Zürich

GOEHNER MERKUR AG
 Stampfenbachstrasse 52
 8035 ZÜRICH



Vom Gemeinderat zugestimmt am: 25. Juni 1997

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

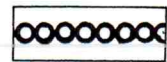
Genehmigung vom Regierungsrat am: 26. Nov. 1997
 mit Beschluss Nr. 2525 vom

Vor dem Regierungsrate:

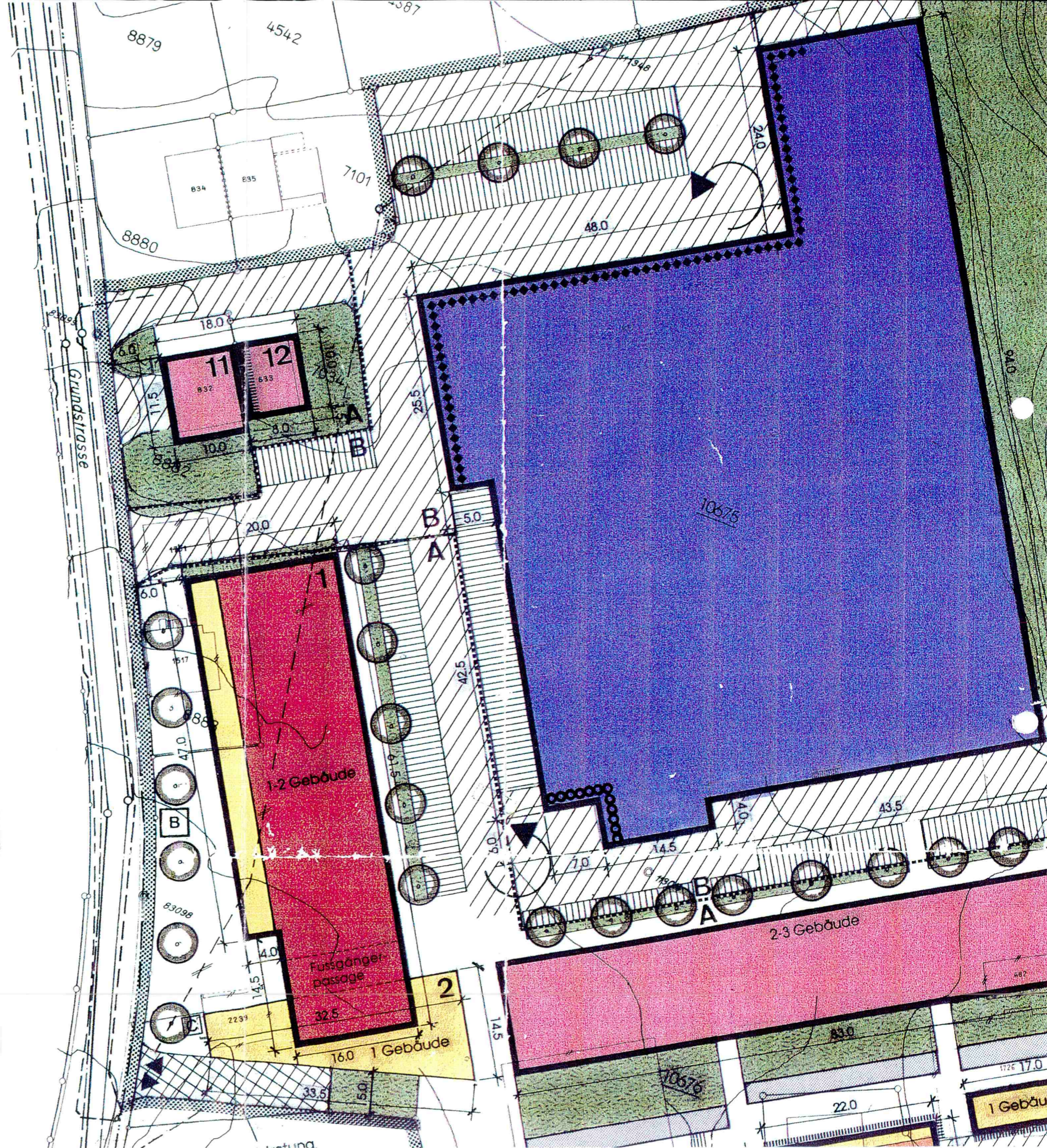
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



Bereich für Anlieferung/Güterumschlag
 (Ziff. 6.5) bestehend



Bereich für Anlieferung/Güterumschlag
 zeitlich begrenzt
 (Ziff. 6.5, Absatz 2) neu



Privater Gestaltungsplan "Chapf"

Situation 1:500

Festgesetzt von den Grundeigentümern am:
Die Grundeigentümer:

Mettler Toledo AG
(Kat. Nr. 10676,10712)
Mettler Toledo Fürsorgefonds (Kat. Nr. 7034)
W. Pfenniger (Kat. Nr. 6443)
D. Perlmutter (Kat. Nr. 8882)

Stockwerkeigentümer (Kat.Nr. 10675)nämlich:

- P. Wörnhard
- A. Ruzzini und P. Bochicchio
- W. Scharlein
- Dr. S. Savaskan
- G. Rossi und A. Rossi
- CS Immobilien-Leasing AG
- RED AG
- B. Neff-Schönholzer und R. Neff-Engel
- Faust Druck+Kopie AG

Alle Vertreten durch Testina AG, Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 24. Mai 1993

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat am:
mit Beschluss Nr. 2454 vom 11. Aug. 1993

Vor dem Regierungsrate:
Der Staatsschreiber:
in Vertretung

Willy Juch
Willy Juch
H. Pfenniger
D. Perlmutter



GLS

Hirschi

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA Tel 01 252 74 80
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 32164 Format: 50/105 Datum: 1.2.1993

Legende:

Festlegungen:

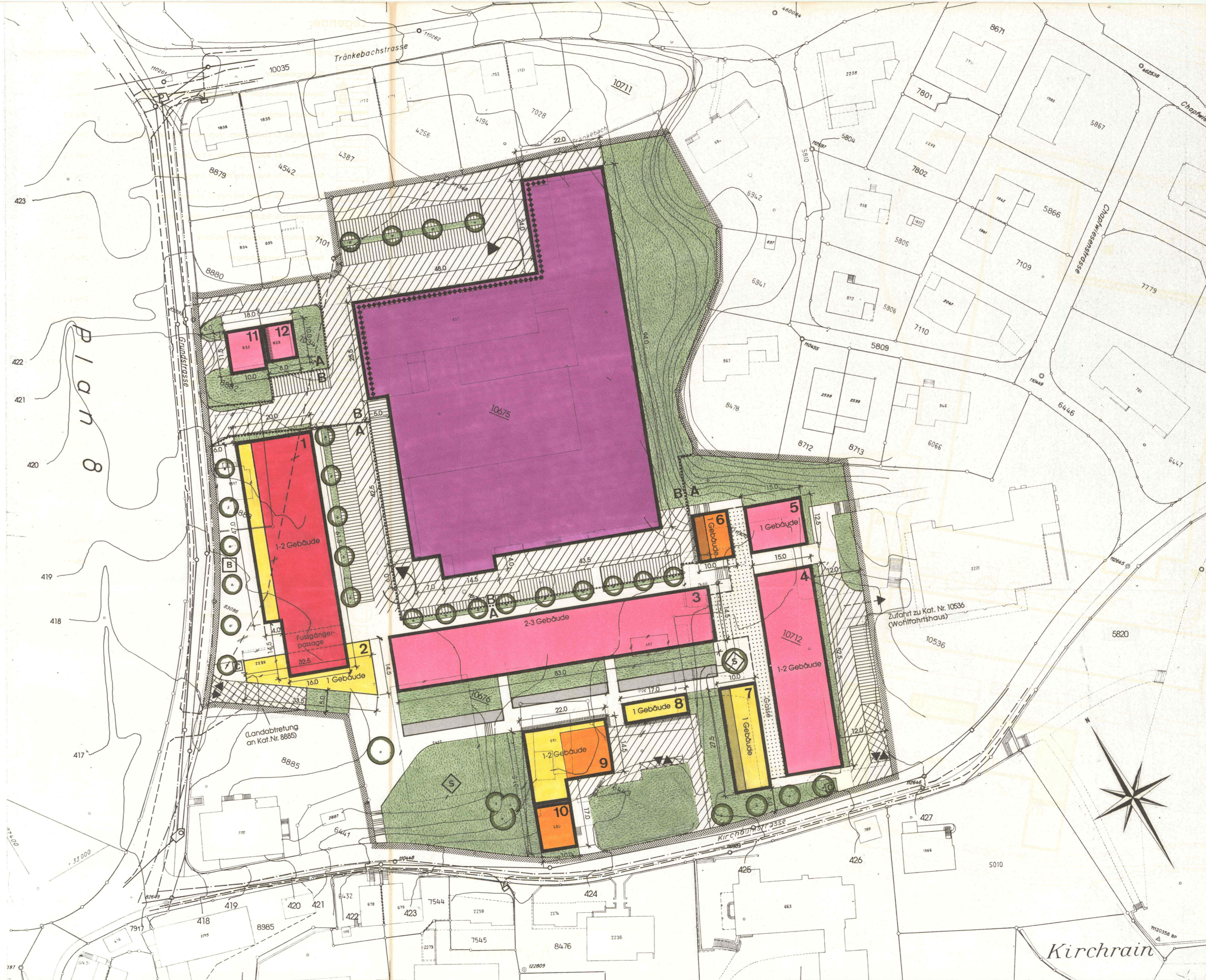
- Geltungsbereich
- Grenze zwischen den Teilnutzungsbereichen A und B
- Baubegrenzungslinien
- Baubereich für Bauten gem. Vorschriften für die Industriezone I
- Baubereich für Bauten mit max. 4 Vollgeschossen
- Baubereich für Bauten mit max. 3 Vollgeschossen
- Baubereich für Bauten mit max. 2 Vollgeschossen
- Baubereich für Bauten mit max. 1 Vollgeschoss
- Baubereich für besondere Gebäude
- Bereich für Überdachungen
- Grenzbaurecht
- Nummer der Baubereiche
- Fahrbereich
- Wendemöglichkeit
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich für Anlieferung/Güterumschlag
- Bereiche für oberirdische Autoabstellplätze
- Bereich für Bushaltestelle
- Fussgängerbereiche
- Bereich für Sammelcontainer
- Kanalisation
- Wasser
- Elektrizität
- Gas
- Grünbereiche
- Bereiche für hochstämmige Bäume
- Bereich für Kinderspielplatz

Information:

- Abbruch von bestehenden Gebäuden
- Mögliche Bereiche mit Treppen

Bestimmungen

- Ziffer 1
- Ziffer 2
- Ziffer 3.2
- Ziffer 2
- Ziffer 3.2
- Ziffer 3.2
- Ziffer 3.2
- Ziffer 3.2
- Ziffer 3.2
- Ziffer 3.3
- Ziffer 5.2
- Ziffer 3.5
- Ziffer 3.1/3.2
- Ziffer 6.1/6.2
- Ziffer 6.1
- Ziffer 6.1/6.3/6.4
- Ziffer 6.5
- Ziffer 6.1/6.3
- Ziffer 6.6
- Ziffer 6.7
- Ziffer 6.9
- Ziffer 6.8
- Ziffer 6.8
- Ziffer 6.8
- Ziffer 6.8
- Ziffer 7.1
- Ziffer 7.1
- Ziffer 7.2



**Gesuch um Änderung Ziffer 6.5
im privaten Gestaltungsplan "CHAPF"**

- Mettler Toledo GmbH (Kat.-Nr. 11215)
W. Tsch...
- R. + G. Bader (Kat.-Nr. 7034)
R. Bader, G. Bader
- Preiswerk + Cie AG, Basel (Kat.-Nr. 11216)
Preiswerk + Cie AG
- D. Perlmutter (Kat.-Nr. 8882)
D. Perlmutter
- Stockwerkeigentümer (Kat.-Nr. 10675)
alle vertreten durch Göhner-Merkur AG, Zürich

GOEHNER MERKUR AG
Stampfenbachstrasse 52
8035 ZÜRICH



Vom Gemeinderat zugestimmt am: 25. Juni 1997

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Genehmigung vom Regierungsrat am:
mit Beschluss Nr. 2525 vom 26. Nov. 1997

Vor dem Regierungsrat:

[Signature]

Der Staatsschreiber:



Ziffer 6.5, bestehend

Ausserhalb des im Plan bezeichneten Bereiches für Anlieferung/Güterumschlag dürfen keine Güter vom oder für das bestehende Gewerbezentrum umgeschlagen bzw. angeliefert werden. Ausgenommen davon ist die Wohn- und Gewerbeliegenschaft Kat.-Nr. 6443 (W. Pfenninger).

Ziffer 6.5, neu

Ausserhalb der im Plan bezeichneten Bereichen für Anlieferung/Güterumschlag dürfen keine Güter vom oder für das bestehende Gewerbezentrum umgeschlagen bzw. angeliefert werden. Ausgenommen davon ist die Wohn- und Gewerbeliegenschaft Kat.-Nr. 6443 (W. Pfenninger).

Die Anlieferung/Güterumschlag an der südseitigen Rampe ist zeitlich auf Werktags von 06.00 - 20.00 Uhr beschränkt.



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Exemplar des

Amtes für Raumplanung

Privater Gestaltungsplan "Chapf"

Bestimmungen

Festgesetzt von den Grundeigentümern am:

Die Grundeigentümer:

Mettler Toledo AG
(Kat. Nr. 10676,10712)

Mettler Toledo Fürsorgefonds (Kat. Nr. 7034)

W. Pfenninger (Kat. Nr. 6443)

D. Perlmutter (Kat. Nr. 8882)

Stockwerkeigentümer (Kat.Nr. 10675)nämlich:

- P. Wörnhard
- A. Ruzzini und P. Bochicchio
- W. Schardein
- Dr. S. Savaskan
- G. Rossi und A. Rossi
- CS Immobilien-Leasing AG
- RED AG
- B. Neff-Schönholzer und R. Neff-Engel
- Faust Druck+Kopie AG

Alle Vertreten durch Testina AG, Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 24. Mai 1993

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat am: **11. Aug. 1993**
mit Beschluss Nr. **2451** vom

Vor dem Regierungsrate:

Der Staatsschreiber:

in Vertretung

GLS

Hirschi



Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich

Tel 01'252 74 80
Fax 01'252 05 46

Objekt Nr.: 32164

Datum: 1.2.1993

Bestimmungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Chapf" ist im zugehörigen Plan 1: 500 festgehalten. Dieser ist integrierender Bestandteil der Bestimmungen.

2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für den Teilnutzungsbereich A die Vorschriften der 3-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 und für den Teilnutzungsbereich B die der Industriezone I der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

3.1 Die Zahl und Lage der oberirdischen Gebäude ergibt sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen 1 - 12.

3.2 Die maximal zulässigen Anzahl Geschosse und die maximal zulässigen Höhen der Gebäude betragen:

Bau- bereich	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl anrechenbare Untergeschosse	Anzahl Dachgeschosse	Gebäude- höhe	First- höhe
1	4	-	-	12.0m	1.5m
2	1	-	-	4.5m	-
3	3	-	1	10.5m	3.0m
4	3	1	1	10.5m	3.0m
5	3	1	1	10.5m	3.0m
6	2	-	-	7.5m	-
7	1	-	-	4.5m	-
8	1	-	-	4.5m	3.0m
9 ¹⁾	2	-	1	7.5m	5.0m
	1	-	-	4.5m	3.0m
10	bestehend	bestehend	bestehend	bestehend	bestehend
11	3	-	1	10.5m	6.0m
12	3	-	1	10.5m	5.0m

1) Aufteilung der 1 und 2-geschossigen Bauteile gemäss Angaben im Plan.

3.3 Ausserhalb der festgelegten Baubereichen dürfen nur einzelne besondere Gebäude gemäss PBG für die Ausstattung der Spielplätze und der Tiefgaragenausgänge erstellt werden.

3.4 Werden innerhalb der Baubereiche Hauptgebäude nicht zusammengebaut, so gilt unter Vorbehalt wohnhygienischer und feuerpolizeilichen Anforderungen ein Gebäudeabstand von min. 4.0m.
Werden im Baubereich 3 drei Gebäude erstellt, so darf unter Vorbehalt wohnhygienischer und feuerpolizeilichen Anforderungen der Gebäudeabstand auf 2.5m reduziert werden.

3.5 Längs den im Plan speziell gekennzeichneten Grenzen gilt für Hauptgebäude und besondere Gebäude ein Grenzbaurecht.

4. Nutzweise und Mass der Nutzung

- 4.1 Die zulässige Nutzweise und die maximal zulässigen anrechenbaren Nutzflächen für alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und anrechenbaren Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden beträgt ohne Anrechnung der Aussenwandquerschnitte:

Bau- bereich	zulässige Nutzweise	anrechenbare Nutzfläche
1	Wohnen und nicht oder mässig störendes Gewerbe	3000 m2
2	nicht oder mässig störendes Gewerbe	250 m2
3	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	2500m2
4	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	1600 m2
5	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	400 m2
6	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	200 m2
7	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	250 m2
8	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	70 m2
9	Wohnen und nicht oder mässig störendes Gewerbe	650m2
10	Wohnen und nicht störendes Gewerbe	bestehend ¹⁾
11	Wohnen und nicht oder mässig störendes Gewerbe	250m2
12	Wohnen und nicht oder mässig störendes Gewerbe	200m2

1) Das bestehende 1. Dachgeschoss darf zusätzlich zu Wohn- oder Arbeitsräumen ausgebaut werden.

- 4.2 Ausnützungsverschiebungen sind zulässig zwischen
- den Baubereichen 1 und 2
- den Baubereichen 4, 5, 6 und 7
- den Baubereichen 11 und 12
dabei darf jedoch die Summe der maximal zulässigen Nutzfläche gemäss Ziffer 4.1 innerhalb der einzelnen Verschiebungseinheiten nicht überschritten werden.
- 4.3 Das Erdgeschoss im Baubereich 1 darf nur durch Läden oder Gewerbe genutzt werden.
- 4.4 Der Wohnanteil in den Baubereichen 3,4 und 5 muss mindestens 80% der realisierten Nutzflächen betragen.

5. Gestaltung der Bauten

- 5.1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 5.2 Im Bereich für Ueberdachungen, darf das Erd- bzw. Untergeschoss auf einer einheitlichen Ebene überdeckt werden. Die Ueberdachung ist zu begrünen, wenn sie den angrenzenden Bauten als Terrasse dient.
- 5.3 Werden Flachdächer erstellt, sind diese soweit möglich zu begrünen.
- 5.4 Das Freilegen von anrechenbaren Untergeschossen ist nur bis 1.5m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.
- 5.5 Für die Gestaltung der Neubauten und Aussenräume ist die im Anhang abgebildete Projektstudie wegleitend, wobei ohne weiteres im Rahmen der Gestaltungsplanbestimmungen davon abgewichen werden kann.

6. Erschliessung

- 6.1 Die Fahrbereiche für die interne Erschliessung samt Wendemöglichkeiten, die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sowie die Bereiche für die oberirdische Parkierung richten sich nach den Angaben im Plan.

Davon ausgenommen ist die oberirdische Parkierung für das Grundstück Kat.Nr. 6443 (W. Pfenninger). Diese kann innerhalb des im Plan für das Grundstück Kat.Nr. 6443 bezeichneten Fahrbereiches angeordnet werden, mindestens jedoch 4 Parkplätze.

- 6.2 Die Zufahrt nördlich der Baubereiche 11 und 12 dient ausschliesslich dem Anliegerverkehr der angrenzenden Grundstücke Kat. Nr. 7034, 7101, 8880 und 8882. Der Anliegerverkehr für die Baubereiche 1,2,3 und 8 sowie für das bestehende Gewerbezentrum ist über die Zufahrt nördlich des Baubereiches 1 abzuwickeln.

- 6.3 Ab der Kirchbühlstrasse dürfen über die im Plan bezeichnete Ein- und Ausfahrt nur die unterirdischen Pflichtabstellplätze für die Baubereiche 4, 5, 6 und 7 erschlossen werden. Die unterirdischen Pflichtabstellplätze für die Baubereiche 1, 2, 3 und 8 sind ab der Grundstrasse über die im Plan bezeichnete Ein- und Ausfahrt zu erschliessen.

Die oberirdischen Autoabstellplätze östlich des Baubereiches 4 sind ab der Kirchbühlstrasse zu erschliessen. Die übrigen oberirdischen Autoabstellplätze sind ab der Grundstrasse zu erschliessen.

- 6.4 Die über die Grundstrasse und die Kirchbühlstrasse erschlossenen Tiefgaragen sind so zu projektieren bzw. zu bauen, dass ein Zusammenschluss dieser Tiefgaragen und somit die Erschliessung sämtlicher Pflichtabstellplätze für die Baubereiche 1 bis 8 ab der Gründenstrasse möglich ist.

- 6.5 Ausserhalb des im Plan bezeichneten Bereiches für Anlieferung/Güterumschlag dürfen keine Güter vom oder für das bestehende Gewerbezentrum umgeschlagen bzw. angeliefert werden. Ausgenommen davon ist die Wohn- und Gewerbeliegenschaft Kat. Nr. 6443 (W. Pfenninger).

- 6.6 Im engeren Bereich des im Plan bezeichneten Standortes ist Platz für eine Bushaltestelle freizuhalten.

- 6.7 Die im Plan bezeichneten Fussgängerbereiche sind mehrheitlich als öffentlich zugängliches Fusswegnetz anzulegen und soweit möglich behindertengerecht und rollstuhlgängig auszugestalten. Insbesondere ist die Verbindung Grundstrasse-Gewerbeschulhaus öffentlich zugänglich zu halten.

- 6.8 Das bestehende Werkleitungsnetz (Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas) ist im Plan bezeichnet. Die grundstücksinternen Werkleitungen sind mit dem Detailprojekt festzulegen. Die grundstücksinternen Werkleitungen können an die öffentlichen Werkleitungen in der Grund- bzw. Kirchbühlstrasse angeschlossen werden. Die genaue Lage und die technische Ausführung sind mit den zuständigen Gemeindeorganen abzusprechen und festzulegen.

Bei Abbruch der bestehenden Transformatorstation ist in Absprache mit den Gemeindewerken Stäfa, ein entsprechender Ersatz zu schaffen.

- 6.9 Für die Kehrrichtabfuhr sind im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Standorte Sammelcontainer bereitzustellen.

- 6.10 Im Bereich des an die Kirchbühlstrasse angrenzenden Kinderspielplatzes ist an geeigneter Stelle ein Kompostierplatz auszuscheiden und bei Bedarf einzurichten und zu betreiben.

7. Umgebung

- 7.1 Für die Ausdehnung der Grünbereiche und die Standorte hochstämmiger Bäume sind die Angaben im Plan wegleitend.
- 7.2 Im Teilnutzungsbereich A sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Diese Flächen haben mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu betragen. Davon sind 3/4 nach anerkannten Richtlinien (z.B. Pro Juventute) im Bereich der im Plan vorgegebenen Lage anzulegen. Der restliche Teil kann sich auf Plätzen und Notzufahrten befinden.
- 7.3 Der Fussgängerbereich zwischen dem Baubereich 1 und der Grundstrasse ist als attraktiver Platz zu gestalten.
- 7.4 Oberirdische Bestandteile der Werkanlagen wie Verteilkästen und Trafostation sind sorgfältig zu gestalten und wenn immer möglich in Gebäude, Stützmauern oder ähnlichem zu integrieren.
- 7.5 Unter dem Grünbereich zwischen den Grundstücken Kat.Nr. 8885 und 6443 darf keine Tiefgarage oder andere unterirdische Bauten, die eine Bodenversiegelung bewirken, erstellt werden.

8. Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 680 bleibt vorbehalten,

9. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Der ganze Geltungsbereich des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Anhang

Isometrische Darstellung der Gesamtanlage

