

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung beginnt

22. Juni 2018

Mit der Ortsplanungsrevision 2008/09 wurde die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals teilweise überarbeitet. Allerdings konnten damals nicht alle Themenfelder abschliessend behandelt werden, sondern sind heute noch pendent, wie die Umlegung von Reservezonen, Überprüfung der Kernzonenpläne und die Anpassung von Wald- und Gewässerabstandslinien. Der Gemeinderat hat einen Kredit von 240'000 Franken bewilligt und den Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung eingeleitet.

Neue Vorgaben

Der Kanton Zürich und die Region Pfannenstiel haben ihre übergeordneten Planungen abgeschlossen. Jetzt muss die Gemeinde nun ihrerseits die Ortsplanung überprüfen und der neuen übergeordneten Planung sowie neuen oder veränderten Bedürfnissen der Gemeinde Rechnung tragen. Seit der letzten Revision 2009 wurden verschiedene Begehren aus der Bevölkerung eingereicht, die in diesem nun beginnenden Planungsprozess überprüft und behandelt werden. Folgende Schwerpunkt-Themen zeichnen sich heute ab:

- Alle Texte und Pläne der Nutzungsplanung müssen der neuen Darstellungsverordnung und der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)-bis spätestens 2025 angepasst werden.
- Die neuen Ziele der Siedlungsentwicklung, insbesondere Wachstum und Verdichtung nach Innen, müssen in der Ortsplanung umgesetzt werden.
- Kernzonen: Der Kanton überarbeitet zurzeit das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (künftig KOBI), in welchem Stäfa mit fünf Gebieten enthalten ist. Nach dessen Abschluss wird das Ergebnis in die Stäfner Ortsplanung übernommen werden müssen.
- Weiter werden aufgrund der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung der Kernzonenpläne die dazugehörigen Bauvorschriften überprüft und angepasst. Aktuelle Themen wie die Nutzung der Sonnenenergie, die Belichtung von Dachgeschossen oder spezielle zeitgemässe architektonische Lösungen stehen ebenfalls auf der Agenda.
- Der Bund hat im Jahr 2011 das revidierte Gewässerschutzgesetz in Kraft gesetzt. Er verpflichtet darin die Kantone, entlang von Seen, Flüssen und Bächen einen sogenannten Gewässerraum festzulegen und vor einer Überbauung zu schützen. Die Gemeinden müssen die Gewässerraumpläne an den Gewässern von lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet erarbeiten, das heisst, die Gewässerräume festlegen und die Gewässerabstandslinien überarbeiten.
- Die Bebauung des Uferbereichs muss neu auf kommunaler Stufe geregelt werden. Der Kanton ist daran, die Gewässerräume an den Seen und ausserhalb des Siedlungsgebiets festzulegen. Am Zürichsee werden die Gewässerräume mit der Uferbereichsplanung der Gemeinden abgestimmt. Die für die Uferbereichsplanung vorgesehene Änderung des Planungs- und Baugesetzes ist allerdings heute noch offen. Die Vorlage des Regierungsrats liegt derzeit beim Kantonsrat.
- Ein weiteres Spezialthema ist das Mehrwertausgleichsgesetz. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, innert fünf Jahren den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte zu regeln. Gemäss kantonalem Gesetzesentwurf sollen die Gemeinden für Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, Regelungen zu deren Ausgleich treffen, der max. 15% betragen soll. Anstelle der Abgabe können sie den Ausgleich in städtebaulichen Verträgen vorsehen. Zusätzlich soll bei allen Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 5% in einen kantonalen Fonds fliessen.

Die Siedlungsgebiete in Stäfa sollen sich auch in Zukunft nachhaltig gestalten und ausgewogen zwischen Bauzonen, Landschaft und Natur entwickeln können. Die historischen Ortsbilder und Objekte, die gewachsenen Quartiere, die Arbeitsplatzgebiete, die landschaftlich empfindlichen Gebiete, die Natur- und Landschaftsschutzobjekte sowie die Freiräume in der Siedlung sind aufzuwerten. Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung die bestehenden Qualitäten gestärkt werden und Stäfa sich weiterhin zu einem qualitativ hochstehenden Regionalzentrum am rechten Zürichseeufer entwickeln wird.

Vorgängiges Entwicklungskonzept

Das kantonale Amt für Raumentwicklung erwartet eine vorgängige ortsplanerische Gesamtschau, die vorzugsweise in einem räumlichen Entwicklungskonzept oder in Richtplänen dargestellt werden soll. Dabei soll eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung der Gemeinde Stäfa für die nächsten 20 – 25 Jahre aufgezeigt werden. In dieser Gesamtschau wird die Grundhaltung zu den Schwerpunktthemen Bebauung, funktionale Dichte, Nutzung, Freiraum und Landschaft sowie Verkehr festgelegt. Für Stäfa erachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, die Ziele und die Schwerpunkte der künftigen räumlichen Entwicklung in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festzuhalten. Dieses wird vom Gemeinderat beschlossen und kann flexibel künftigen Anforderungen angepasst werden.

Ziel Abschluss bis Ende 2022

Der Gemeinderat beabsichtigt mit der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision dieses Jahr zu beginnen und in der Legislatur 2018–2022 vor die Gemeindeversammlung zu bringen. Die Ortsplanungsrevision wird in der Laufenden Rechnung und im Rahmen ordentlicher Budgets abgewickelt. Die Planungsarbeiten sind an den Ortsplaner der Gemeinde, die Suter von Känel Wild AG, übertragen worden.

Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat will den Planungsprozess kooperativ gestalten und die Bevölkerung miteinbeziehen. Dieser Einbezug wird vor allem mit Vernehmlassungen, öffentlichen Auflagen und Informationsveranstaltungen stattfinden.