

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Oktober 1997

### 2113. Privater Gestaltungsplan Nauer-Areal (Stäfa)

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Stäfa wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3062/1994 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Industriezone zugeteilte Gebiet des Nauer-Areals ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 9. Dezember 1996 stimmte dieser die Gemeindeversammlung Stäfa zu. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 9. Januar 1997 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der bei der Baurekurskommission erhobene Rekurs wurde mit BRKE II Nr. 0136/1997 rechtskräftig abgewiesen. Der Gemeinderat Stäfa ersucht mit Schreiben vom 12. August 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Nauer-Areal eine gemischte Wohn- und Gewerbeüberbauung ermöglicht werden. Da die geplante Überbauung von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein von der Gemeindeversammlung beschlossener Gestaltungsplan erforderlich.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Nauer-Areal, dem der Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 9. Dezember 1996 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 sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i.V.  
Hirschi

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung



Kanton Zürich  
Gemeinde Stäfa

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "NAUER-AREAL"

mit öffentlichrechtlicher Wirkung

Gestaltungsplan M. 1:500

Gemeinderatsbeschluss

vom **- 1. Okt. 1996**

Zustimmung Gemeindeversammlung

vom **- 9. Dez. 1996**

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

**1. Okt. 1997**

RRB Nr. **2113**

Für den Regierungsrat:

in Vertretung

Der Staatsschreiber

  
**Hirschi**

Die Grundeigentümerin:

Zürich, den

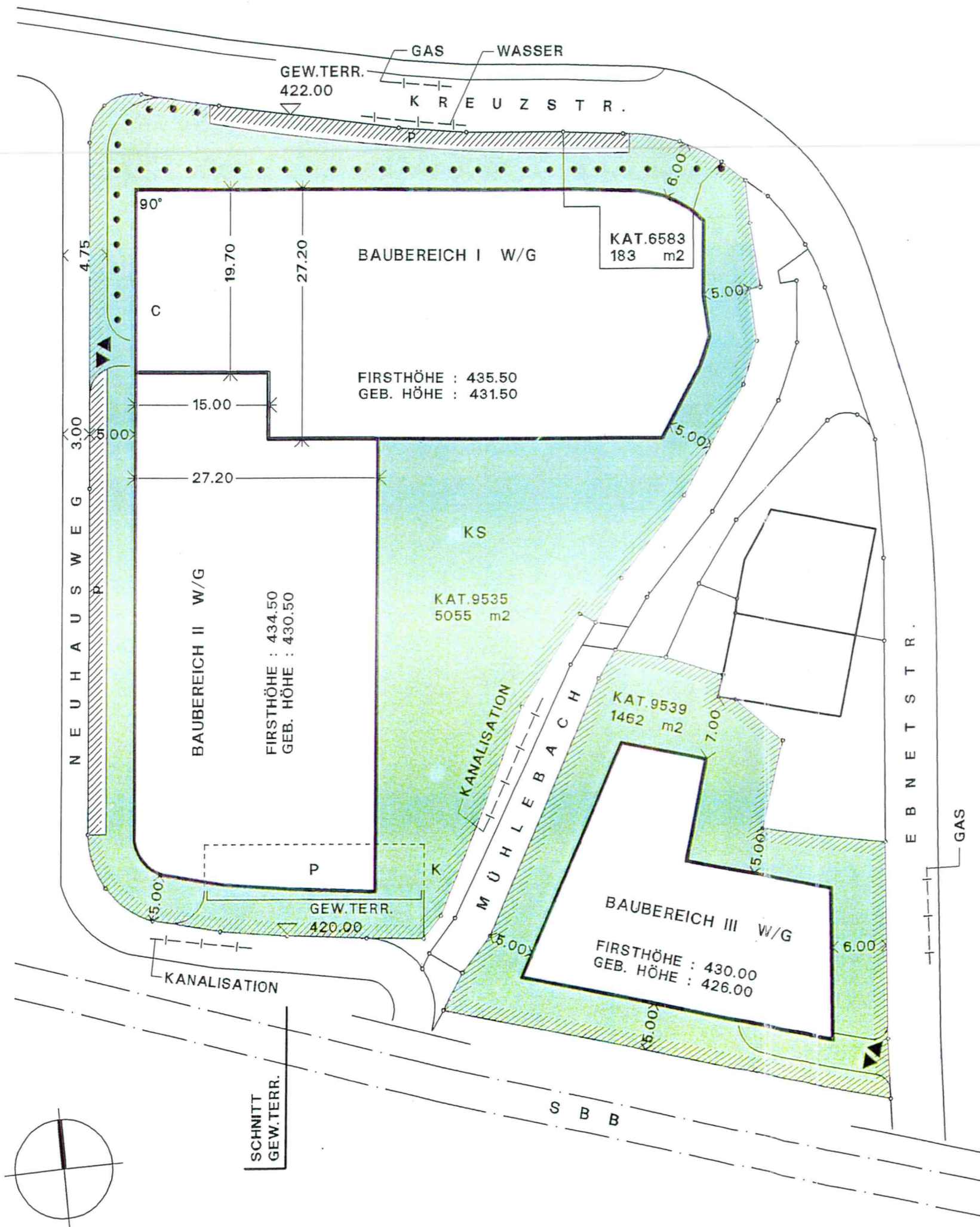
Stäfa, den

**- 7. Aug. 1997**

  
(Fritz Nauer AG)

Publiziert am

In Kraft getreten am



### LEGENDE

-  PERIMETER GP
-  MANTELLINIE BAUBEREICH
-  UMGEBUNGSBEREICH
-  ÖFFENTL. FUSSWEG (LAGE SCHEMATISCH)
-  BESUCHERPARKPLATZ (LAGE SCHEMATISCH)
-  KINDERSPIELPLATZ (LAGE SCHEMATISCH)
-  WOHNEN
-  NICHT STÖRENDE GEWERBE  
MÄSSIG STÖRENDE BETRIEBE  
UND DIENSTLEISTUNGEN
-  CONTAINER (LAGE SCHEMATISCH)
-  ERSCHLIESSUNGSBEREICHE VERKEHR (LAGE SCHEMATISCH)
-  KOMPOSTIERPLATZ (LAGE SCHEMATISCH)
-  ERSCHLIESSUNGSBEREICHE WERKLEITUNGEN



Kanton Zürich  
Gemeinde Stäfa

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "NAUER-AREAL"

mit öffentlichrechtlicher Wirkung

## Vorschriften

Gemeinderatsbeschluss

vom **- 1. Okt. 1996** .....

Zustimmung Gemeindeversammlung

vom **- 9. Dez. 1996** .....

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

*[Handwritten signature]*

Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt am:

**1. Okt. 1997** .....

RRB Nr. **2113** .....

Für den Regierungsrat:

Der Staatsschreiber



in Vertretung

*[Handwritten signature]*  
**Hirschi**

Die Grundeigentümerin:

Zürich, den

**- 7. Aug. 1997**

Stäfa, den

*[Handwritten signature]*  
.....  
(Fritz Nauer AG)

Publiziert am

In Kraft getreten am

Art. 1 Geltungsbereich  
Bestandteile des Gestaltungsplans

1

Für die Grundstücke Kat.-Nrn. 9535, 9539 und 6583 an der Kreuzstrasse/Ebnetstrasse/Neuhausweg gilt ein privater Gestaltungsplan im Sinne der §§ 83 und 85 f des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1: 500.

3

Der Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich, für die Aufgliederung in Teilbereiche, für den Verlauf des gewachsenen Bodens, für die zulässige Gebäudeausdehnung sowie für die ungefähre Lage der näher bezeichneten Ausstattungen und der Verknüpfungen des Gestaltungsplangebiets mit der vorhandenen Erschliessung.

Art. 2 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit der Gestaltungsplan keine abweichenden Feststellungen trifft, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Art. 3 Teilbereiche

Das Gestaltungsplangebiet ist gegliedert in die Baubereiche

I von Ost nach West orientierter Baukörper an der Kreuzstrasse,

II von Nord nach Süd orientierter Baukörper am Neuhausweg,

III Solitär-Baukörper an der Ebnetstrasse,

sowie in den Umgebungsbereich.

Art. 4 Baubereiche, Bedeutung

1

Die maximale Ausdehnung der Gebäude ergibt sich in den Baubereichen aus den Flächen innerhalb der Baubegrenzungslinien, den maximalen Gebäudehöhenkoten und - soweit vorgesehen - aus den Firstkoten.

2

Sie wird sodann begrenzt durch die Bestimmungen über die zulässige oberirdische Baumasse.

3

Unter Vorbehalt von Abs. 4 dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile über die räumliche Begrenzung gemäss Abs. 1 hinausragen.

4

Nicht an die räumliche Begrenzung des Abs. 1 gebunden sind:

- Unter- und oberirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile im Sinn von § 269 PBG;
- Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG;
- Dachaufbauten im Sinn von § 292 Abs. 1 PBG;
- Besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG, jedoch nur ausserhalb der Abstandsflächen zwischen den Baubereichen und der Kreuz- bzw. Ebnetstrasse.

#### Art. 5 Umgebungsbereich, Bedeutung

1

Im Umgebungsbereich müssen Kinderspiel- und ein Kompostierplatz erstellt werden.

2

Oberirdische Besucherparkplätze dürfen nur an den mit P bezeichneten Stellen errichtet werden.

3

Zulässig sind besondere Gebäude gemäss Art. 9 Abs. 2. Diese müssen längs des Mühlebachs den Gewässerabstand von 5 m einhalten und ausserhalb der Abstandsflächen zwischen den Baubereichen und der Kreuz- bzw. Ebnetstrasse liegen.

4

Im übrigen ist für die Gestaltung Art. 13 massgebend.

#### Art. 6 Gewachsener Boden

Auf den Kat.-Nrn. 9535 und 6583 gilt als gewachsener Boden die Ebene, die im zugehörigen Plan durch die Schnittlinie "Terrainverlauf" und rechtwinklig zur Schnittenebene verläuft.

Auf Kat.-Nr. 9539 gilt als gewachsener Boden die Ebene, die sich auf Kote 416.50 m ü.M. befindet.

Art. 7 Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Rahmen von Art. 4 frei.

Art. 8 Abstände, Bauweise

1

Zwischen den Baubereichen sind für die Abstände die Mantellinien massgebend.

2

Im übrigen sind die Abstände innerhalb des Gestaltungsplangebiets unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse frei.

3

Die geschlossenen Bauweise ist gestattet.

Art. 9 Baumasse

1

Die oberirdische Baumasse ist für Hauptgebäude wie folgt begrenzt:

- Im Baubereich I maximal 7'700 m<sup>3</sup>
- Im Baubereich II maximal 7'100 m<sup>3</sup>
- Im Baubereich III maximal 4'000 m<sup>3</sup>

2

Zusätzlich dürfen besondere Gebäude mit einer oberirdischen Baumasse von 700 m<sup>3</sup> erstellt werden.

3

Es darf Baumasse gemäss Abs. 1 zwischen den Baubereichen verschoben werden, jedoch nur soweit, als die den einzelnen Bereichen zugeteilten Baumassen um nicht mehr als 5 % vergrössert werden.

4

Für die Berechnung der oberirdischen Baumasse gilt Art. 12 der allgemeinen Bauverordnung, wobei für den gewachsenen Boden Art. 6 massgebend ist.

Art. 10 Gewerbe-/Dienstleistungsanteil

1

Mindestens 1/3 der gesamthaft zulässigen oberirdischen Baumasse muss gewerblichen oder Dienstleistungszwecken dienen.

2

Der Grundeigentümer kann den Zeitpunkt der Realisierung dieses Anteils frei bestimmen und insbesondere auf einen Zeitpunkt nach der Realisierung der zulässigen Wohnnutzung verschieben.

Art. 11 Befristung des Gewerbe-/Dienstleistungsanteils

1

Die Verpflichtung gemäss Art. 10 entfällt vorbehaltlos, wenn und soweit der Gewerbe-/Dienstleistungsanteil nicht innerhalb von 8 Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplans realisiert ist. In diesem Falle kann der Grundeigentümer je nach Nachfragesituation die Baumasse gemäss Art. 10 Abs. freiwillig realisieren oder aber ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung einreichen.

2

Wenn und soweit der Gewerbe-/Dienstleistungsanteil nicht innert 5 Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplans realisiert wird, kann der Grundeigentümer ein Baugesuch für Wohnbauten einreichen, welches Art. 10 Abs. 1 nicht beachtet.

3

Der Gemeinderat erteilt die baurechtliche Bewilligung für ein Gesuch für Wohnbauten gemäss Abs. 2 hinsichtlich der Nutzweise, sofern keine hinreichende Nachfrage nach Gewerbe-/Dienstleistungsflächen besteht.

4

Eine hinreichende Nachfrage im Sinn von Abs. 3 fehlt, wenn in den Bauzonen der Gemeinde Stäfa innert 5 Jahren ab Inkrafttreten des Gestaltungsplans weniger als 50'000 m<sup>3</sup> oberirdische Baumasse für gewerbliche oder Dienstleistungszwecke bewilligt worden ist; massgebend sind jene Bewilligungen aus dieser Zeitspanne, die im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung noch nicht verfallen sind.

Art. 12 Empfindlichkeitsstufe

1

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

2  
Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende und mässig störende Betriebe.

Art. 13 Einordnung

1  
Bauten, Anlagen und Umschwung müssen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen gut gestaltet sein.

2  
Auf die Schutzobjekte Vers.-Nr. 294 auf Kat.-Nr. 800 Vers.-Nr. 292 auf Kat.-Nr. 801 ist bei der Gestaltung besondere Rücksicht zu nehmen.

3  
Die Überbauung im Gestaltungsplangebiet darf in architektonischer und ortsbaulicher Beziehung nicht schlechter sein als die dem Gestaltungsplan zugrundegelegte Projektidee.

Art. 14 Autoabstellplätze

1  
Im Plangebiet dürfen unterirdisch 65 und überdeckt 10 Parkplätze erstellt werden.

2  
Zulässig sind sodann an den im Plan eingetragenen Standorten 11 Besucherparkplätze im Freien.

3  
Für spezielle Nutzungen (insbesondere für Gewerbebetriebe mit Servicefahrzeugen) dürfen 20 zusätzliche Parkplätze erstellt werden.

Art. 15 Verkehrserschliessung

1  
Die Zu- und Wegfahrt zu den Baubereichen I und II erfolgt über die Kreuzstrasse und den Neuhausweg, jene zum Baubereich III über die Ebnetstrasse an den im Plan eingezeichneten Ungefährbereichen.

2

Der Neuhausweg längs des Baubereichs II darf als Nebenzufahrt zum südlichen Ende dieses Bereichs benutzt werden und maximal 10 Parkplätze bedienen.

3

Vor Inanspruchnahme dieser Nebenzufahrt ist durch den Grundeigentümer der Neuhausweg längs des Baubereichs II auf eine Breite von mindestens 3.60 m (Fahrbahn 3 m, beidseitige Bankette je 0.30 m) auszubauen und ist die Kurve des Neuhauswegs am südwestlichen Ende des Baubereichs II gemäss den einschlägigen Normalien zu verbreitern. Das zusätzliche Strassengebiet ist der politischen Gemeinde unentgeltlich abzutreten.

#### Art. 16 Übrige Erschliessung

1

Die Verknüpfung des Gestaltungsplans mit den kommunalen Werkleitungen erfolgt bei den im Plan angegebenen Ungefährbereichen.

2

Im Ungefährbereich C gemäss Plan ist ein Containerplatz- oder -raum zu erstellen.

3

Die bisherige Trafostation auf Kat.-Nr. 6583 wird in einen geeigneten Raum im Baubereich I verlegt.

4

Es wird festgehalten, dass zwischen Gemeinde und Fritz Nauer AG ein Vertrag über den Verkauf von Kat.-Nr. 6583 und die Errichtung eines servitutarischen Benützensrechts für eine neue Trafostation im Baubereich I geschlossen wurde.

#### Art. 17 Bestehende Fabrikgebäude

1

Die bestehenden Fabrikgebäude auf Kat.-Nr. 9535 werden abgebrochen, sobald auf diesem Grundstück mit den Bauarbeiten zu den Neubauten begonnen wird.

2

In der Zwischenzeit dürfen sie frei für nicht störende und für mässig störende Nutzungen verwendet werden.

Art. 18 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.