



VERFÜGUNG

vom 26. Januar 2006

Stäfa. Privater Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 8. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Stäfa dem privaten Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 29. August 2005 und des Bezirksrates Meilen vom 19. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. November 2005 ersucht der Gemeinderat Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in der Zone für öffentliche Bauten in welcher Bauvorhaben der Gestaltungsplanpflicht unterliegen (Art. 21 Abs. 2 Bauordnung, RRB Nr. 3062/1994) einen Neubau zu erstellen und eine geordnete Freiraumgestaltung zu ermöglichen. Der vom Gemeinderat am 28. Juni 2005 festgesetzte Gestaltungsplan Forum Kirchbühl liegt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl zur Genehmigung vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl dem die Gemeindeversammlung Stäfa am 8. Dezember 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Stäfa wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.



- III. Mitteilung an den Gemeinderat Stäfa (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Januar 2006
051779/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Plan 1: 500
7. Oktober 2003

Die Grundeigentümerin:

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Stäfa: *Zürcherische Kirche Stäfa*

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 8. Dezember 2003

Names des Gemeinderates,
Der Präsident:

R. Bühr

Der Schreiber:

A. Zimmermann

Von der Baudirektion genehmigt am: 26. Jan. 2006

Für die Baudirektion:

A. Zimmermann

BDV Nr. 20 106

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTESBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH
TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81
www.planpartner.ch info@planpartner.ch

Dokument: 25127_05B_50923_PlanZentrum.mcd
Ebenen: alle
Grundlage: 25126/208/21210/Kirchbühl

Festlegungen:

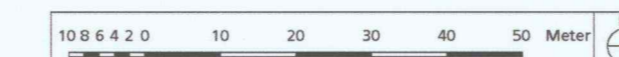
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche für bestehende Bauten (Kant. Schutzobjekte)
- Abzubrechende Bauten
- Neubaubereich
- Öffentlicher Aussenraum
- Privater und halböffentlicher Aussenraum (Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig)
- Aussichtspunkt
- Markante Bäume (Lage schematisch)
- Raumbildendes Element beizubehalten / zu überprüfen und zu ersetzen
- Bereich Verkehrserschliessung (Ein-/Ausfahrt)
- Beschränktes Fahrwegrecht (Lage schematisch)
- Anschlusspunkt öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)

Informationen gemäss Vertrag auf Eigentumsübertragung:

- Forum (öffentlicher Platzbereich), Lage und Abgrenzung schematisch
- Erweiterung Gemeinschaftsparkplatz, Lage und Abgrenzung schematisch
- Bereich Verkehrserschliessung (Ein-/Ausfahrt)
- Beschränktes Fahrwegrecht (Lage schematisch)
- Anschlusspunkt öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)

Weitere Informationen:

- 697'800.414 / 232'862.315 Koordinatenpunkte
- Markante Bäume gemäss kommunalem Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte (Lage schematisch, Schutzstatus zu überprüfen)
- Bestehende Bauten (Kantonale Schutzobjekte)
- Bestehende Situation öffentlicher Aussenraum





Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Privater Gestaltungsplan Zentrum Kirchbühl

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

Vorschriften

7. Oktober 2003

Die Grundeigentümerin:

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Stäfa

Zimmermann

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 8. Dezember 2003

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

[Signature]

Der Gemeindegemeinder:

[Signature]

Von der Baudirektion
genehmigt am **26. Jan, 2006**

BDV Nr. *20106*

Für die Baudirektion

[Signature]

PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8030 ZÜRICH

HEINZ BEINER URS BRÜNGGER WALTER GOTTSCHALL URS MEIER CHRISTOPH STÄHELI
TEL +41 (0)1 250 58 80 FAX +41 (0)1 250 58 81 www.planpartner.ch info@planpartner.ch

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan wird aufgrund Art. 21 der Bau- und Zonenordnung erstellt. Er bezweckt einen besonders gut gestalteten Neubau für ein kirchliches Zentrum, welcher mit den bestehenden geschützten Bauten (Kirche, Pfarrhaus) eine neue Platzsituation bildet.
- 2 Bauten, Anlage und Freiflächen sind für sich und in 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. Für die Beurteilung gelten sinngemäss die Kriterien gemäss § 71 Abs. 2 PBG.

Art. 2

Bestandteile,
Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Plan 1: 500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1: 500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 737, 739, 5491, 8692 (teilweise) und 9766 (teilweise).
- 3 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa.
- 4 Die Erschliessung und die Parkierung für Besucher sind in einem Vertrag auf Eigentumsübertragung zwischen der Politischen Gemeinde, der Schulgemeinde und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde geregelt.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 3

Neubaubereich

- 1 Der Gebäudemantel für das kirchliche Zentrum wird durch den im Plan 1: 500 eingetragenen Neubaubereich und durch eine Gesamthöhe von maximal 6.00 m bestimmt (gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains, Referenzpunkt: nordwestliche Ecke des bestehenden Pfarrhauses).

- 2 Der im Plan 1: 500 bezeichnete Grenzpunkt mit den Koordinaten 697'800.414 / 232'862.315 gilt als Ausgangspunkt für die Vermessung und als maximale nordöstliche Ecke des Neubaubereiches.
- 3 Innerhalb des Gebäudemantels ist die Geschosszahl frei. Technisch bedingte Aufbauten dürfen in Ausnahmefällen über den Gebäudemantel hinausragen. Vorbehalten bleibt Absatz 5.
- 4 Die Gestaltung des kirchlichen Zentrums ist mit der kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren.
- 5 Die seeseitige Ansicht auf das kantonal geschützte Ensemble ist zu bewahren. Der Neubau (inkl. technische Aufbauten) darf aus der seeseitigen Ansicht nicht störend in Erscheinung treten.

Art. 4

Abzubrechende
Bauten

Das Garagenhäusschen (ehemaliges Waschhaus, Gebäude Nr. 616) und das WC-Häusschen (Gebäude Nr. 614) sind bei Überbauung des Neubaubereiches abzubrechen.

Art. 5

Aussenraum-
gestaltung

- 1 Der öffentliche Aussenraum ist von seiner Funktion her zu gliedern und entsprechend differenziert auszugestalten. Es ist eine transparente und übersichtliche Gestaltung anzustreben. Die Materialwahl sowie die Anordnung und Auswahl der Möblierung und Bepflanzung hat der historischen Bedeutung des Ortes und der Bauten Rechnung zu tragen.
- 2 Die "Bereiche für private und halböffentliche Aussenräume" gelten als Freiräume für das Pfarrhaus und das kirchliche Zentrum und dürfen der öffentlichen Zugänglichkeit entzogen werden. Innerhalb des Perimeters sind ausschliesslich in diesem Bereich die besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig.
- 3 Der Bereich um den im Plan bezeichneten „Aussichtspunkt“ muss sich zur Landschaft, zum See, zum öffentlichen Platzbereich und zum „Forum Kirchbühl“ hin öffnen.
- 4 Die Aussenraumgestaltung sowie der Unterhalt der Anlagen und Gestaltungselemente haben in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

Art. 6

Aussenraum-
elemente

- 1 Der bezeichnete Teil der Friedhofsmauer kann im Rahmen einer besonders guten Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes und bei Nachweis eines gestalterisch adäquaten Ersatzes ganz oder teilweise entfernt werden. Die heute bestehende Zäsur zwischen Kirchipark und Kirchplatz ist zu erhalten.
- 2 Die bezeichneten markanten Bäume sind bei der Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen. Sie können bei Nachweis einer besonders guten Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes und bei Sicherstellung eines adäquaten Ersatzes entfernt werden. Der Ersatz ist örtlich nicht gebunden.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 7

Erschliessung und
Parkierung

- 1 Die Anlieferung und Zufahrt mit beschränktem Fahrwegrecht erfolgt an dem im Plan 1: 500 bezeichneten Bereich.
- 2 Innerhalb des Neubaubereiches sind maximal 2 gedeckte Pflichtparkplätze für das Pfarrhaus zulässig. Innerhalb des Perimeters sind keine weiteren Parkplätze zulässig.
- 3 Die erforderlichen Besucherparkplätze sind ausserhalb des Perimeters angeordnet. Sie sind in einem Vertrag auf Eigentumsübertragung zwischen der Politischen Gemeinde, der Schulgemeinde und der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde geregelt.

Art. 8

Fusswegver-
bindungen

An den im Plan 1: 500 bezeichneten Stellen sind die Anschlüsse an das öffentliche Fusswegnetz zu gewährleisten.

Art. 9

Ver- und Ent-
sorgung

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Kapitel „Technische Erschliessung“ im Planungsbericht.

D. Schlussbestimmungen

Art. 10

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.