

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 24. April 1985

1549. **Gestaltungsplan Stäfa**

Die Gemeinde Stäfa besitzt eine mit RRB Nr. 2230/1976 genehmigte Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan.

Für das gemäss Zonenplan der Zone II (zweigeschossige Bebauung) zugeteilte **Areal Töbeli** setzte die Gemeindeversammlung Stäfa vom 10. Dezember 1984 einen öffentlichen Gestaltungsplan im Sinne von § 83 PBG fest. Da gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Meilen vom 4. März 1985 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 8. Februar 1985 gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen sind, ersucht der Gemeinderat Stäfa mit Schreiben vom 13. März 1985 um die Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

Das Gebiet Töbeli soll gemäss Entwurf zur kommunalen Nutzungsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll bereits heute die Möglichkeit zur Realisierung eines Werkhofs geschaffen werden. Der Gestaltungsplan Töbeli steht daher mit den mit der kommunalen Planung verfolgten Zielen im Einklang.

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 Beschluss der Gemeindeversammlung Stäfa vom 10. Dezember 1984 betreffend Festsetzung eines öffentlichen **Gestaltungsplans für das Gebiet Töbeli** wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen, diesen Beschluss gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa, 8712 Stäfa (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Baurekurskommission II, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 24. April 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller

Gemeinde Stäfa

Oeffentlicher Gestaltungsplan Töbeli, Uerikon gemäss §83 PBG

Bericht

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 1984
Im Amtsblatt ausgeschrieben am 8. Februar 1985

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident :

Dr. H. Frey

Der Gemeindeschreiber :

Kündig

W. Kündig

Vom Regierungsrat am 24. April 1985

mit Beschluss Nr. 1549 genehmigt

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber



Datum : 9. 2. 85

Verfasser :

GIA
RAPPERSWIL

Beratende Ingenieure und Architekten
CH-8640 Rapperswil - Sägestr. 9
Telefon 055 - 27 56 44 / 27 45 15

Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplanes für das Grundstück Kat.Nr. 9604 im Töbeli, Uerikon, als Standort für einen neuen Werkhof

Vorgeschichte

Am 31. Oktober 1983 hat die Gemeindeversammlung den notwendigen Kredit zur Durchführung eines Projektwettbewerbes für die Angliederung einer Pflegeabteilung am Altersheim Lanzeln bewilligt. Diese Erweiterungsbaute setzt neben dem Kauf der Liegenschaft Kat.Nr. 693 der Stadt Zürich (Gasversorgung) auch den Einbezug des Standortes des heutigen Magazingebäudes für das Strassenwesen auf Kat.Nr. 8149 an der Bahnhofstrasse 62 in der Lanzeln voraus. Für das abzubrechende Werkgebäude ist vor dem Bau der Pflegeabteilung Ersatz zu schaffen.

Unter den frei verfügbaren Gemeindeliegenschaften kommt für den Werkhof nach Lage, Beschaffenheit und Grösse nur die Parzelle Kat.Nr. 9604 an der Ecke Laubisrütistrasse/Töbelistrasse in Uerikon in Betracht. Am 2. April 1984 hat die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit von Fr. 120'000.-- für einen neuen Werkhof auf diesem Areal genehmigt.

Die Kreditvorlage wird voraussichtlich am 10. März 1985 den Stimmberechtigten zur Genehmigung an der Urne unterbreitet.

Rechtliche Situation

Im kommunalen Richtplan liegt das Grundstück im Wohngebiet, ist aber als zukünftiger Standort für eine Werkhoferweiterung bezeichnet (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Bezeichnung W 2). Im Rahmen der Nutzungsplanung wird dort sinngemäss eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entstehen.

Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung vom Frühjahr/Frühsummer 1985 werden noch Monate vergehen. Das Bauvorhaben Werkhof sollte wegen des vorprogrammierten Abbruches des alten Gebäudes in der Lanzeln schon vorher in Angriff genommen werden können. Da die Rechtsgrundlagen (genehmigte Nutzungsplanung), welche für die Realisierung des Bauvorhabens notwendig sind, erst später vorliegen werden, sollen sie durch einen öffentlichen Gestaltungsplan ersetzt und somit vorgezogen werden.

Gemäss § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) können die Gemeinden für bestimmt umgrenzte Gebiete einen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen und Nutzweise der Bauten bindend festgelegt.

Der öffentliche Gestaltungsplan Töbeli

Das Grundstück Kat.Nr. 9604 ist im Jahre 1971 als provisorische Landreserve für künftige öffentliche Bedürfnisse von der politischen Gemeinde gekauft worden.

Auf diesem Grundstück soll der für die Gemeinde vorgesehene Werkhof errichtet werden. Da die Nutzungsplanung und damit die Rechtsgrundlagen für die Errichtung des Gebäudes erst 1985 festgesetzt werden, soll mit einem öffentlichen Gestaltungsplan auf diesem Grundstück die erforderliche Rechtsgrundlage vorgezogen werden.

I n h a l t des öffentlichen Gestaltungsplanes nach §§ 83 ff PBG für das Gebiet Töbeli, Kat.Nr. 9604, in Uerikon:

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und nachstehenden Vorschriften:

Gestaltungsplanareal

Auf dem Gestaltungsplanareal können innerhalb der Mantellinien, als äusserste Begrenzung, laut Plan folgende Gebäude und Anlagen erstellt werden:

- A Werkhof
- B Werkhof-Erweiterung
- C Werkhof-Areal

A Werkhof

Im nordwestlichen Teil des Grundstückes, unmittelbar bei der Kreuzung Laubisrütistrasse/Töbelistrasse, ist ein Werkgebäude zulässig.

Folgendes Konzept ist gestattet:

Ein in drei Abschnitte unterteiltes Gebäude:

- ein Sozial-, Wohn- und Bürotrakt im Westen
- ein 2-geschossiger Hauptbereich im Osten
- eine für den Zivilschutz benötigte Bereitstellungsanlage im 2. Untergeschoss

Der Sozial-, Wohn- und Bürotrakt ist 4-geschossig konzipiert und beherbergt im Untergeschoss die Werkstatt, die Heizzentrale und die Sozialräume, im Erdgeschoss 4 Büros und eine 2-Zimmerwohnung, im Obergeschoss eine 3 1/2-Zimmerwohnung und eine 4 1/2-Zimmerwohnung und im Dachgeschoss den Dachboden.

Der zweigeschossige Hauptbereich enthält im Untergeschoss im wesentlichen die Abteilungen für den Strassenunterhaltungsdienst und im Erdgeschoss verschiedene Lagerräume für diverse weitere Bedürfnisse.

Die für den Zivilschutz vorgeschriebene Bereitstellungsanlage ist gemäss den einschlägigen technischen Weisungen konzipiert und wird in einem 2. Untergeschoss unter das Gebäude und unter Terrain plaziert. Der Zugang zu dieser Anlage ist über eine aussenstehende Rampe gewährleistet.

Unabhängig von den oben genannten drei Abschnitten erhält das Gebäude ein beidseitig geneigtes Satteldach, einheitlich und durchgehend auskragend, mit einer Dachneigung von 27 1/2° alte Teilung.

<u>Höhenkoten:</u>	Erdgeschoss	450.00 m
	First	462.00 m
<u>Bruttogeschossflächen:</u>	max.	3100.00 m ²

B Werkhof-Erweiterung

Im südwestlichen Teil des Grundstückes unmittelbar bei der Töbelistrasse und parallel dazu ist eine 2-geschossige Halle ebenfalls mit Satteldach als zukünftige Erweiterungsbaute gestattet.

<u>Höhenkoten:</u>	Erdgeschoss	450.00 m
	First	462.00 m
<u>Bruttogeschossfläche:</u>	max.	600.00 m ²

C Werkhof-Areal

Der nicht überbaute, verbleibende, relativ grosse Grundstücksteil südlich und östlich der Gebäude wird als Werkhof-Areal konzipiert, der je nach Bedürfnis (z.B. Recycling-Anlagen) stufenweise ausgebaut werden kann. Dieser Grundstücksteil im Ab-

standsbereich des Waldbestandes entlang des Torlentobelbaches ist für Hochbauten nicht nutzbar, als Werkhof-Areal jedoch geeignet.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt für das Untergeschoss und für das Werkhof-Areal über die Töbelistrasse und für das Erdgeschoss über die Laubisrütistrasse.

Schlussbestimmungen

Die Bauten, Nebenanlagen und ihre Umgebung sind sorgfältig zu gestalten. Sie haben sich gut einzufügen.

Soweit vorstehende Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften des PBG.

Der öffentliche Gestaltungsplan und die zugehörigen Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Gestützt auf §§ 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der öffentliche Gestaltungsplan für das Grundstück Kat.Nr. 9604 im Töbeli, Uerikon (Standort für einen neuen Werkhof) festgesetzt.

2. Die Genehmigung dieses Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
3. Sofern der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren Teiländerungen des Gestaltungsplanes verlangt, kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz über geringfügige Abweichungen beschliessen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Dr. H. Frey

Der Gemeindeschreiber:

W. Kündig