



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0045 / 17

vom 15. Februar 2017

Referenz-Nr.: ARE 17-0045

Kontakt: Janina Thomas, Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50, www.are.zh.ch

Öffentlicher Gestaltungsplan «Frohberg» – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

Lage Frohberg, Kat.-Nrn. 9820, 12548 und 12550

Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften vom 12. Dezember 2016
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. Dezember 2016

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Stäfa stimmte mit Beschluss vom 5. Dezember 2016 dem öffentlichen Gestaltungsplan «Frohberg» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 18. Januar 2017, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Januar 2017 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Restaurant Frohberg ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der Lage in der Landwirtschaftszone sind die baurechtlichen Möglichkeiten für den Umbau und die Sanierung des Restaurantgebäudes eng begrenzt. Um neben der blossen Sanierung weitere bauliche Veränderungen vornehmen zu können, sind der Eintrag im regionalen Richtplan Pfannenstil und ein öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich. Mit Regierungsratsbeschluss (RRB Nr. 969) vom 21. Oktober 2015 wurde der Eintrag des Restaurants Frohberg als «Ausflugsziel» im regionalen Richtplan festgesetzt und damit die Grundlage für den öffentlichen Gestaltungsplan geschaffen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Der Gestaltungsplan bezweckt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines dauerhaften Restaurationsbetriebes im Erholungsgebiet am regionalen Panoramaweg. Er ermöglicht eine angemessene bauliche Erneuerung und Erweiterung, sichert dazugehörige Aussenwirtschafts-, Spiel- und Parkierungsflächen, bewahrt die Identität der charakteristischen Gebäudegruppe Frohberg an landschaftlich exponierter Lage und stellt die Einbettung in die Topografie sicher.

| | |
|---|--|
| Wesentliche Festlegungen und Vorschriften | Der Situationsplan legt die Baubereiche, die unterschiedlichen Aussenbereiche und Freiflächen sowie die Erschliessung fest. Das aus einem Konkurrenzverfahren resultierende Richtprojekt ist gemäss Art. 2 Abs. 4 der Vorschriften richtungsweisend. In Art. 6 werden die sorgfältigen Gestaltungsabsichten der charakteristischen Gebäudegruppe und der Aussenraumbereiche konkretisiert. |
| Ergebnis der Vorprüfung | Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. März 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen. |

C. Ergebnis

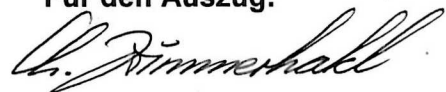
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Frohberg», welchem die Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 5. Dezember 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. 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 im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Stäfa (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 15. FEB. 2017

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**





Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Öffentlicher Gestaltungsplan Frohberg

Situationsplan

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **15. Feb. 2017**

Für die Baudirektion

BDV-Nr. *0045/17*



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Öffentlicher Gestaltungsplan Frohberg

Situationsplan

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:


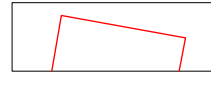


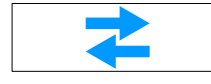
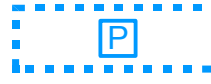


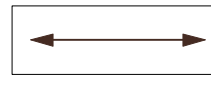


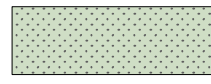




Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

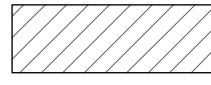
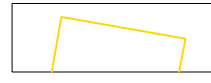
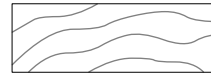
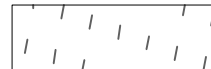
Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Richtprojekt (Ziff. 2.4)
-  Baubereiche A, B und C (Ziff. 3.1 - 3.2)
-  Koordinatenpunkte Baubereiche
-  Zu- und Wegfahrt (Ziff. 5.1)
-  Oberirdische Parkierung (Ziff. 5.2)
-  Richtungspunkt regionaler Panoramaweg (Ziff. 5.3)
-  Abstellplätze Zweiräder (Ziff. 5.4)
-  Hauptfirstrichtung (Ziff. 6.2)
-  Mauerachse mit maximaler Mauerkrone (Ziff. 6.4)
-  Aussenwirtschaft befestigt (Ziff. 6.5)
-  Aussenbereich chaussiert (Ziff. 6.6)
-  Spielplatz (Ziff. 6.7)
-  Übrige Grünflächen (Ziff. 6.8)
-  Übrige befestigte Flächen (Ziff. 6.9)
-  Baumbestand (Ziff. 6.10)

Informativer Inhalt

-  Bestehende Gebäude
-  Abbruch möglich
-  Höhenkurven
-  Reben

Definition Baubereiche (Koordinatenpunkte)

| Pkt. Nr. | x - Koordinate | y - Koordinate |
|----------|----------------|----------------|
| 1 | 233456.757 | 698219.937 |
| 2 | 233442.433 | 698215.829 |
| 3 | 233439.385 | 698225.618 |
| 4 | 233442.233 | 698226.435 |
| 5 | 233436.550 | 698246.253 |
| 6 | 233448.249 | 698249.607 |
| 7 | 233453.932 | 698229.790 |





Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Öffentlicher Gestaltungsplan Frohberg

Bestimmungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Dezember 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber

Hau *Ludwiger*

Von der Baudirektion genehmigt am **15. Feb. 2017**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *0045/17*

A. Dümmerhake

Sicherung von öffentlichen
Interessen

1. Zweck

Dem öffentlichen Gestaltungsplan Froberg liegen folgende Ziele zugrunde:

- Planungsrechtliche Voraussetzungen für einen dauerhaften Restaurationsbetrieb im Erholungsgebiet am regionalen Panoramaweg schaffen
- Angemessene bauliche Erneuerung und Erweiterung ermöglichen
- Zugehörige Aussenwirtschafts-, Spiel- und Parkierungsflächen sichern
- Identität der charakteristischen Gebäudegruppe Froberg an landschaftlicher exponierter Lage wahren und Einbettung in die Topografie sicherstellen

Bestandteile

2. Allgemeines

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Stäfa sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Richtprojekt

⁴ Das Richtprojekt vom 29. Mai 2015 der Peter Moor GmbH, Zürich, ist für die Lage und Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung richtungsweisend. Abweichungen sind vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts möglich, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

3. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

- Baubereiche ¹ Innerhalb der Baubereiche A-C ist je ein Hauptgebäude zulässig. Ersatzbauten sind erlaubt.
- Grundmasse ² Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

| Baubereich | A | B | C |
|--------------------------------------|--------|--------|---------|
| - Vollgeschosse (max.) | 1 | 1 | 1 |
| - Dachgeschosse (max.) | 0 | 1 | 1 |
| - Anrechenbare Untergeschosse (max.) | 1 | 1 | 0 |
| - Gebäudehöhe (max. m ü. M.) | 519.40 | 519.40 | Bestand |
| - Höhenlage First (max. m ü. M.) | 524.00 | 522.70 | Bestand |

- Unterirdische Gebäude ³ Der Kellerausgang, welcher vom Gebäude im Baubereich B direkt zum Rebgrundstück Kat.-Nr. 11337 führt, ist beizubehalten.
- Besondere Gebäude ⁴ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zur Überdeckung der Velo- und Containerabstellplätze zulässig.

4. Nutzung

- Gastronomienutzungen ¹ Zulässig ist ein Restaurationsbetrieb samt zugehörigen Versammlungs-, Seminar- und Nebenräumen.
- Wohnnutzungen ² Wohnnutzungen sind im Dachgeschoss des Baubereiches B für Betriebsangehörige und Gäste des Restaurationsbetriebes gestattet.
- Ausnützung ³ Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den definierten Baubereichen und Grundmassen.

5. Erschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrt ¹ Die Zu- und Wegfahrt muss an der mit Pfeilen bezeichneten Stelle erfolgen.
- Oberirdische Parkierung ² Oberirdische Parkplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

- Regionaler Panoramaweg ³ Zwischen den im Situationsplan dargestellten Richtungspunkten ist die Fusswegverbindung des regionalen Panoramaweges dauernd zu gewährleisten.
- Abstellplätze Zweiräder ⁴ Abstellplätze für Velos und Motorräder sind an der im Situationsplan dargestellten Lage vorzusehen. Sie können zum Witterungsschutz überdeckt werden.
- Container ⁵ Soweit Containerplätze nicht innerhalb der Hauptgebäude angeordnet werden, sind sie unauffällig in die Umgebung zu integrieren.

6. Gestaltung

- Besonders gute Gestaltung ¹ Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Dachgestaltung ² In den Baubereichen A-C sind Schrägdächer vorgeschrieben. Die im Situationsplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Dachaufbauten sind nur im Baubereich B zulässig.
- Kachelofen ³ Der bestehende Kachelofen ist zu erhalten und in den erneuerten Gastwirtschaftsräumen wieder zu integrieren.
- Stützmauern ⁴ Entlang der im Situationsplan bezeichneten Mauerachsen sind Stützmauern zu erstellen. Die östliche Terrassenmauer ist in einem naturnahen Trockenstein-Mauerwerk auszuführen. Bei der Detailgestaltung der westlichen Giebelmauer sind die Kritikpunkte im Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vom 19. August 2015 zu berücksichtigen.
- Aussenwirtschaft Restaurant ⁵ Im bezeichneten Bereich ist eine intensiv genutzte Aussenwirtschaft des Restaurationsbetriebes zulässig. Die Flächen können mit befestigten Belägen ausgestaltet werden.
- Aussenbereich Saal und Seminarraum ⁶ In den bezeichneten Bereichen sind extensiv genutzte Aussenbereiche für den Saal und den Seminarraum zulässig. Die Flächen können mit Kiesrasen oder chaussierten Belägen ausgestaltet werden.
- Spielplatz ⁷ Der Spielplatz ist in seinem Zweck zu erhalten. Veränderungen der Ausstattung sind zulässig.

- Übrige Grünflächen⁸ Die übrigen Grünflächen sind als Wiesen zu belassen und im Wesentlichen extensiv zu nutzen. Zur Optimierung der Umgebungsgestaltung ist ein örtlicher Flächenabtausch mit den übrigen befestigten Flächen in untergeordnetem Ausmass zulässig.
- Übrige befestigte Flächen⁹ Die übrigen befestigten Flächen dienen der Erschliessung. Zur Optimierung der Umgebungsgestaltung ist ein örtlicher Flächenabtausch mit den übrigen Grünflächen in untergeordnetem Ausmass zulässig.
- Baumbestand¹⁰ Der im Situationsplan bezeichnete Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

7. Umwelt

- Lärmschutz¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Energieversorgung² Es ist eine Wärmeversorgung mit einem überwiegenden Anteil erneuerbarer Energie vorzusehen.

8. Rechtswirkungen

- Inkrafttreten Der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde Stäfa publiziert das Datum des Inkrafttretens gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Öffentlicher Gestaltungsplan Frohberg

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter
Tobias Thaler, Sachbearbeiter

| | | |
|--------|---|----|
| Inhalt | 1. Einleitung | 4 |
| | 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 8 |
| | 3. Entwicklungsabsichten | 10 |
| | 3.1 Betriebliche Ausrichtung | 10 |
| | 3.2 Bebauungskonzeption | 12 |
| | 3.3 Parkierungskonzeption | 15 |
| | 4. Festlegungen im Gestaltungsplan | 18 |
| | 4.1 Grundsatz | 18 |
| | 4.2 Zweck (Art. 1) | 18 |
| | 4.3 Allgemeines (Art. 2) | 18 |
| | 4.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude (Art. 3) | 19 |
| | 4.5 Nutzung (Art. 4) | 21 |
| | 4.6 Erschliessung und Parkierung (Art. 5) | 21 |
| | 4.7 Gestaltung (Art. 6) | 23 |
| | 4.8 Umwelt (Art. 7) | 25 |
| | 4.9 Rechtswirkungen (Art. 8) | 25 |
| | 5. Auswirkungen | 26 |
| | 6. Mitwirkung | 28 |
| | Beilage: Dossier Richtprojekt | 29 |

1. Einleitung

Restaurant mit dringlichem
Sanierungsbedarf

Das Restaurant Frohberg ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zu sanieren ist nicht nur die bauliche Infrastruktur des Gebäudes, sondern insbesondere auch seine Ausstattung und Einrichtung. Die lebensmittelpolizeilichen Anforderungen für einen Restaurationsbetrieb können längerfristig ohne minimale Sanierungsmassnahmen nicht gewährleistet werden. Bereits beim gut sechs Jahre zurückliegenden Kauf rechnete der Gemeinderat für die Weiterführung des Gastrobetriebes und für allgemeinen Unterhalt mit Investitionen in der Höhe von 1-2 Mio. Franken. Diese Summe dürfte heute die untere Bandbreite der notwendigen Investitionen darstellen, deren zeitliche Dringlichkeit zunimmt.

Landwirtschaftszone
verunmöglicht bauliche
Erneuerung

Durch die Lage in einer kantonalen Landwirtschaftszone sind die baurechtlichen Möglichkeiten für Umbau und Sanierung des Restaurantgebäudes eng begrenzt. Ohne zusätzliches Planungsinstrument ist aus baurechtlicher Sicht nur die blosser Sanierung des bestehenden Gebäudes möglich, jedoch keine inneren Nutzungsverschiebungen, Abbrüche und Wiederaufbauten oder Erweiterungen. Für die angestrebten weitergehenden baulichen Veränderungen wurden der Eintrag im regionalen Richtplan Pfannenstil und ein öffentlicher Gestaltungsplan erforderlich.

Teilrevision Regionaler
Richtplan

Der Gemeinderat Stäfa hat am 13. Mai 2014 der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) beantragt, das Restaurant Frohberg mit der neu geschaffenen Bezeichnung „Erholungspunkt (Restaurant Frohberg)“ im regionalen Richtplan Pfannenstil einzutragen. Diese Festlegung schafft die Rechtsgrundlage für Um- und Ersatzbauten, massvolle Erweiterungen sowie die Sicherstellung einer zweckmässigen Parkierung für das Ausflugsrestaurant Frohberg.

Die Delegiertenversammlung verabschiedete den Antrag am 25. Juni 2014 zuhanden der Anhörung, Vorprüfung und öffentlichen Auflage. Diese fand vom 4. Juli 2014 bis 2. September 2014 statt. Lediglich das ARE verlangte in formeller Hinsicht eine Änderung. Die neue Signatur soll als „Ausflugsziel“ bezeichnet werden.

An der Delegiertenversammlung vom 25. Januar 2015 wurde die Richtplanrevision ohne Gegenstimme zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat genehmigt.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 21. Oktober 2015 wurde die Revision des regionalen Richtplans Pfannenstil betreffend "Ausflugsziel" Restaurant Frohberg, Stäfa festgesetzt. Die Bekanntgabe wurde am 11. Dezember 2015 publiziert.

Machbarkeitsstudie und Studienauftrag

Die vorgesehenen baulichen Anpassungen wurden mit einer Machbarkeitsstudie des Architekten-Teams Hansruedi Lampart und Wolfgang Müller getestet. Diese Studie wurde auf Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) zur Stellungnahme eingereicht. Die NHK hat jedoch aufgrund mangels ausreichender Unterlagen keine Beurteilung vorgenommen. Sie empfahl, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, um ein den Qualitäten des Ortes angemessenes und auf die betrieblichen Bedürfnisse zugeschnittenes Bauprojekt zu erhalten.

Gestützt auf einen Grundsatzbeschluss der Gemeindeversammlung vom Mai 2014 hat der Gemeinderat den verlangten Studienauftrag durchgeführt. Das Konkurrenzverfahren wurde im Juni 2015 abgeschlossen. Das erstprämierte Werk "Auf der Mauer" des Architekturbüros Peter Moor GmbH, Zürich, ist für den Gestaltungsplan richtungsweisend. Es wurde der NHK zu einer ergänzenden Stellungnahme eingereicht. Die NHK hat dazu im Grundsatz positiv Stellung genommen, jedoch zwei Punkte bemängelt, auf die im Kapitel 3.2 eingegangen wird.

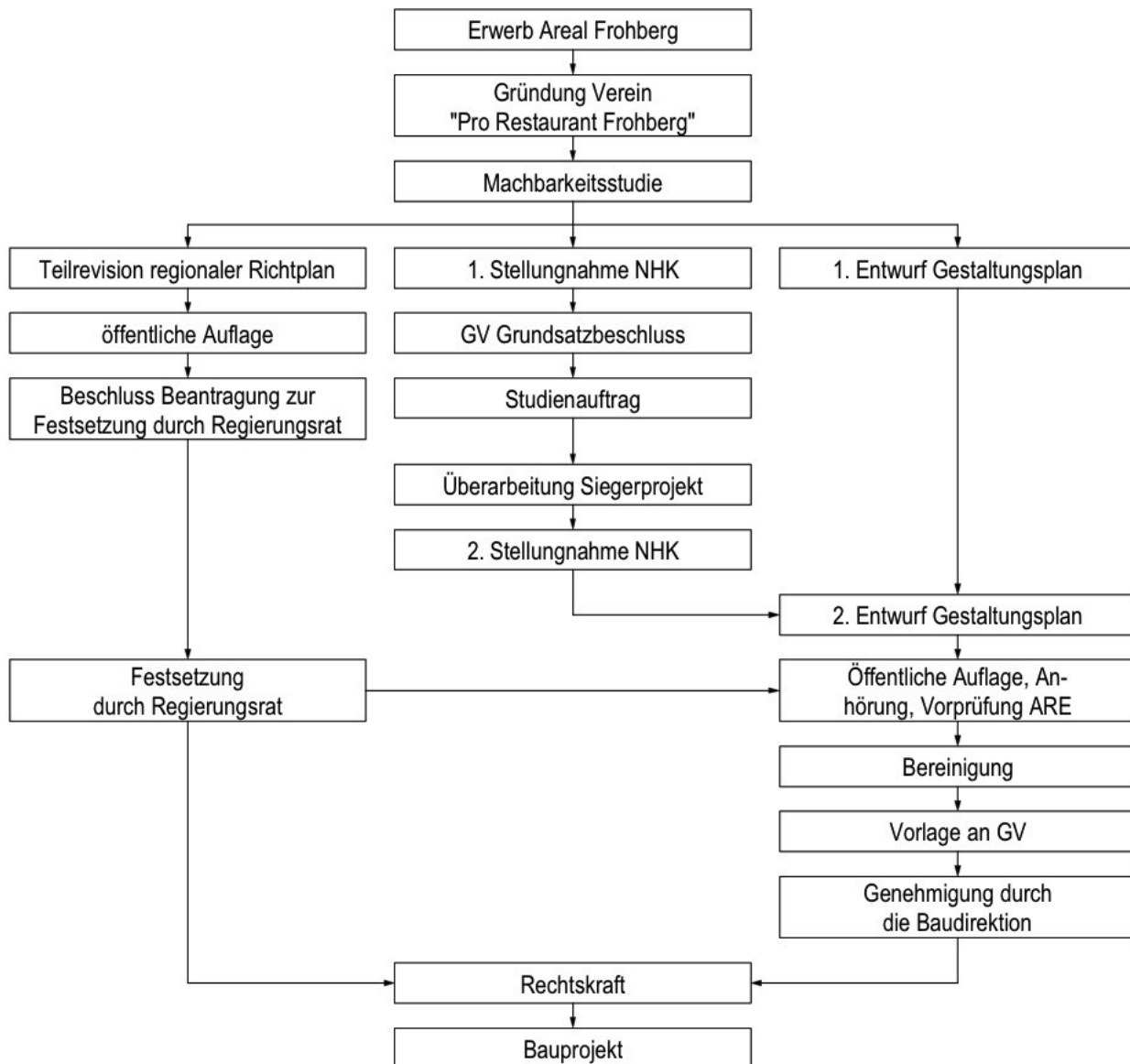
Ablauf Gestaltungsplanverfahren

Der Ablauf zur Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Froberg sieht wie folgt aus:

- Entwurf Gestaltungsplan (Situationsplan, Bestimmungen und Bericht gemäss Art. 47 RPV)
- Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG, parallel dazu Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Auswertung der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung
- Bereinigung Gestaltungsplan mit allfälligem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Gestaltungsplan durch Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

Überblick Planungsverlauf

Der folgende Überblick zeigt, wie die verschiedenen Bearbeitungsschritte und Aktivitäten mit dem Gestaltungsplanverfahren verknüpft sind:



Bestandteile des Gestaltungsplans

Der öffentliche Gestaltungsplan Froberg umfasst den Situationsplan 1:500, die Bestimmungen, den Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie das Richtprojekt. Die beiden erstgenannten Dokumente sind festzusetzen, der Bericht dient lediglich der Information.

Das im Rahmen des Studienauftrages überarbeitete Richtprojekt ist in einer Beilage zum Gestaltungsplan dokumentiert.

Zustimmungsorgan

Der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg muss der Gemeindeversammlung vorgelegt werden und bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion.

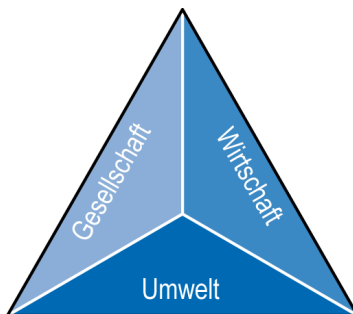
Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

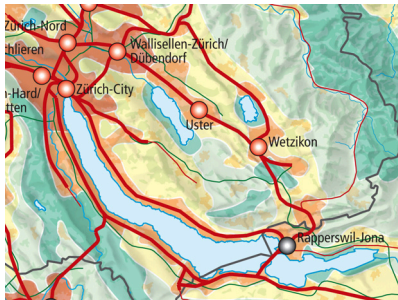
- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Bau- und Zonenordnung Stäfa vom 6.4.2009
- Zonenplan Stäfa vom 6.4.2009 (Stand 20.2.2014)
- Auszug Kommunales Inventar der schutzwürdigen Bauten, Vers. Nr. 593 (Kachelofen)
- Regionaler Richtplan Pfannenstil
- Teilrevision Regionaler Richtplan Pfannenstil, Festsetzung "Ausflugsziel" Restaurant Frohberg, Stäfa (Richtplantext und –karte, Erläuterungsbericht), RRB 969 vom 21.10.2015
- Grundsatzbeschluss vom 26.5.2014 der Gemeindeversammlung Stäfa zur weiteren Entwicklung des Areals Restaurant Frohberg
- Richtprojekt Peter Moor GmbH, Zürich, vom 29.5.2015 (Sieger Studienauftrag)
- Gutachten Nr. 04-2014 der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) vom 21.5.2014
- Gutachten Nr. 04-2014, 1. Ergänzung der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich (NHK) vom 19.8.2015

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende fünf Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

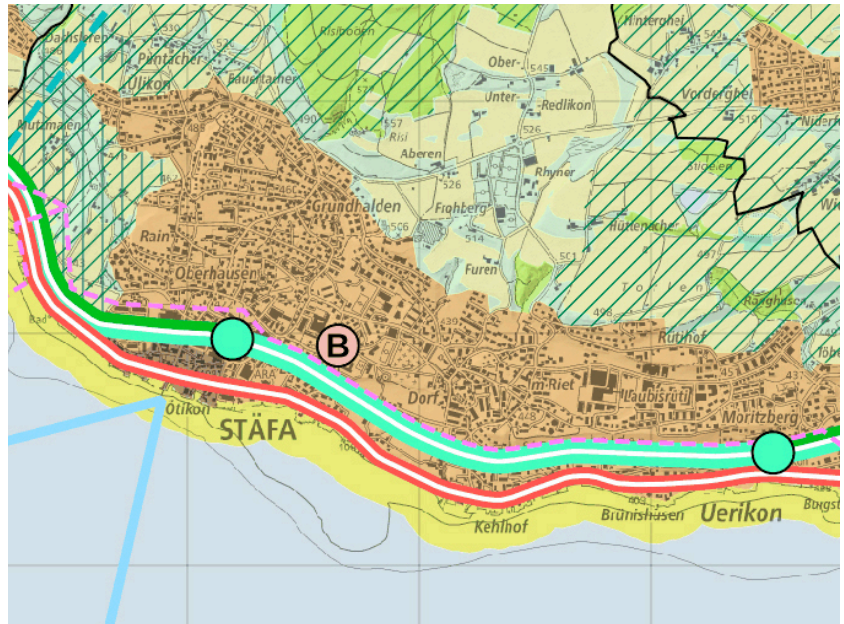
Im Raumordnungskonzept ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen.

In Stäfa werden zwei Handlungsräume unterschieden:

- Das Siedlungsgebiet in den tiefer gelegenen, seenahen Lagen ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich ein Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln".
- Das Landwirtschaftsgebiet in den höher gelegenen Lagen ist dem Raum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen gilt das Prinzip "stabilisieren und aufwerten". Der Froberg liegt in diesem Gebiet.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde am 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Der Frohberg liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes im Landwirtschaftsgebiet.



Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Pfannenstil stammt aus dem Jahre 1998. Seither erfolgten drei Änderungen (Chemie Uetikon, Bootstrockenplatz Stäfa, Deponie Chrüzlen). Als weitere Änderung wurde mit RRB 969 vom 21. Oktober 2015 das "Ausflugsziel" Restaurant Frohberg, Stäfa, festgesetzt.

Der Regionale Richtplan Pfannenstil wird zurzeit gesamthaft überarbeitet. Die aktuelle Fassung für die öffentliche Auflage, datiert vom 25. Mai 2016, enthält weiterhin die Festlegung "Ausflugsziel" Restaurant Frohberg.



3. Entwicklungsabsichten

3.1 Betriebliche Ausrichtung

Öffentlichkeit zu Investitionen bereit



Möglichkeit einer Public Private-Partnership (PPP) mit privatem Trägerverein „Pro Restaurant Frohberg“

Restaurationsbetriebe gehören nicht zur Kernkompetenz der Gemeinde. Zweck des Erwerbs des Restaurants Frohberg im Jahre 2009 durch die Gemeinde Stäfa war nicht der Restaurationsbetrieb an sich, sondern die Erhaltung der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung an einem wichtigen Naherholungspunkt der Gemeinde und der Region. Aus demselben Grund formulierte der Gemeinderat schon damals in seinem beleuchtenden Bericht zum Kaufantrag, dass die Gründung einer Betriebsgesellschaft angestrebt werden soll. Mit dieser zusammen wäre das Nutzungskonzept zu entwickeln, das dann durch die Gesellschaft umgesetzt würde. Wegen des wesentlichen öffentlichen Interesses wäre der Gemeinderat bereit, die Sanierung und den Betrieb mit öffentlichen Mitteln zu unterstützen.

Im April 2013 bildete sich der Verein "Pro Restaurant Frohberg". Mit diesem hat der Gemeinderat eine Absichtserklärung zur Vorbereitung eines Baurechtsvertrags unterzeichnet. Aus dem Verein könnte sich die private Betreibergesellschaft für das Restaurant bilden, die dann mit der Gemeinde in einer Public-Private-Partnership (PPP) das Restaurant führt. Die Gemeinde beabsichtigt, dieser Trägerschaft die entsprechenden Grundstücke samt darauf stehenden Gebäuden in einem selbstständigen und 50 bis 80 Jahre dauernden Baurecht abzugeben, unter dauerhafter Sicherung des öffentlichen Interesses. Dieses umfasst den Betrieb eines Restaurants unter Einschluss zugehöriger Nutzungen wie Seminare, Tagungen, Versammlungen und Anlässe.

Der Frohberg als gutbürgerliches Restaurant soll auf lange Sicht als beliebter Treffpunkt für Einheimische, Auswärtige, Wanderer, Passanten, Handwerker und Geschäftsleute erhalten bleiben. Mit einem Saal für Anlässe von Privaten, Vereinen und Gesellschaften und einem Wintergarten soll der Frohberg erweitert und attraktiv gestaltet werden, um die Grundlage für einen erfolgreichen, zukünftigen Betrieb zu schaffen.

Grundsatzbeschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 26. Mai 2014 hat zur weiteren Entwicklung des Frohbergs einen Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Für das der Politischen Gemeinde Stäfa gehörende Areal des Restaurants Frohberg werden die folgenden Grundsätze beschlossen:
 - a. Das Restaurant Frohberg wird als Restaurationsbetrieb weitergeführt.



- b. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 9820, 12548 und 12550 mit darauf stehenden Liegenschaften im Gebiet Frohberg werden im Umfang, wie für den Betrieb des Restaurants unter Einschluss dessen Umgeländes notwendig, im Baurecht an eine oder einen privaten Bauberechtigten abgegeben.
 - c. Das Baurecht wird als selbstständiges Baurecht mit einer Dauer von 50 bis 80 Jahren ausgestaltet, unter dauerhafter Sicherung des öffentlichen Interesses der Gemeinde und Eintrag der entsprechenden Servitute im Grundbuch.
 - d. Inhalt des Baurechts ist der Betrieb eines öffentlichen Restaurants als Ausflugsziel und als lokaler und regionaler Treffpunkt, das Speisen und Getränke anbietet, unter Einschluss zugehöriger Nutzungen wie Seminare, Tagungen, Versammlungen und persönliche Anlässe. Das Angebot muss den gastronomischen Bedürfnissen einer breiten Öffentlichkeit gerecht werden. Der Betrieb soll allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zur Konsumation bieten.
 - e. Der Baurechtszins soll grundsätzlich so angesetzt werden, dass der Betrieb des Restaurants mindestens kostendeckend gestaltet werden kann. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf einen Baurechtszins ganz oder teilweise und befristet verzichten.
 - f. Bei der Abgabe im Baurecht werden natürliche oder juristische Personen mit Sitz in der Gemeinde primär berücksichtigt.
 - g. Für die Beteiligung der Gemeinde an einem privat zu führenden und zu sanierenden Restaurant Frohberg – neben dem Zinsverzicht gemäss Ziffer e. – wird folgender Rahmen bestimmt:
 - Leistung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Sanierungsbeitrages von max. 300'000 Franken;
 - Zeichnung von max. 500'000 Franken Aktienkapital (kein Mehrheitsanteil);
 - Bürgschaft von max. 1 Mio. Franken.
2. Vorbehalten ist die Bedingung, dass von privater Seite mindestens 600'000 Franken mittels verbindlichen Zeichnungen von Aktien oder von Spenden geleistet werden, ansonsten die Beteiligung der Gemeinde gemäss Dispositiv 1 dahinfallen würde.
3. Dieser Beschluss ist ein Grundsatzbeschluss nach § 46 Abs. 3 Gemeindegesetz, der für die Behörden verbindlich ist. Die definitive Vorlage ist wieder den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung oder Urne zu unterbreiten.

3.2 Bebauungskonzeption

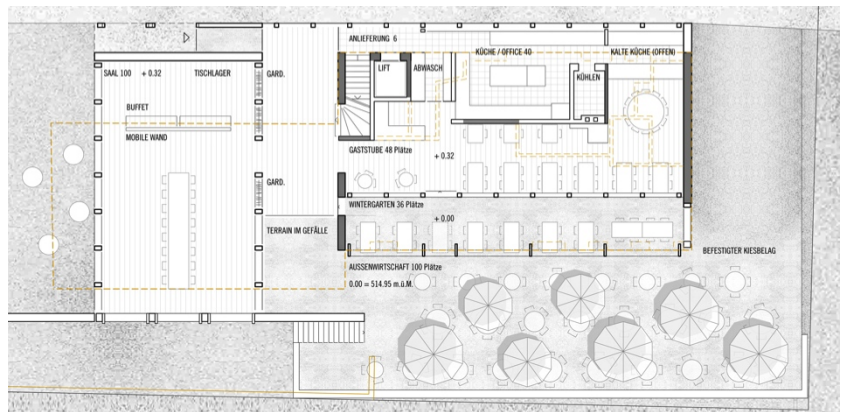
Überarbeitetes Siegerprojekt des Studienauftrages

Das überarbeitete Siegerprojekt des Studienauftrags "Auf der Mauer" des Architekturbüros Peter Moor GmbH, Zürich, dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

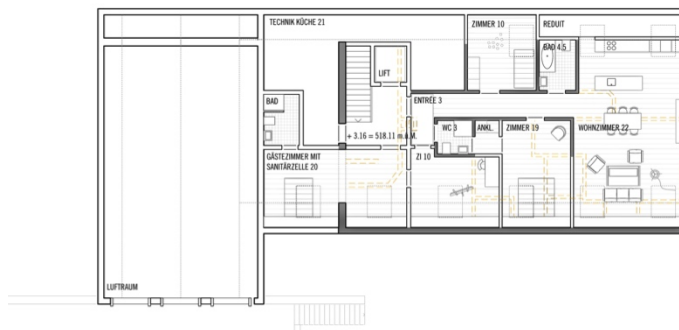
Wegleitend ist das heutige Gebäudevolumen, das teilweise umgelagert und um 90° gedreht wird. Zusätzliche Neubauten sind nicht geplant. Der Umfang der beabsichtigten baulichen Eingriffe umfasst im Wesentlichen einen Ersatzneubau des westseitigen Gebäudetraktes mit einem Saal und einem Seminarraum sowie eine Sanierung des ostseitigen Gebäudetrakts mit vergrößerter Küche und einem „Wintergarten“ auf Terrasenniveau.

Das Projekt soll in einer Etappe realisiert werden.

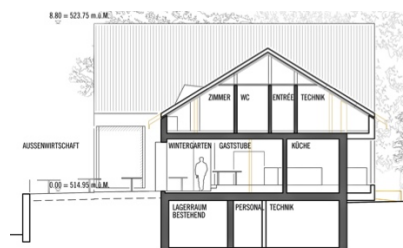
Ausschnitt aus dem Siegerprojekt,
 Peter Moor GmbH (29.5.2015)



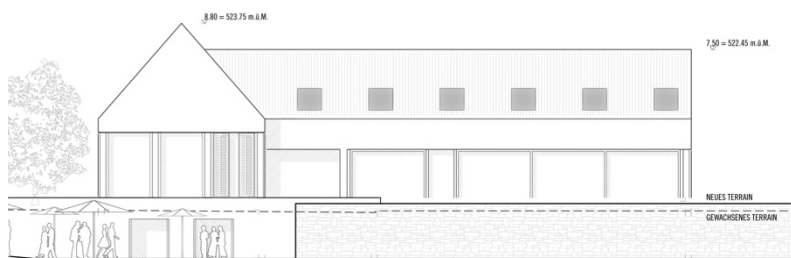
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schemaquerschnitt



Südfassade

Gutachten NHK

Zur Beurteilung der Gestaltung und Einordnung des überarbeiteten Siegerprojektes wurde nach Abschluss des Studienauftrags bei der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) ein Ergänzungs-Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses soll auf folgende Fragen Antwort geben:

- Entspricht das vorliegende Siegerprojekt nach Auffassung der NHK den Anforderungen für eine gute landschaftliche Einordnung?
- Wird das Projekt in der volumetrischen und architektonischen Gestaltung der landschaftlich sensiblen Lage gerecht?

In ihrem Ergänzungsgutachten vom 19. August 2015 begrüsst die NHK, dass ihre Anregung aufgenommen wurde, einen professionell begleiteten Studienauftrag mit einem kompetenten Begleitgremium und einem qualifizierten Teilnehmerfeld durchzuführen. Mit dem überarbeiteten Projektvorschlag "Auf der Mauer" liege nun ein valables Projekt vor. Die NHK stellt die aus ihrer Sicht überraschende Volumetrie nicht in Frage, äussert sich jedoch kritisch zur Stützmauer der vorgelagerten Terrasse und der Wand unter dem Neubau. Beim gesamten Anschluss zum vorgelagerten Rebhang zeige sich eine gewisse Ambivalenz, die es in der weiteren Projektierung auszuräumen gelte. Die aktuelle, landschaftlich stimmige Situation - eine Stützmauer als klare Grenze zwischen unten (Rebhang) und oben (Restaurant mit Terrasse) – werde verunklärt. Eine Klärung der Materialisierung, der Konstruktion und der Einfügung in die Landschaft ist hinsichtlich folgender Punkte angezeigt:

- Störend seien die beiden breiten Austritte aus dem im Sockel gelegenen Seminarraum. Während die Stützmauer bisher als solche zu lesen war, sei ihr Charakter nun verwischt, weil sie zugleich Untergeschossfassade und Stützmauer sein soll.
- Besonders störend sei der befestigte Aussenplatz am Rebhang, der die bisher klare Grenze überschreite, weil sich der Bereich des Restaurants sich in den Rebhang hinein-fresse. Nicht auszuschliessen sei zudem, dass in der steilen Topografie noch eine weitere Stützmauer benötigt würde, um den Platz zu sichern."

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Frage 2 bezüglich der volumetrischen Einpassung grundsätzlich positiv beantwortet werden könne, hingegen seien die architektonische Gestaltung und die Einpassung in die heikle Topografie gerade vor und seitlich des Gebäudeensembles noch nicht bewältigt, die in Frage 1 geforderte gute landschaftliche Einordnung demzufolge noch nicht erreicht.

Um eine gute Grundlage für den Gestaltungsplan zu erhalten, empfiehlt die NHK der Gemeinde Stäfa, das Siegerprojekt im Hinblick auf eine verträgliche Einbettung des Projekts in die Landschaft zu überarbeiten und zu präzisieren.

Kommentar zum Gutachten



Die Kritik der NHK zielt auf einen zentralen Aspekt der Entwurfsidee. Es besteht eine Widersprüchlichkeit, wenn die NHK dem Studienauftrag ein kompetentes Begleitgremium attestiert und gleichzeitig den einstimmigen Beschluss dieses Beurteilungsgremiums in Frage stellt. Zu den Erwägungen im Gutachten ist Folgendes zu bemerken:

- Es ist eine wesentliche Qualität des Projektvorschlages "Auf der Mauer", den drei Hauptnutzungen – Restaurant, Saal und Seminarraum – je einen eigenen Aussenraum auf der jeweiligen Geschossebene zuzuweisen. Dazu und zur Belichtung sind naturgemäss Ausgänge zu diesen Aussenräumen erforderlich.
- Es ist nicht vorgesehen, dass die Aussenwirtschaft des Restaurants auf die tiefere Ebene des Aussenraumes vor dem Seminarraum ausgedehnt wird. Dieser Bereich soll auch nicht befestigt werden.
- Die Stützmauer der vorgelagerten Terrasse ist entgegen der Aussage der NHK und gestützt auf den Projektbeschrieb des Architekten nicht in Beton, sondern in einem naturnahen Trockenstein-Mauerwerk vorgesehen, das gute Voraussetzungen für die landschaftliche Einordnung und die Biodiversität im Übergang zum Rebberg schafft.
- Weder die beiden Stützmauern noch die Aussenbereiche bedrängen den Rebhang. Die neue Terrassenmauer übernimmt die Flucht und die Höhenlage der bisherigen, zum Abbruch vorgesehenen Mauer.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den Bedenken der NHK mit verschiedenen Massnahmen begegnet werden kann. Einzelne Kritikpunkte werden durch entsprechende Bestimmungen im Gestaltungsplan berücksichtigt (Ziff. 6.4 Gestaltung Giebelmauer, Ziff. 6.6 Aussenbereich Seminarraum).

Im Sinne einer stufengerechten Weiterentwicklung erscheint jedoch eine erneute umfassende Überarbeitung des Richtprojekts "Auf der Mauer" im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nicht angemessen. Die detaillierte Materialisierung, Konstruktion und Landschaftsintegration der beiden Stützmauern soll erst im Hinblick auf das Bauprojekt erfolgen. Die anzustrebende konzeptionelle Entwicklungsrichtung wurde im Gespräch am 10. Dezember 2015 mit der Vertreterin des ARE und der Sekretärin der NHK erörtert.

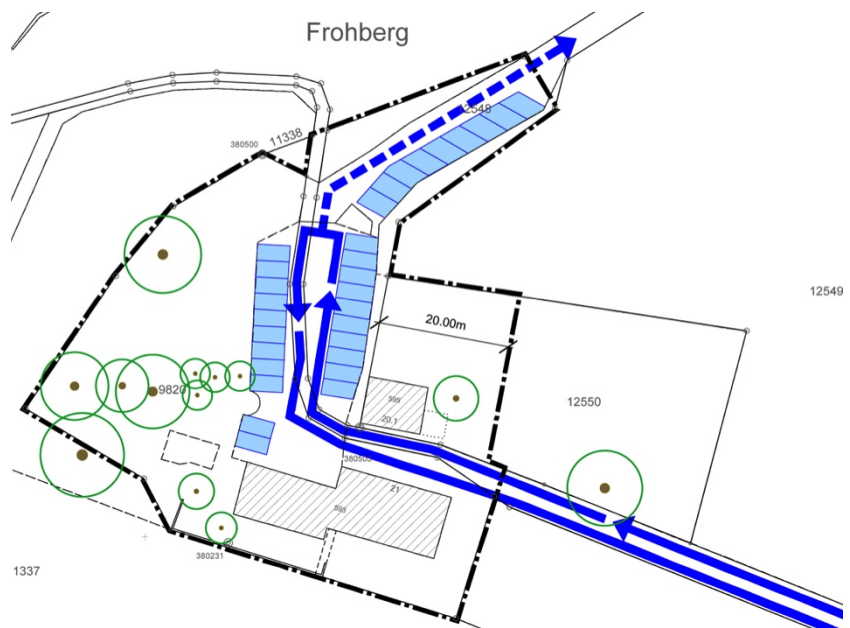
3.3 Parkierungskonzeption

Überprüfung

Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes bietet den Anlass, die bestehende Erschliessungs- und Parkierungskonzeption zu überprüfen. Dazu wurden drei Konzepte näher betrachtet:

- Konzept 1: Heutige Situation
- Konzept 2: Verlagerung Parkplätze an die Frobergstrasse
- Konzept 3: Verlagerung von Parkplätzen auf die Wiese

Konzept 1: Heutige Situation



Kurzbeschreibung

Vorhanden sind 30 nicht markierte Abstellplätze. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Frobergstrasse. Einzelne Fahrzeuge wählen jedoch die Wegfahrt nach Nordosten über den Weg zur alten Frobergstrasse (nachfolgend Wegabschnitt genannt), was jedoch vermieden werden sollte.

Vorteile

- Es muss kein Kulturland beansprucht werden
- Es werden keine Fruchtfolgefleichen tangiert
- Alle bestehenden Servituten können erhalten werden

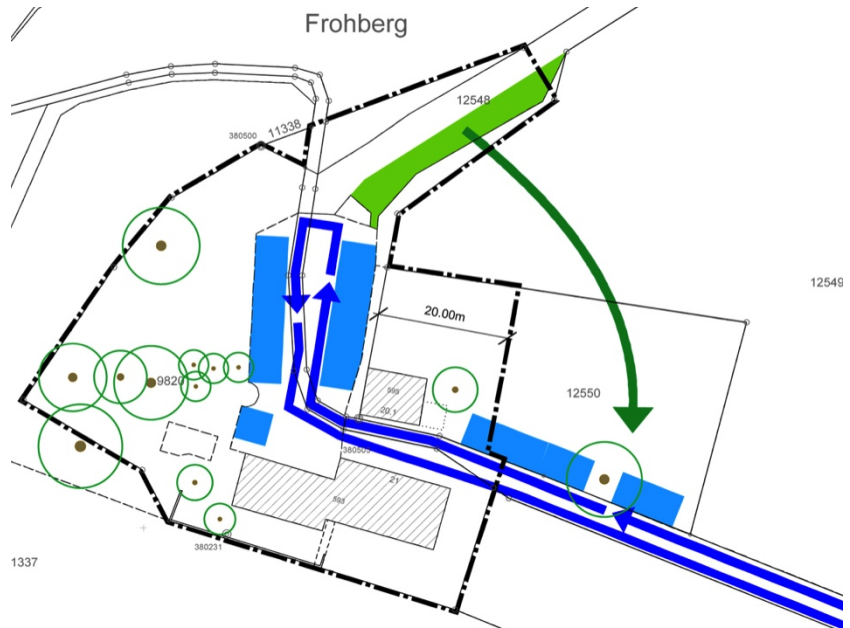
Nachteile

- Die Engstelle zwischen den Gebäuden erschwert das Kreuzen der Autos
- Die Schrägparkierung im Bereich des Flurweges begünstigt das Wegfahren nach Nordosten
- Konflikt Fussgänger auf dem bestehenden regionalen Panoramaweg

Folgerungen

Dieses Konzept wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt. Die bestehenden Nachteile können durch eine Optimierung der Parkplatzanordnung und eine Neugestaltung der Umgebungsflächen zwischen den Gebäuden gemildert werden.

Konzept 2:
Verlagerung von Parkplätzen
an die Frobergstrasse



Kurzbeschreibung

Möglich sind 32 Abstellplätze. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Frobergstrasse. Die Parkplätze im nordöstlichen Bereich werden an die Frobergstrasse verlegt und die ehemalige Parkierungsfläche wird zur Kompensation rekultiviert.

Vorteile

- Die Wegfahrt nach Nordosten über den Wegabschnitt wird vermieden
- Es werden keine Fruchtfolgefleichen tangiert
- Es entsteht Platz für zusätzliche 2 PP

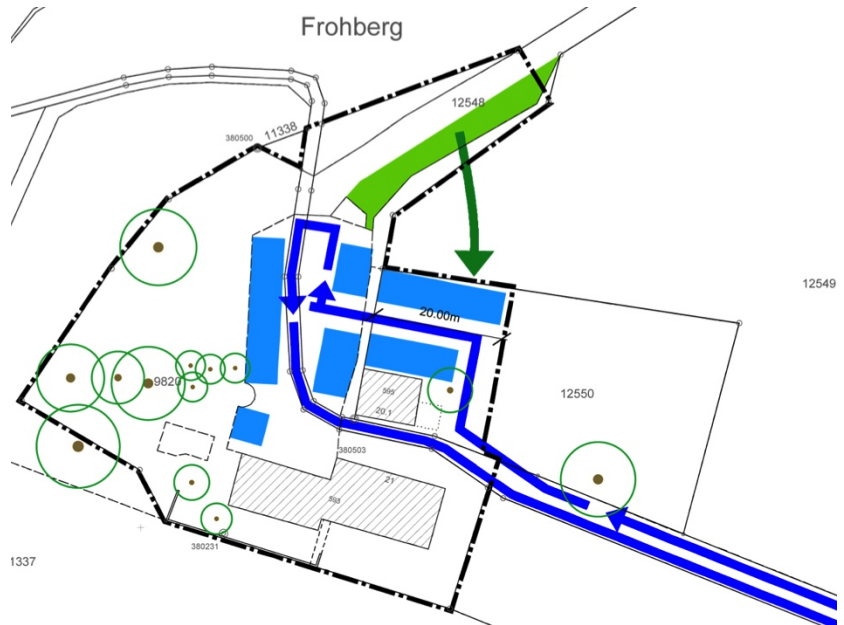
Nachteile

- Die neuen Parkplätze beanspruchen gutes Kulturland (Nutzungsseignungsklassen 2 und 5, vgl. Abb. auf S. 19)
- Die ehemaligen Parkierungsflächen am Wegabschnitt müssen rekultiviert werden
- Die Engstelle zwischen den Gebäuden erschwert das Kreuzen der Autos
- Die bestehenden Servituten müssen teilweise angepasst werden
- Es entstehen neue Konflikte zwischen Fussgängern auf dem regionalen Panoramaweg und den parkierenden Autos

Folgerungen

Dieses Konzept führt nicht zu wesentlichen Verbesserungen und beansprucht zusätzliches Landwirtschaftsgebiet. Es wird daher nicht weiterverfolgt.

Konzept 3:
Verlagerung von Parkplätzen
auf die Wiese



Kurzbeschreibung

Möglich sind 30 Abstellplätze. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Frobergstrasse. Die Parkplätze im Bereich des Wegabschnittes werden auf die Wiese hinter dem Nebengebäude verlegt und die ehemalige Parkierungsfläche wird zur Kompensation rekultiviert. Die Engstelle zwischen den Gebäuden wird durch das neue Einbahnregime entschärft.

Vorteile

- Kompaktere Parkierung ohne zusätzliche Konflikte mit Fussgängern am Panoramaweg
- Die Wegfahrt nach Nordosten über den Wegabschnitt wird vermieden
- Die Engstelle zwischen den Gebäuden wird entschärft
- Es werden keine Fruchtfolgefleichen tangiert

Nachteile

- Die neuen Parkplätze beanspruchen gutes Kulturland (Nutzungseignungsklassen 2 und 5, vgl. Abb. auf S. 19)
- Die ehemaligen Parkierungsflächen am Wegabschnitt müssen rekultiviert werden
- Die bestehenden Servituten müssen teilweise angepasst werden

Folgerungen

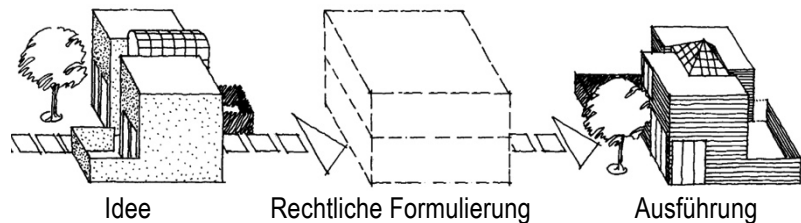
Dieses Konzept führt zwar zu einzelnen Verbesserungen, ist jedoch relativ aufwendig und beansprucht zusätzliches Landwirtschaftsgebiet. Es wird daher nicht weiterverfolgt.

4. Festlegungen im Gestaltungsplan

4.1 Grundsatz

Grundsatz

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Im Gegenzug darf das Grundkonzept nicht verwässert werden. Das nachstehende Schema illustriert diesen Ansatz nach dem Prinzip, eine Konzeptidee im Gestaltungsplan zu abstrahieren und im Detail auch anders ausführen zu können.



4.2 Zweck (Art. 1)

Sicherung von öffentlichen Interessen

Der Zweckartikel listet die Motive des Gestaltungsplans auf. Hauptmotiv ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen dauerhaften Restaurationsbetrieb in der Landwirtschaftszone. Die beabsichtigte bauliche Erneuerung und Erweiterung soll unter Einschluss der zugehörigen Umgebungsanlagen auch einen Beitrag an die Wahrung der charakteristischen Identität der Gebäudegruppe Froberg und deren Einbettung in die Landschaft leisten.

Zur Sicherung der öffentlichen Interessen gehört auch die Beachtung der von der Gemeindeversammlung am 26. Mai 2014 beschlossenen Grundsätze.

4.3 Allgemeines (Art. 2)

Situationsplan und Bestimmungen

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt vollständig innerhalb der Landwirtschaftszone. Er umschliesst eine Gesamtfläche von 3'709 m² mit folgenden Grundstücken:

| Grundstück | Beschrieb | Teilfläche |
|----------------|--|----------------------|
| Kat.-Nr. 9820 | Parzelle mit Restaurant | 2'231 m ² |
| Kat.-Nr. 12550 | Teil Parzelle mit Nebengebäude | 486 m ² |
| Kat.-Nr. 12548 | Teil Strassengrundstück/ Wegabschnitt | 831 m ² |
| Kat.-Nr. 12919 | Teil Frobergstrasse | 62 m ² |
| Kat.-Nr. 11334 | Teil Frobergweg | 99 m ² |
| Total | | 3'709 m ² |

Die drei Erschliessungsgrundstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen, damit ein grösstmöglicher Spielraum für allfällige Verlagerungen von Fahr- und Parkierungsflächen zur Verfügung steht.

Ergänzendes Recht

Die Festlegungen des Gestaltungsplans sind massgeschneiderte Präzisierungen des übergeordneten Rechts. Dies betrifft insbesondere die Nutzungs- und Abstandsvorschriften.

Die Bau- und Zonenordnung enthält hingegen ausser der Empfindlichkeitsstufe keine Vorschriften für die Landwirtschaftszone und kann lediglich hinsichtlich der ergänzenden Bestimmungen sinngemäss herangezogen werden.

Richtprojekt

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt der Peter Moor GmbH vom 29. Mai 2015 illustriert die beabsichtigte Umsetzung, ist rechtlich jedoch nicht verbindlich, sondern richtungsweisend. Es dient aber der Baubehörde bei der späteren Prüfung von Baugesuchen als Beurteilungsmesslatte.

4.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude (Art. 3)

Baubereiche



Die mit Koordinaten definierten Baubereiche legen die zulässige Ausbreitung der Bauten fest. Sie sind von den Gebäudegrundflächen des Bestandes und des Richtprojektes abgeleitet.

Dem gesetzlich geforderten Projektierungsspielraum (§ 83 Abs. 2 PBG) wird angemessen Rechnung getragen. Im Vergleich zum Richtprojekt beträgt der allseitig vorhandene Anordnungsspielraum 0.20 - 1.00 m. Zudem stellen die Baubereiche sicher, dass der kantonalrechtliche Grenzabstand von 3.50 m zum Rebgrundstück Kat.-Nr. 11337 eingehalten ist.

Grundmasse



Im Baubereich A ist ein Vollgeschoss (Saal) und ein anrechenbares Untergeschoss (Seminarraum) zulässig. Anrechenbare Dachgeschosse sind hier ausgeschlossen. Im Baubereich B ist hingegen ein zusätzliches Dachgeschoss für die Wohnnutzungen zulässig.

Gemäss dem Richtprojekt beträgt der Höhenunterschied zwischen den beiden Firsten in den Baubereichen A und B 1.30 m. Diese Differenz wird in den Bestimmungen beibehalten, doch steht für allfällige Anpassungen der Gebäude- und Firsthöhen ein zusätzlicher Höhenspielraum von 0.25 m zur Verfügung.

Im Baubereich C sind Lage, Geschosshöhe und Gebäudehöhe und Firsthöhe des bestehenden alten Waschhauses beizubehalten. Dies gilt auch für einen allfälligen späteren Ersatzbau.

Unterirdische Gebäude

Der heutige Ausgang in der bestehenden Mauer, welcher das Rebgrundstück Kat.-Nr. 11337 direkt mit dem Keller des Gebäudes in Baubereich B verbindet, soll bestehen bleiben. Dies hängt mit einer alten Funktion zwischen den Reben und dem weinausschenkenden Restaurant zusammen. Zudem bleibt ein Bezug zu den Lagerräumen im Untergeschoss gewährleistet.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zur Überdeckung der Velo- und Containerabstellplätze zulässig. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches ist dabei der kantonalrechtliche Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten, soweit nicht ein Näherbaurecht beigebracht werden kann.

Abbruch



Der bestehende ostseitige Anbau beim Nebengebäude tritt störend in Erscheinung. Er dient als Lagerfläche für Ziegel und Plastikstühle sowie als Unterstand für den Container. Ein Ersatzbau ist ausgeschlossen. Im Zuge der baulichen Erneuerung soll geprüft werden, diesen Anbau mittelfristig abzubauen, um das alte Waschhaus im Baubereich C freizuspielen und als Teil des Froberg-Ensembles aufzuwerten. Als Ersatz könnten die Container entweder innerhalb des Waschhauses angeordnet oder – allenfalls zusammen mit den Veloabstellplätzen – in ein neues Besonderes Gebäude integriert werden. Denkbar ist auch eine nischenartige Einwandung, die unauffällig in die Umgebungsgestaltung integriert ist.

4.5 Nutzung (Art. 4)

Gastronomienutzungen



Zulässig ist ein Restaurationsbetrieb samt zugehörigen Nebenräumen. Dies entspricht der bestehenden und im öffentlichen Interesse beizubehaltenden Nutzweise als Ausflugsrestaurant. Darüber hinaus sind dem Restaurationsbetrieb angegliederte Nutzungen wie Seminarien oder Tagungen samt Nebenräumen zulässig. Insbesondere der im Baubereich A geplante Saal sowie der Seminarraum sind als Grundlage für einen erfolgreichen zukünftigen Betrieb auf Anlässe von Privaten, Vereinen und Gesellschaften ausgerichtet. Sie lassen sich denn auch funktional vom übrigen Restaurationsbetrieb abtrennen.

Wohnnutzungen

Wohnnutzungen sind nur in beschränktem Umfang für Angehörige und Gäste des Restaurationsbetriebes gestattet. Dafür kann wie bisher das Dachgeschoss des Baubereiches B beansprucht werden. Gemäss Richtprojekt besteht Spielraum für eine 4½-Zimmer-Wirtewohnung (104 m²) und ein Gästezimmer mit Sanitärzelle (25 m²), das bei Bedarf auch als Schaltzimmer der Wohnung zugeschlagen werden kann.

Ausnützung

Eine Baumassenziffer oder Ausnützungsziffer ist nicht zu beachten. Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den definierten Baubereichen und Grundmassen.

4.6 Erschliessung und Parkierung (Art. 5)

Zu- und Wegfahrten

Die Verkehrserschliessung des Restaurants Froberg muss wie heute über die Frobergstrasse erfolgen. Eine Wegfahrt über den Wegabschnitt Kat.-Nr. 12548 zur alten Frobergstrasse an der Tennishalle vorbei ist nicht erlaubt. Zur Durchsetzung dieser Vorgabe ist eine Senkrechtparkierung einzurichten und eine Signalisation zu prüfen (Fahrverbot ausser für landwirtschaftliche Fahrzeuge).

Oberirdische Parkierung



Oberirdische Abstellplätze sind in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Diese entsprechen im Wesentlichen der heutigen Organisation, erlauben aber Optimierungen der Abgrenzungen. Insgesamt ist Platz für 30 Abstellplätze vorhanden. Mit den baulichen Erneuerungen ist keine Vergrösserung dieser Abstellplatzzahl verbunden.

Gemäss Norm SN 640 281 sind für Restaurants normalerweise 0.2 PP pro Sitzplatz vorzusehen. Die vorhandenen 30 Abstellplätze decken somit den Bedarf für 150 Sitzplätze ab. Das heutige Restaurant verfügt über je rund 100 Sitzplätze im Innern und in der Aussenwirtschaft.

Damit werden $\frac{3}{4}$ des theoretischen Bedarfs an Abstellplätzen abgedeckt. In Anbetracht eines angemessenen Anteils von Wanderern auf dem regionalen Panoramaweg, den verschiedenen Parkierungsmöglichkeiten bei den nahe gelegenen Sportanlagen sowie der Bushaltestelle Froberg (Endstation Buslinie 880) ist eine Vergrösserung der Parkierungsflächen nicht angezeigt.

Regionaler Panoramaweg



Zwischen den im Situationsplan dargestellten Richtungspfeilen ist der öffentliche Fussweg (regionaler Panoramaweg) dauernd zugänglich zu halten. Das Restaurant Froberg als Ausflugsziel für Wanderer und Erholungssuchende liegt gemäss regionalem Richtplan an einem Fuss- und Wanderweg. Dieser ist heute noch nicht identisch mit dem Verlauf des 27.6 km langen Panoramaweges, welcher an schönster Aussichtslage von der Rehalp in Zürich bis zum Bahnhof Feldbach verläuft. Gemäss dem Antrag der Zürcher Wanderwege, der am 20. März 2012 von der Gemeinde Stäfa an die ZPP weitergeleitet wurde, wird der Panoramaweg künftig über den Frobergweg direkt am Restaurant Froberg vorbei geführt. Zurzeit ist noch der bisherige Verlauf des Panoramaweges ausgeschildert.

Abstellplätze Zweiräder



Abstellplätze für Velos und Motorräder sind in Eingangsnähe im Bereich der im Situationsplan dargestellten Lage anzuordnen. Da der Froberg in der Regel nur bei gutem Wetter mit Velos frequentiert wird, sind witterungsgeschützte Veloabstellplätze nicht zwingend. Trotzdem lässt die Bestimmung eine Überdachung zu (Abs. 4).

Gemäss VSS-Norm SN 640 065 sind bei Restaurants 2 Velo-P pro 10 Arbeitsplätze und 2 Velo-P pro 10 Sitzplätze vorzusehen. Unter Annahme von 5 Arbeitsplätzen und 200 Sitzplätzen (innen oder aussen) entspricht dies einem theoretischen Bedarf von 41 Veloabstellplätzen. Aufgrund des hohen Anteils an Wanderern und der topografischen Lage am Berg ist jedoch eine geringere Anzahl gut vertretbar. Anzustreben sind Abstellplätze für 20 Zweiräder.

Container



Soweit Container nicht in den Gebäuden angeordnet werden können und einen Standort im Freien beanspruchen, sind sie zu überdachen. Besondere Gebäude sind zu diesem Zweck ausserhalb der Baubereiche zulässig. Da der störende Anbau beim Waschhaus abgebrochen werden soll, ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Betrieblich vorteilhaft ist eine Lage in der Nähe der Küche. Weil das Richtprojekt keine näheren Aussagen macht, ist der Containerstandplatz noch offen. Der Gestaltungsplan gibt den künftigen Standort bewusst nicht vor, um den Spielraum für geeignete Lösungen offen zu halten.

4.7 Gestaltung (Art. 6)

Besonders gute Gestaltung

Es ist nicht nur eine befriedigende, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG gefordert. Diese Vorgabe ist insbesondere mit Blick auf eines der Hauptziele, die Identität der charakteristischen Gebäudegruppe Froberg an einer landschaftlich exponierten Lage zu wahren, gerechtfertigt. Auch soll die öffentliche Hand mit ansprechend gestalteten Bauten, die dem besonderen Standort entsprechen, eine Vorbildwirkung wahrnehmen.

Dachgestaltung



In den Baubereichen A-C sind Schrägdächer vorgeschrieben und die im Situationsplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Damit wird dem charakteristischen kubischen Erscheinungsbild des von weit her sichtbaren Frobergs Rechnung getragen. Insbesondere im westlichen Gebäudeteil wird der bisherige Ausdruck mit dem unverwechselbaren schiefen Giebeln durch eine zeitgemässe Erscheinung mit neuen architektonischen Qualitäten ersetzt. Das Richtprojekt nimmt das typische Bild der Zürichsee-Häuser mit ihren zum See hin orientierten Giebelfassaden auf und schafft mit einem neuen „Querschiff“ eine Giebelfassade zum See. Das markante Quervolumen im Baubereich A soll nicht mit Dachaufbauten beeinträchtigt werden, weshalb solche nur für die Wohnung im Baubereich B gestattet sind. Für die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten gilt § 292 PBG.

Kachelofen



Der Froberg ist im Kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Gemeinde Stäfa enthalten. Dies betrifft jedoch nicht das Gebäude selbst, sondern nur den bestehenden Kachelofen, der sich im westlichen Gebäudeteil befindet, welcher abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll (Baubereich A). Das Inventar postuliert als Schutzziel die integrale Erhaltung des Kachelofens. Es würdigt diesen wie folgt: *"Gut erhaltener Nehracher-Kachelofen von 1766, mit türkisfarbenen Füllkacheln und figürlicher Blaumalerei auf den weissgrundigen Eck- und Frieskacheln. Inschrift „17 Kaspar Nehracher hafner Im stäffen 66“ am Ofenfries."*

Im Sinne der Selbstbindung der Gemeinde gemäss § 204 PBG verlangt der Gestaltungsplan die Erhaltung dieses Kachelofens durch die Integration in den erneuerten Gastwirtschaftsräumen. Das Richtprojekt sieht den neuen Standort im Baubereich B vor.

Stützmauern

Entlang der im Situationsplan bezeichneten Mauerachsen sind Stützmauern zu erstellen. Die östliche Terrassenmauer ist in einem naturnahen Trockenstein-Mauerwerk auszuführen. Bei der Detailgestaltung der westlichen Giebelmauer sind die Kritikpunkte im Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) vom 19. August 2015 zu berücksichtigen. Diese Kritikpunkte sind insbesondere:

- Materialisierung, Konstruktion und Landschaftsintegration der Giebelmauer (Saal) mit darunterliegender Stützmauer (Seminarraum)
- Artikulation der Öffnungen des Seminarraumes
- Aussenbereich Seminarraum mit extensiver Nutzung und Gestaltung

Aussenwirtschaft Restaurant

Die Aussenwirtschaft des Restaurationsbetriebes ist im bezeichneten Bereich zulässig. Es soll vermieden werden, dass sich der Restaurationsbetrieb längerfristig über den festgelegten Bereich hinaus in den Spielplatz oder auf andere Flächen ausbreitet. Dieser Bereich darf z.B. mit einem Plattenbelag dauernd befestigt werden.

Aussenbereich Saal und Seminarraum

Vor dem Saal und dem Seminarraum sind extensiv nutzbare Aussenbereiche für den Aufenthalt im Freien zulässig. Eine ständige Nutzung als Aussenwirtschaft ist hier nicht erwünscht. Denkbar sind hingegen veranstaltungsbezogene Apéros. Die Flächen sollen mit Kiesrasen oder chaussierten Belägen ausgestaltet werden. Befestigte Beläge sollen auf den unmittelbaren Fassadenbereich beschränkt werden.

Spielplatz, übrige Grünflächen, Baumbestand



Der Spielplatz ist in seinem Zweck zu erhalten. Veränderungen der Ausstattung sind zulässig.

Die übrigen Grünflächen sind als Wiesen zu belassen und im Wesentlichen extensiv zu nutzen. Örtliche Anpassungen der Abgrenzungen sind im Rahmen des Projektierungsspielraumes möglich. Dies kann zum Beispiel bei einer Verschiebung der Parkplatzanordnung der Fall sein.

Der im Situationsplan bezeichnete Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Diese Massnahmen sollen dazu beitragen, den Charakter des angenehmen, beschatteten Grünraumes zu wahren.

Übrige befestigte Flächen

Die übrigen befestigten Flächen dienen zum überwiegenden Teil der Erschliessung. Örtliche Anpassungen der Abgrenzungen sind im Rahmen des Projektierungsspielraumes möglich, etwa im Rahmen einer Modifikation der Parkieranordnung.

Für die Parkierungsflächen ist anstelle des heutigen Asphaltbelages ein befestigter Kiesbelag erwünscht, um einen passenden Bezug zum ländlichen Raum zu erhalten. Das zweckmässige Material wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens festgelegt.

4.8 Umwelt (Art. 7)

Lärmschutz

Im Geltungsbereich gilt wie in der Landwirtschaftszone die Empfindlichkeitsstufe III. Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aus der Sicht des Strassen- und Betriebslärms bietet dies keinerlei Probleme.

Energieversorgung

Es ist eine Wärmeversorgung mit einem überwiegenden Anteil erneuerbarer Energie vorzusehen. Insbesondere zur Nutzung der Sonnenenergie oder der Erdwärme bestehen diesbezüglich gute Voraussetzungen.

4.9 Rechtswirkungen (Art. 8)

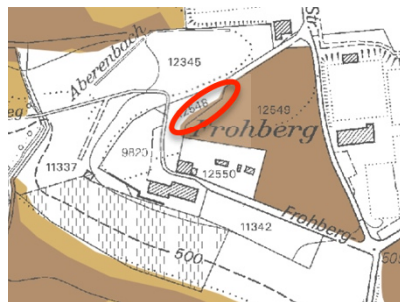
Inkrafttreten

Indem das Ausflugsziel Froberg mit Regierungsratsbeschluss vom 21. Oktober 2015 im regionalen Richtplan Pfannenstil festgesetzt wurde, ist die übergeordnete planungsrechtliche Voraussetzung für den Gestaltungsplan erfüllt.

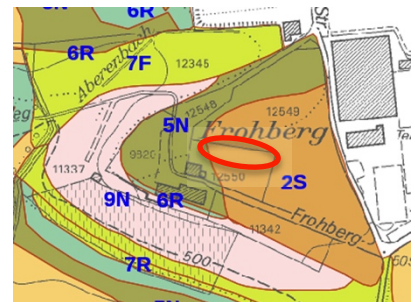
Am 1. Juli 2014 ist eine Änderung der Rechtsgrundlagen zum Themenkreis Verfahren und Rechtsschutz in Kraft getreten. Der gemäss ist in § 5 Abs. 3 PBG vorgesehen, dass der Genehmigungsentscheid der Baudirektion von der Gemeinde publiziert und zusammen mit dem Planwerk aufgelegt wird. Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans kann erst nach Abschluss eines allfälligen Rekursverfahrens aufgrund der Publikation nach § 6 PBG erfolgen.

5. Auswirkungen

| | |
|---------------------------|---|
| Restaurationsbetrieb | Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen im öffentlichen Interesse liegenden dauerhaften Restaurationsbetrieb am regionalen Panoramaweg geschaffen. Auf dieser Grundlage können die angestrebten baulichen Erneuerungen und Erweiterungen realisiert werden. |
| Projektierungsspielraum | Der gesetzlich geforderte Projektierungsspielraum ist vorhanden. |
| Orts- und Landschaftsbild | Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt, das als bester Beitrag aus einem Studienauftrag hervorgegangen ist, bildet in Verbindung mit erhöhten Gestaltungsanforderungen die Basis für die vorausgesetzte gute Gesamtwirkung. Damit wird die Identität des Frobergs im Orts- und Landschaftsbild von Stäfa gestärkt. |
| Fruchtfolgefleichen | Der Gestaltungsplan beansprucht marginale Randbereiche von Fruchtfolgefleichen zur Optimierung der Parkierung. Diese max. 80 m ² umfassende Fläche innerhalb des Erschliessungsgrundstückes Kat.-Nr. 12548 könnte ohne weiteres auf dem benachbarten Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 12550 kompensiert werden. Dieses weist auch eine deutlich bessere Bodenqualität auf (Klasse 2) als die beanspruchte Fläche (Klasse 5). Das Amt für Raumentwicklung ARE hat jedoch diese Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen im Vorprüfungsbericht mit Verweis auf die geringe Fläche toleriert. |
| Energie | Eine nachhaltige Energielösung wird mit der im Gestaltungsplan geforderten teilweisen Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien gefördert. |
| Lärm und Lufthygiene | Der Gestaltungsplan hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lärm- und Luftbelastung. |



Fruchtfolgefleichen



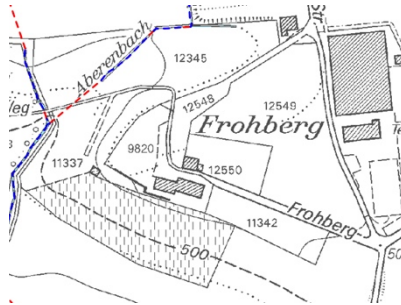
Nutzungseignungsklassen

Altlasten

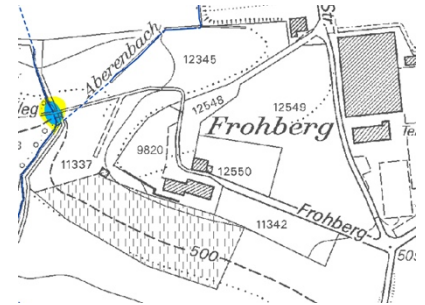
Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) bzw. dem Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) keine Einträge verzeichnet.

Gewässer

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans befinden sich keine öffentlichen Gewässer. In der näheren Umgebung fliesst der Aberenbach, der jedoch keine Gefährdung für den Frohberg darstellt.



Oberflächengewässer



Naturgefahrenkartierung

Fazit

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Frohberg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

6. Mitwirkung

Anhörung

Der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg wurde der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP (Regionalplanung) sowie den Nachbargemeinden Männedorf, Oetwil a.S. und Hombrechtikon zur Anhörung unterbreitet.

Von diesen Planungsträgern sind keine Anträge eingegangen.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 29. Januar 2016 bis 28. März 2016. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen entfällt somit.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Im Vorprüfungsbericht vom 9. März 2015 hat das ARE die Vorgehensweise mit dem durchgeführten Konkurrenzverfahren, dem Einbezug der NHK und der Bereinigung des Richtprojektes gewürdigt und den Gestaltungsplan aufgrund seiner Planungsziele und Festlegungen begrüsst. Die vom ARE angeregten Anpassungen einzelner Bestimmungen und die Ergänzung des Erläuterungsberichtes sind in die Vorlage eingeflossen.

Festsetzung

Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse wurde der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg bereinigt und durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeindeversammlung hat den Gestaltungsplan am 5. Dezember 2016 festgesetzt.

Genehmigung

Nach der Gemeindeversammlung ist der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Inkrafttreten

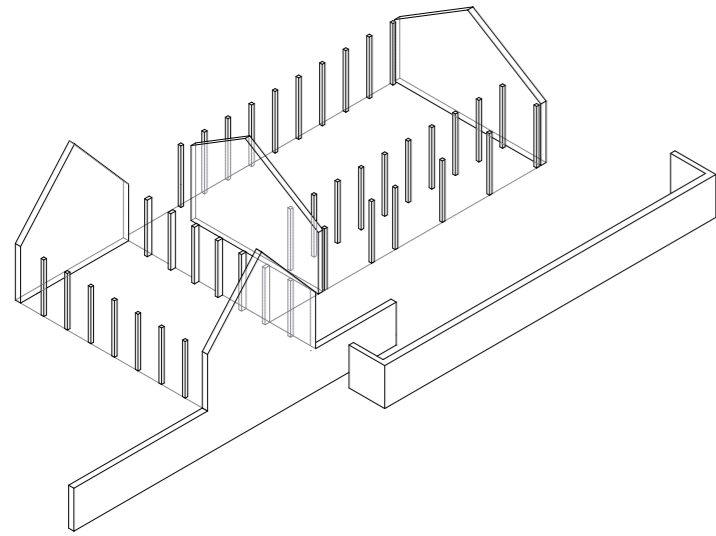
Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

Beilage: Dossier Richtprojekt

STUDIENAUFTRAG FÜR DIE ERNEUERUNG DES RESTAURANTS FROHBERG



IDEE



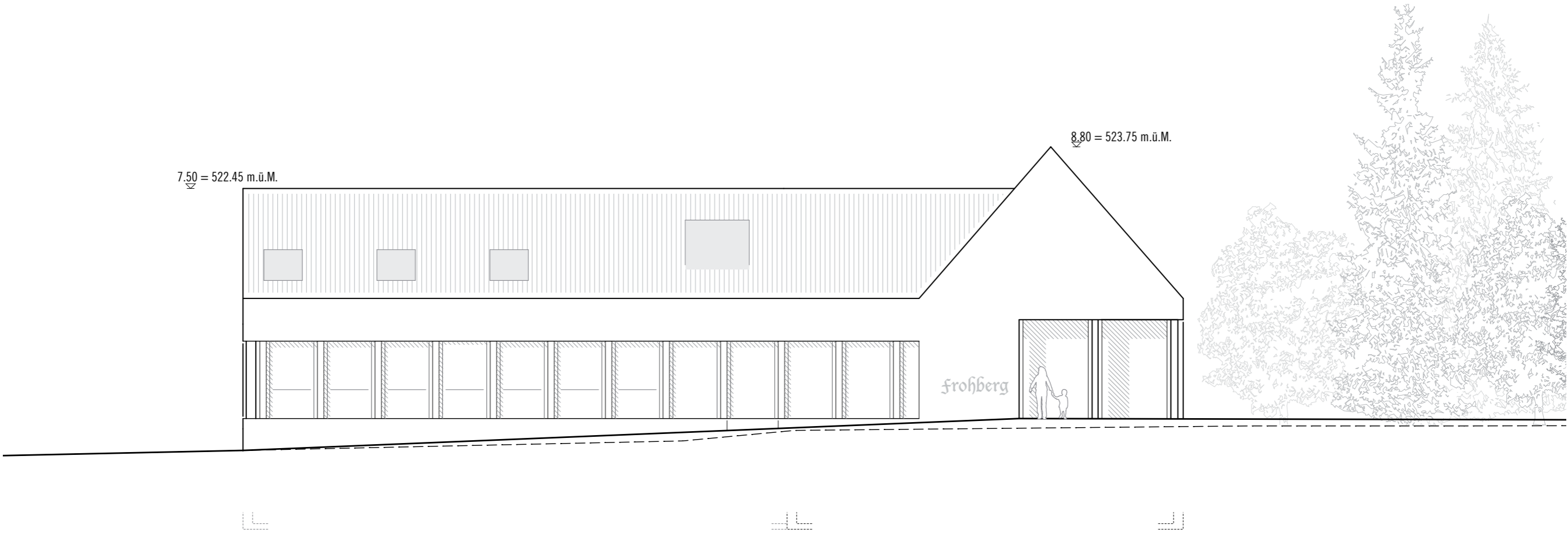
SITUATION



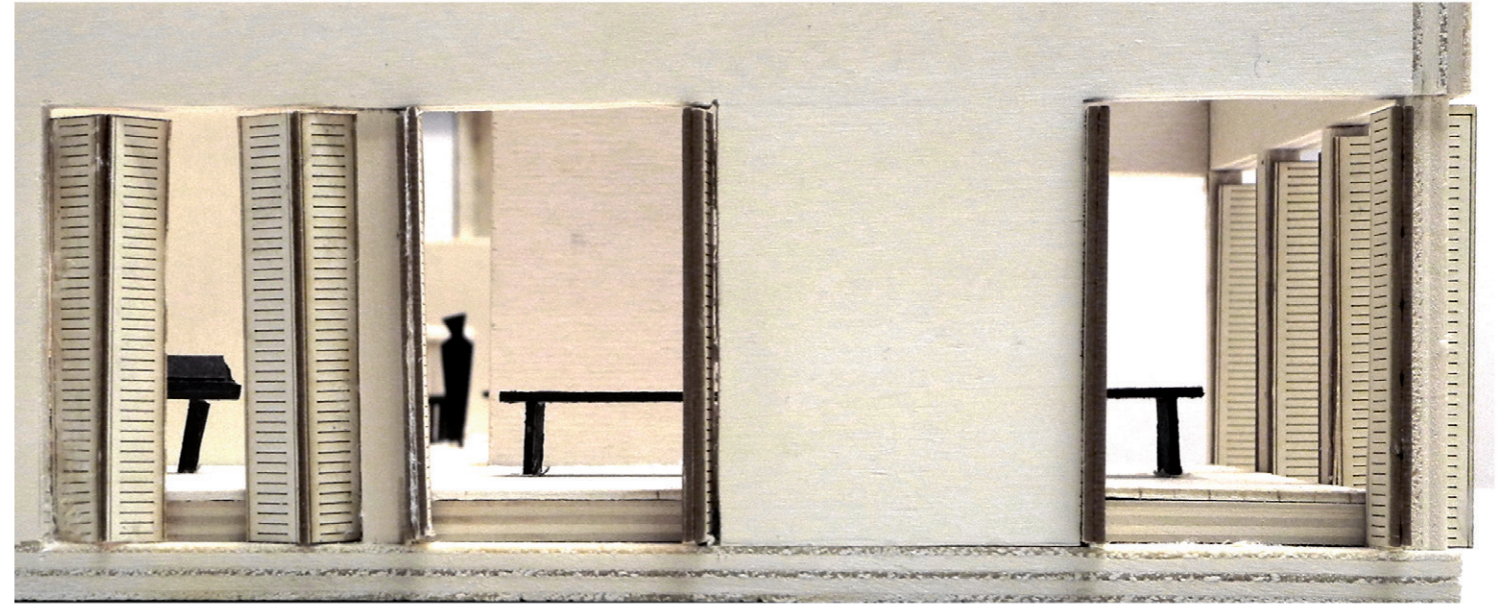
ERSCHLISSUNG UND FREIRÄUME



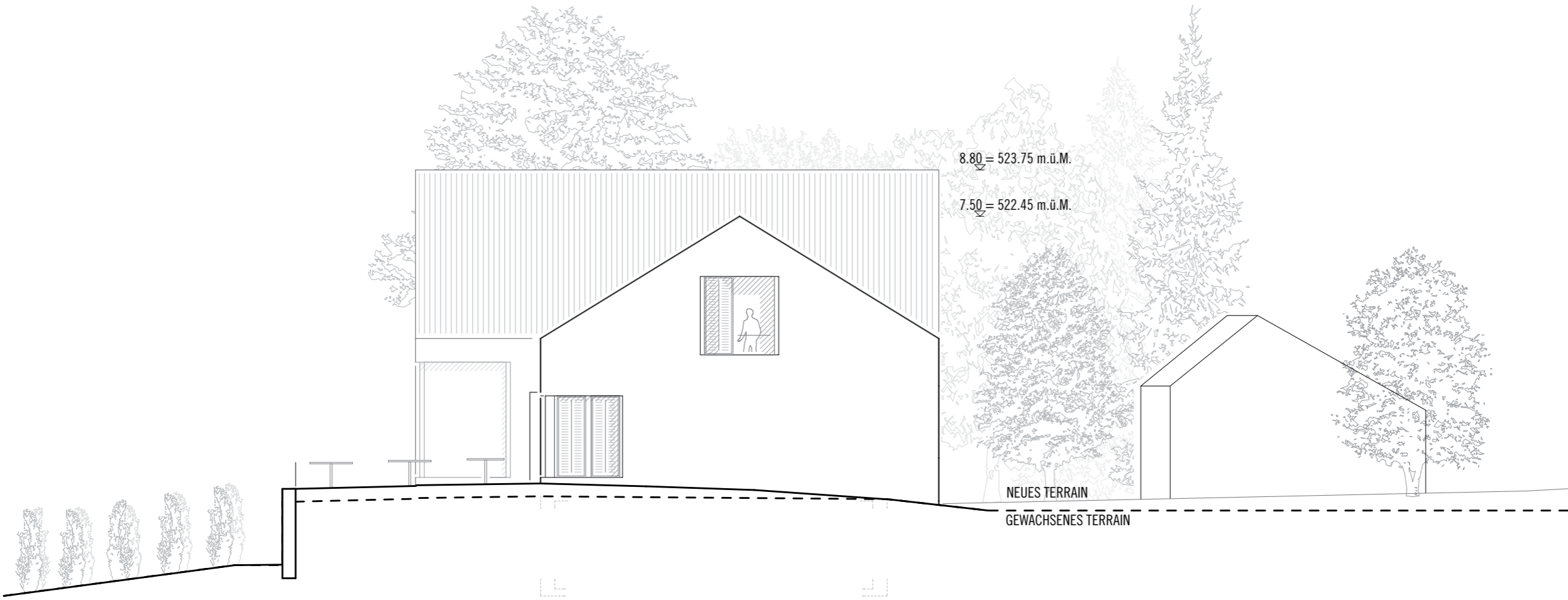
NORDANSICHT



FASSADENTHEMA



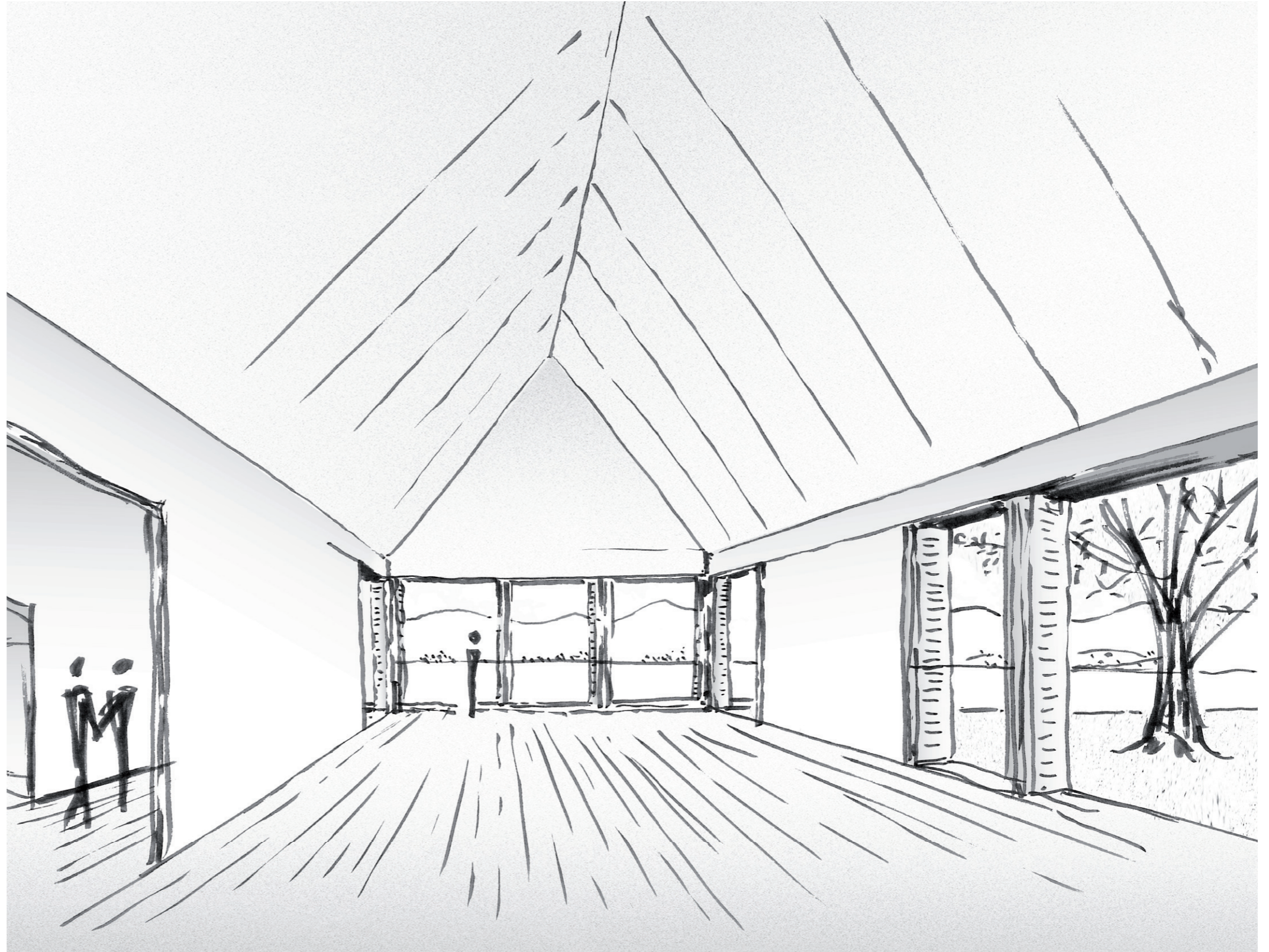
OSTANSICHT



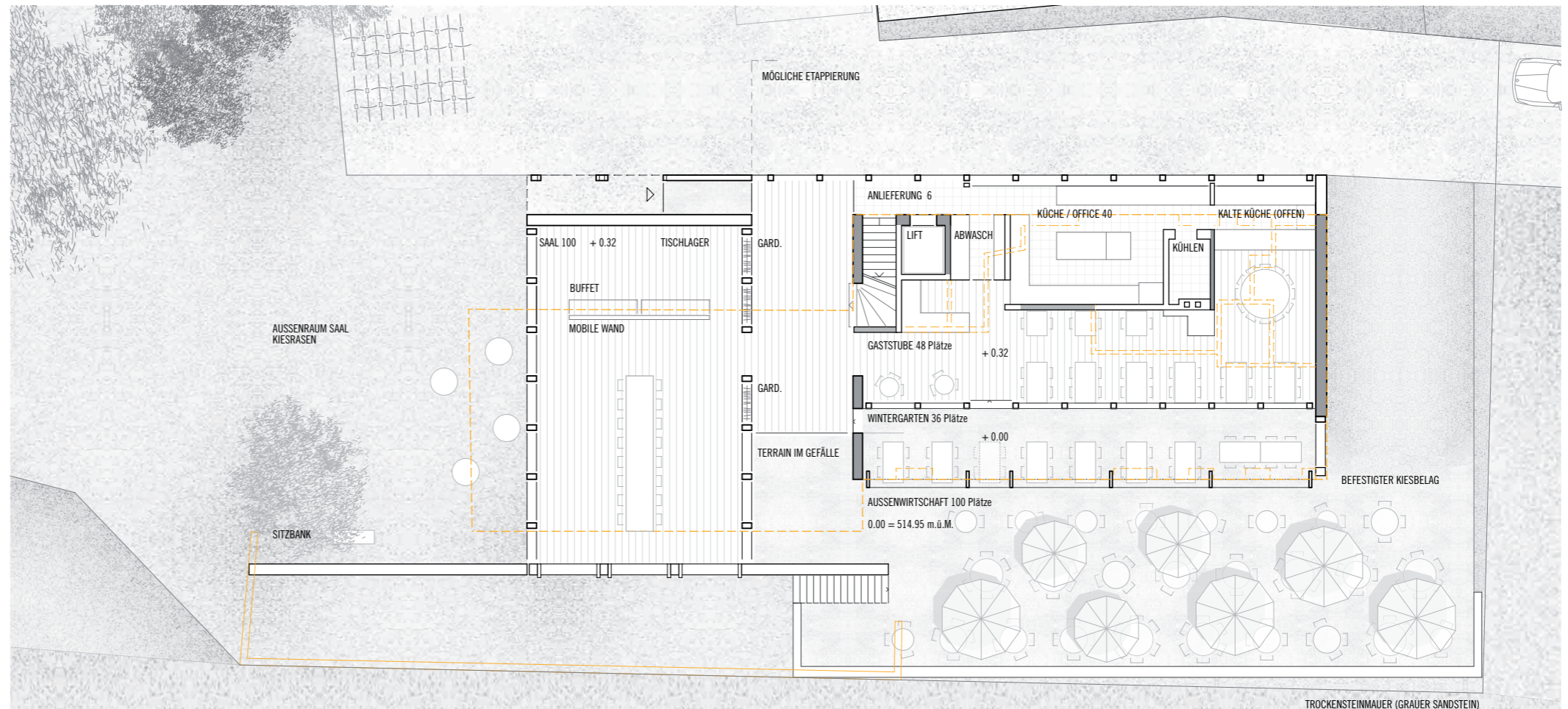
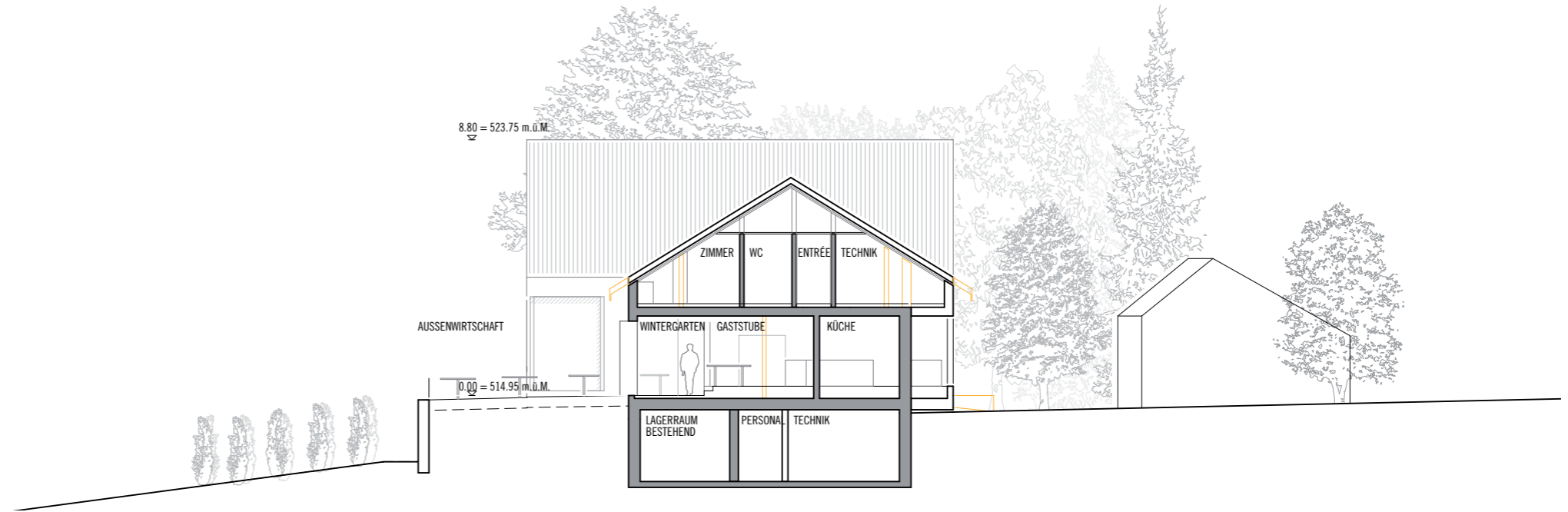
SÜDANSICHT

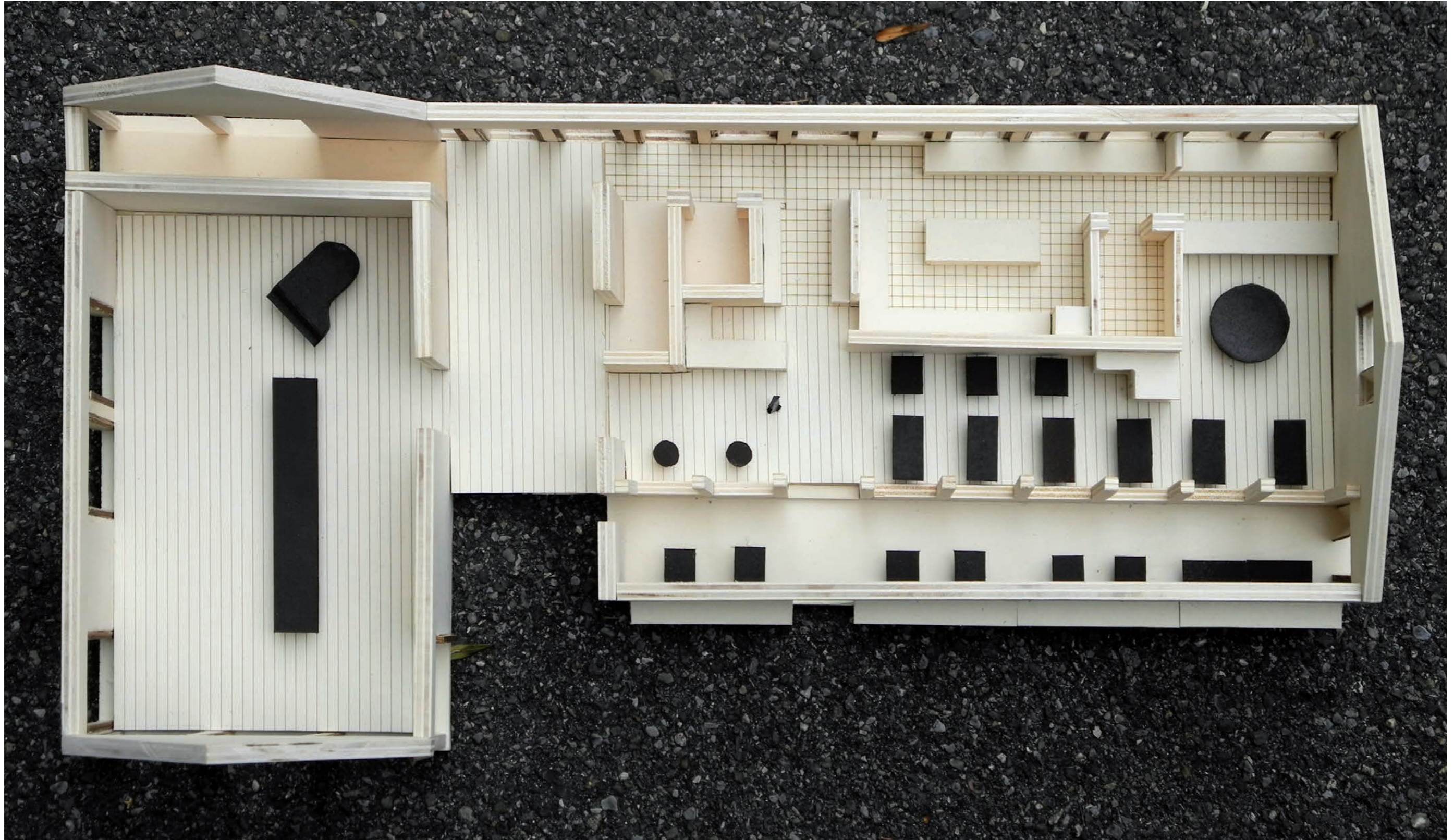


SAAL

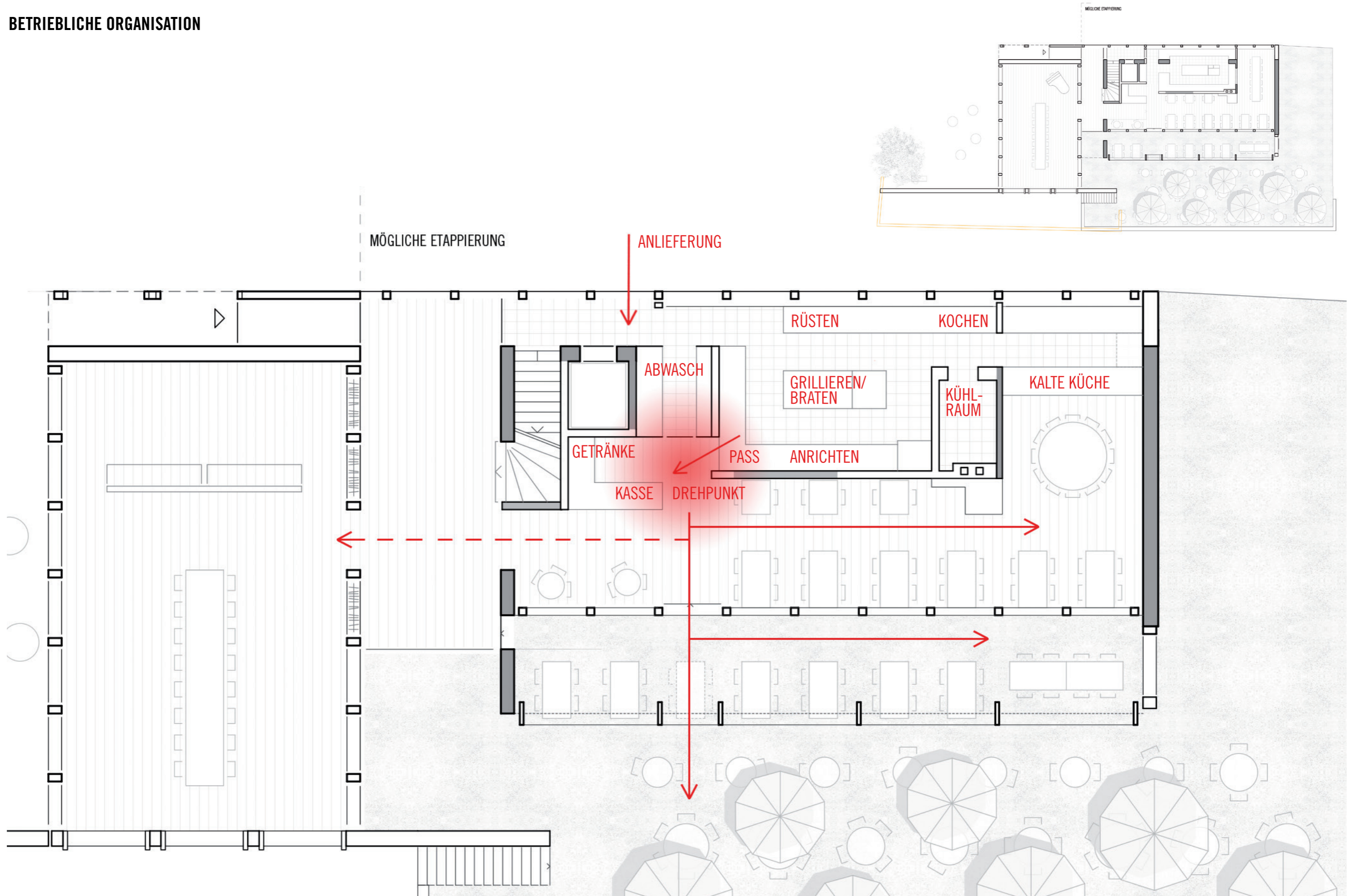


ERDGESCHOSS





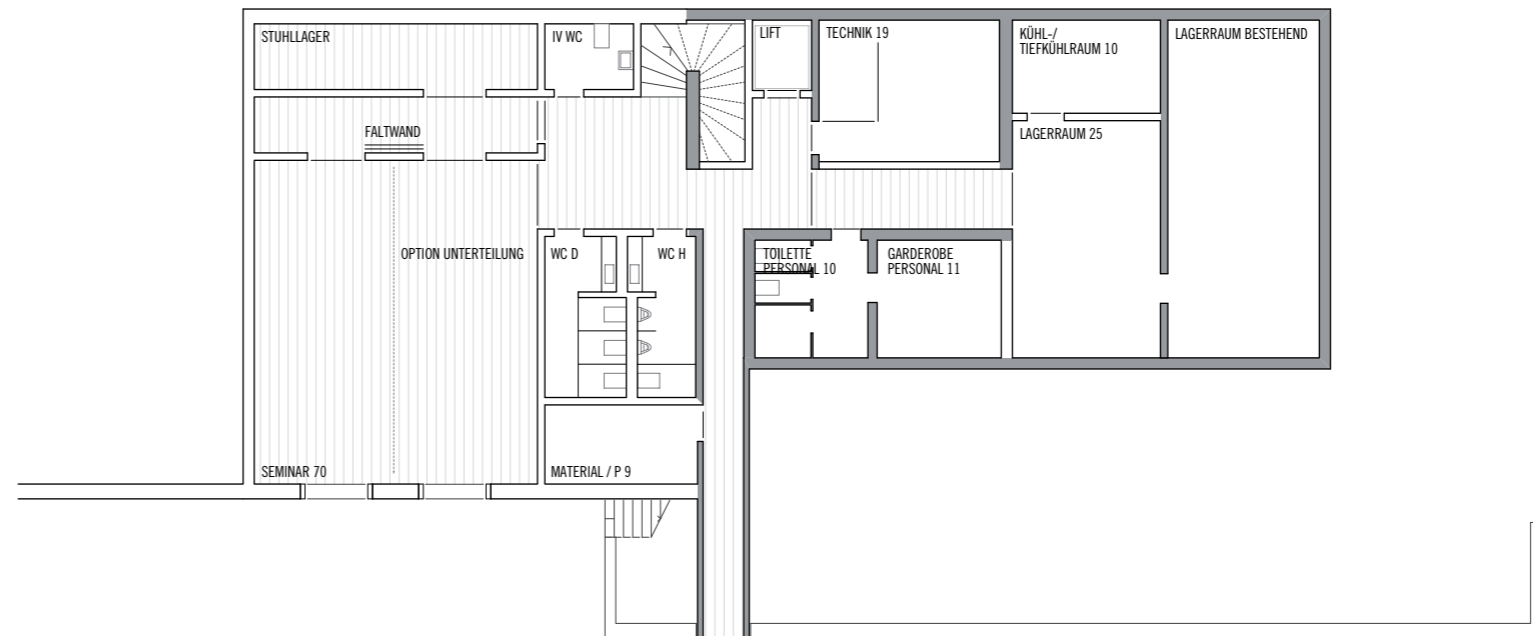
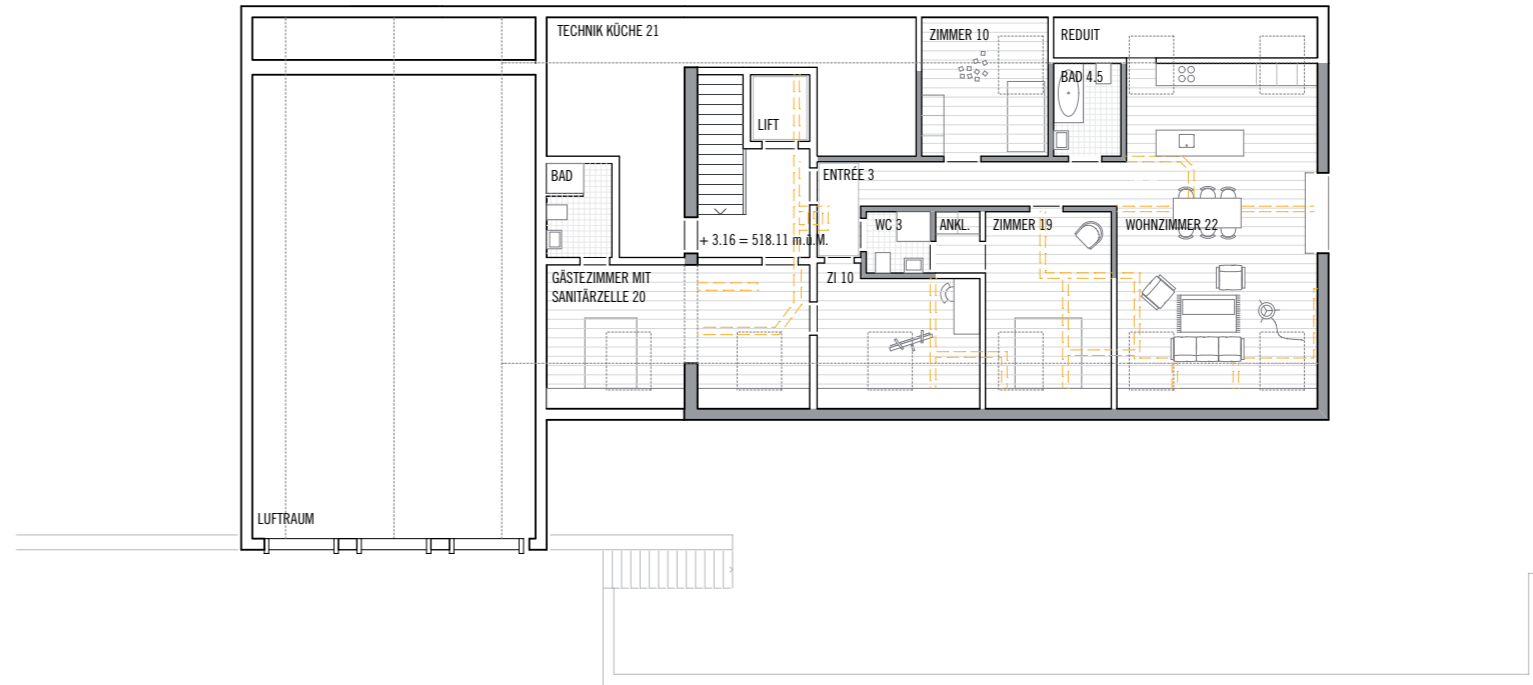
BETRIEBLICHE ORGANISATION



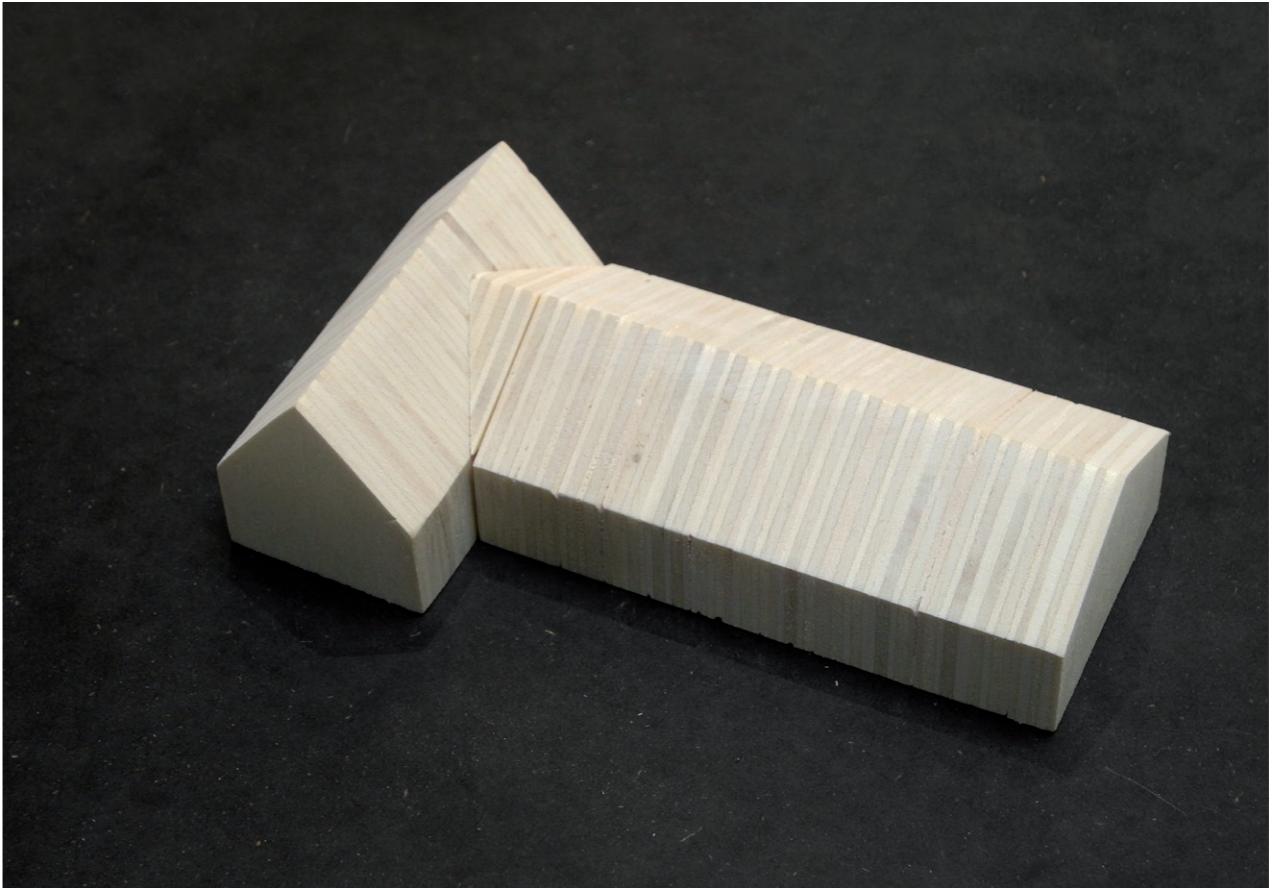
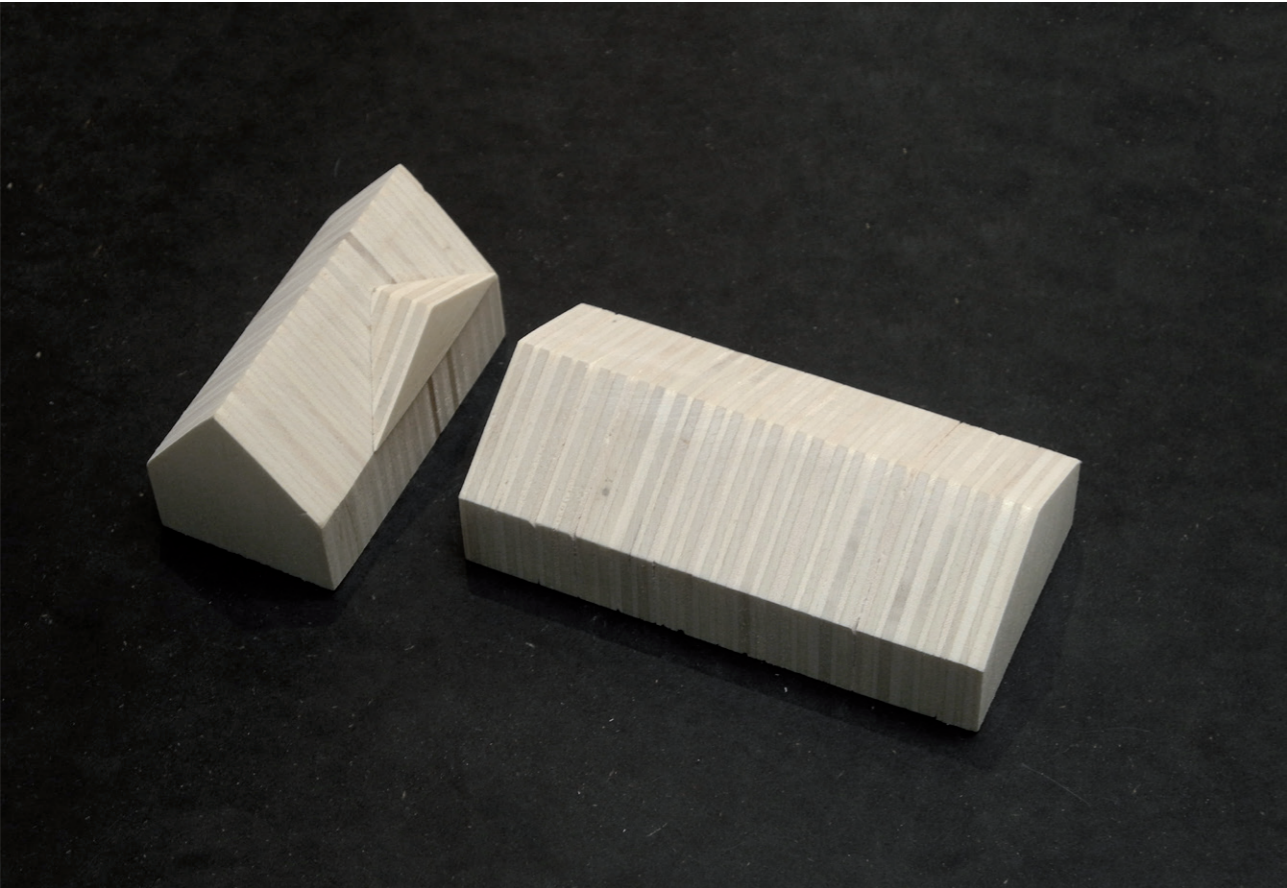
GASTSTUBE



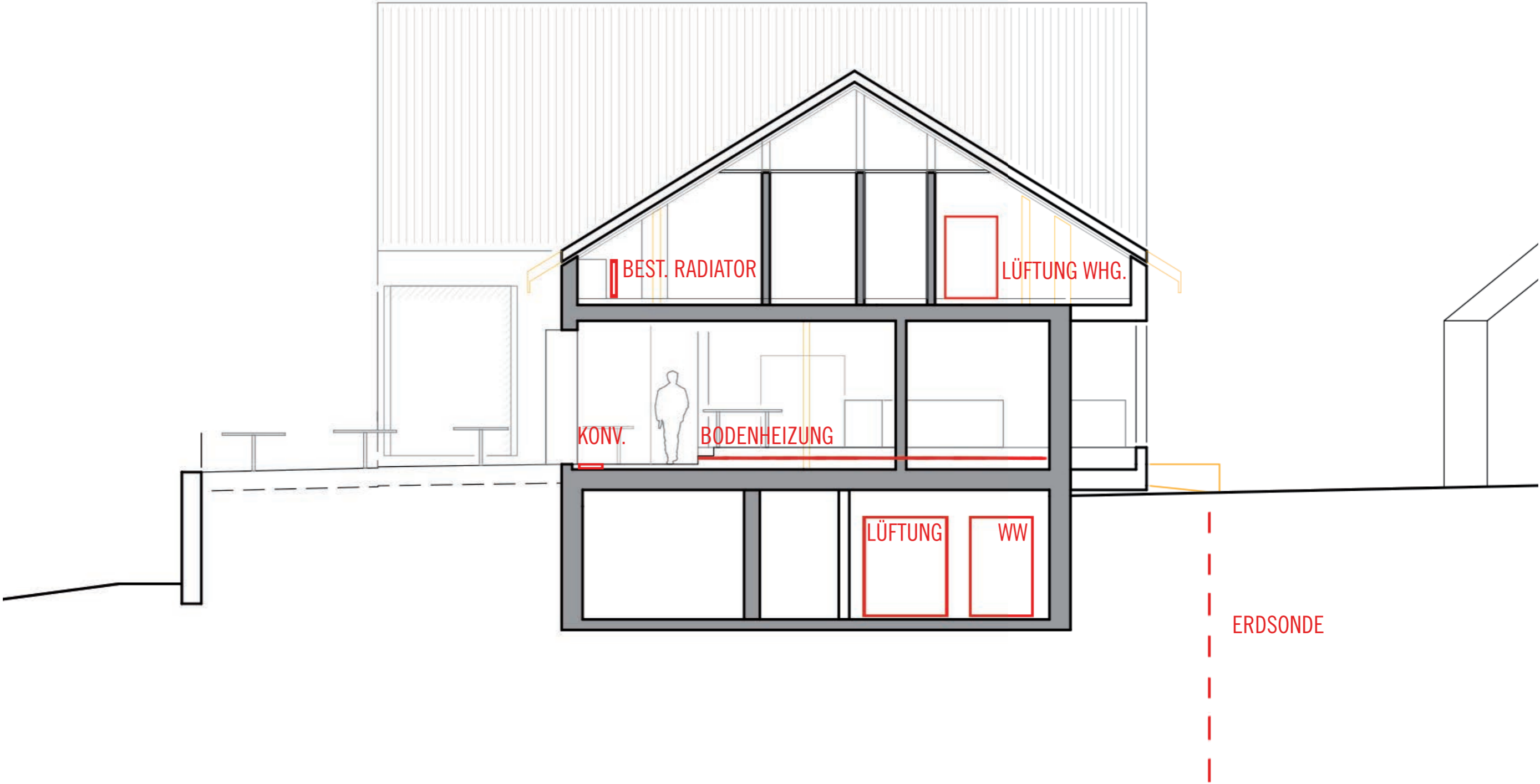
GRUNDRISSE



ETAPPIERUNG



HAUSTECHNIK





Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Öffentlicher Gestaltungsplan Frohberg Inkraftsetzung**

Stäfa. Der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2016 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 15. Februar 2017 genehmigt. Die Beschlüsse wurden am 24. Februar 2017 publiziert und lagen in der Folge 30 Tage im Gemeindebauamt Stäfa öffentlich auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 4. April 2017 sind gegen die Beschlüsse keine Rechtsmittel ergriffen worden. Der öffentliche Gestaltungsplan Frohberg tritt somit am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Stäfa

00192717