



Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Revision Ortsplanung Phase II

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD



Verabschiedet durch den Gemeinderat am 25. Februar 2020

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31062 – 3.2.2020

Auftraggeber

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter
Mirta Niederhauser, Sachbearbeiterin

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	6
2.1	Stärken und Schwächen	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung	7
2.3	Altersstruktur	8
2.4	Beschäftigtenentwicklung	9
2.5	Bauzonenentwicklung	10
2.6	Ausbaugrad	11
2.7	Nutzungsdichte	12
2.8	Bautätigkeit	12
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	17
3.1	Bund	17
3.2	Kanton	18
3.3	Region	20
3.4	Gemeinde	24
4	STRATEGIE	25
4.1	Siedlungsentwicklung	25
4.2	Nutzungsdichte	26
4.3	Reservezonen	28
4.4	Landschaftsentwicklung	28
4.5	ÖV-Erschliessung	30
5	LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG	31
5.1	Qualitätsorientiert wachsen	32
5.2	Innere Reserven aktivieren	33
5.3	Zentrum entwickeln, Quartiersversorgung verbessern	34
5.4	Historische Ortsbilder pflegen	36
5.5	Wohngebiete differenziert erneuern	37
5.6	Arbeits- und Mischnutzungen fördern	38
5.7	Raum für Jugend und Alter sichern	39
5.8	Öffentliche Einrichtungen stützen	40
5.9	Erholungs- und Sportanlagen stärken	41
5.10	Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern	42
5.11	Gewässerräume revitalisieren	43
5.12	Seestrasse gestalterisch aufwerten	44
5.13	Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren	45
5.14	Öffentlichen Verkehr fördern	46
5.15	Parkierung regeln	47
5.16	Erneuerbare Energien nutzen	48
5.17	Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen	49
6	UMSETZUNG	50
6.1	Orientierungshilfe	50
6.2	Planungsphasen	50

1 EINLEITUNG

Anlass

Eine Ortsplanung besteht aus zahlreichen, stufenweise aufgebauten Planungsinstrumenten mit unterschiedlicher rechtlicher Verbindlichkeit:

- Konzepte (unverbindlich)
- Richtplanung (behördenverbindlich)
- Nutzungsplanung (grundeigentümergebunden)

Das vorliegende räumliche Entwicklungsleitbild ist eine Auslegeordnung auf Konzeptstufe.

Inhalte	Konzepte	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Entwicklungsleitbild Vernetzungsprojekt	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall	Energieprogramm	Versorgungsplan (Energieplan)	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

Standortbestimmung

Stäfa liegt am nördlichen Ufer des Zürichsees zwischen den Gemeinden Männedorf und Hombrechtikon sowie Oetwil am See im Norden. Zur Gemeinde am Pfannenstil gehören die Ortsteile Stäfa und Uerikon sowie der Weiler Mutzmalen. In den Jahren 1995 bis 2010 war eine starke Zunahme der Bevölkerung und eine damit einhergehende starke Bautätigkeit zu beobachten. Nach einem verminderten Wachstum in den Jahren nach 2010 ist seit 2014 wieder eine stärkere Bevölkerungszunahme zu verzeichnen.

Für die Zukunft gilt es, die erwünschte Entwicklung soweit zu lenken, dass sich die Gemeinde Stäfa entsprechend den Bedürfnissen und Zielen weiterentwickeln kann, ohne ihren prägenden Charakter zu verlieren. Dabei sind die bundesrechtliche Raumplanungsgesetzgebung sowie der kantonale und der regionale Richtplan als richtungsweisende Randbedingungen zu beachten. Das räumliche Entwicklungsleitbild zeigt auf, welche Schwerpunkte bei der Siedlungsentwicklung der nächsten 15–20 Jahre gesetzt werden und dient als Grundlage für die nachfolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Was ist ein Leitbild?

Das räumliche Entwicklungsleitbild ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

**Ziele des räumlichen
Entwicklungsleitbildes Stäfa**

Das räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde Stäfa dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte

2 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

2.1 Stärken und Schwächen

Die Gemeinde Stäfa ist ein Wohn- und Arbeitsstandort am Zürichsee mit überdurchschnittlich hoher Lebensqualität. Sie bietet besondere Qualitäten in vielen Bereichen. Allerdings weist die Gemeinde auch gewisse Standortnachteile auf. Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Stärken und Schwächen auf, gegliedert nach den fünf Themenfeldern Identität, Wohnstandort, Wirtschaftsstandort, Landschaft und Mobilität.

	Qualitäten	Mängel
Identität	<ul style="list-style-type: none"> • Aktives Vereinsleben • Mehrere alte Dorfkerne • Grösste Rebbaugemeinde im Kanton 	
Wohnstandort	<ul style="list-style-type: none"> • Ruhige Wohnquartiere • Viel Siedlungsgrün • Seesicht und Seebezug • Attraktive Sportangebote • Vielseitige Einkaufsangebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Strassenlärm Seestrasse • Zunehmender Fluglärm
Wirtschaftsstandort	<ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Arbeitsplätze im Gebiet Laubisrüti • Nähe zu Stadt Zürich und Flughafen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkter Entwicklungsspielraum
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Schöner Landschaftsraum • Prägende Rebhänge 	<ul style="list-style-type: none"> • Nur punktuelle Seezugänge
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • S-Bahn nach Zürich und Rapperswil • Gute Erreichbarkeit auf der Strasse 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlender 15'-Takt S-Bahn • Bushöfe Stäfa und Uerikon veraltet • Gebiete mit mässiger ÖV-Erschliessung

Folgerungen

In der Richt- und Nutzungsplanung ist darauf hinzuwirken, dass die Qualitäten gefestigt und die Mängel reduziert werden.

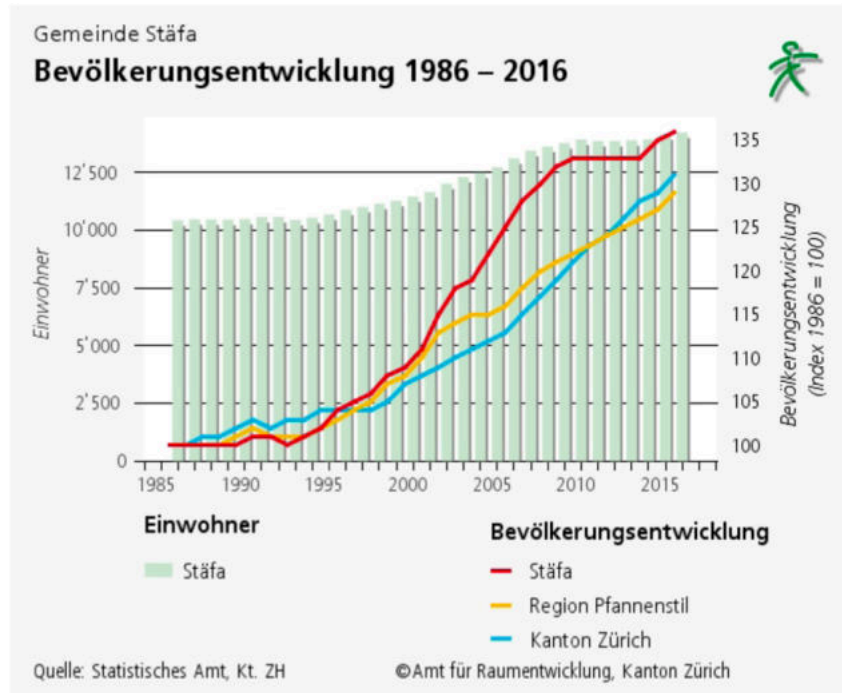
2.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs

Im Zeitraum 1986 bis 2016 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Stäfa von 10'422 auf 14'233 Personen zugenommen.

Der durchschnittliche Zuwachs dieser letzten 30 Jahre beträgt rund 127 Einwohner pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 1.0 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Stäfa,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2016



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Pfannenstil (Index 132) und zum Kanton Zürich (Index 134) weist Stäfa seit 1995 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf (Index 142).

Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan und die Infrastruktur sind auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 15'800 Einwohnern ausgerichtet. Je nach Intensität der inneren Verdichtung kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Folgerungen

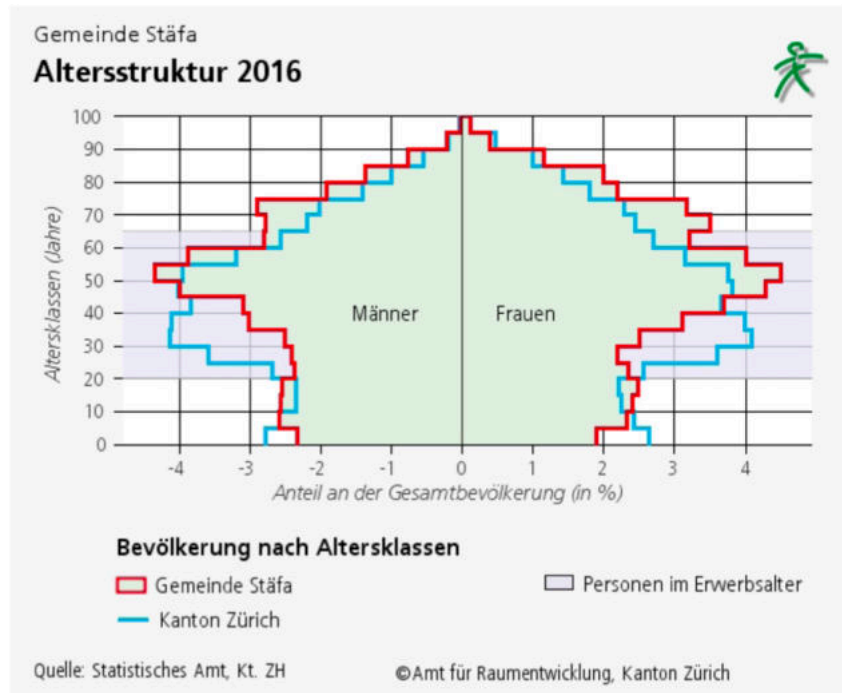
Die bevorzugte Lage mit einer guten Anbindung an die Städte Zürich und Rapperswil-Jona sowie hervorragende Naherholungsmöglichkeiten und die Nähe zum See machen die Gemeinde Stäfa zu einer bevorzugten Wohngemeinde am Pfannenstil. Dies dürfte auch bei einer weiteren Bautätigkeit weiterhin so bleiben.

2.3 Altersstruktur

Alterspyramide

Die Alterspyramide der Bevölkerung von Stäfa zeigt eine auffällige Unterdotierung der 20–45-jährigen Personen beider Geschlechter. Der Unterbau der jungen erwerbstätigen Generation ist relativ dünn. Demgegenüber ist der Anteil der 45–60-jährigen Personen sowie der Senioren überdurchschnittlich hoch. Es besteht eine Tendenz zur Überalterung.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Stäfa,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2016



Vergleich mit Kanton und Region

Im Vergleich mit dem Kanton Zürich weist die Altersstruktur in Stäfa einen überhohen Anteil der über 50-jährigen und im Gegensatz dazu einen klar unterdurchschnittlichen Anteil der 25–40-jährigen Personen auf.

Folgerungen

Aufgrund der demografischen Gegebenheiten wird der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, überdurchschnittlich ansteigen. Im Vergleich zu heute ist im Jahr 2040 mit rund doppelt so vielen Personen zu rechnen, die älter als 70 Jahre sind. Demgegenüber bleibt der prozentuale Anteil der schulpflichtigen Generation an der Gesamtbevölkerung weitgehend konstant. Die Zahl der schulpflichtigen Kinder nimmt jedoch aufgrund des Bevölkerungszuwachses zu.

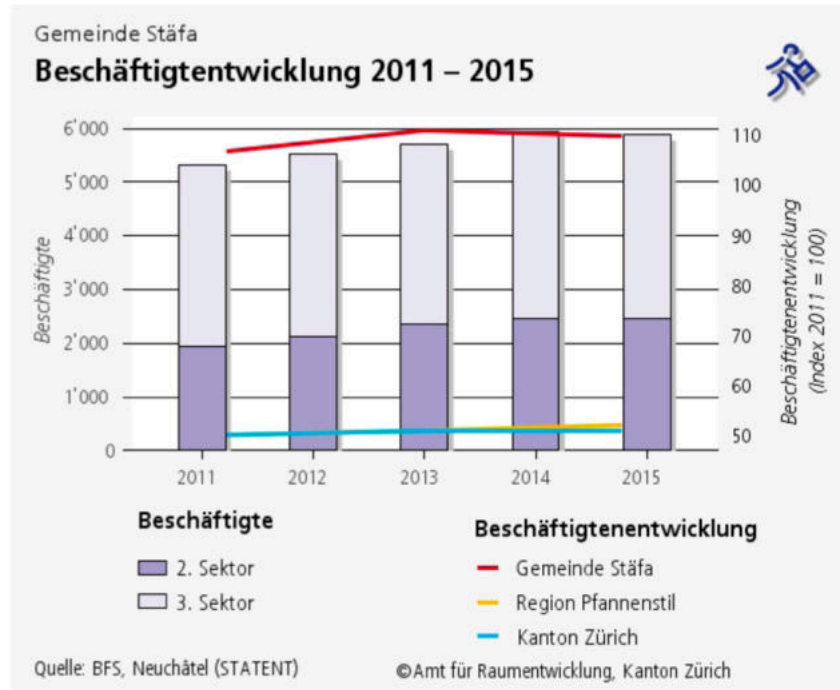
Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden.

2.4 Beschäftigtenentwicklung

Zuwachs Beschäftigte

Im Zeitraum 2011–2015 hat sich die Anzahl Beschäftigte in der Gemeinde Stäfa insgesamt leicht erhöht. Allerdings ist seit 2013 eine leicht sinkende Tendenz zu beobachten. Im Jahr 2015 gab es 5'966 Beschäftigte, die sich auf 1'043 Arbeitsstätten verteilen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Stäfa,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2016



Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zur Region Pfannenstil (Index 105) und zum Kanton Zürich (Index 106) weist Stäfa ein leicht überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum (Index 110) sowie eine deutlich überdurchschnittliche Anzahl Beschäftigte auf.

Beschäftigtenkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan und die Gestaltungspläne sind auf ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 5'400 Beschäftigten ausgerichtet. Zusätzliche Arbeitsplätze finden insbesondere im Gebiet Laubisrüti Platz. Je nach Intensität der inneren Verdichtung in den Mischgebieten kann sich diese Kapazität noch erhöhen.

Folgerungen

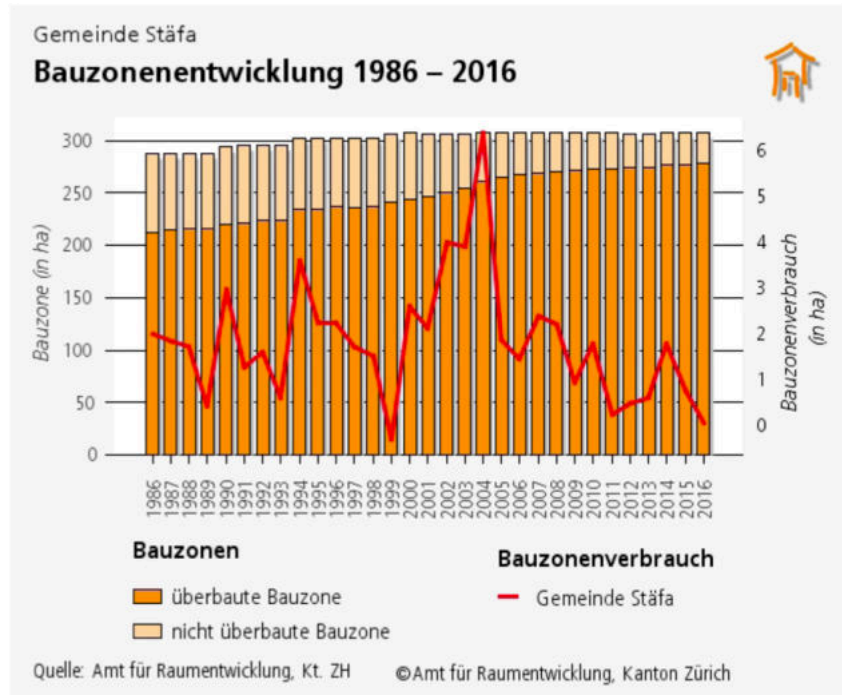
2011 entfielen auf jeden Beschäftigten 2.65 Einwohner (14'233:5'374), im Jahr 2016 waren es 2.34 Einwohner (13'864:5'935). Die Zahl der Beschäftigten hat somit proportional stärker zugenommen als die Bevölkerungszahl. Dieser Trend sollte mit möglichst guten Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze unterstützt werden.

2.5 Bauzonenentwicklung

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2001–2016) praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2016 bei 307.3 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Stäfa 26.8 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 2.1 ha.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Stäfa,
Statistisches Amt, Kanton Zürich
Stand 2016



Bauzonenreserven

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2016) sind für Stäfa 29.6 ha Bauzonenreserven ausgewiesen:

Hinweis: Mit Stand 2018 reduzieren sich die Bauzonenreserven theoretisch auf noch 15.7 ha Wohnzonen, 4.7 ha Mischzonen und 2.2 ha Arbeitszonen (Stand 2016 abzüglich \varnothing 2 Jahre Bedarf)

	Stand 2001	Stand 2016	\varnothing pro Jahr	Reserven für
Wohnzonen	34.4 ha	17.9 ha	1.1 ha	16 Jahre
Mischzonen	13.1 ha	5.7 ha	0.5 ha	11 Jahre
Arbeitszonen	5.0 ha	2.6 ha	0.2 ha	13 Jahre
Zonen öffentliche Bauten	3.9 ha	3.4 ha	0.03 ha	99 Jahre

Zudem verfügt die Gemeinde über 18.3 ha Reservezonen.

Bemessungsvorgabe

Gemäss Raumplanungsgesetz sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG).

Folgerungen

Für grössere Einzonungen besteht kaum Spielraum.

2.6 Ausbaugrad

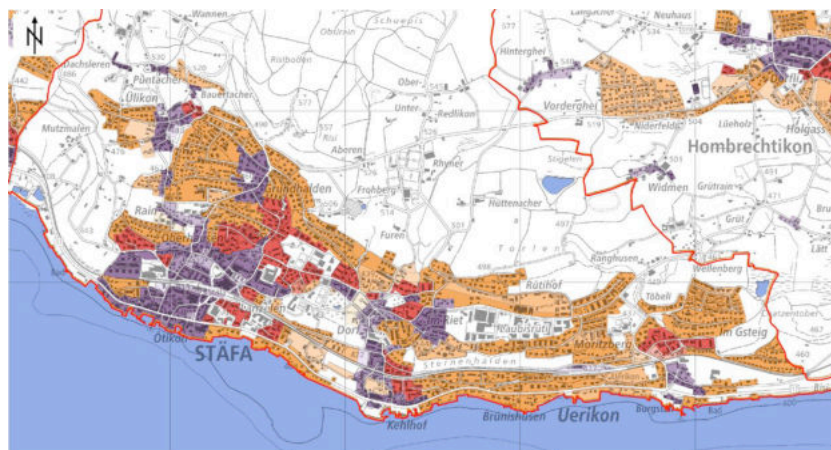
Zulässige Ausnützung oft nicht ausgeschöpft

Laut der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad aller Bauzonen in Stäfa aktuell bei 82.4 %. Im Jahr 2000 lag er noch bei 67.4 %. Dies bedeutet, dass grosse Teile der Bauzonen leicht unternutzt sind, es aber nur wenig innere Reserven gibt.

Karte Ausbaugrad mit rot eingezeichneter Gemeindegrenze (Quelle: GIS ZH)

Ausbaugrad		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 20%	bis 20%	bis 20%
20 - 40%	20 - 40%	20 - 40%
40 - 60%	40 - 60%	40 - 60%
über 60%	über 60%	über 60%

Datengrundlage:
Amt für Raumentwicklung (ARE),
Stand 2016



Ausbaugrad in %
Datengrundlage: ARE, Stand 2016

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Stäfa	86.8 %	78.9 %	76.3 %	82.4 %
Region	85.5 %	78.4 %	75.9 %	82.4 %
Kanton	75.6 %	80.7 %	51.2 %	71.5 %

Ausbaugrad im Vergleich

Der aktuelle Ausbaugrad in Stäfa ist beinahe identisch mit dem durchschnittlichen Ausbaugrad in der Region Pfannenstil. Dies gilt für Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.

Im Vergleich zum Kanton Zürich ist der Ausbaugrad der Gemeinde Stäfa in den Wohn- und Arbeitszonen sowie insgesamt über alle Zonen überdurchschnittlich. Der Ausbaugrad der Mischzonen entspricht ungefähr dem kantonalen Durchschnitt.

Folgerungen

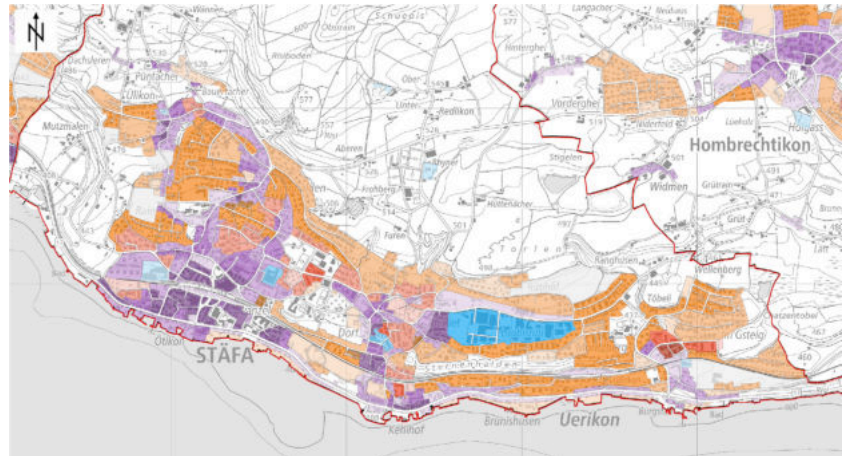
Der Ausbaugrad ist bereits relativ hoch und die Möglichkeiten zur Nachverdichtung innerhalb der Bauzone sind daher beschränkt. Sie ist primär im Bereich der gut mit dem ÖV erschlossenen Gebiete vorzusehen. Eine bauliche Verdichtung über die zulässige Ausnützungsziffer hinaus ist im Nahbereich des Bahnhofs Stäfa sowie im Arbeitsplatzgebiet Rütihof denkbar, wenn erhöhte Qualitätsanforderungen (Architektur, Freiräume, Energie) erfüllt werden. In den übrigen Gebieten steht primär die vorhandene Ausnützungsreserve zur Verfügung.

2.7 Nutzungsdichte

Heutige Nutzungsdichten

In der Quartieranalyse des Kantons Zürich werden Angaben zur Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze pro Quartier aufgeführt sind. Diese bestehenden Nutzungsdichten sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

Karte Nutzungsdichte mit rot eingezeichneter Gemeindegrenze (Quelle: GIS ZH)



Datengrundlage:
 Amt für Raumentwicklung (ARE),
 Stand 2019

Zukünftige Entwicklung

Ziel ist, dass die im vorherigen Kapitel beschriebene bauliche Verdichtung auch zu einer höheren Nutzungsdichte führt. Im vorliegenden Bericht werden auf der Seite 21 die regionalen Vorgaben zur angestrebten Nutzungsdichte und auf Seite 28 die kommunalen strategischen Überlegungen zur Dichte beschrieben.

2.8 Bautätigkeit

Bautätigkeit

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 konnte eine überproportional starke Bautätigkeit in den Jahren 2001 bis 2006 festgestellt werden. Es wurde festgehalten, dass die Gemeinde Stäfa die künftige Entwicklung am 15-jährigen Mittel ausrichten will und die überhitzte Dynamik nicht als Wegweiser dienen sollte.

Bautätigkeit in den Jahren 1997 bis 2006
 (Quelle: Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Ortsplanungsrevision Stäfa 2008)

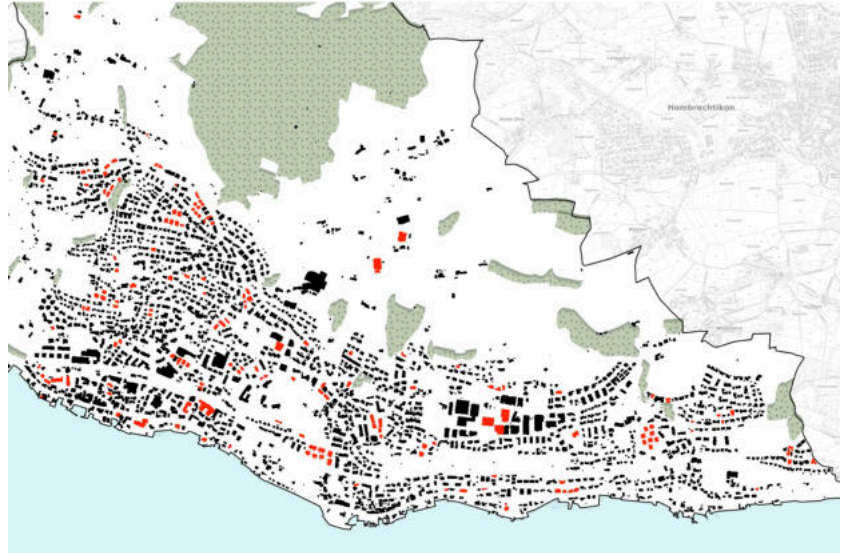
Schwarz: Baujahre 1700 bis 1996
 Rot: Baujahre 1997 bis 2006



In der folgenden Übersicht sind die in den letzten zehn Jahren entstandenen Gebäude rot hervorgehoben. Der Zeitpunkt 2009 steht für die damals revidierte Bau- und Zonenordnung, deren Auswirkungen namentlich in der reduzierten baulichen Dichte der Neubauten sichtbar sind. Es kann festgestellt werden, dass die überproportional starke Bautätigkeit sich nicht fortgesetzt hat.

Bautätigkeit in den Jahren 2009 bis 2018

Schwarz: Baujahre 1700 bis 2008
Rot: Baujahre 2009 bis 2018



Entwicklungspotenziale

Bei den Entwicklungspotenzialen lassen sich folgende Arten unterscheiden:

- Entwicklungsgebiete mit aktuellem Planungsbedarf innerhalb der Bauzonen sind primär der Bahnhofbereich, das nicht baureife Gebiet Zehntentrotten sowie das Areal des Güterumschlags beim Hafen Ötikon (ca. 8 ha)
- Langfristig ausgerichtet und strategisch noch unbestimmt sind die Reservegebiete innerhalb des Siedlungsgebietes (ca. 13 ha)
- Kurzfristig aktivierbar sind die grösseren noch unbebauten, aber baureifen Bauzonenflächen (ca. 26 ha)

Beispiele von Neubauten

In den letzten Jahren wurden in Stäfa zahlreiche Neubauten in Einzel- und Gruppenbauweise erstellt. Erfreulicherweise ist die architektonische Qualität dieser Bauten oft überdurchschnittlich gut. Die folgenden Beispiele geben einen Eindruck davon.

Obere Mattstrasse, 2009
(Wohnzone W2/1.6)



Alterszentrum Lanzeln, 2010
(Wohnzone W3/2.4)



Eichbuelstrasse, 2010
(Wohnzone W3/2.4)



Obere Mattstrasse, 2010
(Wohnzone W2/1.9 und W3/2.4)



Alterswohnungen Lanzellenweg, 2014
(Wohnzone W3/2.4)



Wohnhaus Talgartenweg, 2016
(Kernzone KA)



Seestrasse, 2017
(Wohnzone W2/1.0)



Kreuzstrasse, 2017
(Wohnzone W2/1.6)



Schmittenbachweg, 2018
(Wohnzone W2/1.9)



Folgerungen

In den vier genannten Entwicklungsgebieten mit aktuellem Planungsbedarf ist eine Konzeptplanung anzugehen.

Die Bestrebungen zur Förderung konzeptionell überzeugender Lösungen mit ansprechender Architektur und hoher Wohnqualität sind zielführend und sollen fortgesetzt werden.

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 Bund

ISOS

Die Ortsbilder Mutzmalen als Weiler und Stäfa als verstädtertes Dorf sind Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Beide Ortsbilder weisen gemäss den Inventarblättern hohe bis sehr hohe Lagequalitäten sowie räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf. Das Ortsbild von Stäfa wird – besonders im Bereich Ötikon – markant beeinträchtigt von der stark frequentierten Seestrasse. Alle Planungsträger (Bund, Kanton, Region und Gemeinde) haben sich anzustrengen, damit zukünftig der Strassenraum den Qualitäten des Ortsbildes von nationaler Bedeutung entspricht.



ISOS Mutzmalen



ISOS Stäfa

Moorlandschaften

Ein Teil des im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung inventarisierten Objekts Lützelsee liegt im Norden der Gemeinde Stäfa.

BLN

Rund 1.5 ha des insgesamt knapp 318 ha grossen Inventarobjekts "Lützelsee – Seeweidsee – Ütziker Riet" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) liegen im nördlichen Teil der Gemeinde Stäfa.

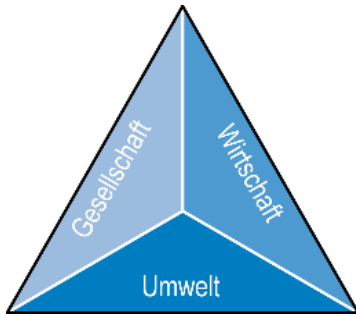
IVS

In der Gemeinde Stäfa sind drei Strassenabschnitte Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).

Folgerungen

Die Festlegungen sind primär durch die nachgeordneten Planungsträger Kanton und Region umzusetzen. Die Gemeinde hat insbesondere das ISOS in der Zonenplanung, in den Kernzonenplänen und in den Einzelinventaren zu berücksichtigen.

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte
Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)



3.2 Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende 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.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Das Siedlungsgebiet von Stäfa ist dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Auf die Handlungsräume "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Stäfa bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt Richtplankarte mit rot ein-
gezeichneter Gemeindegrenze
(Quelle: GIS-ZH)



In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonalen Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.

Festlegungen in Stäfa

Für die Gemeinde Stäfa sind insbesondere die folgenden Festlegungen des kantonalen Richtplans von zentraler Bedeutung:

Siedlung

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild Ötikon

Landschaft

- Freihaltegebiet Buechhalden/Lattenberg/Mutzmalen

Verkehr

- Ausbau Bahnlinie zu Doppelspur
Bahnhof Stäfa – Bahnhof Männedorf (geplant)
- Ausbau Bahnlinie zu Doppelspur
Bahnhof Uerikon – Bahnhof Feldbach (geplant)

Versorgung

- Wassertransportleitung Seewasserwerk Männedorf-Aufbereitungsanlage Mühlihölzli (geplant)

Öffentliche Bauten

- Bildungszentrum Zürichsee

Folgerungen

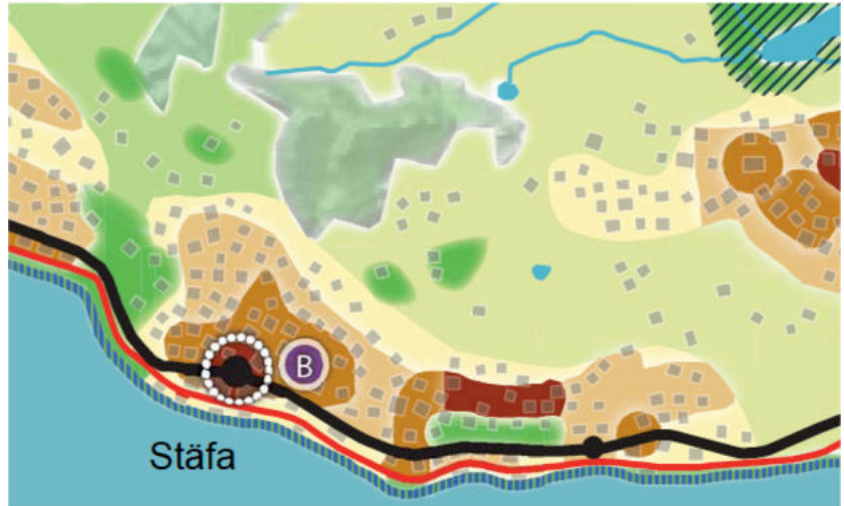
Die Festlegungen des kantonalen Richtplans sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) und in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) zu berücksichtigen. Bauzonen können nur innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt über eine moderate innere Verdichtung.

3.3 Region

Zielbild Regio-ROK Pfannenstil

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 11. Januar 2012 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK). Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Ausrichtung der regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstil. Das Regio-ROK diene als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans.

Ausschnitt Regio-ROK mit rot eingezeichneter Gemeindegrenze
 (Quelle: ZPP)



Legende zum Regio-ROK



Regionaler Richtplan Pfannenstil

In den Richtplankarten des regionalen Richtplans Pfannenstil (Fassung Festsetzung vom 15. Juni 2017) zu den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind die räumlichen Elemente von regionaler Bedeutung festgelegt.

Ausschnitt Karte Siedlung/Landschaft mit rot eingezeichneter Gemeindegrenze (Quelle: ZPP)



Ausschnitt Karte Verkehr mit rot eingezeichneter Gemeindegrenze (Quelle: ZPP)



Festlegungen in Stäfa

Für Stäfa sind die folgenden expliziten Festlegungen des regionalen Richtplans Pfannenstil in Karte und Text bedeutsam, weil die zugehörigen Massnahmen durch die Gemeinde umgesetzt werden müssen:

Zentrumsgebiet	<ul style="list-style-type: none">• [Z3] Stäfa (Zielwert 150–300 E+B/ha)
Schutzwürdiges Ortsbild	<ul style="list-style-type: none">• [O5] Stäfa Kehlhof• [O6] Stäfa Mutzmalen• [O7] Stäfa Uerikon
Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none">• [A6] Stäfa Laubisrüti (Zielwert 150–300 B/ha bzw. Baumassenziffer 3.0–6.5 m³/m²)• [a7] Ober Geren (Gewerbe, kein Wohnen)
Mischnutzungsgebiet	<ul style="list-style-type: none">• Alle Gemeinden: Anteil Arbeitsplätze 30–35 % anstreben
Gebiet für öffentliche Bauten/Anlagen	<ul style="list-style-type: none">• [O7] Stäfa Bildungszentrum Zürichsee
Gebiet mit hoher baulicher Dichte	<ul style="list-style-type: none">• [D8] Stäfa Zentrum-Obstgarten (Zielwert 150–300 E+B/ha)
Erholungsgebiete	<ul style="list-style-type: none">• [E12] Stäfa Anlage Risi• [E13] Stäfa Bootstrockenplatz Seestrasse• [E14] Stäfa Bootstrockenplatz Zehntentrotte• [E15] Stäfa Seeuferabschnitt Stäfa-Männedorf• [E16] Stäfa Seeuferabschnitt Kehlhof• [E17] Stäfa Seeuferabschnitt südlicher Teil Lattenberg• [E18] Stäfa Strandbad• [E19] Stäfa Wassersportanlage
Ausflugsziel	<ul style="list-style-type: none">• [A2] Stäfa Restaurant Frohberg
Vorranggebiete extensive Erholung	<ul style="list-style-type: none">• [e20] Stäfa Auen• [e21] Stäfa Grundhalden• [e22] Stäfa Mutzmalen/Lattenberg• [e23] Stäfa Ülikon-Allenberg
Aussichtspunkte und -lagen	<ul style="list-style-type: none">• [A17] Stäfa Goethebänkli oberhalb Sternenhalde• [A18] Stäfa Lattenberg/Platane• [A19] Stäfa Vorderer Risirain
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none">• [N13] Stäfa Ried/Wässerwiesen Ranghusen• [N14] Stäfa Ried und Weiher in der Turpenweid• [N15] Stäfa Ried westlich Stigelen

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Potenzialgebiet wertvolle Lebensräume | <ul style="list-style-type: none">• [n26] Stäfa Reben, Friedhof Stäfa und Bootstrockenplatz• [n27] Stäfa Ülikon |
| Landschaftsschutzgebiete | <ul style="list-style-type: none">• [L3] Stäfa Molasseklus Ötikon-Lattenberg-Buechhalden |
| Gewässerrevitalisierungen | <ul style="list-style-type: none">• [G13] Stäfa Chatzentobelbach (geplant) |
| Umgestaltung Strassenraum | <ul style="list-style-type: none">• [A14] Stäfa Seestrasse |
| Hindernisfreie Wanderwege | <ul style="list-style-type: none">• [H7] Stäfa Stäfa-Feldbach (geplant) |
| Parkierung | <ul style="list-style-type: none">• [P13] Stäfa Mühlhölzli• [P14] Stäfa Oberredlikon• [P15] Stäfa Risi• [P16] Stäfa Seebad Lattenberg• [P17] Stäfa Sunneschy (geplant 25 PP) |
| Güterumschlagsstandorte | <ul style="list-style-type: none">• [G4] Stäfa Hotwiel (Kiesumschlag), nach 2027 Aufhebung geplant)• [G5] Stäfa Bahnhof (Güterumschlag) |
| Hafen/Bootsliegeplatz | <ul style="list-style-type: none">• [H11] Stäfa Lattenberg• [H12] Stäfa Kehlhofhabe |
| Abwasserreinigungsanlagen | <ul style="list-style-type: none">• [A5] Stäfa ARA Sonnenwies• [A6] Stäfa ARA Uerikon |
| Öffentliche Bauten | <ul style="list-style-type: none">• [B4] Stäfa Schulinternat Redlikon (<i>Anmerkung: Das Internat wird zurzeit nicht betrieben.</i>)• [B5] Stäfa Sprachheilschule Stäfa• [B16] Stäfa Pfadihütte der Pfadi trotz allem (PTA)• [B19] Stäfa Fischzuchtanlage |

Folgerungen

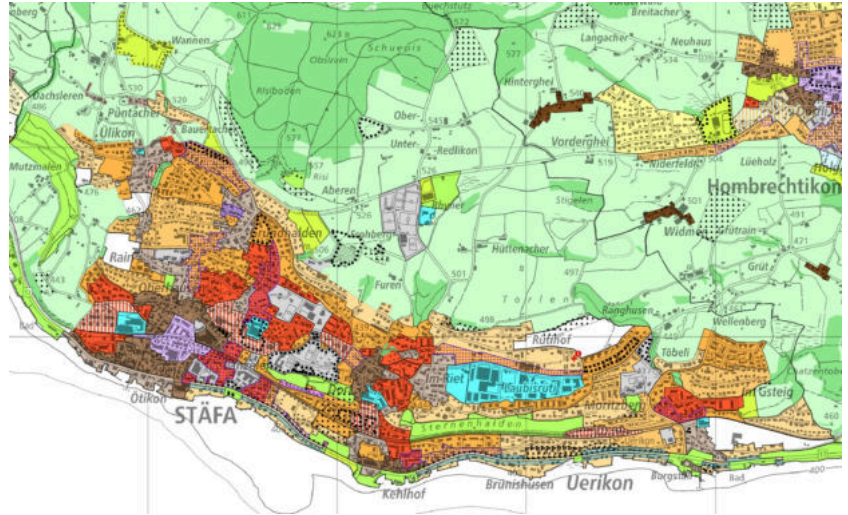
Die Festlegungen des regionalen Richtplans in der Karte und im Text sind in der kommunalen Richtplanung (Verkehrsplan), im generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP), im generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Hochwasserplanung (Gewässermanagement), in der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan) sowie bei Einzelprojekten zu berücksichtigen.

Verschiedene Inhalte des alten regionalen Richtplans bestehen unverändert weiter und waren schon bisher umgesetzt. Primär sind die neuen und geplanten Festlegungen einzuarbeiten.

3.4 Gemeinde

Zonenplan

Die Nutzungszonen sind im Zonenplan der Gemeinde Stäfa parzellenscharf und grundeigentümergebunden festgelegt.

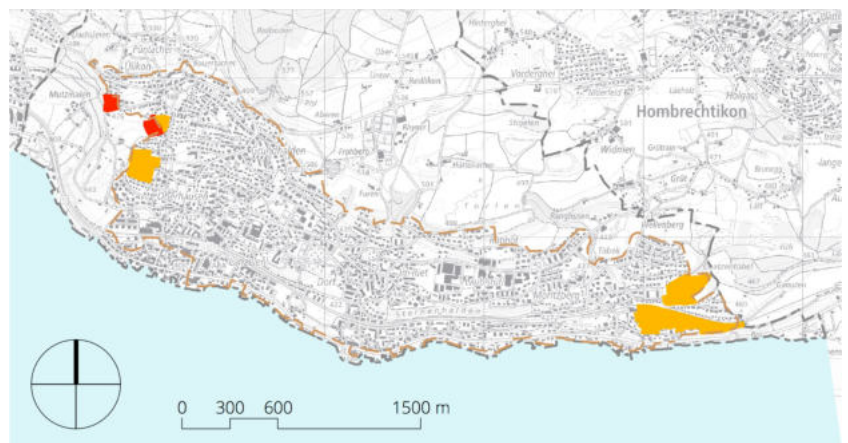


Reservezonen

Im Zonenplan bestehen mehrere Reservezonen. Die Reservezonen in den Gebieten Buechhalden und Eichtlen befinden sich teilweise ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Einzonungen sind hier nicht mehr möglich, weshalb diese Gebiete zwingend einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone oder Freihaltezone) zugewiesen werden müssen. Nachdem die Initiative "Rütihof bleibt grün" rechtskräftig ist, entfällt die bisherige Reservezone.

Hingegen ist das in der kommunalen Landwirtschaftszone liegende Gebiet Mockenwis Teil des Siedlungsgebietes und könnte im Hinblick auf eine allfällige spätere Einzonung auch einer Reservezone zugewiesen werden.

- Reservezonen ausserhalb Siedlungsgebiet (ohne Rütihof)
- Reservezonen innerhalb Siedlungsgebiet (bereits mit Mockenwis)
- Siedlungsgebiet gem. kt. Richtplan



Folgerungen

Die Ausdehnung der Reservezonen ist auf das Siedlungsgebiet, gemäss kantonaem Richtplan, abzustimmen.

4 STRATEGIE

Strategische Überlegungen

Als Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild wurden strategische Überlegungen zur Siedlungsentwicklung, zur Dichte, zu den Reservezonen und zur Landschaft gemacht. Diese basieren auf den übergeordneten Vorgaben – insbesondere auf den Vorgaben des regionalen Richtplans.

Vier Kategorien

4.1 Siedlungsentwicklung

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Stäfa wird in Bezug auf die angestrebte Siedlungsentwicklung in die vier Kategorien – Bewahrung, Neuorientierung, Erneuerung und stabiles Siedlungsgebiet – unterteilt. Diese Kategorien und die räumliche Verortung orientieren sich an der Gesamtstrategie des regionalen Richtplans und werden spezifisch für die Gemeinde Stäfa ergänzt. Die Merkmale der Kategorien werden nachfolgend kurz aufgezeigt:

Bewahrung

"Gebiete mit wertvoller und identitätsstiftender Siedlungsstruktur"



- Punktuell gewisses Veränderungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden
- Bestehende, bauliche, ortstypische Struktur und bauliche Dichte zur Stärkung und Erhaltung der lokalen und regionalen Identität erhalten
- Bei Veränderungen besondere Rücksicht auf die ortstypische Struktur nehmen

Neuorientierung

"Gebiete mit Potenzial zum Ersatz der Ursprungsnutzung"



- Grosses Veränderungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden
- Weitgehender Ersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen anstreben
- Einzelne städtebaulich hochwertige Strukturen mit hohem Identifikationswert erhalten und vorhandene Qualitäten aufwerten

Erneuerung

"Gebiete mit Erweiterungs- oder Anpassungspotenzial der Ursprungsnutzung"



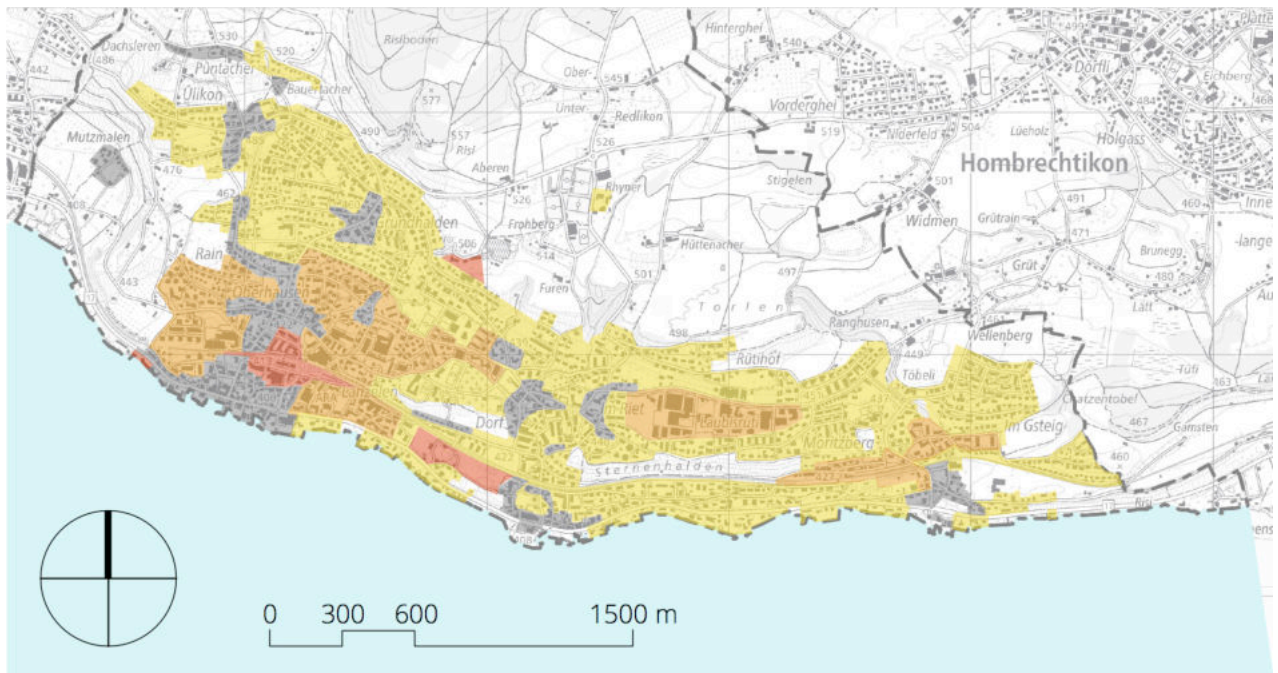
- Moderates Veränderungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden
- Steigerung der Nutzungs- und Bevölkerungsdichte ermöglichen
- Bestehende städtebauliche Grundmuster beachten

Stabiles Siedlungsgebiet

"Gebiete mit Aufwertungspotenzial"



- Geringes Veränderungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden
- Bestehende städtebauliche Grundmuster erhalten und sorgfältig weiterentwickeln (teilweise Erhaltung der Siedlungsstruktur und Körnung)



4.2 Nutzungsdichte

Dichtestufen

	Niedrige Dichte (< 50 E+B/ha) [reg. RP]
	Mittlere Dichte (50 - 150 E+B/ha) [reg. RP]
	Hohe Dichte (150 - 300 E+B/ha) [reg. RP]
	Mittlere - hohe Dichte (100 - 200 E+B/ha) [Gemeinde]

Neben der Einteilung in die vier Entwicklungskategorien wird für das Siedlungsgebiet auch festgelegt, welche bauliche Dichte jeweils anzustreben ist. Das Siedlungsgebiet wird analog dem regionalen Richtplan in drei Hauptkategorien – Gebiete mit hoher, mittlerer und niedriger baulicher Dichte – eingeteilt. Zusätzlich wird auf Gemeindeebene eine Kategorie "mittlere – hohe Dichte" definiert. Es ist anzumerken, die Innenentwicklung grundsätzlich mit einem angemessenen, vielfältigen Wohnraumangebot zu koppeln und die Erschliessung mittels öffentlichem Verkehr sowie dem Fuss- und Veloverkehr auf die Dichtestufen in den Gebieten abzustimmen.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte

Als Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind Siedlungsgebiete bezeichnet, die mehrheitlich zentral situiert sind sowie über eine gute ÖV-Erschliessung verfügen. Die Gebiete werden mehrheitlich vom regionalen Richtplan übernommen und ergänzt.

In diesen heterogenen, vielfältig strukturierten Gebieten soll die anstehende Erneuerung mit einer gezielten Erhöhung der Nutzungsdichte und Aufwertung des Freiraumgefüges kombiniert werden. Mittels gesamträumlichen, städtebaulichen Konzepten sollen diese Gebiete schrittweise in qualitätsvolle, urbanere Räume transformiert werden. Die entsprechenden Infrastrukturen sind auf diese erhöhten Kapazitäten auszurichten.

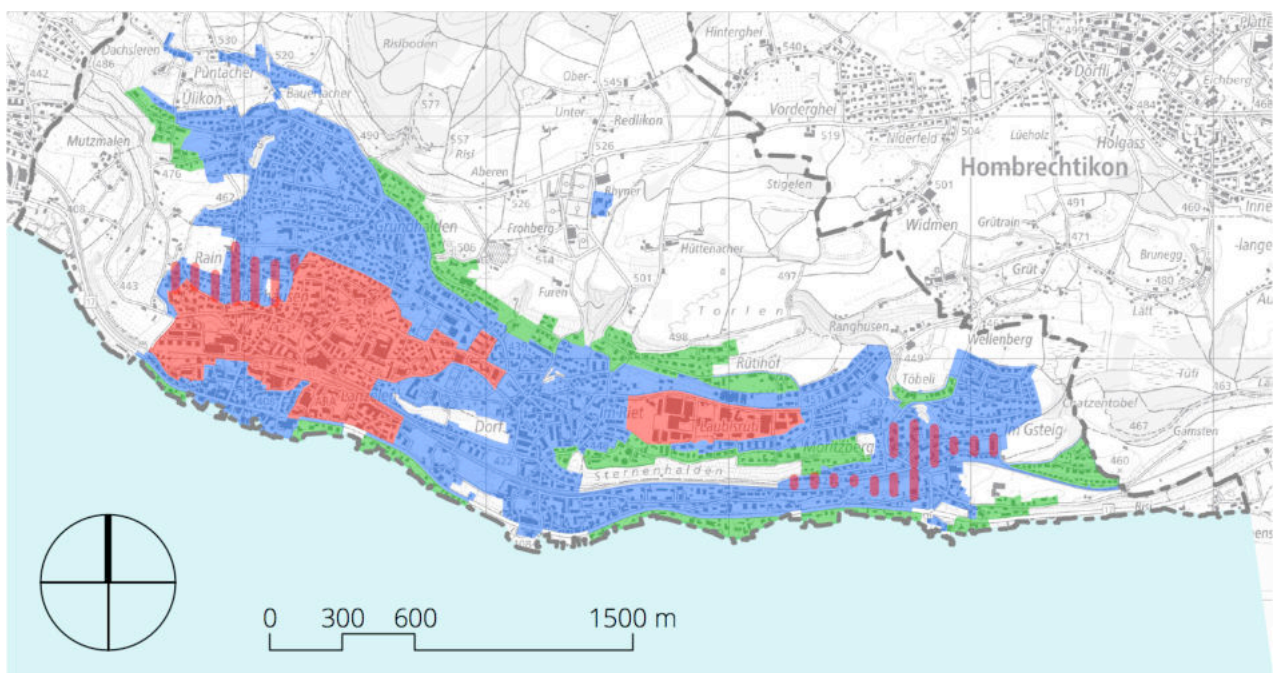
Gebiete mit mittlerer baulicher Dichte

Als Gebiete mit mittlerer baulicher Dichte sind Siedlungsgebiete gekennzeichnet, in denen an lokal geeigneten Orten Nutzungsintensivierungen möglich sind. Neben einer baulichen Realisierung der bestehenden Nutzungsreserven kann dies – wie auch in Gebieten mit hoher baulicher Dichte – erfolgen durch eine räumlich begrenzte, gezielte Aufzoning, den Abbau flächenintensiver Bauvorschriften (grosser Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag usw.), das Ermöglichen von Arealüberbauungen auf geringer, auf den Bestand abgestimmter Grundfläche und die Durchführung von Sondernutzungsplanungen oder Sonderbauvorschriften.

Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

Als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte werden Siedlungsgebiete bezeichnet, die aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes, der spezifischen Exponiertheit und der Seeuferlage in ihrer bestehenden baulichen Struktur erhalten bleiben sollen. Die Gebiete werden vom regionalen Richtplan übernommen.

Anzustreben ist eine lockere, offene Bebauung mit geringen Gebäudelängen und Abstandsregelungen sowie eine gute Durchgrünung und Siedlungsrandgestaltung (§ 76 PBG). Gegebenenfalls ist die Baumassenziffer bei bereits überbauten Gebieten mit einer rechtlich möglichen, jedoch ungünstigen Ausbaumöglichkeit zurückzunehmen.

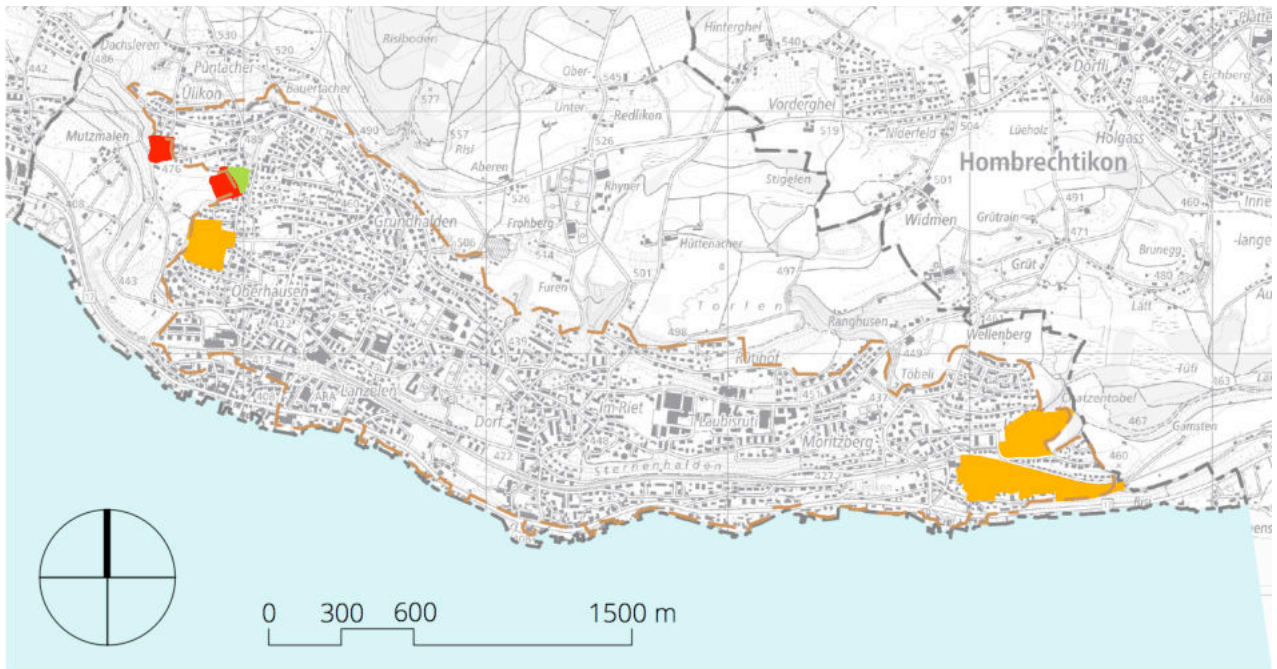


4.3 Reservezonen

Abstimmung mit kantonalem Richtplan

-  Reservezonen ausserhalb Siedlungsgebiet
-  Reservezonen langfristig beibehalten
-  Einzonung der Reservezone prüfen (Eichtlen Ost)
-  Siedlungsgebiet gem. kt. Richtplan

Wie bereits im Kapitel 3.4 beschrieben, bestehen in der Gemeinde Stäfa mehrere Reservezonen, welche in ihrer Ausdehnung auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan abzustimmen sind. Die Reservegebiete innerhalb des Siedlungsgebietes – namentlich die Gebiete Rain, Eichtlen Ost, Storbüel West – sollen langfristig als Reserveflächen beibehalten werden. Dazu kommt das Gebiet Mockenwis, das ebenfalls innerhalb des Siedlungsgebietes liegt. Die Siedlungsentwicklung soll primär in den bestehenden Bauzonen stattfinden. Eine Einzonung der Reservezone Eichtlen Ost ist grundsätzlich denkbar. Dies ist im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision vertieft zu prüfen.



4.4 Landschaftsentwicklung

Naturwerte



Strategische Überlegungen wurden nicht nur zum Siedlungsgebiet, sondern auch zur Landschaft gemacht. Die im nachfolgenden Strukturplan grün eingezeichneten Naturwerte, welche sich grösstenteils ausserhalb des Siedlungsgebietes befinden, sollen gepflegt und aufgewertet werden. Diese sind unter anderem wichtige Bestandteile der im regionalen Richtplan bezeichneten gemeindeübergreifenden Vernetzungskorridore.

Vernetzungskorridore



Die Vernetzungskorridore dienen der ökologischen Vernetzung von Landschaftsräumen. Im regionalen Richtplan wird festgehalten, dass Hindernisse wie die Querung von Strassen, Bahnlinien oder Zäune abgebaut oder überwunden werden müssen, damit die Korridore langfristig offen und durchgängig sind. Die Flächen entlang der Ver-

netzungskorridore sollen deswegen gezielt aufgewertet, Hindernisse wo möglich entfernt und ansonsten mittels Trittsteinen (Hecken, Feuchtgebiete, Gebüschgruppen etc.) überwindbar gemacht werden. Im regionalen Richtplan werden hierfür mögliche Massnahmen aufgelistet.

Vernetzung durch revitalisierte Bäche

Für die ökologische Vernetzung sind neben diesen Vernetzungskorridoren auch die Räume entlang der Gewässer wichtig. Die Gewässer sollen hierfür im Rahmen von Hochwasserschutzmassnahmen gezielt revitalisiert werden.







Ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet

Wie im regionalen Richtplan beschrieben wird, ist die Ausweitung der Vernetzungskonzeption in der Landschaft auf das Siedlungsgebiet künftig von zentraler Bedeutung, um auch innerhalb des Siedlungsgebietes eine verbesserte ökologische Qualität respektive Vernetzung zu erreichen. Dies wird im räumlichen Entwicklungsleitbild berücksichtigt.



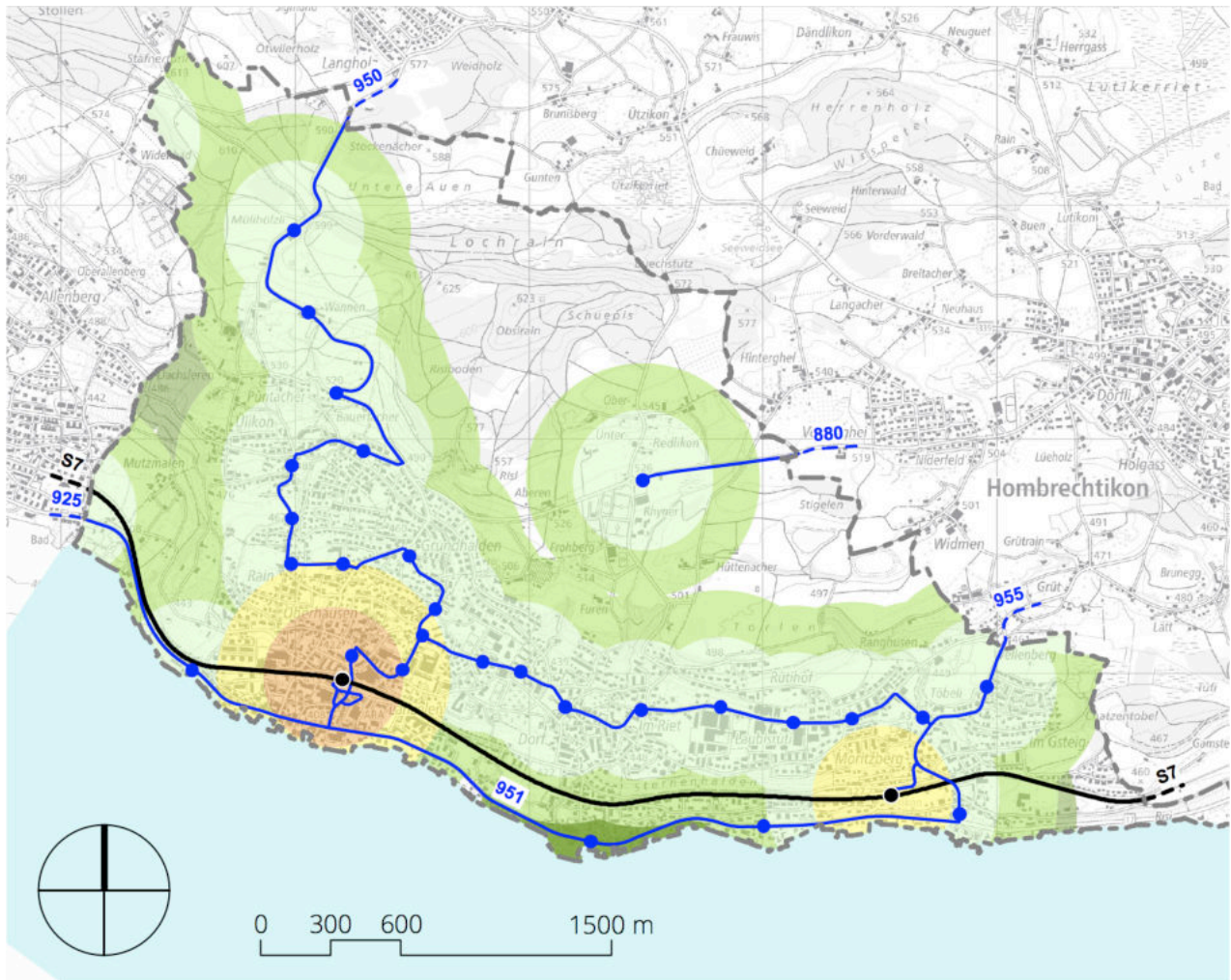
4.5 ÖV-Erschliessung

Erschliessungsgüte

-  Bahnlinie mit Bahnhof
-  Buslinie mit Bushaltestelle
-  ÖV-Güteklasse B
-  ÖV-Güteklasse C
-  ÖV-Güteklasse D
-  ÖV-Güteklasse E
-  ÖV-Güteklasse F

Gemäss der Karte "ÖV-Güteklassen" des Kantons Zürich, welche auf den Daten des Fahrplanjahrs 2017/18 basieren, liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets in der ÖV-Güteklasse D. Die Güteklasse A, welche eine sehr gute Erschliessung bedeutet, wird in Stäfa nicht erreicht. Rund um die Bahnhöfe Stäfa und Uerikon sind Gebiete mit guter Erschliessung vorhanden (Güteklassen B und C).

Mit dem angestrebten Viertelstundentakt respektive dem Doppelspurausbau sowie einem optimierten Busnetz in der Gemeinde soll zukünftig eine bessere Erschliessungsgüte erreicht werden.



5 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Bestandteile

Das räumliche Entwicklungsleitbild besteht aus einem Plan 1:5000 und einem Text im vorliegenden Bericht.

Planform

Die Planform des räumlichen Entwicklungsleitbildes umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Jeder Planinhalt ist mit Handlungsanweisungen hinterlegt, die gestützt auf die Vorgaben der regionalen Richtplanung und die Absichten der Gemeinde bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die noch präzisiert und ergänzt werden können.

Textform

Auf den folgenden Seiten werden raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2035 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung Richt- und Nutzungsplanung ca. 2021).

Handlungsfelder

1. Qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven aktivieren
3. Zentrum entwickeln, Quartiersversorgung verbessern
4. Historische Ortsbilder pflegen
5. Wohngebiete differenziert erneuern
6. Arbeits- und Mischnutzungen fördern
7. Raum für Jugend und Alter sichern
8. Öffentliche Einrichtungen stützen
9. Erholungs- und Sportanlagen stärken
10. Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
11. Gewässerräume revitalisieren
12. Seestrasse gestalterisch aufwerten
13. Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren
14. Öffentlichen Verkehr fördern
15. Parkierung regeln
16. Erneuerbare Energien nutzen
17. Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen

5.1 Qualitätsorientiert wachsen

Leitlinie 1

Das quantitative Wachstum von Stäfa ist auf 16'000–18'000 Einwohner ausgerichtet. Die Ortsplanung soll verstärkt auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden. Damit gemeint ist Qualität in Form von guter Architektur, gut gestalteten Aussenräumen sowie einer überdurchschnittlichen Ausrüstung (Energie, Behindertengerechtigkeit, Ausstattungen). Aber auch die siedlungsgliedernden Freiräume und die prägenden Rebhänge sind für das Ortsbild wichtig. Die Freiräume im Siedlungsgebiet haben zudem eine hohe Bedeutung für die Biodiversität. Sie sind entsprechend zu pflegen. Die Ziele der übergeordneten Richtplanung sollen umgesetzt und die aktuellen Absichten der Gemeinde weiterverfolgt werden.

Wunschbilanz 2035

- Die Ortsteile von Stäfa haben ihren eigenständigen Charakter bewahrt.
- Die Qualität der Entwicklung hat Vorrang vor der Quantität.
- Die Lebens- und Wohnqualität ist in allen Quartieren hoch.
- Neue Überbauungen weisen architektonisch gute Bauten mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen auf.
- Die neuen Überbauungen im Zentrum sind Vorzeigeprojekte hinsichtlich Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, Verkehrsanbindung und Freiraum.
- Die Freiräume und Reben haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit dauernd entzogen. Mit gezielten Massnahmen konnte die Biodiversität der siedlungsinternen Freiräume verbessert werden.



Wahrung des Charakters am See



Spielraum für bauliche Erneuerung



Reben unter dem Chirchbüel

5.2 Innere Reserven aktivieren

Leitlinie 2

Für künftige Einzonungen grüner Wiesen besteht gemäss dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" noch Spielraum, aber nur bei nachgewiesenem Bedarf. Das Wachstum soll primär über die Verdichtung und Innenentwicklung ermöglicht und gefördert werden. Die bestehenden Reserveflächen innerhalb des Siedlungsgebietes sollen beibehalten oder mit mindestens gleich grossen Flächen innerhalb der Bauzone abgetauscht werden. Hohe bauliche Dichten sollen sich schwerpunktmässig auf das erweiterte Zentrumsgebiet, das Umfeld der beiden Bahnhöfe und das Arbeitsgebiet Laubisrüti konzentrieren. Zum Beispiel mit Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplänen und Ergänzungsplänen soll eine qualitätsvolle Umsetzung dieser Verdichtung unter Einschluss von hochwertigen Aussenräumen ermöglicht werden.

Wunschbilanz 2035

- Es hat eine qualitativ hochwertige Verdichtung an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen stattgefunden, insbesondere am Bahnhof Stäfa.
- Optionen für spätere Verdichtungen sind offengeblieben. Die Reservegebiete sind weiterhin nicht eingezont und unüberbaut.
- Die Einführung von Mindestdichten ist geprüft.
- Die Verdichtung hat zu Wohnraum für mehr Menschen und nicht nur zu grösseren Wohnungen geführt.
- Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, Aussenräumen und Bachrevitalisierungen aufgelockert.
- Das Siedlungsgebiet ist vernetzt durchgrünt. Es bestehen vielfältige kleinere Grünflächen, die auch einen ökologischen Wert aufweisen.



Ältere Mehrfamilienhäuser Obere Matt



Neue Mehrfamilienhäuser Obere Matt



Potenzial für Zentrumserweiterung im Bereich der P+R-Anlage am Bahnhof Stäfa

5.3 Zentrum entwickeln, Quartiersversorgung verbessern

Leitlinie 3

Im Zentrumsgebiet soll ein zweckmässiger Bushof mit guten Umsteigebeziehungen zur S-Bahn erstellt und die Durchgängigkeit verbessert werden. In Abstimmung auf die vielfältigen Verkehrsbedürfnisse am Bahnhof soll die Bebauung an der Bahnhofstrasse ergänzt und verdichtet werden. Dabei soll insbesondere durch die Überbauung der heutigen P+R-Anlage eine Zentrumserweiterung mit breitem Nutzungsmix und regionaler Ausstrahlung entstehen. Der Strassenraum soll als aufenthaltsfreundliche Mischfläche mit Langsamverkehr ausgebildet werden.

Im Ortszentrum – rund um das Zentrumsgebiet – soll die Versorgung für den täglichen Bedarf planerisch ermöglicht werden. Auch in den Quartierschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für die Quartiersversorgung verbessert werden.

Wunschbilanz 2035

- Das Bahnhofquartier hat sich markant verändert und zu einem attraktiven fussgängerfreundlichen Zentrum mit regionaler Ausstrahlung entwickelt.
- Das Areal des Bahnhofs Stäfa ist funktionell und gestalterisch aufgewertet. Der neue Bushof ist gebaut, die Umsteigebeziehungen und die Durchgängigkeit sind verbessert und die Voraussetzungen für den Viertelstundentakt der S-Bahn geschaffen.
- An der Bahnhofstrasse hat eine umfassende Siedlungserneuerung in hoher baulicher Dichte eingesetzt. Dabei ist ein breiter Nutzungsmix mit Gastronomie, Läden, Büros, Praxen, Alterswohnungen und Wohnungen im Entstehen.
- Auch das Zentrumsgebiet nördlich der Bahnlinie ist revitalisiert und verfügt über eine zeitgemässe Ausstrahlung.
- Die an das Zentrumsgebiet rund um den Bahnhof Stäfa angrenzenden Kernzonen sind Teil des funktionalen Zentrums. Der vielfältige Nutzungsmix mit Nischenangeboten ist nach wie vor attraktiv und hat sich weiterentwickelt.
- Die Versorgung in den Quartieren wurde für den täglichen Bedarf verbessert und es sind neue Angebote entstanden.



Spielraum für bauliche Verdichtung



Ein neuer Bushof in Stäfa ist dringlich



Ein neuer und attraktiver Bahnhofplatz ist Teil der Zentrumsentwicklung



Quartierschwerpunkt Dorf



Quartierschwerpunkt Ülikon



Quartierschwerpunkt Uerikon

5.4 Historische Ortsbilder pflegen

Leitlinie 4

Das schutzwürdige Ortsbild von überkommunaler Bedeutung soll weiterhin gepflegt und mit zeitgemäss gestalteten Bauten ergänzt werden. Die Seestrasse hat aktuell eine stark zerschneidende Wirkung auf die schutzwürdigen Ortsbilder, was durch gezielte Massnahmen gemildert werden soll. Die baurechtlichen Regelungen der kommunal bedeutenden Ortsbilder sowie der Gebiete mit Struktur-erhaltung (Quartiererhaltungszone und Arealüberbauungen) sollen überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Im Hinblick auf die absehbare bauliche Verdichtung im Zentrum soll der Übergang von den Kernzonen zu den angrenzenden Bauzonen bewusst ausgebildet werden. Mit einer Flexibilisierung der Kernzonenvorschriften sollen auch überzeugende, zeitgemässe Lösungen ermöglicht werden. Die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung sollen mit einer konstruktiven fachlichen Begleitung gesichert werden.

Wunschbilanz 2035

- Die Ortskerne Oberhusen, Ötikon und Kehlhof sind dank der gut unterhaltenen alten Bauten und der sorgfältigen Einbindung der neuen Bauten in ihrer Ausstrahlung weitgehend authentisch geblieben.
- In den Kernzonen, Quartiererhaltungs- und Arealüberbauungen sind ortsbaulich ansprechende und zeitgemäss gestaltete Umbauten, Ersatzbauten sowie Umnutzungen entstanden.
- Der Übergang von den Kernzonen zu den benachbarten dichten Bauzonen ist überwiegend gut gelöst.
- Die Häusergruppe Mutzmalen weist dank den gut unterhaltenen alten Bauten, charakteristischen Gärten und Hofplätzen sowie der sorgfältigen Einbindung von neuen Bauten eine hohe Authentizität auf.



Alt- und Neubauten in Oberhusen



Reizvoller Strassenraum in Uerikon



Neubau in der Kernzone Ötikon

5.5 Wohngebiete differenziert erneuern

Leitlinie 5

In allen Wohngebieten soll eine differenziert auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Entwicklung und Erneuerung ermöglicht werden. Ausser in Wohn- und Mischgebieten mit hoher baulicher und funktionaler Dichte (Zentrum) soll die heute geltende Baumassenziffer wegleitend bleiben. In Gebieten mit niedriger baulicher Dichte soll die Baumassenziffer überprüft werden. Nachverdichtungen sind erwünscht, sollen aber nur ausnahmsweise mit städtebaulichen Verträgen über das zonengemäss zulässige Mass hinaus möglich sein. Basierend auf den übergeordneten Zielen zum Planen und Bauen am Zürichseeufer sollen für Wohngebiete im Uferbereich die Bauvorschriften mit besonderer Rücksicht auf den baulichen und landschaftlichen Charakter strukturiert werden.

Wunschbilanz 2035

- Für einzelne Gebiete sind städtebauliche Verträge abgeschlossen worden, welche die beanspruchte Mehrnutzung mit verschiedenen Massnahmen zugunsten der Öffentlichkeit ausgleicht.
- Der Ausbaugrad in den Wohngebieten hat sich durch die stetige bauliche Verdichtung laufend erhöht.
- Für die Wohngebiete zwischen Seestrasse und See sind die Bauvorschriften optimal auf den landschaftlich empfindlichen Uferbereich abgestimmt.



Nachverdichtung an der Dorfstrasse



Altbauten beim Bahnhof Stäfa



Bauliche Verdichtung durch Neubauten

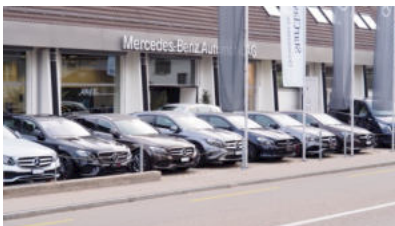
5.6 Arbeits- und Mischnutzungen fördern

Leitlinie 6

Der Arbeitsstandort Stäfa soll gestärkt werden. Im regionalen Arbeitsplatzgebiet Laubisrüti sollen den Betrieben, worunter solche von Weltruf, gute Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung geboten werden. Auch für Gewerbebetriebe sollen an mehreren Schwerpunkten attraktive Möglichkeiten für die Weiterentwicklung zur Verfügung stehen. Am Bahnhof sollen neue Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen. An der Seestrasse sollen Gebiete mit hoher baulicher Dichte neben Wohnnutzungen auch der Ansiedlung von Gewerbenutzungen sowie öffentlichen Zwecken dienen.

Wunschbilanz 2035

- In Stäfa besteht ein stabiles Verhältnis zwischen der Anzahl Einwohnern und der Anzahl Beschäftigten.
- Im regionalen Arbeitsgebiet Laubisrüti sind zahlreiche neue und hochwertige Arbeitsplätze im Bereich Forschung, Entwicklung und Produktion entstanden.
- In den kleineren Gewerbegebieten Haldeli, Grundstrasse, Weierstrasse und Gerbi sind durch die Nutzung von Flächenreserven zusätzliche Arbeitsplätze für Gewerbe, produzierendes Gewerbe sowie Handwerk und Fahrzeughandel entstanden.
- In den Bereichen der Mischnutzungsschwerpunkte besteht eine gut verträgliche Durchmischung mit Wohnungen und Arbeitsplätzen.
- Im Zentrum und in einzelnen Quartierschwerpunkten ist ein attraktiver Nutzungsmix mit Handwerks-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben entstanden.
- Entlang der Seestrasse bestehen in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte einige gestalterisch gut integrierte Gewerbenutzungen.



Autogewerbe an der Seestrasse



Gewerbegebiet Weierstrasse



Potenzial zur Weiterentwicklung im Arbeitsgebiet Laubisrüti

5.7 Raum für Jugend und Alter sichern

Leitlinie 7

Die Schulanlagen sollen gemäss dem Entwicklungsprojekt Schule Stäfa 2030 nach der Strategie "Centro" ausgerichtet werden. Der Bedarf nach zusätzlichen Schulklassen, neuen Kindergärten, einem Lehrschwimmbecken und einem Ausbau der schulergänzenden Tagesbetreuung soll gedeckt werden. Hierfür sind ausreichende Flächen zu sichern.

Der Raum für Altersbauten soll im Zuge des zunehmenden Seniorenanteils angemessen erhöht und gefördert werden. Die Gemeinde strebt eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur an.

Wunschbilanz 2035

- Die Schulanlagen sind nach den Erkenntnissen der Schulraumplanung ausgebaut und die Strategie "Centro" ist zweckmässig umgesetzt.
- Der zusätzliche Raumbedarf an Klassenzimmern sowie das Lehrschwimmbecken sind schwergewichtig im Areal Kirchbühl realisiert.
- Die ausgebaute Tagesbetreuung entspricht einem breiten Bedürfnis und hat sich bewährt.
- Für die Senioren sind verschiedene Angebote an Alterswohnungen mit und ohne Service-Dienstleistungen entstanden. Eine durchgehende, integrierte Betreuung ist gewährleistet und der Bedarf an Pflegeplätzen gedeckt.
- Dank gezielten Massnahmen ist das Wohnungs- und Freizeitangebot insbesondere für junge Erwachsene und Familien attraktiv.



Alterszentrum Lanzeln



Alterswohnungen Lanzelenweg



Schulhäuser Chirchbüel

5.8 Öffentliche Einrichtungen stützen

Leitlinie 8

Die öffentlichen Einrichtungen in der Gemeinde Stäfa sollen stets mit den Bedürfnissen aus der baulichen Entwicklung Schritt halten. Die Infrastruktur für die Feuerwehr, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung soll periodisch überprüft und auf die Bedürfnisse abgestimmt werden. Wertstoffsammelstellen und grössere Containeranlagen sollen zunehmend durch Unterfluranlagen ersetzt werden.

Wunschbilanz 2035

- Der Bedarf an öffentlichen Einrichtungen aufgrund der baulichen Entwicklung ist gedeckt und es bestehen weiterhin Flächenreserven.
- Die Feuerwehr verfügt über gut ausgebaute Stützpunkte mit rasch einsatzfähigem Personal.
- Der Werkhof der Gemeinde ist mit allen erforderlichen Einrichtungen zum Unterhalt ausgerüstet und verfügt über genügend Spielraum für räumliche Erweiterungen.
- In den Quartieren sind zusätzliche Sammelstellen entstanden und mit immissionsarmen und im öffentlichen Raum ansprechenden Unterfluranlagen ausgerüstet.
- Die Kapazitäten der Sammelstellen sind mit verbesserten Zufahrtsverhältnissen benutzerfreundlich ausgebaut.



Feuerwehrstützpunkt an der Seestrasse



Werkhof Töbeli



Altglascontainer mit Potenzial zur Umwandlung zu Unterfluranlagen

5.9 Erholungs- und Sportanlagen stärken

Leitlinie 9

Die attraktiven Sportanlagen am See (Baden, Segeln, Rudern) und auf dem Frohberg (Tennis, Fussball, Halle für Alle) sollen bei Bedarf ergänzt und erweitert werden. Die lokalen Sportvereine sollen von der Gemeinde weiterhin in raumplanerisch relevanten Inhalten unterstützt werden. Die punktuellen Naherholungsflächen am See sowie das ausgedehnte Wanderwegnetz mit den Aussichtsbereichen sollen gepflegt, die Aufenthaltsqualität erhalten und die Zugänglichkeit optimiert werden. Die im Zonenplan ausgeschiedene Erholungsfläche für Familiengärten nördlich des ehemaligen Pflegezentrums Seeblick soll beibehalten werden, auch wenn die Grundstücke zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entsprechend genutzt werden. Die Aufhebung der Schiessanlage Wannen mit gemeindeübergreifender Zusammenlegung der Schiessbetriebe soll auf regionaler Stufe geplant werden.

Wunschbilanz 2035

- Die Beanspruchung der Naherholungsgebiete und der öffentlichen Seezugänge mit Aufenthalts- und Liegeflächen ist mit den regionalen Zielen abgestimmt.
- Die öffentlichen Seeanlagen sowie die Wassersportschule, die Pedalo- und Stand up Paddling-Vermietung am Hafen sind weiterhin attraktiv und im Sommer nach wie vor stark frequentierte Ziele.
- Die Aussichtspunkte und weitere aufenthaltsfreundliche Stellen am Wanderwegnetz sind weiterhin etabliert, gut zugänglich und mit Ausstattungen wie Bänken und Feuerstellen versehen.
- Die Schiessanlage Wannen ist aufgehoben und der Schiessbetrieb ist in eine grössere Anlage mit regionaler Bedeutung verlegt.



Badi Seeanlage Lattenberg



Tennisanlage Frohberg



Sportplatz mit Halle für Alle

5.10 Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern

Leitlinie 10

Die zahlreichen landschaftsprägenden Naturschutzobjekte, die wertvollen Lebensräume für Reptilien sowie Trockenwiesen und Riede sind zu pflegen und aufzuwerten. Die grösseren siedlungsinternen Freiräume sollen langfristig gesichert bleiben. Die Biodiversität wird innerhalb der Siedlung mit gezielten Massnahmen gefördert. Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

Wunschbilanz 2035

- Die Reben und die siedlungsinternen Freiräume prägen das Landschaftsbild weiterhin.
- Bei grösseren Bauvorhaben wird eine ökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit einheimischen Pflanzen vorausgesetzt.
- Die Lebensräume für Reptilien sind durchgehend freigehalten, die Barrieren für die Wildtiere entfernt und die Biotope/Feuchtgebiete werden gepflegt.
- Die öffentlichen Anlagen sind naturnah gestaltet und werden ökologisch bewirtschaftet. Die einheimischen Pflanzen tragen zu einer hohen Biodiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Die Siedlungsränder wirken der Situation angepasst und bewusst gestaltet. An exponierten Stellen (z.B. Ortseingang) sind gezielte Massnahmen für eine gute Lesbarkeit getroffen worden, wodurch sie die Funktion einer Visitenkarte für die Gemeinde übernehmen.



Freiraum Unteräcker



Reben Rütihof



Geländeterrasse beim Frohberg

5.11 Gewässerräume revitalisieren

Leitlinie 11

Die gesetzlich verlangten Gewässerräume sollen festgelegt und die bestehenden Naturgefahren (Hochwasser) durch geeignete bauliche Massnahmen laufend eliminiert werden. Dies soll, wo immer möglich, mit einer gleichzeitigen Revitalisierung der Fliessgewässer verbunden werden. Die Belebung kanalisierter Bäche soll laufend geprüft werden. Die Gewässeraufwertung soll nach Möglichkeit mit öffentlichen Fusswegen koordiniert werden. Prioritär soll der Chazentobelbach im Gebiet Mockenwis ausgedolt und ökologisch aufgewertet werden.

Wunschbilanz 2035

- Alle Gewässerräume entlang des Seeufers und der Fliessgewässer sind festgelegt und in Kraft.
- Die Rückstaugefahren bei Bachdurchlässen sind weitgehend beseitigt und die Hochwassersicherheit hat einen hohen Stand erreicht.
- Die Revitalisierung eingedolter und kanalisierter Gewässer erfolgt laufend und die Kombination mit öffentlichen Fusswegen entlang den Bächen hat sich mehrfach bewährt. Die revitalisierten Gewässer im Siedlungsgebiet werten die Nahumgebung von Wohnüberbauungen auf und haben eine wichtige Bedeutung für die Siedlungsökologie und als Naherholungsgebiete.
- Die revitalisierten Gewässer leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung von Lebensräumen.



Kanalisierter Bach Villa Sunneschy



Öffnung Chazentobelbach Mockenwis



Gewässerraum mit revitalisiertem Bachlauf in Neuüberbauung

5.12 Seestrasse gestalterisch aufwerten

Leitlinie 12

Der im regionalen Richtplan eingeräumte Spielraum für die Umgestaltung des Strassenraums der Seestrasse soll zielgerichtet genutzt werden. Primär sollen die Strassenabschnitte im Bereich des nationalen Ortsbildes Ötikon (Schiff lände) und des regionalen Ortsbildes Kehlhof (Villa Sunneschy) so umgestaltet werden, dass die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gesteigert und die Strassenraumgestaltung aufgewertet wird. Die Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Aufenthaltsqualität durch die Seestrasse soll so behoben werden. Aus kommunaler Sicht soll auch der Abschnitt vor dem Seebad Lattenberg samt Parkierung überprüft werden.

Wunschbilanz 2035

- Die Seestrasse ist in den Abschnitten Ötikon und Kehlhof zweckmässig und ansprechend im Sinne der Koexistenz im Strassenverkehr umgestaltet. Die Kernzonen sind besser als bisher an den See angebunden.
- Die Umgestaltung ist sowohl auf die Gegebenheiten des Verkehrs als auch auf diejenigen des Ortsbildes abgestimmt. Die Mauerhöhen sind begrenzt und die Durchblicke zum See gewährleistet.
- Für Fussgänger sind die Querungsmöglichkeiten zwischen der Berg- und der Seeseite der Seestrasse erweitert und mit geeigneten Massnahmen gesichert.
- Die Idee einer abschnittsweise unterirdischen Seestrasse ist geprüft und bei den übergeordneten Planungsträgern etabliert bzw. verankert.
- Die Verkehrssicherheit auf der Seestrasse ist dank angepassten Geschwindigkeiten für alle Verkehrsteilnehmer gut.
- Als Massnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Reduktion des Lärms und zur Aufwertung des Ortsbildes wurde die Einführung von Tempo 30 in den Bereichen Ötikon und Kehlhof geprüft und beim Kanton beantragt.



Beispiel Mittelstreifen in Männedorf



Seestrasse im Kehlhof



Seestrasse auf der Höhe Ötikerhaab/Schiff lände

5.13 Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren

Leitlinie 13

Der innerörtliche Verkehr soll mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden siedlungsverträglich abgewickelt werden. Die Langsamverkehrsnetze für Fussgänger und Radfahrer sollen laufend überprüft und Netzlücken geschlossen werden. Insbesondere ist die Anbindung der Naherholungsgebiete an die Langsamverkehrsnetze zu prüfen und zu verbessern.

Bei einzelnen Strassenzügen und Bahnunterführungen quaterverbindender Fuss- und Radwege soll die Sicherheit, die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität durch gestalterische Massnahmen verbessert werden. Die öffentlichen Zugänge zum See sollen erhalten und ansprechend gestaltet werden. Langfristig strebt die Gemeinde einen möglichst grossen Seezugang an.

Wunschbilanz 2035

- Innerorts ist der Verkehrsablauf auf allen Strassen im Gemeindegebiet siedlungsverträglich.
- Die Unterführung beim Bahnhof Stäfa ist behindertengerecht ausgebaut. Die übrigen Querungen der Bahnlinie mildern die trennende Wirkung des Bahntrassees.
- Die Schulwege sind sicher und punktuelle Schwachstellen werden laufend eliminiert.
- In Wohngebieten sind Tempo-30-Zonen eingerichtet.
- Einzelne Lücken im Fuss-, Wander- und Radwegnetz sind geschlossen, weitere Verbindungen werden im Rahmen von Neuüberbauungen geprüft und nötigenfalls gesichert.
- Die freizeit- und erholungsbezogenen Wege führen entlang der Aussichtslagen und sind attraktiv.
- Die Naherholungsgebiete sind über attraktive, sichere und durchgängige Fuss- und Radverbindungen erreichbar.
- Die Seezugänge sind attraktiv gestaltet und konnten bereits punktuell ergänzt werden.



Sichere Velowege



Dichtes Fuss- und Wanderwegnetz



Unterführung beim Bahnhof Stäfa

5.14 Öffentlichen Verkehr fördern

Leitlinie 14

Das bestehende Netz des öffentlichen Verkehrs soll optimiert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Ausstattung, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit der Haltestellen soll überprüft und bei Bedarf verbessert werden. Bequeme Umsteigemöglichkeiten sollen insbesondere zwischen S-Bahn und Bus gefördert werden.

Wunschbilanz 2035

- Das ÖV-Netz der Gemeinde Stäfa ist attraktiv.
- Die neuen Bushöfe an den Bahnhöfen Stäfa und Uerikon sind gebaut und die Umsteigebeziehungen verbessert. Die Bahnhöfe Stäfa und Uerikon sind gut funktionierende Umsteigepunkte. Am Bahnhof Stäfa fährt die S-Bahn im Viertelstundentakt in Richtung Zürich und Rapperswil.
- Durch eine Optimierung der Linienführung und zusätzliche Bushaltestellen sind alle Wohngebiete flächendeckend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es gibt keine Wohngebiete mit mangelhafter ÖV-Erschliessung mehr.
- Die Bushaltestellen verfügen bis auf wenige Ausnahmen über Buswartehäuschen, sind gut erreichbar und barrierefrei gestaltet.
- Die Voraussetzungen für den Ausbau zur Doppelspur sind geschaffen. Der Landbedarf wurde planerisch berücksichtigt.



Erschliessung Wohngebiete mit Bus



Ein neuer Bushof in Stäfa ist notwendig



Umsteigebeziehungen Bus – Bahn verbessern

5.15 Parkierung regeln

Leitlinie 15

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll bedarfsgerecht sein. In den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten soll die Parkplatzzahl für die Wohnnutzung bei Neubauten reduziert bzw. beschränkt werden. Die Abstellplätze in den Kernzonen sollen nach Möglichkeit in Gemeinschaftsparkieranlagen zusammengefasst werden. Im Ortszentrum sollen bei privaten Neubauten vertragliche Regelungen für öffentliche Parkplätze geprüft werden. Bei publikumsorientierten Nutzungen und an den beiden Bahnhöfen sind genügend dimensionierte, witterungsgeschützte Zweiradabstellanlagen vorzusehen. Der Rössliplatz soll weiterhin als Parkplatz und Platz für Anlässe wie Märkte und den Chilbibetrieb freigehalten werden.

Wunschbilanz 2035

- Die bedarfsgerechte öffentliche Parkierung ist gewährleistet.
- Der aussenräumliche Charakter der Gärten, Vorbereiche und Plätze in den Kernzonen ist dank den entstandenen gemeinschaftlichen Parkieranlagen weiterhin gepflegt.
- In den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten rund um die Bahnhöfe Stäfa und Uerikon konnte die Parkplatzzahl für die Wohnnutzung und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.
- Das Angebot an Veloparkieranlagen ist – insbesondere an den beiden Bahnhöfen – attraktiv und wird rege genutzt.



Zweiradabstellanlage am Bahnhof Stäfa



Park + Rail Bahnhof Uerikon



Park + Rail Bahnhof Stäfa

5.16 Erneuerbare Energien nutzen

Leitlinie 16

Die Gemeinde setzt mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik um. Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben. Die Energieberatung der Gemeinde ist gut etabliert und soll sensibilisieren sowie Bauwilligen in allen Fragen des Energiekonsums wirksame Hilfestellung leisten.

Wunschbilanz 2035

- Der Stromverbrauch wird durch effiziente Massnahmen reduziert und gleichzeitig steigt der Anteil der erneuerbaren Energie am Strommix laufend an (z.B. Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren auf öffentlichen Bauten).
- Der Bau, die Sanierung und die Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude erfolgen nach hohen energetischen und ökologischen Standards.
- Die Potenziale der Solarenergie, der Erdwärme, der Biomasse und des Energieholzes werden bei zahlreichen Bauvorhaben genutzt (z.B. Sonnenkollektoren Alterszentrum Lanzeln, ARA Sonnenwies, ARA Uerikon, Turnhalle Kirchbühl).
- Der Verbrauch an fossiler Energie (Oel, Gas) ist markant zurückgegangen.



Reduzierter Stromverbrauch



Holzsplitzelheizungen



Solaranlage Werkhof Töbeli

5.17 Preisgünstigen Wohnraum ermöglichen

Leitlinie 17

Die Gemeinde Stäfa ist im Besitz von zahlreichen Grundstücken. Sie soll daher laufend prüfen, ob sie geeignete Parzellen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Baurecht abgeben kann. Namentlich bei genossenschaftlich organisierten Trägerschaften sollen deren Bestrebungen unterstützt werden, weil eine ausgewogene Sozialstruktur den Zusammenhalt der Gemeinde fördert.

Wunschbilanz 2035

- Mehrere Areale sind potenziellen Trägerschaften für die Nutzung als preisgünstiger Wohnraum angeboten worden.
- Auf gemeindeeigenem Wohnzonen-Bauland sind zahlreiche preisgünstige Wohnungen entstanden.
- Die Liegenschaftenstrategie der Gemeinde ist darauf ausgerichtet, geeignetes gemeindeeigenes Land innerhalb von Wohn- und Mischzonen, vorzugsweise genossenschaftlich orientierten Bauträgern, im Baurecht zur Verfügung zu stellen.



Altbauten mit günstigen Wohnungen



Entwicklungsspielraum Obere Matt



Für preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehener Standort Uerikon

6 UMSETZUNG

6.1 Orientierungshilfe

Wegleitende Grundlage

Das räumliche Entwicklungsleitbild ist kein formell verbindliches Planungsinstrument, sondern eine themenübergreifende Gesamtsicht zur angestrebten Entwicklung der Gemeinde.

Das Entwicklungsleitbild spiegelt die Haltung des Gemeinderats und dient bei dessen Entscheiden und bei der Tätigkeit der kommunalen Verwaltung als Orientierungshilfe. Bei anstehenden Aufgaben und Planungen werden die darin formulierten Leitsätze und Handlungsanweisungen als richtungsweisende Grundlage beigezogen.

6.2 Planungsphasen

Umsetzung

Eine zentrale Rolle bei der Umsetzung des räumlichen Entwicklungsleitbildes nimmt die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung ein, mit welcher die Absichten in eine behörden- und/oder grundeigentümerverbindliche Form überführt werden. Viele Anliegen können auch im Rahmen von bestehenden Aufgaben und Aktivitäten der Gemeinde umgesetzt werden.

