



**Gemeinde Stäfa**

Kanton Zürich

Revision Ortsplanung

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Fassung für die zweite öffentliche Auflage und  
die zweite kantonale Vorprüfung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31062 – 2.2.2024

Inhalt

<b>1</b>	<b>ÖFFENTLICHE AUFLAGE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Zonenplan	2
2.2	Bauordnung	24
2.2.1	Allgemeines	24
2.2.2	Wohnzone	51
2.2.3	Industrie- und Gewerbezone	56
2.2.4	Besondere Institute – Arealüberbauungen	62
2.2.5	Besondere Institute – Gestaltungspläne	65
2.2.6	Besondere Institute – Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum	66
2.2.7	Ergänzende Bestimmungen	69
2.3	Ergänzungsplan Siedlungsrand	76
2.4	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	78
<b>3</b>	<b>DIVERSE ANLIEGEN</b>	<b>79</b>

**Auftraggeber**

Gemeinderat Stäfa

**Bearbeitung**

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

# 1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwendungen öffentliche Auflage**

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Aus formalen Gründen wurde die öffentliche Auflage verlängert. Während der Auflagefrist vom 26. September 2022 bis zum 30. Dezember 2022 gingen 54 Schreiben mit Einwendungen ein. Verschiedene dieser 54 Schreiben sind weitgehend identisch.

## **Vorliegender Bericht**

Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen gibt, nach Themen geordnet und anonymisiert, Auskunft über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen.

## 2 EINWENDUNGEN

### 2.1 Zonenplan

#### Einwendung 1.1

Auf dem Areal Seidenhof (Kat. Nr. 10150) solle die heute gültige Zonierung bestehen bleiben. Auf eine Aufzonung in eine Industriezone I 7.5 solle verzichtet werden.

Das Areal Seidenhof liege zentral im Dorfkern, inmitten von Wohnhäusern. Die heutige BZO lasse ein sehr grosses Volumen zu und die Arealnutzung sei durch den denkmalgeschützten Seidenhof stark eingeschränkt. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe und der Baumassenziffer ergäben auf diesem Areal keinen Sinn.

#### Erwägungen

*Das Problem, dass eine Erhöhung der zulässigen Baumasse, auf dem Areal Seidenhof aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudes nicht genutzt werden kann und in diesem ortsbaulichen Kontext auch nicht angemessen wäre, wird von der Gemeinde erkannt. Obwohl das Areal Seidenhof aufgrund seiner guten ÖV-Erschliessung grundsätzlich sehr gut für die Innenentwicklung und Erhöhung der baulichen Dichte geeignet wäre, wird ein Verzicht auf eine Aufzonung und der Beibehalt der heutigen Zonierung aus den genannten Gründen als sinnvoll erachtet.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

#### Einwendung 3.1

Es sei der Perimeter untere Rainwiesenstrasse, Salenrain, Im Grafen, Zihlweg auf die bisherige Bauzone W2/1,6 zu belassen. Insbesondere seien die Grenzabstände unverändert zu belassen. Die maximale Bauhöhe von Giebeldachhäusern sei zudem gleich zu begrenzen wie für Flachdachhäuser.

Gemäss dem Plan des räumlichen Entwicklungsleitbilds erstrecke sich unterhalb der Etzelstrasse bis Salenrain, Im Grafen, Zihlweg ein Gebiet "geeigneter Nachverdichtung". Dass dieses Gebiet nun verdichtet werden solle, habe die Gemeinde im Interpretationsspielraum entschieden und dies sei gemäss regionalem Richtplan nicht zwingend vorgeschrieben. Das Gebiet unterhalb der Etzelstrasse gelte gemäss REL als geeignetes Verdichtungsgebiet, in welchem Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplanpflicht für Nachverdichtung und Quartiererneuerung geprüft werden sollen. Auch hier sei keine verpflichtende Verdichtung abzuleiten.

Neubauten nach neuem Baurecht würden das einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers umstossen und die näheren und höheren Nachbargebäude würden die Wohnqualität der betroffenen Liegenschaft abwerten. Dadurch seien Wertverminderungen der betroffenen Liegenschaften zu erwarten. Die Verdichtung des Gebietes unterhalb der Rainwiesenstrasse widerspreche dem regionalen Erscheinungsbild des terrassierten rechten Seeufers. Zudem müsse die Zu-

fahrt über die Rainstrasse erweitert werden, wenn die Wohnbevölkerung des Quartiers steige und bei einer Strassenerweiterung käme es zu Landenteignungen.

## Erwägungen

*Es ist korrekt, dass keine explizite gesetzliche Verpflichtung zur Verdichtung im Gebiet Im Grafen besteht. Das RPG verpflichtet aber alle Kantone und Gemeinden dazu, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. (Art. 1 RPG). Diese Grundsätze sind auch in der kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung verankert. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Stäfa und der dadurch guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wurde das Gebiet Im Grafen bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds als geeignetes Verdichtungsgebiet bezeichnet. Aus diesen Gründen wird die massvolle Aufzoning des Gebiets Im Grafen als angemessen beurteilt.*

*Die Vereinheitlichung der Fassadenhöhe für Schräg- und Flachdächer ist aufgrund der unterschiedlichen Messpunkte nicht sinnvoll respektive würde mit grosser Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass nur noch Flachdächer mit oder ohne Attikageschossen realisiert würden, was die heutige strukturelle Erscheinung des Quartiers beeinträchtigen könnte. Zusätzlich ist anzumerken, dass viele Schrägdachbauten rechtswidrig werden würden, was aus Sicht der Gemeinde nicht zu vertreten ist. An der bisherigen Möglichkeit ein Schräg- oder Flachdach bauen zu können, wird zudem auch aus Gründen des Gestaltungs- und Projektierungsspielraumes festgehalten. Damit verbunden ist auch die Beibehaltung der zulässigen Fassadenhöhe wie bisher.*

*In Bezug auf die erwähnte, erforderliche Strassenerweiterung lässt sich festhalten, dass die neue kantonale Verkehrserschliessungsverordnung auch ohne Strassenausbau deutlich mehr Wohneinheiten zulässt.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 9.1

Es sei der Perimeter Obere Chergerten in der bisherigen Bauzone W 2,4 zu belassen.

Gemäss dem Plan des räumlichen Entwicklungsleitbilds erstrecke sich unterhalb der Etzelstrasse bis Salenrain, Im Grafen, Zihlweg ein Gebiet "geeigneter Nachverdichtung". Dass dieses Gebiet nun verdichtet werden solle, habe die Gemeinde im Interpretationsspielraum entschieden und dies sei gemäss regionalem Richtplan nicht zwingend vorgeschrieben. Das Gebiet unterhalb der Etzelstrasse gelte gemäss REL als geeignetes Verdichtungsgebiet, in welchem Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplanpflicht für Nachverdichtung und Quartiererneuerung geprüft werden sollen. Auch hier sei keine verpflichtende Verdichtung abzuleiten.

Neubauten nach neuem Baurecht würden das einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers umstossen und die näheren und höheren

Nachbargebäude würden die Wohnqualität der betroffenen Liegenschaft abwerten. Dadurch seien Wertverminderungen der betroffenen Liegenschaften zu erwarten.

## Einwendung 20.2

Der Perimeter Hädelistrasse/Obere Chergerten/Zihlweg sei in der bisherigen Zone W3/2,4 zu belassen. Beidseitig der Hädelistrasse, nordseitig bis zur Begrenzung durch den Zihlweg, seien die Parzellen in der Zone W3/2,4 zu belassen.

Die hohe Siedlungsqualität basiere auf ausgeglichenen, sich wenig konkurrenzierenden Bebauungsmustern mit weiten Aus- und Durchblicken und einem dichten Wegnetz. Das Erscheinungsbild solle behutsam weiterentwickelt werden. Die Revision sehe für das Quartier Hädelistrasse/Obere Chergerten neue Zonenregelungen und zusätzlich eine Erhöhung der Dichte um bis zu 20 % mittels Sonderbauvorschriften vor. Die angestrebte Höhe und Dichte erscheine unverhältnismässig und unangemessen.

Bereits am 30.3.2009 sei an der Gemeindeversammlung mit einer Revisionsvorlage über die Gebäudehöhen und Geschosszahl abgestimmt worden. Dem Antrag zur Abzonung von W3.5 auf W 2,5 bzw. 10 auf 7.5 m Gebäudehöhe sei zugestimmt worden, die Einrichtung von Wohnzonen W3.5 sei verworfen worden. Die vorliegende Revision stehe in diametralem Widerspruch zum damaligen Volksentscheid.

Das revidierte Regelwerk sehe nun Traufhöhen von 13.5 m, zusätzlich Attikageschoss von 3.3 m, vor. Dadurch würden 5–6-geschossige Gebäude möglich, auch unmittelbar angrenzend an die freie Landschaft. Die Einwendung aus dem Jahr 2009 zum empfindlichen Ortsrand besitze nach wie vor Gültigkeit.

Neu seien Gebäude mit doppelter Höhe möglich. Bebauungsmuster mit städtischem Charakter seien in Stäfa unerwünscht, die Einhaltung der ortstypischen Massstäblichkeit sei höher zu bewerten als die Bereitstellung von verdichtetem Wohnraum.

Das REL sehe für die Parzellen nördlich der Hädelistrasse verdichtetes Bauen mit reduzierter Höhenentwicklung vor. Dies sei im Zonenplan nicht berücksichtigt. Das Verschieben der Zonengrenze für höhere Gebäude und dichtere Bebauung in Hangrichtung nach Norden sei unverständlich. Die Höhendifferenz zwischen Hädelistrasse und Zihlweg betrage 18 m. Es sei eine differenzierte Betrachtung der Zonenabgrenzung unter Berücksichtigung der Topografie vorzunehmen.

Im regionalen Richtplan sei für das Quartier Hädeli/Obere Chergerten eine mittlere Dichte vorgesehen. Der revidierte Zonenplan sehe jedoch eine hohe bauliche Dichte vor. Das REL gehe weiter als die kantonale Planungsvorgabe. Der Widerspruch sei zu klären bzw. zu beseitigen. Die Steigerung der Dichte sei formell unbegründet und ortsplannerisch nicht nachvollziehbar. Das bauliche Wachstum sei auf die im REL bezeichneten Verdichtungsgebiete zu begrenzen. In den Unterlagen zur öffentlichen Auflage seien absehbare Entwicklungen

nicht in voller Konsequenz aufgezeigt und in den Visualisierungen seien die max. möglichen Volumenentwicklungen nicht abgebildet.

Im Ergänzungsplan seien die Siedlungsränder von Nordwesten in Üelikon bis nach Üerikon im Osten als empfindlich markiert. Am Siedlungsrand West, zwischen Rain und Platten, fehlten diese Markierungen gänzlich. Das Gebiet Platten-Hexentanz sei einzigartig, nur hier bestehe noch eine unverbaute Abfolge der Landschaft. Die Einstufung als empfindlicher Siedlungsrand sei zwingend. Es seien wie im Richtplan vorgesehen, reduzierte Gebäudehöhen festzulegen, in Richtung Zentrum/Bahnhof aufsteigend und gestaffelt. Die Bebauungen seien in Höhe, Länge und Dichte in den Bestand einzugliedern.

Die Massstabssprünge durch die neuen Gebäude- und Traufhöhen anstelle von Geschosszahlen seien unangebracht, das Quartier mutiere zu einer urbanen Vorstadt und werde abgewertet. Der mit der Gemeinde etablierte Konsens der moderaten Staffelung von Gebäudehöhen werde umgestossen und grundsätzlich in Frage gestellt.

Die Aufzonung der Parzelle Kat. Nr. 8973, Obere Chergerten, von W 2,4 auf W 3,2 (S) und Erhöhung der BZ um über 60 % sei unverhältnismässig. Die Volumensteigerung werde nicht richtig dargestellt. Die Auswirkungen der Verdichtungen seien mittels realistischer Testplanungen und Visualisierungen aufzuzeigen.

Durch die Verdichtung werde der bereits hohe Verkehr im Quartier zunehmen. Verkehrs- und Ortsplanung seien aufeinander abzustimmen. Die Gemeinde sei aufgefordert, Lösungen, speziell für eine Verbesserung der Abzweigung Berg-/Hädelistrasse auszuarbeiten und in die Ortsplanung einfließen zu lassen. Das Fusswegnetz sei von hoher Dichte, mit Ausnahme des Hädeliquartiers, wo heute u.a. Sackgassen bestehen. Es sei ein neuer Fussweg, z.B. Weiterführung Zihlsteig über Zihlweg bis zur Hädelistrasse im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen. Infolge fehlender Fussgängerstreifen und Markierungen sei die Verkehrssicherheit in der Hädelistrasse nicht gewährleistet und sei zeitnah zu verbessern.

Die Gebäudehöhen und Bauvolumen im Gebiet Obere Chergerten seien unter Berücksichtigung der Topografie differenziert zu betrachten. Entlang der Senke seien höhere Bebauungen zu ermöglichen als oben entlang dem Zihlweg. Ziel seien fließende Übergänge.

Die Ortsplanungsrevision definiere die Profillinie der zulässigen Fassadenhöhe für Terrassenbebauungen. Es sei zu verhindern, dass neue Bauvolumen gegenüber den Hanglinien gegenläufige Profillinien mit starken Verwerfungen und Absätzen erzeugen. Die Höhendifferenzen von Gebäuden zwischen unterschiedlichen Bauzonen seien auf ein Minimum zu beschränken.

Im Vergleich zum Bezirk habe Stäfa keinen Rückstand bei der Bereitstellung von Wohnraum. Deshalb bestehe kein dringender Handlungsbedarf für eine Verdichtung in der angestrebten Grössenordnung. Die Revision aktiviere die Verdichtungsreserven in EFH-Zonen nur in geringem Ausmass, obwohl sich bis zu 70 % des Potenzials

dort befinde. In den Wohnzonen W1.x und W 2.x blieben dadurch viele Parzellen unternutzt.

Die Einführung von W 3,2-Zonen lasse hochverdichtete Bebauungen entstehen. Dies stehe im Widerspruch zur angestrebten Pflege und Weiterentwicklung eines integralen, nachhaltig gestalteten Ortsbilds.

## Erwägungen

*Das RPG verpflichtet alle Kantone und Gemeinden dazu, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. (Art. 1 RPG). Diese Grundsätze sind auch in der kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung verankert. Gemäss kantonalem Richtplan soll das künftige Wachstum (zusätzlich 340'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040) im Kanton Zürich in den Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» erfolgen. Die Gemeinde Stäfa ist – wie alle anderen rechts- und linksufrigen Seegemeinden – gemäss kantonaler Richtplanung dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaften» zugewiesen. Auch im regionalen Richtplan Pfannenstil wird der südliche Bereich des Gebiets Hädelistrasse/Obere Chergerten/ Zihlweg als geeignetes Gebiet mit hoher funktioneller Dichte (150-300 E+A/ha) bezeichnet. Somit hat auch die Gemeinde Stäfa die Pflicht entsprechende Nachverdichtungsgebiete zu prüfen und entsprechende Massnahmen bei Eignung umzusetzen.*

*Aufgrund der Nähe des Gebietes Hädelistrasse/Obere Chergerten/Zihlweg zum Bahnhof Stäfa und der dadurch guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und weil die funktionelle Dichte mit 132 E+A/ha deutlich unter dem Zielwert der regionalen Richtplanung liegt, wurde das Gebiet Hädelistrasse/Obere Chergerten/Zihlweg bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds als geeignetes Verdichtungsgebiet bezeichnet. Aus raumplanerischer Sicht ist somit die Absicht der Aufzoning nach wie vor richtig.*

*Die Bedenken der Einwender, wonach das heute stimmige und einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers unter Druck kommen könnte, ist aber nachvollziehbar. Aufgrund des relativ hohen Stockwerkeigentumsanteils von 44% eignet sich das Quartier zudem nur bedingt für eine Nachverdichtung.*

*Aus diesen Gründen soll die Nachverdichtung moderater angesetzt werden, damit zumindest der untere Gabelwert der von der Region festgelegten Funktionsdichte erreicht werden könnte. Es ist daher eine Aufzoning von der Wohnzone W 2,4 in die Wohnzone W 2,8 vorgesehen.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*



## Einwendung 20.6

Eventualantrag:

Der Perimeter Händelistrasse/Obere Chergerten/Zihlweg sei einer differenzierten Betrachtung zu unterziehen. Die Zone W 3,2 sei entsprechend der Lageklassendefinition zu unterteilen. Die Parzellen entlang der Händelistrasse seien der Zone W 2,4, jene im Westen, nahe dem Siedlungsrand und hangseitig im Norden der Zone W 1,9 zuzuweisen.

Bei der Zuweisung neuer Bauzonen an Hanglage und deren Abgrenzung seien die Lageklassen zu berücksichtigen. Das Quartier Händeli/Obere Chergerten sei in die Zonen LK2 und LK3 unterteilt. Die Parzellen Kat. Nrn. 8973, 8927, 8901, 8904, 8905, 8906 und 12075 befänden sich in der LK3. An südorientierter Hanglage solle die Gebäudehöhe in LK3 nicht höher sein als für nördlich bzw. hangseitig dahinter liegende Gebäude in der LK2.

Eine Aufteilung in zwei Bereiche entschärfe Konflikten. Die Parzellen im nördlichen, höher gelegenen Bereich seien der Zone W 1,9 zuzuweisen, jene im unteren Bereich der Zone W 2,4.

## Erwägungen

*Der Lageklassenplan dient den Steuerbehörden der Landwertschätzung. Für die Zuordnung der Lageklassen sind zahlreiche Kriterien massgebend (Immissionen, Aussicht/Besonnung, Einkaufsmöglichkeiten/Schulen, Verkehrsanbindung, Umgebung etc.) und eignet sich deshalb nicht als Grundlage für eine baurechtliche Zonierung. Die bergseitigen Bauten in der Lageklasse 1 weisen durchwegs 3 Vollgeschosse auf und würden bei einer Umzonung in die Zone W 1,9 baurechtswidrig.*

*Eine Umzonung von W 2,4 in eine W 1,9 entspräche einer Nutzungsminderung von rund 20% und einer Reduktion um ein Vollgeschoss in der Höhenentwicklung, was neue Diskussionen wegen materieller Enteignung auslösen könnte. Jedoch soll die Nachverdichtung moderater angesetzt werden, damit zumindest der untere Gabelwert der von der Region festgelegten Funktionsdichte erreicht werden könnte (Umzonung von W 2,4 auf W 2,8 anstatt W 3,2).*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 20.1

Der Perimeter der Eichtlenstrasse/Überbauung Wohnpark Grafen, betreffend die Parzellen auf der östlichen Seite des Eichtlenbachs, ab Händelistrasse bis Zihlweg, sei in der Zone W2/1,9 zu belassen.

Die Restlebensdauer des Wohnparks Grafen (Baujahr 2000) betrage noch über 50 Jahre. Die Aufzonung sei langfristig nicht realisierbar und wirkungslos, die Gewerbeerleichterung nicht umsetzbar und sinnfremd.

### Einwendung 36.23

Auf die Aufzoning «im Grafen» sei zu verzichten.

Die Siedlung sei unverändert in der heutigen Zone zu belassen.

Die Siedlung sei auf ihren Denkmalwert zu überprüfen.

Die Siedlung sei im ISOS mit Hinweis «Siedlung Im Grafen, Einfamilien- und Doppelhäuser, 1948/49, Wohnhausreihe an der Hangkante, 1920/30er-Jahre» aufgeführt. Es sei anzunehmen, dass es sich um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG handle. Eine Aufzoning stehe möglicherweise im Widerspruch zu den Schutzinteressen. Im Übrigen werde auf die Rechtsfolgen einer Nichtinventarisierung (vgl. Anträge 36.4 und 36.5) verwiesen.

### Erwägungen

*Das Gebiet ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der dadurch guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für die Siedlungsentwicklung nach innen geeignet. Eine Aufzoning wird deswegen als sinnvoll erachtet.*

*Gemäss ISOS sollen die Eigenschaften der Umgebungszone X, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten werden. Anzumerken ist, dass die Fläche, welche von der Revision betroffen ist, sich ausserhalb des Perimeters des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung befindet. Die Eigenschaften der Umgebungszone X können auch mit der moderaten Erhöhung der baulichen Möglichkeiten erhalten werden. Zudem überwiegen die Nutzungsinteressen und die Interessen an der Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden von eingezonten Flächen.*

### Beschluss

*Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 3.2

Es sei die Kernzone Rain auf den jetzigen Perimeter zu belassen und somit auf die Umzoning in die Wohnzone W 2,5 zu verzichten.

An der Rainwiesenstrasse seien 2012 und 2016 Gebäude in der Kernzone neu erstellt respektive renoviert worden. Dabei seien die Vorgaben der Kernzone einzuhalten gewesen. Durch die Umzoning in eine Wohnzone würden Vorgaben zur Dachform und zu Dachaufbauten entfallen und die nachbarschaftlich einheitliche Erscheinung werde umgestossen.

### Erwägungen

*Es ist ein Ziel der vorliegenden Revision die Vorschriften, wo sie nicht zur Erhaltung und Weiterentwicklung von klaren ortsbaulichen Strukturen notwendig sind, zu lockern, damit mehr Projektierungs- bzw. Bebauungsspielraum entsteht.*

*Mit der vorgeschlagenen Umzoning wollte man entsprechend der Zielsetzung erreichen, dass in diesem Bereich weniger strenge Vorschriften gelten. Die Umzoning wurde basierend auf einer Analyse sowie Begehung der Kernzonen KB, dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten sowie Diskussionen über die Vor- und Nachteile vorgeschlagen.*

*Entlang der Rainstrasse bestehen unterschiedliche Bebauungstypologien vom Einfamilienhaus über stattliche ehemalige Mehrzweckbauernhäuser*

*und Zürichseehäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach. Demgegenüber ist das Schrägdach, wie vom Einwender richtig bemerkt, ein Strukturelement, das überwiegend einheitlich entlang der Rainstrasse in Erscheinung tritt. Zugunsten dieser einheitlichen Schrägdacherschei- nung wird auf die Umzonung verzichtet, zumal eine Umzonung grundsätzlich nicht zwingend ist.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## Einwendung 5

Die Parzelle Kat. Nr. 8228 sei in die Kernzone umzonen.

Das Bestreben der Gemeinde Stäfa, sich die vorhandenen Arbeitszonen in der Gemeinde quantitativ sicher zu wollen, werde anerkannt. Es gelte jedoch auch die richtigen Nutzungen an den richtigen Lagen anzusiedeln und nicht Flächenpotenziale "auf dem Papier" auszuweisen. Die Kleinparzelle Kat. Nr. 8228 mit einer Fläche von 1'360 m<sup>2</sup> besitze für gewerbliche Nutzungen ein geringes Potenzial. Das Risiko, dass die Parzelle nach der kurz- bis mittelfristigen Aufgabe des privaten Werkhofs keiner sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden könne, sei damit sehr real.

## Erwägungen

*Grundsätzlich werden Umzonungen von Gewerbe- zonen in Mischzonen sowohl von der Gemeinde als auch vom kantonalen Amt für Raumentwicklung kritisch beurteilt. Da es sich bei der Gewerbezone um eine sogenannte Inselzonierung handelt und auch in der Kernzone KB mässig störende Betriebe zulässig sind, wird die Einwendung berücksichtigt. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 8228 entspricht heute keiner Kernzonenbaute und wirkt im ortsbaulichen Kontext als Fremdkörper. Bei einem Ersatzneubau könnte das Ortsbild kernzonengerecht abgerundet werden. Um diese ortsbauliche Reparatur ermöglichen zu können, ist eine Umzonung notwendig, angemessen und zweckmässig.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## Einwendung 6.1

Die Gewerbezone in der Gerbe von Ürikon sei nicht in eine G 5.0 aufzuzonen. Allenfalls sei in diesem schutzwürdigen Ortsbild eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone mit angemessener Dichte und begrenzter Höhenentwicklung (Gesamthöhe max. 12.5m) zu prüfen.

Die Gerbi gehöre mehrheitlich zur Kernzone und sowohl die Kern- als auch die heutige Gewerbezone lägen im "Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung". In unmittelbarer Nachbarschaft zur Gewerbezone seien zahlreiche Gebäude als Denkmalschutzobjekte ausgewiesen und es sei klar ersichtlich, dass auch die heutige Gewerbezone zum Bereich der schutzwürdigen Ortsbilder zähle. Die heutigen Bauten entsprächen der maximal verträglichen Bebauungsdichte und durch die Aufzonung seien mehr als die doppelte Baumasse und eine Gesamthöhe von 16 m möglich. Dies sei für die empfindliche Lage im schutzwürdigen Ortsbild massiv zu

voluminös und zu hoch. Es sei fragwürdig, dass alle Gewerbegebiete gleichwertig behandeln zu wollen und für eine befriedigende Einpassung sei eine angemessene Baumasse und Gesamthöhenbegrenzung der Gewerbezone Gerbi unumgänglich. Die heutige Gewerbezone stosse bezüglich der Einpassung bereits an die Grenze des Verträglichen und es stelle sich die Frage, ob eine Wohn- und Gewerbezone Sinn machen könnte.

#### **Einwendung 10**

Die Aufzonung beim Grundstück 9397 in der Gerbi 24/26 sei nochmals zu überprüfen.

Ein 5-geschossiges Gewerbegebäude auf einer so kleinen Baufläche, mache gestalterisch keinen Sinn. Ein neues Gebäude mit 5 Geschossen würde im Gerbi-Quartier wohl eher als Turm wahrgenommen werden. Man könne nachvollziehen, dass die Gewerbe- und Industriezonen möglichst erhalten und optimal ausgenützt werden sollen. Dies mache für grössere Zonenflächen auch Sinn.

#### **Einwendung 37**

Das Grundstück Kat. Nr. 9397 sei neu der Zone KB 2,5 zuzuweisen.

Die Revision sehe vor, das Grundstück in der Gewerbezone G neu der Gewerbezone G 5 zuzuweisen. Es sei der gleichen Zone wie die süd-/südwestliegenden gelegenen Grundstücke, der Kernzone KB 2,5 zuzuweisen. Es gelte zu berücksichtigen, dass das Grundstück von der W 2,4, der Kernzone KB 2,5 und der Reservezone umgeben sei und in Uerikon kein weiteres Grundstück der Gewerbezone zugeteilt sei und somit ein "Exot" darstelle. Die Gewerbezone im Bereich Riet/Heidenmösli/ Laubisrüti/Eichweg sei ausreichend, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu erfüllen. Es entspreche nicht den Bedürfnissen, in einem fast ausschliesslich aus Wohnbauten bestehenden Gebiet stark störende Betriebe/Gewerbe zuzulassen. Zudem entspreche die Erschliessung nicht mehr einer für Gewerbezone adäquaten, rechtskonformen Erschliessung. Die Zuteilung zur KB 2,5 werde u.a. auch beantragt, weil eine gewerbliche Nutzung sowohl von der Lage, den Bedürfnissen der Eigentümerin als auch der Erschliessung her nicht mehr sinnvoll sei und zu störenden Lärmimmissionen führen könne. Zudem habe der Betrieb kein Interesse an Erweiterungen/Anpassungen, da er keine langfristige Zukunft mehr habe und die gewerbliche Nutzung sei zeitlich begrenzt. Die Erschliessung führe durch die Kernzone und an Wohnliegenschaften vorbei, die sich z.T. im historischen Dorfbild befänden. Die Erschliessung mit Lastwagen solle der Vergangenheit angehören. Das Grundstück solle künftig die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum und die Innenentwicklung unterstützen. Die beantragte Umzonung werde auch von den umliegenden Grundeigentümern begrüsst und es lägen bereits erste Zustimmungen vor. Im Rahmen einer künftigen Nutzung des Grundstücks in der Zone KB 2,5 könne evtl. die Anwendung von Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum diskutiert werden.

Die Eigentümerin offeriere für ihre Sachdarstellung den rechtsgenügenden Beweis, insb. einen Augenschein und ein Gutachten. Zudem sei sie bereit, ihr Anliegen persönlich dem Gemeinderat vorzutragen.

#### Erwägungen

*Grundsätzlich werden Umzonungen von Gewerbezonon in Mischzonen sowohl von der Gemeinde als auch vom kantonalen Amt für Raumentwicklung kritisch beurteilt. Es ist jedoch korrekt, dass die Gewerbezone Gerbi im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung liegt und auch die übrigen genannten Argumente sind nachvollziehbar. Ein Verzicht auf die bauliche Verdichtung erscheint aufgrund der sensiblen Lage angebracht zu sein. Im Zuge des nächsten Arbeitspakets, in welchem die Kernzonen mit Kernzonenplan überprüft werden, soll die Umzonung der Gewerbezone in die Kernzone vertieft geprüft werden. In diesem Zuge sollen auch eine Koppelung an den preisgünstigen Wohnraum und die Definition eines Pflichtgewerbeanteils in Betracht gezogen werden. Auf die Aufzonung von G (mit einer maximalen zulässigen Baumassenziffer von  $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) auf G 5,0 wird deshalb in der vorliegenden Revision verzichtet.*

#### Beschluss

*Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.*

#### Einwendung 6.2

Beim Siedlungsstreifen Mockenwis (Obere Mattstrasse 20b-e, Mockenwiesstrasse 6-14) entlang des Bahndamms in Ürikon sei nicht auf W 2,4 aufzuzonen, resp. die Zone W2/1,9 sei beizubehalten.

Der Siedlungsstreifen Mockenwis entlang des Bahndamms werde heute mehrheitlich durch Eigentumswohnungen und Reihenhäuser mit geringem Entwicklungspotenzial geprägt. Zudem sei eine gute Anbindung an den Bahnhof Ürikon nicht gegeben. Diese Aspekte seien im räumlichen Entwicklungsleitbild von 2019 richtig erkannt worden und damals sei das Gebiet bewusst nicht als geeignet für die Verdichtung ausgewiesen worden. Eine Aufzonung würde hier den von der Raumplanung aufgestellten Kriterien für eine Verdichtung widersprechen. Falls das Argument für die Aufzonung die Vermeidung harter Siedlungbrüchen zur Oberen Matt hin sei, müsste das rückwärtig gelegene Gebiet im Gsteig (heute W 1,6) eher aufgezont werden.

#### Erwägungen

*Der Bahnhof Uerikon ist vom Siedlungsstreifen Mockenwis her in ungefähr 10-15 Minuten zu Fuss erreichbar. Deswegen wird das Gebiet grundsätzlich als geeignetes Verdichtungsgebiet beurteilt. Aufgrund der relativ jungen Bausubstanz und des hohen Anteils an Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit Stockwerkeigentum erscheint eine Aufzonung jedoch nicht zwingend. Es ist zu erwarten, dass eine Aufzonung aus den genannten Gründen keine grosse Wirkung haben und somit nicht zu einer Nachverdichtung führen wird. Aus diesen Gründen wird der Verzicht auf die Aufzonung als sinnvoll erachtet.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## Einwendung 12

Der Eichtlenbach sei am ganzen westlichen Siedlungsrand von der Rainstrasse bis hinunter zur Eichtlenstrasse konsequent als Grenze zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone festzulegen. Die Wiese Rain – begrenzt durch die Rainstrasse im Osten, den Grafen im Süden, den Eichtlenbach im Westen und die Rainsiedlung im Norden – sei daher als Ganzes der Reservezone Rain zuzuordnen. Der schmale Streifen auf der östlichen Seite des Eichtlenbaches (Teil der Parzelle Kat. Nr. 6935) sei entsprechend von der Landwirtschaftszone in die Reservezone umzuteilen.

Es scheine ein Irrtum der Raumplanung zu sein, wenn auf der östlichen Seite des Eichtlenbaches ein kleiner Streifen Land in der Landwirtschaftszone verbleibe. Der Landstreifen diene der landwirtschaftlichen Erschliessung der gesamten Parzelle Kat. Nr. 6935. Wenn die landwirtschaftlich nutzbare Fläche dieser Parzelle in einer späteren Revision von der Reservezone dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden würde, sei der Zugangstreifen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung wertlos. Der Streifen sei schmal, falle zum Bach ab und könne maschinell nur teilweise gemäht werden.

## Erwägungen

*Materiell sind die Argumente nachvollziehbar. Da jedoch die Reservezone ebenfalls eine Nichtbauzone darstellt, würde der Grundeigentümer auch bei einer Zuweisung des Landstreifens zur Reservezone nicht bessergestellt. Das ARE genehmigt zudem solche Umzonungen sehr zurückhaltend und es müssten zwingende Gründe vorliegen, damit eine Genehmigung in Aussicht gestellt würde. Solche Gründe liegen nicht vor. Eine Umzonung in die Reservezone drängt sich somit nicht auf, weshalb an der heutigen Situation festgehalten wird.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 13.1

Von einer Aufzoning der Parzelle Kat. Nr. 11269 in eine Zentrumszone 4.5 sei einstweilen abzusehen und die Parzelle Kat. Nr. 11269 sei einstweilen in der Zentrumszone zu belassen.

Für die Aufzoning der Zentrumszone in die Zentrumszone 4.5 würden Ergebnisse und Modellfotos einer gemeinsamen Machbarkeitsstudie von der SBB und der Gemeinde Stäfa zur Argumentation beigezogen. Die Studie habe nicht die Auslotung einer passenden/verträglichen Dichte der Zentrumszone, sondern die Machbarkeit einer Immobilienentwicklung auf dem Areal der SBB zum Ziel. Die im Erläuterungsbericht enthaltenen Modellbilder würden eine Situation zeigen, wie sie nicht realisiert werden wird. Daher seien die Modellbilder aus dem Erläuterungsbericht zu entfernen. Inwieweit eine Bebauung mit der in der Zentrumszone 4.5 vorgesehenen Dichte realisiert werden könne, solle nochmals vertieft zwischen der SBB und der Gemeinde geprüft werden.

## Erwägungen

*Die im Bericht abgebildeten Modellfotos wurden entfernt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung zeichnet sich ab, dass die Freiverladefläche vor*

*jeglichen Bauten und Anlagen (auch PP) freigehalten werden muss, der Güterschuppen bestehen bleibt, der Bushof über eine grössere Fläche angeordnet werden muss. Die angestrebte Verdichtung im Zentrum bzw. am Bahnhof ist somit nur noch eingeschränkt möglich. Da die Aufzoning jedoch den raumplanerischen Zielsetzungen entspricht und bei verschiedenen Parzellen ausserhalb des Bahnareals im Zentrum das Potenzial zur Verdichtung besteht, soll an der Aufzoning der Zentrumszone festgehalten werden. Dabei soll auch das Grundstück Kat. Nr. 11269 aufgezont werden, da ansonsten eine Briefmarkenzone entstehen würde.*

*Da die baulichen Möglichkeiten durch die Rahmenbedingungen der SBB sowie auch der kantonalen Denkmalpflege beim Grundstück Kat. Nr. 11269 bereits stark eingeschränkt sind und eine Gestaltungsplanpflicht zu einer noch stärkeren Einschränkung respektive einer Verzögerung der Realisierung eines Bushofes führen könnte, soll die bestehende Gestaltungsplanpflicht im Rahmen einer separaten Teilrevision aufgehoben werden. Die BZO, der Bericht und auch der Zonenplan sind entsprechend anzupassen.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### **Einwendung 14**

Die Zonierung der Parzelle Kat. Nr. 8292 in Uerikon sei zu überprüfen und die Parzelle entweder in der W2/1,6 zu belassen oder der umliegenden Zonierung W 2,4 anzugleichen.

Das Gebiet Untere Matt – vor allem der Seestrasse entlang – sei ein eher flaches Gebiet mit mehrheitlich Einfamilienhäusern. Im Moment stehe auf der Parzelle Kat. Nr. 8292 eine Scheue, welche gut ins Ortsbild passe und eine Ergänzung zum Ritterhaus bilde. Die Vorstellung, dass an dieser Stelle hohe Gebäude über die ganze Breite und Länge gebaut werden dürften, werde als fragwürdig erachtet. Zudem werde bezweifelt, ob eine Nachverdichtung direkt an der Kantonsstrasse und der Kreuzung sinnvoll sei.

#### **Erwägungen**

*Grundsätzlich wurde das Gebiet aufgrund der Nähe zum Bahnhof Uerikon und der dadurch guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr als geeignetes Verdichtungsgebiet bezeichnet. Die genannten Argumente sind jedoch nachvollziehbar. Das Grundstück Kat. Nr. 8292 ist im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). Aufgrund dessen wird es als sinnvoll erachtet, das Gebiet nicht in die Zone W 3,2 aufzuzonen. Stattdessen soll eine moderatere Aufzoning in die Zone W 2,4 erfolgen. Dies gilt auch für die Grundstücke an der Ritterhausstrasse, welche sich zwischen der Schoorenstrasse und dem Bahndamm befinden. Die Dichte von 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> entspricht derjenigen der gegenüberliegenden Zone KB entlang der Ritterhausstrasse.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

#### Einwendung 30.1

Die Grundstücke Kat. Nrn. 8339 und 8937 seien in die Zone W 1,9 (plus Empfindlichkeitsstufe III) umzuzonen und keinesfalls in die Zone W 2,4 wie vorgesehen.

Die vorgesehene Zuordnung nehme ungenügend Rücksicht auf die nördlich und östlich angrenzende Kernzone Oberhausen, die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung der ZPP verzeichnet sei. Westlich und südlich bilde die Hädeldelstrasse eine klare Grenze zur ehemaligen Seidenfabrik und die Überbauung Seidenpark. Die formulierten Ziele "Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik der Kerngebiete von Oetikon, Oberhusen und Mutzmalen seien zu wenig berücksichtigt. Die Revision ermögliche höhere Bauten mit höherer Ausnutzungsziffer, was im Widerspruch stehe zum Verwaltungsgerichtsentscheid vom 4.3.1988. Zudem sorgten die Gärten an der Oberhausenstrasse zur Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum, die mit der Revision tangiert werde.

#### Erwägungen

*Im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 8339 und 8937 ist in der Revisionsvorlage keine Anpassung der Zonierung vorgesehen. Bereits heute sind die Grundstücke der Zone W 2,4 zugewiesen und daher würde die Zuweisung zur Zone W 1,9 einer Abzonung gleichkommen. Dies wird aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aus raumplanerischer Sicht als nicht sinnvoll erachtet.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 30.2

Das Grundstück Kat. Nr. 240 sei der Kernzone KA 3.5 zuzuordnen.

Ziel sei die Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und die Zuordnung zur gleichen Zone wie die Oberhausenstrasse 19 (Kat. Nr. 1031) und das Grundstück (Vorplatz/Garten) Kat. Nr. 241.

Bei allen anderen Gebäuden an der Oberhausenstrasse (mit 2 Ausnahmen, eine davon die Oberhausenstr. 19) seien alle den Häusern südwärts vorgelagerten Gärten der Kernzone 3.5 zugeordnet. Im Inventar, aufgenommen am 15.6. und 13.9.1979 stehe, dass der dem Weinbauerdoppelhaus vorgelagerte Garten zu erhalten sei. Weil die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 241 und 240 und das Haus mit Kat. Nr. 1031 eine Einheit bilden, seien sie der Kernzone, zuzuordnen.

#### Erwägungen

*Der Inventareintrag gilt für die Parzelle Kat. Nr. 240 unabhängig von der Zonenzuordnung. Auch auf die Biodiversität hat die Zonierung keinen direkten Einfluss. Diesbezüglich ist es primär wichtig, dass die Fläche nicht überbaut wird. Aus diesen Gründen wird der Beibehalt der bestehenden Zonierung als sinnvoll erachtet. Im Rahmen des nächsten Arbeitspakets, in welchem die Kernzonen mit Kernzonenplan überprüft werden, kann die Zuweisung zur Kernzone KA aber nochmals geprüft werden.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*





### Einwendung 16.3

Für Bauvorhaben im Gebiet zwischen Hädelistrasse, Eichtlenstrasse und Zihlweg sei zwingend ein Gestaltungsplan aufzustellen.

Gemäss § 48, Ziff. 3 PBG könne mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden müsse, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse, bspw. des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, Aussichtsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung bestehe. Die bauliche Erneuerung sei situationsgerecht und mit Augenmass zu gestalten.

### Erwägungen

*Um eine Gestaltungsplanpflicht festlegen zu können, muss – wie in der Einwendung festgehalten – gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse bestehen. Dieses Kriterium ist vorliegend jedoch nicht erfüllt. Aus diesem Grund wird auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt*

### Einwendung 17

Die Grundstücke Kat. Nrn. 12275, 12277 und 10885 (einschliesslich der dazugehörigen planerischen Umgebung) seien von der Industriezone in eine Zone für Misch- oder Wohnnutzung umzuzonen.

Die Revisionsvorlage sehe vor, die Industriezone I beizubehalten und eine Verdichtung von 6 auf 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Die Zuweisung zur Industriezone trage weder der Bauungsstruktur noch den Nutzungsverhältnissen angemessen Rechnung.

Eine solche Miniatur- oder Briefmarkenzone sei für eine industrielle Nutzung ungeeignet. Zudem weise sie eine ungenügende Erschliessungsqualität auf und sei vollständig von Wohngebieten umgeben. Vor allem kollidiere die Zonierung mit den Nutzungsbedürfnissen und -möglichkeiten folgender Grundstücke:

- Auf Kat. Nrn. 12275 stehe ein Fabrikgebäude, das als Wohnhaus genutzt werde und im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten enthalten sei. Dies verträge sich nicht mit einer industriellen Nutzung, eine bauliche Verdichtung erscheine zweifelhaft.
- Kat. Nr. 10885 sei mit einer offenen Lagerhalle überstellt, die zu Einstell- und Lagerzwecken genutzt werde und lasse sich kaum industriell nutzen. Die Lage zwischen Wohngebäude erschwere oder verhindere eine zonenkonforme Nutzung.
- Auf Kat. Nr. 12277 wird ein Gebäude zu Wohn- und das andere zu Bürozwecken genutzt. Beim Wohngebäude mangle es aufgrund der Nutzung an jeder Verwirklichungschance der nutzungsplanerischen Absicht. Die Büronutzung sei zwar zonenkonform, aufgrund der Lage sei die Realisierbarkeit der Verdichtung jedoch zweifelhaft.

Die drei Grundstücke seien einer Misch- oder Wohnnutzung (Kern-, Zentrums- oder Wohn- und Gewerbezone) zuzuweisen, um die Nutzungsbedürfnisse und -möglichkeiten in Übereinstimmung mit der Zonenplanung zu bringen.

#### Erwägungen

*Grundsätzlich werden Umzonungen von Industriezonen in Mischzonen sowohl von der Gemeinde als auch vom kantonalen Amt für Raumentwicklung kritisch beurteilt. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen bestehende Arbeitsplätze zu halten und gute Voraussetzungen zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen anzubieten.*

*Die bestehende Industriezone umfasst eine Fläche von insgesamt rund 9'180 m<sup>2</sup>. Von einer Briefmarkenzone kann in diesem Zusammenhang nicht gesprochen werden. Mit einer Umzonung in eine Mischzone oder eine Wohnzone würde das Umzonungsgebiet mit den bestehenden Bauten massiv übernutzt und die verbleibende östliche Industriezone würde dann tatsächlich zur Briefmarkenzone mutieren.*

*Zudem sind heute verschiedene Gewerbebetriebe auf dem Areal ansässig. Diese würden bei einer generellen Öffnung für das Wohnen aus wirtschaftlichen Gründen unter Druck kommen und schlussendlich durch die renditestärkere Wohnnutzung verdrängt. Dies ist nicht im Interesse der Gemeindeentwicklung, weshalb die beantragte Umzonung abgelehnt wird.*

*Zudem wurde die Aufzonung der Industriezone von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nochmals überprüft. Wie der Einwender richtig bemerkt hat, ist die Aufzonung aufgrund des Inventarobjektes, den Gewässerabständen und der Grenz- und Strassenabstände tatsächlich nicht ohne weiteres möglich, weshalb in einer zweiten Beurteilung der Verzicht auf die Aufzonung angemessener und zweckmässiger erscheint.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 18

Die Parzellen Kat. Nr. 12286 und 12282 seien von der Industriezone in eine gemischte Gewerbe- und Wohnzone oder eine reine Wohnzone umzuzonen, mit der Bedingung, dass dem Grundeigentümer an einem anderen Standort in Stäfa eine äquivalente Parzelle (Zone I 7.5, gleiche Grundfläche) verfügbar gemacht werde.

Die Firma sei für die Weiterentwicklung auf mehr Platz angewiesen. Mit der Revision werde dieser Forderung mit der zusätzlichen Ausnützung grundsätzlich entsprochen. Da die Firma jedoch das einzig verbleibende Unternehmen im Quartier sei, das noch industrielle Fertigung betreibe, sei das Quartier von den damit verbundenen Implikationen belastet (v.a. Schwerverkehr auf engen Zufahrtsstrassen und Schulwegen). Deshalb sei eine Umzonung anzustreben, geknüpft an die Bedingung, dass der Betrieb eine Ersatzparzelle erhalte.

#### Erwägungen

*Aus den in den Erwägungen zur Einwendung 17 genannten Gründen und da in Stäfa kurzfristig kein Realersatz angeboten werden kann und dies*

*auch langfristig schwierig bleiben dürfte, wird der Beibehalt der Industriezone als sinnvoll erachtet.*

*Zudem wurde die Aufzonung der Industriezone von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nochmals überprüft. Wie der Einwender richtig bemerkt hat, ist die Aufzonung aufgrund des Inventarobjektes, den Gewässerabständen und der Grenz- und Strassenabstände tatsächlich nicht ohne weiteres möglich, weshalb in einer zweiten Beurteilung der Verzicht auf die Aufzonung angemessener und zweckmässiger erscheint.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 20.8**

Im Quartier Geimmoos, nördlich des Schulhaus Obstgarten, am Geimmoosweg, seien die Parzellen (Nr. 8595 bis 8559) mit 4-geschossigen Wohnblöcken bebaut. Die Abzonung in die Zone W 2,4 sei nicht nachvollziehbar. Aus einer Verdichtung resultiere für die Nachbarschaft kein Verlust von Lagequalität. Es sei fraglich, weshalb die Dichte reduziert und das Verdichtungspotenzial nicht ausgeschöpft werde.

**Erwägungen**

*Die vorgesehene Zonierung entspricht keiner Abzonung. Es gelten die gleichen Grundmasse wie bei der heute bestehenden Bau- und Zonenordnung. Es wird lediglich die Zonenbezeichnung aufgrund der Aufhebung der Geschosshöhe angepasst (bisher W3/2,4, neu W 2,4). Da das Gebiet im Bereich der ÖV-Güteklasse D liegt, ist es für eine zusätzliche Aufzonung nur bedingt geeignet, weswegen an der bestehenden Zonierung festgehalten werden soll.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 21.1**

Die Gebäude Tödihof 12 und 14 seien nicht in die neue Zone W 3,2 aufzunehmen, sondern in der Zone W 2,4 zu belassen.

Bereits heute erfolge eine Beschattung der Doppelseitigen Häuser Etzelstrasse 25 und 27 durch die Gebäude Tödihof 12 und 14. Die zukünftige Fassadenhöhe von 13.5 m führe infolge der Hangneigung zu einer eingeeengten Situation und massiven Entwertung und Einbusse der Lebensqualität. Derart grosse Gebäudeunterschiede im Quartier seien störend fürs Ortsbild. Die Aufzonung sei auf die Gebiete südlich der Tödistrasse zu begrenzen.

Der Vorschlag am Ortsplanungsgespräch, die Grundstücke zu einer neuen Zone W 2,4 zusammenzuführen sei nicht sinnvoll, da sie zu klein seien und demnach in die Höhe wachsen müssten, was dem Ortsbild nicht zuträglich sei.

Es sei am sinnvollsten, die Gebäude Tödistrasse 12 und 14 in der Zone W 2,4 zu belassen und die Grundstücke Etzelstrasse 25 und 27 entweder in der Zone W 1,9 zu belassen oder sie mit den Grundstücken Wässerwies 16, 18 und 20 zu einer Zone W 2,5 zusammenzuschlies-

sen (Gründe: Zonenzugehörigkeit und Verdichtung an zentrumsnaher Lage). Eine Aufzonung in die W 2,4 sei aufgrund der grösseren Grenzabstände für die kleinen Grundstücke nicht geeignet.

## Erwägungen

*Das betroffene Gebiet an der Tödistrasse eignet sich aufgrund der Nähe zum Bahnhof Stäfa und der dadurch guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie aufgrund der Eigentümerstruktur (hoher Mietwohnungsanteil) und der Gebäudealters grundsätzlich gut für eine bauliche Verdichtung. Entlang der Tödistrasse bestehen beidseitig der Strasse grossmehrheitlich dreigeschossige Flachdachbauten mit einem erhöhten Erdgeschoss. Mit der beabsichtigten Aufzonung könnte das ganze Quartier sich auch nach einer Nachverdichtung langfristig wieder in einer homogenen Gesamterscheinung zeigen. Aus dieser Sicht erscheint die beabsichtigte Aufzonung nach wie vor angemessen und zweckmässig zu sein.*

*Der Ansatz mit einer abgestuften Nachverdichtung und damit verbunden einer Gliederung der Höhenentwicklung der Bauten erscheint aufgrund der topographischen Situation ein interessanter Ansatz zu sein. Die Prüfung hat ergeben, dass der Verzicht auf eine Aufzonung bei den Liegenschaften Tödistrasse 12 und 14 sowie die Zuweisung der Grundstücke Etzelstrasse 25/27 und Wässerwies 16/18/20 in eine W 2,4 zu einem harmonischen Übergang der Höhen der künftigen Bauten einer Siedlungserneuerung zwischen der Tödistrasse bis zur Etzelstrasse ergeben kann. Auch der Stockwerkeigentumsanteil der Liegenschaften Tödistrasse 12 und 14 spricht für den Beibehalt der Wohnzone W 2,4 und eine somit moderate Verdichtung. Die Zuweisung der Grundstücke Etzelstrasse 25/27 und Wässerwies 16/18/20 in eine Wohnzone W 2,5 würde zu einer Inselzonierung führen und wird daher als nicht sinnvoll erachtet. Zudem wurde die Wohnzone W 2,5 für die Umzonung der Randbereiche der Kernzone KB geschaffen und weist eine niedrigere zulässige Fassadenhöhe auf. Die Problematik des fehlenden Übergangs würde daher mit einer Zuweisung zur Wohnzone W 2,5 nicht behoben werden.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

## Einwendung 21.2

Eventualantrag:

Es sei eine Zone W 2,5 mit den Grundstücken der Etzelstrasse 25/27 und der Wässerwies 16/18/20 zu schaffen.

## Erwägungen

*Diese zusätzliche Aufzonung entspricht dem Grundanliegen der inneren Verdichtung (vgl. Erwägungen zu Einwendung 21.1). Die Grundstücke sind aufgrund der Nähe zum Bahnhof Stäfa gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und die topografische Situation begünstigt eine bauliche Verdichtung. Wie in den Erwägungen zur Einwendung 21.1 erwähnt, wurde die Wohnzone W 2,5 für die Umzonung der Randbereiche der Kernzone KB geschaffen und weist eine niedrigere zulässige Fassadenhöhe auf als die Wohnzone W 2,4. Die Zuweisung zur Wohnzone W 2,5 würde zudem zu einer Inselzonierung führen. Daher sollen die Grundstücke in die Zone W 2,4 aufgezont werden.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## Einwendung 27

Das Grundstück Kat. Nr. 7697 sei als Ganzes in die Zone W2/1,9 aufzunehmen und der Aussichtsschutz zu belassen. Es sei sogar wünschenswert, die ganze Häuserreihe Kat. Nrn. 7498, 9886, 7697 und 4955, die bereits durch den Aussichtsschutz reglementiert sei, nicht noch durch eine willkürliche Aufteilung der W2-Zonen zu benachteiligen, sondern gesamthaft der Zone W2/1,9 zuzuweisen.

Es sei nicht einleuchtend, dass die Zonengrenze (W2/1,4 im oberen und W2/1,6 im unteren Bereich) mitten durch die Parzelle führe, ein Aussichtsschutz sei auch bei einer Bauzone möglich. Durch die parzelleninterne Zonengrenze werde die Überbaubarkeit des Grundstücks erheblich erschwert (Problem Ausnutzungsübertragung) und die Herabsetzung der baulichen Dichte widerspreche dem Prinzip der inneren Verdichtung. Eine Interessenabwägung sei nicht sichtbar.

## Erwägungen

*Grundsätzlich wird angestrebt die Zonengrenzen an die Parzellengrenzen anzugleichen. Da der Aussichtsschutz mit dem Ergänzungsplan sichergestellt ist und die Grundstücke in der Nähe des Bahnhofs Uerikon liegen und sich daher für eine bauliche Verdichtung eignen, wird der Aufzoning in die Zone W 1,9 zugestimmt.*

*Abgegrenzt werden soll die Zone W 1,9 jedoch an der Strasse Uerikerhalde und dem Fussweg Moritzlisteig. Das Grundstück Kat. Nr. 7498 ist denn auch kleiner und schmaler, weist zudem keine Flächen in der Ebene auf und ist daher für eine Erhöhung der baulichen Dichte weniger geeignet als die übrigen genannten Grundstücke. Daher soll die Zonierung in diesem Bereich beibehalten werden*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

## Einwendung 20.7

Für die Zonen W 3,2 S (mit Sonderbaurecht) sei ein Gestaltungsplan einzurichten.

Die Anforderungen an erhöhte Qualitätsanforderungen seien nicht messbar und die Umsetzung werde unkontrollierbar. Mit einer Gestaltungsplanpflicht sei es möglich, bessere Lösungen zu erreichen. Soweit mit Sonderbauvorschriften eine Verdichtung ermöglicht werden solle, sei zwingend eine besonders gute Gestaltung zu verlangen, dafür seien Gestaltungspläne vorzusehen.

## Erwägungen

*Die bisher vorgesehenen Sonderbauvorschriften bezwecken die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Eine Gestaltungsplanpflicht und eine besonders gute Gestaltung hemmen grundsätzlich die Anwendung von Sonderbauvorschriften, weil dies für die Bauherrschaften zu einem zusätzlichen erhöhten Aufwand führt. Die Wirkung von Sonderbauvorschriften mit einem Anreizsystem könnte somit verpuffen oder zumindest stark an Attraktivität verlieren. Die Gebiete werden einzeln nochmals überprüft und*

*es soll zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums auf die Festlegung von Sonderbauvorschriften verzichtet und stattdessen ein Pflichtanteil definiert werden. Zusätzlich werden Sonderbauvorschriften für eine nachhaltige Siedlungserneuerung eingeführt. Für diese Gebiete werden sowohl allgemeine als auch gebietsspezifische Gestaltungsgrundsätze festgelegt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 36.24**

Auf die Reduktion bzw. die Umzonung von Kernzonen B in andere Zonen sei generell zu verzichten.

Auf alle Umzonungen aus der Kernzone B in andere Zonen sei zu verzichten.

Kernzonen seien Schutzzonen im Sinne von Art. 17 RPG, weil sie das Siedlungsbild prägen und wichtig für die baukulturellen Qualitäten von Stäfa seien. Eine Schwächung bzw. Reduktion dieser Zonen bedeute eine ungebremsste Gentrifizierung vorhandener Qualitäten und trage zur weitergehenden Zerstörung von Stäfa bei. Die die KB betreffenden Begründungen in Kap. 7.3 des Erläuterungsberichts seien weder nachvollziehbar noch sachgerecht.

**Erwägungen**

*Die Umzonung von Teilen der Kernzonen KB 2,5 in Wohnzonen entspricht einer politischen Zielsetzung. Es wird beabsichtigt die Kernzonen KB 2,5 auf die eigentliche Kernbereiche mit wertvoller Bausubstanz und den dazugehörigen Freiräumen zu beschränken. Dadurch soll mehr Spielraum für die künftige Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsergänzung geschaffen werden, indem weniger restriktive Vorschriften gelten sollen. Neubauten in der Kernzone KB unterscheiden sich oft nicht von Bauten, die einer Wohnzone liegen. Einziges Strukturmerkmal, das sich an herkömmlichen Kernzonenbauten orientiert, ist das Schrägdach.*

*Sämtliche Umzonungen wurden einzeln geprüft. Basis hierfür war eine Analyse der bestehenden Bebauung, eine Begehung der Kernzonen KB, das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten und Diskussionen über die Vor- und Nachteile in der zuständigen Arbeitsgruppe sowie im Gemeinderat. Quartierteile, welche keine herkömmlichen Bauten umfassen und keine wichtigen, charakteristischen oder strukturellen Merkmale aufweisen, wurden für die Umzonung vorgeschlagen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 36.25**

Für die Siedlungsqualität wichtige unbebaute und eingezonte Freiflächen seien auszuzonen.

Die nicht bebauten, aber eingezonten Freiräume seien auf ihre Bedeutung für die Siedlungsqualität zu untersuchen und ggf. als nicht bebaubare Flächen auszuzonen bzw. als Freiraum zu definieren.

Beispielhaft: Die dreieckige Wiese zwischen Tödistrasse, Kronenweg und oberem Grundweg sei der Freihaltezone zuzuschlagen.

Für die Qualität der Siedlungsstrukturen sind darin enthaltene Freiräume für die Biodiversität, das Mikroklima und die generelle baukulturelle Qualität von grosser Bedeutung. Im Zonenplan sei dies nicht abgebildet. Eine qualitätsvolle Entwicklung von Stäfa müsse dies aber berücksichtigen.

#### Erwägungen

*Bei dem genannten Beispiel handelt es sich um eine Fläche, welche der Gemeinde gehört und sich aufgrund der Nähe zum Bahnhof Stäfa für eine verdichtete Bauweise eignet. Auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum könnte in diesem Bereich geprüft werden. Die genannten Argumente sind grundsätzlich nachvollziehbar. Eine Auszonung in die Freihaltezone würde jedoch zu einem erheblichen Buchwertverlust für die Gemeinde führen. Unter dem Aspekt, dass die Gemeinde in Eigenverantwortung bei einer allfälligen Abgabe der Flächen im Baurecht oder einer eigenständigen Projektentwicklung ökologische Ausgleichsflächen schaffen und sichern kann, wird eine Auszonung als nicht sinnvoll erachtet. Es wird beabsichtigt, ein Konzept zum öffentlichen Raum zu erstellen, in welchem auch der Umgang mit solchen wichtigen, eingezonten Freiräumen definiert werden soll. Ziel muss es sein, an dieser zentralen Lage eine Überbauung unter Berücksichtigung, der Biodiversität und des Mikroklimas zu realisieren, welche einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum sowie öffentlichen Freiräumen leistet. Dies gilt auch für andere wichtige, eingezonte Freiräume, bei welchen jeweils die Vereinbarkeit einer Überbauung mit dem Erhalt von öffentlichen Freiflächen geprüft werden soll.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 36.26

Das Gebiet im Bereich der Zehntentrotte sei auszuzonen.

Das Gebiet sei im ISOS als Umgebungszone «Wies- und Ackerland mit bäuerlichen Bauten und um 1960 erstellter eingeschossiger Villa, Reben am unteren Hangabschnitt» verzeichnet und mit dem Erhaltungsziel «a» belegt. Die Einzonung bzw. gar Aufzonung sei damit rechtswidrig. Dies sei insbesondere (wie vorliegend) dann der Fall, wenn keine entsprechenden Nachweise erbracht werden (vgl. Antrag 36.4).

#### Erwägungen

*Beim ISOS handelt es sich um eine Entscheidungsgrundlage und nicht um einen Gesetzes- oder Planungsauftrag. Ein ISOS-Eintrag muss somit nicht zwangsläufig zu einem Bauverbot führen. Der Eintrag ist jedoch bei der Konzeption einer zukünftigen Überbauung zu berücksichtigen. Der Antrag ist unverhältnismässig und die Aussage, dass die Einzonung rechtswidrig sei, ist unzureichend begründet und trifft nicht zu. Das Gebiet ist bereits seit über 20 Jahren eingezont und es handelt sich somit auch nicht um eine Neueinzonung. Es wird jedoch anerkannt, dass das Gebiet Zehntentrotte trotz der Nähe zum Bahnhof Stäfa aufgrund des ISOS-Eintrags bzw. der Ortsbaulichen, landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten*



*nur bedingt für eine Aufzoning geeignet ist, weswegen auf diese verzichtet werden soll.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird teilweise (bezüglich Aufzoning) berücksichtigt.*

**Einwendung 36.27**

Auf die Einzonung der Reservezone Eichtlen sei zu verzichten.

Die heutige Situation mit dem grosszügigen Grünraum stelle eine wichtige Zäsur im Siedlungsgebiet dar und stelle die historische Wacht Uelikon frei. Eine Bebauung des Gebiets wäre ein klassischer Sündenfall in Richtung Gentrifizierung von Stäfa. Zudem gingen wichtige Naturwerte verloren.

**Erwägungen**

*Auf die Einzonung wird verzichtet, weil das kantonale Amt für Raumentwicklung diese Einzonung aufgrund der Reserven in den heute ausgeschiedenen Wohnzonen als nicht genehmigungsfähig beurteilt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 39.1**

Für die Fläche zwischen Rainstrasse und Eichtlenbach in der Reservezone sei nicht bloss eine Einzonung in die Wohnzone W W 1,6, sondern in eine Wohnzone W 2,4 (evtl. W 1,9) zu prüfen.

Wenn eingezont werde, solle eine angemessene Dichte ermöglicht werden. Die Angleichung an die angrenzende Zone W W 1,6 sei wenig sinnvoll, da sie höher liege und der Eichtlenbach eine deutliche Zäsur bilde. Eine Angleichung an die nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete von Uelikon (W 2,4 bzw. W 1,9) scheine plausibler. Auch die Buserschliessung mit der Haltestelle Eichtlenbach spreche für eine dichtere Überbauung.

**Erwägungen**

*Diese Einwendung kann nicht berücksichtigt werden, da die Gemeinde auf eine Einzonung verzichten muss, weil das kantonale Amt für Raumentwicklung diese Einzonung aufgrund der Reserven in den heute ausgeschiedenen Wohnzonen als nicht genehmigungsfähig beurteilt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## 2.2 Bauordnung

### 2.2.1 Allgemeines

#### Einwendung 3.4

In der neuen Bau- und Zonenordnung seien Unsicherheiten auszuräumen. Die Bauordnung sei präzise, unmissverständlich zu formulieren. Was nicht ausdrücklich erwähnt und geregelt sei, sei auch nicht zulässig.

Zulässige Dachzugänge auf Flachdächer seien präzise zu formulieren und zwar derart, dass Dachzugänge auf Flachdächern ohne Liftzugang zu gestalten sind. Sie seien durchsichtig und ohne Wetterschutz oder dergleichen zu gestalten und dauerhaft durchsichtig zu halten.

Pergolas und andere feste Installationen auf begehbaren Flachdächern seien durchsichtig und ohne Wetterschutz zu gestalten. Die Benutzung sei soweit zulässig, als weitere Einrichtungsgegenstände (Möbiliar, Zelte, Bepflanzung usw.) die Sicht über das Dach nicht einschränken.

#### Erwägungen

*Das Ziel, die Bauordnung präzise und unmissverständlich zu formulieren, wird auch von der Gemeinde verfolgt.*

*Die stärkere Beschränkung der Dachzugänge und festen Installationen wird auch von der Gemeinde als sinnvoll erachtet. Die vorgeschlagene Regelung geht jedoch sehr weit und bringt ebenfalls Probleme bei der Auslegung in der Praxis mit sich (was gilt als durchsichtig usw.). Aus diesem Grund wird in der Bau- und Zonenordnung die Einführung des folgenden Artikels vorgesehen: «Auf als Attikageschoss genutzten Dachflächen sind Terrassen, Dachgärten, Pergolen, Boxen und dergleichen nicht zulässig.»*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

#### Einwendung 3

Der Kretenschutz der Sternenhalde und des Lattenbergs und damit die weitgehend intakte Landschaft seien sowohl für die Spaziergänger als auch im Interesse des Landschaftsschutzes zu gewährleisten.

An der Krete oberhalb der Sternenhalde und oberhalb des Lattenbergs würden alte Häuser abgerissen und durch grosse, sich nur sehr schlecht in die Landschaft einordnende Häuser ersetzt. Viele Neubauten würden nah an die Krete – und damit an die Freihaltezone – heranrücken und die Ansicht, die Naturnähe und den Erholungswert massiv beeinträchtigen. Durch das Verschwinden der alten Gärten und der Dominanz der neu geplanten und gebauten Häuser werde die Vogelpopulation und deren Vielfalt dezimiert. Die Biodiversität verschwinde sukzessive.

#### Einwendung 4

Bei den heute noch hochwertigen Naherholungsgebieten – insbesondere die Schutzgebiete Lattenberg und die Krete der Sternenhalde – sei dafür zu sorgen, dass diese nicht durch den Abriss von bestehenden Bauten und die Erstellung von neuen, höheren Bauten mit geringen Abständen gefährdet werden.

Die Naherholungsgebiete seien ein hohes, öffentliches Gut, welches durch die Neubauten gefährdet seien. Durch das Verschwinden von Gärten und alten Baumbeständen verschwinde auch die Biodiversität.

#### Erwägungen

*An der Krete oberhalb des Lattenbergs ist die Bebaubarkeit der Bereiche in der Nähe der Krete durch die Strassenbaulinien und die Waldabstandslinie sowie die geltenden Grenzabstände bereits beschränkt.*

*Entlang des Goethe- und des Rebwegs müssen die Bauten den Wegabstand von 3.5m einhalten. Durch die Wegbreite und diesen Wegabstand müssen Neubauten einen Abstand von rund 6.5m zur Krete aufweisen.*

*Die bestehenden Regelungen entlang der Kreten oberhalb des Lattenbergs und oberhalb der Sternenhalde werden grundsätzlich als ausreichend erachtet.*

#### Beschluss

*Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 7.1, 8.1 (15-fach eingereicht)

Der Baumschutz sei in der BZO zu verankern. Die Objekte des Natur- und Landschaftsschutzinventars seien geschützt und eingetragene Objekte zu erhalten. Das Fällen von Bäumen solle bewilligungspflichtig sein und für zerstörte Schutzobjekte solle Ersatz geschaffen werden.

Bäume spenden Schatten, speichern und verdunsten Wasser und kühlen dadurch die Umgebungsluft. Sie binden Feinstaub und Co<sub>2</sub>, stehen für Identität und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

#### Erwägungen

*Die Begründung des Antrags ist nachvollziehbar. Bäume bilden viel Biomasse und verdunsten grosse Mengen Wasser (bis zu 500l pro Tag und Baum), zudem beschatten Bäume auch ihre nähere Umgebung. All dies schaffen Bäume auf relativ geringer Grundfläche.*

*Bereits heute ist es gemäss § 76 PBG möglich, mit der BZO die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen festzulegen. Aus diesem Grund soll das bestehende Natur- und Landschaftsschutzinventar aktualisiert und der Schutz dieser Inventarobjekte in der Bau- und Zonenordnung sichergestellt werden. Hierfür wird ein Ergänzungsplan mit den bezeichneten Baumbeständen erstellt. Zusätzlich wird die Bau- und Zonenordnung mit einem Artikel zum Thema «Baumschutz» ergänzt. Im Artikel wird festgehalten, dass die im Ergänzungsplan «Baumschutz» eingetragenen Bäume oder Baumgruppen zu erhalten sind. Weiter wird definiert, dass hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet sind und eine Ersatzpflanzung verlangt werden kann, wenn die Grundstücksnutzung durch die*

*Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert wird und durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden kann. Zusätzlich wird auch definiert, dass das Fällen von inventarisierten Bäumen bewilligungspflichtig ist. Zudem wird eine Vorgabe eingeführt, dass in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen ist.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## Einwendung 7.2, 8.2 (15-fach eingereicht)

Siehe Einwendung 7.1, 8.1

Für eine befriedigende Einordnung sei der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.

Im Strassenraum habe es oft kleine Restflächen und linienförmige Elemente, welche der Längsvernetzung der Lebensräume dienen. Diese Kleinräume seien wertvoll und würden helfen, die Biodiversität zu erhalten.

## Erwägungen

*Gemäss § 238a, welcher mit der PBG-Revision Klima neu in das kantonale Planungs- und Baugesetz aufgenommen werden soll, wird ermöglicht, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als qualitativ wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Dies entspricht der bis heute gesetzlich nicht verankerten Vorgartenpraxis der Städte Zürich und Winterthur. Wie in den Erläuterungen zur PBG-Revision festgehalten wird, können Gemeinden dann «nähere Bestimmungen erlassen zu den grundsätzlich der Begrüpfungspflicht unterliegenden Grundstückteilen (beispielsweise Vorgärten) oder zum angemessenen Umfang des zu begrünenden Gebäudeumschwungs».*

*Ebenfalls soll es künftig möglich sein, ökologische Ausgleichsflächen in der BZO festzuschreiben.*

*In die Bau- und Zonenordnung werden neu eine Vorgarten-Regelung und eine Regelung zu ökologischen Ausgleichsflächen aufgenommen. So ist es zukünftig vorgegeben, dass in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums i.d.R. zu 1/2 der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen ist, damit eine ansprechende optische Gesamtwirkung und eine ökologische Aufwertung resultiert. Zusätzlich wird festgehalten, dass die Umgebung grundsätzlich möglichst naturnah zu bepflanzen und gestalten ist, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird. In jedem Fall ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird, sofern die PBG-Revision Klima rechtsgültig ist, berücksichtigt.*

## Einwendung 36.7

Es seien Regelungen zur Artenvielfalt und Biodiversität zu formulieren

- Es seien grundeigentümerverbindliche Regelungen zu formulieren, wie bei der Umgebungsgestaltung die Artenvielfalt und die Biodiversität zu fördern seien.

Die Artenvielfalt und die Biodiversität stünden in einer Krise und seien im Siedlungsraum gezielt zu fördern. Dies komme auch dem allgemeinen Wohlbefinden der Bevölkerung zugute.

## Erwägungen

*Die grosse Bedeutung von Regelungen zur Artenvielfalt und Biodiversität ist unbestritten. Aktuell bestehen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen neben der Einführung der Grünflächenziffer und der Definition der empfindlichen Siedlungsrandern wenig Möglichkeiten, um die ökologische Qualität der Grünflächen sicherzustellen. Mit der PBG-Revision Klima, welche jedoch noch nicht im Kantonsrat beraten wurde, sollen zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden. Es wird daher beabsichtigt, eine Vorgartenregelung einzuführen, damit die Bereiche entlang der Strassen und Wege nicht vollumfänglich befestigt gestaltet werden können. Zusätzlich werden bei einer Umsetzung der PBG-Revision weitere Möglichkeiten, wie zum Beispiel die Festlegung eines Anteils von ökologischen Ausgleichsflächen, Baumpflanzungen udgl. zur Einforderung von qualitativen Begrünungen bestehen. Weiter wird beabsichtigt den inventarisierten Baumbestand zu schützen und mit der Einführung einer Unterbauungsziffer die Pflanzung von grosskronigen Bäumen zu ermöglichen.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird, sofern die PBG-Revision Klima rechtsgültig ist, berücksichtigt.*

## Einwendung 7.4, 8.4 (15-fach eingereicht)

Siehe Einwendung 7.1, 8.1

Bei der Umgebungsgestaltung seien mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Einheimische Pflanzenarten böten mehr Lebensraum für Faune und zudem könnten sich nicht einheimische Arten invasiv verhalten.

## Erwägungen

*Es wird als sinnvoll erachtet, die Pflanzung von Neophyten bestmöglich zu verhindern. In der BZO wird neu ein allgemeiner Artikel ergänzt, in welchem festgehalten wird, dass zur Bepflanzung standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden sind. Zusätzlich soll vorgeschrieben werden, dass Pflanzen, die in der "Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz" von info flora aufgelistet sind, nicht verwendet werden dürfen.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### Einwendung 7.7

Wenn die Vorgaben der Biodiversitätsbestimmungen nicht eingehalten werden würden, müsse eine Ersatzabgabe zu Gunsten des Ökologie-Fonds geleistet werden.

Zur Erfüllung der Gemeindeaufgabe "ökologischer Ausgleich" (Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes) sei ein Fonds einzurichten, um ökologische Flächen zu fördern. Der ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet bezwecke insbesondere die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung, die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum, die Schaffung einer hohen Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Erhöhung der Landschaftsqualität.

### Erwägungen

*Mangels Rechtsgrundlage kann in der BZO kein Ökologie-Fonds verankert werden. So hat auch kantonale Amt für Raumentwicklung bisher die Verankerung von kommunalen Fonds in der Bau- und Zonenordnung ohne kantonale Rechtsgrundlage als nicht genehmigungsfähig eingestuft.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 7.8

Es sei ein Ausnützungsbonus bei Eigenstromerzeugung einzuführen. Es seien 2 Varianten denkbar. Entweder solle 6-8% Ausnützungsbonus gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Gebäude 100% des Winterstrombedarfs selbst produziert oder es solle 3-4% Ausnützungsbonus gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Gebäude 100% des Jahresstrombedarfs selbst produziert.

Digitalisierung und Elektrifizierung würden einen höheren Strombedarf verursachen. Um den Mehrbedarf decken zu können, fossile Energieträger zu ersetzen und mehr erneuerbare Energie selbst zu produzieren, seien grössere Produktionskapazitäten notwendig. Photovoltaik sei die ideale Möglichkeit im Siedlungsgebiet Energie zu erzeugen. Eine PV-Pflicht sei auf Bundesebene in Diskussion und bis es so weit sei, sollen Anreize dafür sorgen, dass diese Produktionsmöglichkeit vermehrt genutzt werde.

### Erwägungen

*Der Vorschlag ist kreativ. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen sind Ausnützungsboni bei Eigenstromerzeugung in der BZO nicht umsetzbar. Das neue kantonale Energiegesetz fordert grundsätzlich, dass bei Neubauten nur noch CO2-neutrale Energieträger zur Produktion von Wärme und Warmwasser eingesetzt werden dürfen und dass bei Erdsonden der Stromverbrauch durch Photovoltaikanlagen gesichert werden müssen. Somit wird nicht nur die Eigenstromproduktion gefördert, sondern in vielen Fällen gefordert.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 7.11

Die Verschattung der sonnenseitigen Fassaden sei nachzuweisen. Bezüglich Klimatisierung sei vorzuschreiben, dass eine natürliche Raumkühlung erlaubt sei (Freecooling mit Erdsonden, Ventilatoren) und Klimaanlage nur bewilligt würden, wenn sie mit Photovoltaikstrom betrieben werden.

### Erwägungen

*Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen sind Vorschriften zum Nachweis der Verschattung der sonnenseitigen Fassaden in der BZO nicht umsetzbar. Die natürliche Raumkühlung ist auch heute bereits erlaubt und bezüglich der Klimaanlage hat die Gemeinde bei Anlagen ohne Bewilligungspflicht keinen Handlungsspielraum.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 8.7 (15-fach eingereicht)

Siehe Einwendung 8.1

Es sei ein neuer Artikel in die BZO aufzunehmen und wie folgt zu formulieren:

<sup>1</sup> Zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum erlässt der Gemeinderat Vorschriften für den ökologischen Ausgleich, insbesondere für die Umgebungsgestaltung bei Neubauten und wesentlichen Umbauten

- auf Grundstücken der Gemeinde,
- auf Grundstücken mit mehr 1'000 m<sup>2</sup> Fläche,
- in Gebieten mit Gestaltungsplan oder
- bei Arealüberbauungen.

<sup>2</sup> In den Fällen von Abs. 1 Bst. a bis d sind mindestens 20% der Umgebungsfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten und zu unterhalten. Das zuständige Gemeindeorgan befreit von der Pflicht ganz oder teilweise, soweit die örtlichen Verhältnisse die Ausscheidung verunmöglichen oder die Kosten dafür unverhältnismässig hoch sind.

Es handle sich um einen ökologischen Ausgleich gemäss Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 und Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991. Damit verpflichtete der Bund die Kantone, in intensiv genutzten Gebieten für ökologische Ausgleich zu sorgen. Innerhalb der Siedlungsgebiete obliege dessen Umsetzung den Gemeinden, die diesen Auftrag oft nur zurückhaltend wahrnehmen.

### Einwendung 39.14

Es seien Bestimmungen zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs zu ergänzen, zum Beispiel in dieser Form:

«<sup>1</sup> Zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum erlässt der Gemeinderat Vorschriften für den ökologischen Ausgleich, insbesondere für die Umgebungsgestaltung bei Neubauten und wesentlichen Umbauten...

- auf Grundstücken der Gemeinde;
- auf Grundstücken mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Fläche;
- in Gebieten mit Gestaltungsplan;

- oder bei Arealüberbauungen.

<sup>2</sup> In den Fällen von Abs. 1 Bst. a–d sind mind. 20 % der Umgebungsfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten und zu unterhalten. Das zuständige Gemeindeorgan befreit von der Pflicht ganz oder teilweise, soweit die örtlichen Verhältnisse die Ausscheidung unverhältnismässigen oder die Kosten dafür unverhältnismässig hoch sind.»

Mit Art. 18b Abs. 2 NHG und Art. 15 NHV verpflichtete der Bund die Kantone, in intensiv genutzten Gebieten für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Innerhalb der Siedlungsgebiete sei die Umsetzung Aufgabe der Gemeinden.

## Erwägungen

*Grundsätzlich besteht aktuell zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs gemäss Auskünften des kantonalen Amts für Raumentwicklung noch keine Rechtsgrundlage. Mit einer PBG-Revision soll jedoch zeitnah die gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene geschaffen werden. Die Gemeinde Wädenswil hat in ihrer revidierten (aber noch nicht genehmigten) BZO mit dem Verweis auf den Art. 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung bereits Vorgaben zu den ökologischen Ausgleichsflächen eingeführt. Es wurde festgelegt, dass zusätzlich zur Grünflächenziffer (60% in zwei- und dreigeschossigen Zonen) je nach Zone ein Anteil von 15-25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden muss.*

*Die vorgeschlagene Formulierung könnte auf Basis des Artikels 15 der Natur- und Heimatschutzverordnung oder nach der Umsetzung der PBG-Revision übernommen werden. Allerdings ist unklar, ob die Regelungen auch nur für die Gestaltungsplangebiete und bei Arealüberbauungen festgelegt werden können, da das ARE bisher solche Vorschriften, welche § 71 PBG ergänzen, nicht genehmigt hat. Dies wird dennoch in der Vorlage ergänzt, damit der entsprechende Artikel vom ARE geprüft wird.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### Einwendung 8.9 (15-fach eingereicht)

Siehe Einwendung 8.1

Es sei ein neuer Artikel in die BZO aufzunehmen und wie folgt zu formulieren: «Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht.»

Von diesen Bauteilen gehe eine erhebliche Gefahr für Vögel aus, welche mit entsprechender Planung vermieden werden kann.

### Einwendung 39.15

In der BZO sei ein Artikel zum Vogelschutz zu ergänzen: "Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für Vögel ausgeht."

Die mögliche Gefahr für Vögel könne mit entsprechender Planung vermieden werden.



## Erwägungen

*Für eine Regelung zum Vogelschutz in der BZO fehlen leider die Rechtsgrundlagen. Daher kann die Gemeinde keine Festlegungen diesbezüglich in die Bau- und Zonenordnung aufnehmen. Bauherrschaften sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bezüglich der Thematik sensibilisiert und beraten werden. Die Vogelwarte Sempach hat zum Thema die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» herausgegeben.*

## Beschluss

*Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 15.1

Die BZO-Revision sei aufzuteilen. Die Ziele der Siedlungsentwicklung, insbesondere Wachstum und Verdichtung nach innen seien aus der vorliegenden BZO-Revision herauszulösen. Sie sollten in geeigneter Zusammenarbeit mit interessierten Kreisen und der Bevölkerung zu erarbeitet und das räumliche Entwicklungsleitbild entsprechend neu festgesetzt werden. Dies solle erst erfolgen, wenn die Bevölkerungszunahme von Stäfa wiederholt unter dem Schnitt der Planungsregion Pfannenstil ist. Die übrigen Punkte der Revision (Anpassung IVHB, Aufhebung der Geschosshöhen sowie die Anpassungen an übergeordnetes Recht und Vollzugserleichterungen) seien zur Abstimmung zu bringen.

Die Revision bestehe aus zwei völlig unterschiedlichen Themenbereichen. Auf der einen Seite sei das die Anpassung IVHB, die Aufhebung der Geschosshöhen sowie Anpassungen an übergeordnetes Recht und Vollzugserleichterungen und auf der anderen Seiten, die eigentliche Ortsplanung mit den Massnahmen zur Förderung des Wachstums der Gemeinde. Die Massnahmen zur Förderung des Wachstums seien nicht dringlich. Mit den heute geltenden Bestimmungen sei ein verdichtetes Bauen sehr gut möglich, wie diverse aktuelle Baustellen auf dem Gemeindegebiet deutlich zeigen. Mit den geltenden Bestimmungen sei auch ein moderates Wachstum gewährleistet. Durch das Aufteilen der Vorlage könne auch vermieden werden, dass zwei unabhängige Themen in einer Vorlage vereint zur Abstimmung gebracht würden, wodurch die Einheit der Materie gewährt wäre.

## Einwendung 31

Das Arbeitspaket 1 der Revision sei auf die Definition gemäss IVHB zu beschränken. Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit Umsetzung der Richtplanung, der Schwerpunkte auf dem REL, der Überprüfung der Kernzonen in Gebieten ohne Kernzonen sowie die Anpassung der Gewässer- und Abstandslinien sei nach grundlegender Mitwirkung/Erarbeitung durch die Bevölkerung vom Gemeinderat neu vorzulegen.

Eine Entwicklung auf 16'000–18'000 Einwohner bis ins Jahr 2035 und ein Wachstum von jährlich 2 % als moderat zu bezeichnen, sei Augenwischerei. Bereits bei früheren BZO-Revisionen seien Planvorgaben erfüllt worden, die zu Fehlentwicklungen, insbesondere in der Verkehrserschliessung, der Entwicklung der Zentrumsgebiete, der Schule und der Begegnungsorte im Zentrumsbereich, geführt hätten. Die Mitwirkung habe sich lediglich auf eine Informationsveranstaltung und

Fragestunden beschränkt, die Einwendungen seien nun die erste Möglichkeit, sich als Einwohner verbindlich in die Revision einzubringen. Keine der Grundlagen der Revisionsvorlage beruhe auf direktdemokratischem Mitwirken der Bevölkerung.

## Erwägungen

*Nutzungsplanungsrevisionen werden in der Regel in einem Arbeitspaket bearbeitet. Der Gemeinderat hat vorgängig entschieden diese Revision nicht in einem, sondern in zwei Arbeitspaketen durchzuführen und die Inhalte zu den Kernzonen mit Kernzonenplänen in einem zweiten nachgelagerten Arbeitspaket zu überprüfen. Zudem ist eine Aufteilung zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des fortgeschrittenen Bearbeitungsstands des Revisionspakets aus sich der Gemeinde wenig sinnvoll.*

*Das räumliche Entwicklungsleitbild wurde nach der Erarbeitung an einer Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt und die Inhalte im Anschluss an zwei Veranstaltungen mit Interessierten diskutiert. Aufgrund dieser Veranstaltungen wurde das räumliche Entwicklungsleitbild vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat auch nochmals überarbeitet. Die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung ergeben sich jedoch auch aus den übergeordneten Zielsetzungen des Bundes und des Kantons. Der Kanton überprüft im Rahmen der Vorprüfung und auch bei der Genehmigung, ob diese übergeordneten Zielsetzungen eingehalten werden. Daher ist die Gemeinde angehalten, aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt werden kann. Es handelt sich zudem auch um einen politischen Willen des Gemeinderates.*

*Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie den Hinweisen aus den durchgeführten Ortsplanungsgesprächen wurden die für die Aufzonung vorgeschlagenen Gebiete jedoch nochmals überprüft und entschieden auf die Aufzonung verschiedener Gebiete zu verzichten. Dadurch wird die theoretische Bauzonenkapazität reduziert.*

*Aus diesen Gründen wird an den bisher vorgesehenen Arbeitspaketen festgehalten.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 15.2

Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung seien die bestehenden Bestimmungen der Zentrumszone beizubehalten, die Wohnzonen W 2,5, W 3,2 und WG 3,2 zu streichen, im Art. 10 lit. a das Grundmass von 13,5 m zu belassen und die Gesamthöhen im Art. 18 auf 15.5m und 13.5m zu belassen. Daraus resultierende Unstimmigkeiten seien gemäss den Ausführungen anzupassen.

Es sei nicht angezeigt, dass die Gemeinde weiterhin dermassen wachsen soll. Nach einem überdurchschnittlichen Wachstum sei eine Konsolidierung auf bestehendem Niveau angezeigt. Verdichtetes Bauen sei anzustreben und mit den bestehenden Vorschriften und ohne Aufzonungen realisierbar, wie aktuelle Baustellen in der Gemeinde zeigen würden. Das Schaffen von Anreizen zur Förderung

vermehrter Bautätigkeiten und zum Erstellen von übermässigem zusätzlichem Wohnraum solle verhindert werden.

#### Erwägungen

*Die vorgeschlagenen Aufzonungen wurden gebietsweise nochmals überprüft und es wurde darüber beraten, ob darauf verzichtet werden soll. Dies ist bei einzelnen Gebieten der Fall und bei einigen Gebieten wird die Strategie einer moderateren Aufzoning weiterverfolgt. Die Ermöglichung eines moderaten Wachstums sowie die Verdichtung in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung werden sowohl vom Gemeinderat als auch von den zuständigen Stellen des Kantons weiterhin als wichtig und auch richtig erachtet. Es handelt sich hierbei auch um eine politische Zielsetzung und an der grundsätzlichen Stossrichtung soll festgehalten werden.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 16.1

Die Grundsatzfrage über das wünschbare Bevölkerungswachstum sei gemäss § 12.b. Abs. 3 Gemeindegesetz durch den Gemeinderat den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten, bevor über die dadurch erforderliche bauliche Verdichtung im Rahmen der Ortsplanungsrevision selbst abgestimmt wird.

Die angestrebte Verdichtung werde teilweise einschneidende Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild sowie in die Wohnqualität zur Folge haben. Mit der Abstimmung über die neue Ortsplanung habe die Bevölkerung keine Möglichkeit, sich zum Ziel der Planung selbst, nämlich dem angestrebten und zu bewältigenden Bevölkerungswachstum zu äussern, sondern bloss zu den bereits weitgehend präjudizierten "Ausführungsbestimmungen". Dies sei schlechter politischer Stil und missachte, dass die Stimmberechtigten "Oberstes Organ der Gemeinde" seien.

#### Erwägungen

*Das räumliche Entwicklungsleitbild, in welchem die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung beschrieben werden, wurde nach der Erarbeitung an einer Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt und die Inhalte im Anschluss an zwei Veranstaltungen mit Interessierten diskutiert. Aufgrund dieser Veranstaltungen wurde das räumliche Entwicklungsleitbild vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat auch nochmals überarbeitet. Die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung ergeben sich jedoch auch aus den übergeordneten Zielsetzungen des Bundes und des Kantons. Der Kanton überprüft im Rahmen der Vorprüfung und auch bei der Genehmigung, ob diese übergeordneten Zielsetzungen eingehalten werden. Daher ist die Gemeinde angehalten, aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt werden kann. Es handelt sich zudem auch um einen politischen Willen des Gemeinderates.*

*Die Stimmbewölkerung hat die Möglichkeit an der Gemeindeversammlung Anträge zu stellen. Anträge können auch die angestrebte Verdichtung be-*

*treffen. Eine Abstimmung zur Grundsatzfrage des Bevölkerungswachstums wird als nicht notwendig erachtet, weswegen der Gemeinderat an dem vorgesehenen Vorgehen festhalten will.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 16.4**

Es sei die Einschätzung von Prof. Dr. Hans Kollhoff, Berlin zur Revision der Ortsplanung einzubeziehen und der Experte sei zu einem Gespräch mit den Planungsverantwortlichen der Gemeinde einzuladen.

Die Gemeinde Stäfa sei es wert, die beste Expertise für die Ortsplanung beizuziehen.

**Erwägungen**

*Das bestehende begleitende kommunale Gremium der Revision hat viel Erfahrung und Fachwissen. Zusätzlich sind auch seitens der Region und des Kantons genügend andere Experten am Prozess beteiligt. Daher wird der Beizug von weiteren externen Experten als nicht notwendig erachtet. Für die Zustellung der Einschätzung von Prof. Dr. Hans Kollhoff wird dem Einwendenden jedoch gedankt.*

*Im Rahmen der Überarbeitung der Revisionsvorlage wurden die vorgeschlagenen Aufzonungen nochmals überprüft – insbesondere hinsichtlich der bestehenden topografischen Situationen. Die Überprüfung hat dazu geführt, dass in einzelnen Gebieten auf eine Aufzonung verzichtet wird und in einigen Gebieten die Strategie einer moderateren Aufzonung verfolgt wird. Eine flächendeckende Aufstockung war und ist auch weiterhin nicht vorgesehen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 32.5**

Der Umgang mit entsprechenden Servituten im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche zur Hauserschliessung, die nicht mehr anrechenbar sei, sei zu definieren.

Die Auswirkung dieser Bestimmung sei unklar. Was geschieht, wenn die Ausnützung einer Verkehrsfläche per Servitut an einen benachbarten Bau abgegeben wurde, dieser Bau heute durch Auf-/Umzonung die Ausnützungsziffer aus eigener Kraft habe? Werde ein Servitut nun proaktiv von Amtes wegen aufgelöst? Könne die Auflösung beantragt werden? Wird erst eine bauliche Anpassung der Auslöser einer Auflösung? Müssen bestehende Servitute (z.B. Zu-/Durchfahrtsrechte) neu definiert, bzw. Flächen dafür ausgeschieden werden?

**Erwägungen**

*Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision werden keinerlei Anpassungen an Servituten vorgenommen. Die Festlegungen haben keine direkten Auswirkungen auf bestehende Servitute. Die Anpassung von Servituten bei privatrechtlichen Regelungen ist Sache der Vertragsparteien. Proaktiv von Amtes wegen werden keine Servitute überprüft. Überprüfungen von Servituten müssten von den Grundeigentümern beantragt werden.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 34

Eine proaktive Förderung von verdichtetem Bauen sei zum jetzigen Zeitpunkt weder notwendig noch sinnvoll und könne zu einer nachhaltigen Störung einer gesunden Entwicklung von Stäfa, insbesondere der Lebensqualität, führen.

Gemäss Prognosen von Prof. Dr. Jan-Egbert Sturm von der KOF der ETH Zürich werde die Schweizer Bevölkerung nicht ungebremst weiterwachsen. Es sei eine Abflachung zu erwarten und langfristig sogar eine steigende Zuwanderung nötig, um ein Schrumpfen zu verhindern. Demzufolge sei eine vorausseilende Förderung der Bautätigkeit falsch. Die BZO-Revision sei so lange einzustellen, bis die Reserven aufgebraucht und ein langfristig steigender Bedarf offensichtlich sei.

## Erwägungen

*Das räumliche Entwicklungsleitbild, in welchem die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung beschrieben werden, wurde nach der Erarbeitung an einer Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt und die Inhalte im Anschluss an zwei Veranstaltungen mit Interessierten diskutiert. Aufgrund dieser Veranstaltungen wurde das räumliche Entwicklungsleitbild vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat auch nochmals überarbeitet. Die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung ergeben sich jedoch auch aus den übergeordneten Zielsetzungen des Bundes und des Kantons. Der Kanton überprüft im Rahmen der Vorprüfung und auch bei der Genehmigung, ob diese übergeordneten Zielsetzungen eingehalten werden. Daher ist die Gemeinde angehalten, aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt werden kann. Es handelt sich zudem auch um einen politischen Willen des Gemeinderates.*

*Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie den Hinweisen aus den durchgeführten Ortsplanungsgesprächen wurden die für die Aufzonung vorgeschlagenen Gebiete nochmals überprüft und entschieden auf die Aufzonung verschiedener Gebiete zu verzichten. Dadurch wird die theoretische Bauzonenkapazität reduziert.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 36.1

Die hohe Baukultur sei in der BZO zu verankern.

- Die Strategie Baukultur des Bundesrates sei in geeigneter Form in der BZO zu berücksichtigen.
- Die normativen Regelungen seien auf eine hohe Qualität von Lebensräumen und Bauvorhaben auszurichten.
- Es sei sicherzustellen, dass in Verwaltung und Bewilligungsbehörde die notwendigen baukulturellen Kompetenzen vorhanden sind.
- Es seien Anreize zu schaffen, bei Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen eine hohe Baukultur zu fordern.

Jede BZO habe auf eine hohe Qualität des Lebensraums abzielen, nur damit sei gewährleistet, dass Bau- und Planungsvorhaben eine «der Aufgabe und Lage angemessene hohe Qualität» aufweisen können. Dies setze entsprechende Kompetenzen von Fachleuten voraus.

## Erwägungen

*Die Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten in Bezug auf die Sicherung einer hohen Baukultur in der BZO sind jedoch beschränkt.*

*Die hohe Baukultur kann grundsätzlich mit Arealüberbauungen, Gestaltungsplanpflichtgebieten und auch Sonderbauvorschriften in der BZO verankert werden. Davon macht die Gemeinde Stäfa bereits Gebrauch. Mit den genannten Instrumenten können Anreize geschaffen werden, welche mit erhöhten Qualitätsanforderungen gekoppelt werden können. Zusätzlich dienen auch unabhängige Fachgutachten der Sicherung der Baukultur in der BZO. Die Gemeinde beabsichtigt zudem ein Konzept zum öffentlichen Raum zu erstellen, in welchem geklärt werden soll, wie der öffentliche Raum und die gemeindeeigenen Grundstücke aufgewertet und wie zukünftig damit umgegangen werden soll.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

## Einwendung 36.2

Quantitative Entwicklungen seien aufs Minimum zu reduzieren und das Bauzonenangebot einzufrieren.

- Als Grundlage sei bis 2035 von einer max. Bevölkerungszahl von 16'000 auszugehen anstatt von 16'000 bis 18'000.
- Bei der Arbeitsplatzzahl sei ebenfalls der untere Schätzwert von 6'850 als Maximum festzulegen anstatt 6'850 bis 7'700.
- Das Bauzonenangebot sei auf dem heutigen Stand einzufrieren.

Die quantitativen Entwicklungsziele seien aus Annahmen aus der Vergangenheit und Hypothesen einer möglichen Entwicklung extrapoliert worden und gingen von einem ungebremsten Wachstum aus, ohne Bezug auf eine «wünschenswerte» Entwicklung. Eine solche sei politisch zu diskutieren und nicht aufgrund von Statistiken zu oktroyieren. «Mehr» sei nicht mit «besser» gleichzusetzen. In Anbetracht der immensen baulichen Zerstörung der letzten 20 Jahre sei der quantitativen Entwicklung Einhalt zu gebieten.

## Erwägungen

*Das räumliche Entwicklungsleitbild, in welchem die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung beschrieben werden, wurde nach der Erarbeitung an einer Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt und die Inhalte im Anschluss an zwei Veranstaltungen mit Interessierten diskutiert. Aufgrund dieser Veranstaltungen wurde das räumliche Entwicklungsleitbild vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat auch nochmals überarbeitet. Die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung ergeben sich jedoch auch aus den übergeordneten Zielsetzungen des Bundes und des Kantons. Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept ROK-ZH sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums die Handlungsräume "Stadtlandschaften" und die "urbanen*

Wohnlandschaften" entfallen. Für Stäfa bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie einer moderaten inneren Verdichtung zu setzen.

Der Kanton überprüft im Rahmen der Vorprüfung und auch bei der Genehmigung, ob die übergeordneten Zielsetzungen – wie beispielsweise auch die Vorgaben des ROK-ZH – eingehalten werden. Daher ist die Gemeinde angehalten, aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt werden kann. Es handelt sich zudem auch um einen politischen Willen des Gemeinderates.

Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie den Hinweisen aus den durchgeführten Ortsplanungsgesprächen wurden die für die Aufzonung vorgeschlagenen Gebiete nochmals überprüft und entschieden auf die Aufzonung verschiedener Gebiete zu verzichten. Dadurch wird die theoretische Bauzonenkapazität reduziert. Die Berechnung der theoretischen Bauzonenkapazität wurde im Bericht daher entsprechend aktualisiert.

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## Einwendung 36.3

Die baukulturellen Qualitäten seien zu ermitteln und zu berücksichtigen.

- Die bestehenden baulichen Strukturen der Wachten und Quartiere seien hinsichtlich ihrer ortsbaulichen, freiräumlichen, architektonischen und sozioökonomischen Qualitäten darzustellen und zu analysieren.
- Die ermittelten Qualitäten seien mit geeigneten normativen Regelungen zu erhalten.

Aus der Vorlage gehe aufgrund einer funktionalistischen planerischen Herangehensweise nicht bzw. nur bruchstückhaft hervor, worin eigentlich Qualitäten des Dorfes, der Quartiere und der baulichen und natürlichen Elemente bestünden. Sie seien weder dargestellt noch analysiert und würden deshalb einfach verschwinden — wenn man sie nicht thematisiere, diskutiere und vor allem berücksichtige.

## Erwägungen

Es wird im erläuternden Bericht beschrieben, dass bei den vorgeschlagenen Umzonungen der Kernzonen ohne Kernzonenplan ortsbauliche Analysen vorgenommen wurden. Die Kernzonen mit Kernzonenplan sowie auch die Quartiererhaltungszone sind Teil des nächsten Arbeitspakets. In diesen Zonen mit hohen ortsbaulichen Qualitäten wird auch die Sicherung der prägenden Elemente thematisiert werden.

In Bezug auf die bestehenden Wachten in der Gemeinde Stäfa ist zusätzlich festzuhalten, dass der Kanton aktuell neue strengere Anforderungen für Kleinsiedlungen definiert. Daher besteht in diesen Bereichen wenig Entwicklungsspielraum und die Wachten werden im Rahmen der vorliegenden Revision nicht behandelt.

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

#### Einwendung 36.9

Die Unterbauung bei Sondernutzungsplänen sei zu regeln.

- Bei Sondernutzungsplänen sei eine Unterbauungsziffer festzulegen.

#### Erwägungen

*Es wird beabsichtigt, bei verschiedenen bestehenden Gestaltungsplanpflichten die Zielsetzung der Realisierung von Aussenräumen mit hoher ökologischer Qualität und die Berücksichtigung des Mikroklimas ergänzt. Dadurch sollen Hitzeinseln vermieden werden.*

*Von der Einführung einer Unterbauziffer in sämtlichen Wohnzonen wird abgesehen. Hierfür muss zuerst mit einer PBG-Revision noch die gesetzliche Grundlage geschaffen werden. Zudem wird die Festlegung einer fixen Unterbauungsziffer als problematisch angesehen, da die Untersuchung des Bestands sehr stark differenzierende Zahlen zeigte. Stattdessen soll mit der Vorschrift, dass in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerbung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch zu pflanzen ist. Zusätzlich wird festgelegt, dass neue Bäume vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen sind.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

#### Einwendung 36.10

Die Regelung der Unterbauung werde generell empfohlen.

- Sobald eine gesetzliche Möglichkeit bestehe, sei die BZO mit einer Unterbauungsziffer zu ergänzen.
- Im Sinne einer Empfehlung seien schon heute entsprechende Vorgaben zu machen.

Bei Neubauvorhaben sei es oftmals nicht möglich, grosskronige Bäume pflanzen, weil bspw. Fahrzeugeinstallhallen grösser als die oberirdischen Bauvolumina seien. Mit der Regelung der Unterbaumöglichkeiten (Unterbauungsziffer) lasse sich dies verbessern. Bei Sondernutzungsplanungen nach kantonalem Recht sei dies schon heute möglich, eine generelle Regelung im Kantonsrat sei in Bearbeitung.

#### Erwägungen

*Siehe Ausführungen zur Einwendung 36.9*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*



### Einwendung 36.15

Die baukulturelle Qualität von Tiefbauvorhaben sei sicherzustellen. In der BZO seien 2 neue Artikel mit folgendem Wortlaut aufzunehmen:

- «Auf und entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen haben alle Tiefbauvorhaben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.»
- «Biodiversitätsflächen auf und entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen sind so zu gestalten, dass sie keine steingarten-ähnliche Wirkung entfalten.»

Insbesondere die öffentliche Hand führe eine Vielzahl von grundsätzlich unbestrittenen Vorhaben (meist als gebundene Ausgabe...) ohne Rücksicht auf vorhandene Qualitäten und ohne gestalterische Kompetenz aus. Dies führe zu einer schleichenden Zerstörung des öffentlichen Raums. Damit werde jedes neue Trottoir, jeder neue Strassenrand oder jeder neue Elektroverteilkasten zu einem Manifest der Gedankenlosigkeit und letztlich Scheusslichkeit. Dies sei zu unterbinden.

### Erwägungen

*Die Hinweise zur baukulturellen Qualität von Tiefbauvorhaben werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Einführung einer Bestimmung in den Kernzonen, wonach entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen erhöhte gestalterische Anforderungen gelten, ist möglich und wird mit dem nachfolgenden Revisionspaket geprüft. Innerhalb der übrigen Zonen ist eine solche Regelung mangels Regelungskompetenz nicht möglich.*

*Die machbaren gestalterischen Massnahmen werden regelmässig bei allen Projekten der Gemeinde überprüft und wenn zweckmässig umgesetzt. Dies gilt auch für Flächen der Biodiversität. Behörde und Verwaltung sind sich der Eigenverantwortung der Gemeinde bewusst und bestrebt in diese Richtung zu arbeiten.*

*Auf eine Festlegung in der Bau- und Zonenordnung wird zurzeit mangels Rechtsgrundlage verzichtet.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 36.16

Die «Gestaltung entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen» sei mit Qualitätsanforderungen zu verknüpfen.

In der BZO sei ein neuer Artikel aufzunehmen: «Entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen haben alle baulichen und freiräumlichen Massnahmen erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.»

Damit ein qualitativvolles Siedlungsbild entlang des öffentlichen Raums sichergestellt werden könne, seien entsprechende Vorgaben zu formulieren. Neben unkontrolliert erstellten hohen Stützmauern seien es in vielen Fällen Lärmschutzmassnahmen und -wände, die ein abweisendes, unfreundliches Bild bewirken würden.

### Erwägungen

*Gemäss § 238a, welcher mit der PBG-Revision Klima neu in das kantonale Planungs- und Baugesetz aufgenommen werden soll, wird ermöglicht,*

*dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als qualitativ wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Es wird beabsichtigt, neu eine Vorgarten-Regelung in der BZO aufzunehmen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten entlang der Strassen vollumfänglich befestigt werden können. Für die Ergänzung einer Vorschrift, mit welcher bewirkt wird, dass entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen alle baulichen und freiräumlichen Massnahmen erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen haben, fehlt aktuell die Rechtsgrundlage und dies dürfte auch nach einer allfälligen rechtskräftigen Umsetzung der PBG-Revision Klima weiterhin der Fall sein.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 36.17**

«Steingärten» im öffentlichen Raum seien zu untersagen.

In der BZO sei ein neuer Artikel aufzunehmen: «In allen Zonen sind Steingärten entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen untersagt.»

«Unterhaltsarme» Steingärten seien zu verbieten, da sie eine erhebliche Beeinträchtigung des öffentlichen Raums darstellen. Zudem stünden sie im Widerspruch zur Artenvielfalt und Biodiversität.

**Erwägungen**

*In den Kernzonen können solche Anlagen ausgeschlossen werden, weil in der Kernzone generell erhöhte gestalterische Anforderungen gelten. Die Einführung wird im Rahmen des nächsten Arbeitspakets zur Revision der Kernzonen mit Kernzonenplan geprüft.*

*Für ein Verbot von Steingärten in den übrigen Zonen fehlen aktuell die Rechtsgrundlagen. Hier gilt für die Gestaltung eine befriedigende Gesamtwirkung. Daher besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit eine entsprechende Regelung für die übrigen Zonen in die Bau- und Zonenordnung aufzunehmen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden Bauherrschaften jedoch sensibilisiert und motiviert andere Lösungen umzusetzen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 36.19**

Vorgärten seien bewusst mit quantitativer Vorgabe zu gestalten.

In der BZO sei ein neuer Artikel mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: «Wege, Zufahrten und Motorfahrzeugabstellplätze entlang von Strassen und Plätzen dürfen gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der Grundstücksgrenzlänge betragen.»

Eine der Hauptursachen der vernachlässigten und hässlichen Wirkung des öffentlichen Raums seien die Motorfahrzeugabstellplätze, die in fast allen Zonen den Übergang zwischen dem Strassen- und Vorgartenraum aufheben bzw. verwischen. Eine klare Trennung und eine sorgfältige Gestaltung des Vorgartens könne erst dann eine

positive Wirkung entfalten, wenn die Begrenzung quantitativ festgelegt sei. Beispielhaft für eine wirksame Praxis der vorgeschlagenen Drittelsregel sei Bülach.

## Erwägungen

*Gemäss § 238a, welcher mit der PBG-Revision Klima neu in das kantonale Planungs- und Baugesetz aufgenommen werden soll, wird ermöglicht, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als qualitativ wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Dies entspricht der bis heute gesetzlich nicht verankerten Vorgartenpraxis der Stadt Zürich. Obwohl diese Regelung in zahlreichen anderen Bauordnungen bereits Eingang gefunden hat, genehmigt das ARE solche BZO-Regelungen erst wieder, wenn im PBG die notwendige Regelungskompetenz im PBG verankert ist. Wie in den Erläuterungen zur PBG-Revision festgehalten wird, können dann die Gemeinden «nähere Bestimmungen erlassen zur Begrünungspflicht entsprechender Grundstückteile (beispielsweise Vorgärten) oder zum angemessenen Umfang des zu begrünenden Gebäudeumschwungs».*

*Es wird beabsichtigt, neu eine Vorgarten-Regelung in der BZO aufzunehmen. So ist es zukünftig vorgegeben, dass in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums i.d.R. zu 1/2 der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen ist, damit eine ansprechende optische Gesamtwirkung und eine ökologische Aufwertung resultiert.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird, sofern die PBG-Revision Klima rechtsgültig ist, berücksichtigt.*

## Einwendung 36.21

Die Qualitätssicherung sei durch ein Baukollegium sicherzustellen.

In der BZO sei ein neuer Artikel «Baukollegium» mit folgenden Absätzen und Wortlauten aufzunehmen:

- «Der Gemeinderat setzt ein Baukollegium ein, das aus mindestens 5 Fachpersonen besteht.»
- «Das Baukollegium berät den Gemeinderat bei der Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben.»
- «Bei der Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben sind die Aspekte des Natur- und Heimatschutzes (Ortsbildschutz, Denkmalschutz), des Ortsbaus, des Freiraums und der Architektur zu prüfen.»
- «Der Gemeinderat nimmt eine Triage vor und unterteilt alle Bauvorhaben in solche, bei denen aufgrund ihrer Lage oder ihrer Bedeutung eine Beurteilung durch das Baukollegium zwingend ist und solche, bei denen dies nicht erforderlich ist.»

Seit Jahren habe die Bewilligungsbehörde die Beurteilungskompetenz in denkmalpflegerischen und gestalterischen Fragen an externe Fachberater outgesourct. Diese stünden in einem (nicht nur) finanziellen Abhängigkeitsverhältnis und als Einzelpersonen unter öffentlichem Druck. Dies insbesondere dann, wenn der Gemeinderat seine Verantwortung auf solche Fachpersonen abschiebe. Damit untergrabe er nicht nur seine eigene Entscheidungskompetenz, sondern es bestehe auch die Gefahr einer Diskreditierung von unliebsamen Entscheiden.

Mit einem Baukollegium (oder Ortsbild-, Natur- und Heimatschutzkommission o.ä.) werde jeder baurechtliche Entscheid auf eine solide Grundlage gestellt. Der Entscheidungsfindungsprozess könne transparent und fachlich fundiert ablaufen. Dies fördere die Qualität von Bauvorhaben und die Akzeptanz von Entscheiden. Die Finanzierung des Baukollegiums könne mindestens zum Teil nach dem Verursacherprinzip erfolgen, wäre aber noch zu prüfen.

## Erwägungen

*Die aktuelle Praxis mit der Beurteilung von Bauvorhaben durch externe Fachberater wird als zweckmässig eingestuft. Die Fachgutachten sind von hoher Qualität und erfolgen frei von Sachzwängen. Diese aktuelle Praxis wird von der Gemeinde als kohärent und verlässlich beurteilt. Die Gemeinde beabsichtigt allerdings zu prüfen, ob die Zahl der Gutachter und Gutachterinnen, welche jeweils beigezogen werden, erhöht werden soll. Dies wird jedoch unabhängig von der vorliegenden Teilrevision überprüft und entschieden.*

*Zusätzlich ist die Gemeinde überzeugt, dass mit den bestehenden Grundlagen, wie dem REL, der BZO und den Kernzonenpläne gute Steuerungsmöglichkeiten bestehen. Weiter soll bei bedeutenden öffentlichen Vorhaben – wie bereits heute üblich – mit Ad-hoc-Gremien die Qualität sichergestellt werden. Diese Variante der Qualitätssicherung wurde beispielsweise bei der Sportanlage Frohberg sowie der Turnhalle und dem Hallenbad Obstgarten gewählt.*

*Aus diesen Gründen wird auf die Einführung eines Baukollegiums verzichtet und an der bestehenden Praxis mit den Fachgutachten und den Ad-hoc-Gremien festgehalten.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 36.22

Es seien qualitätssichernde Verfahren bei Arealüberbauungen und Lagen mit einer besonderen ortsbaulichen Bedeutung durchzuführen.

In der BZO «Qualitätssichernde Verfahren» sei ein neuer Artikel mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: «Bei Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Grösse oder ihrer Bedeutung im Ortsbild massgebliche Auswirkungen auf dasselbe haben, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.»

Im Abschnitt 3.1 «Arealüberbauungen» sei in der BZO ein neuer Artikel «Qualitätssichernde Verfahren» mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: «Die Erhöhung der zonengemässen BZ ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird.»

Im Gegensatz zu vielen anderen Orten vergleichbarer Grösse, werde Stäfa seit Jahren durch Bauvorhaben geprägt, die ohne Anspruch an eine baukulturelle Qualität erstellt wurden. Dadurch werde das ursprünglich einzigartige Siedlungsbild schrittweise und unwiederbringlich zerfressen und zerstört. Vor 20 Jahren habe man sich vielleicht noch in Richtung Wakkerpreis entwickeln können, nun sei zu viel Schaden angerichtet. Wenn weiter verdichtet werden solle, müsse sich dies ändern. Mit qualitätssichernden Verfahren in Verbindung mit einem wirkungsvollen Baukollegium könne dies dennoch gelingen.

#### Erwägungen

*Für die Einführung einer Pflicht für «qualitätssichernde Verfahren» bei allen bedeutenden Bauvorhaben und bei allen Arealüberbauungen oder Bauvorhaben im Rahmen von Sondernutzungsplanungen fehlt eine Rechtsgrundlage, weshalb dies nicht möglich ist. Grössere Bauvorhaben werden aber bereits heute von privaten oder öffentlichen Bauträgern über «qualitätssichernde Verfahren», d.h. über lösungsorientierte Konkurrenzverfahren wie Projektwettbewerbe oder Studienaufträge evaluiert. Dies gilt somit auch für Bauvorhaben der Gemeinde.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 36.28

Die BZO-Revision sei zurückzuweisen.

- Die Vorlage sei in der aktuellen Form zurückzuweisen, grundlegend zu überarbeiten und neu aufzulegen.
- Für die Überarbeitung und Neuauflage seien geeignete Fachleute zu beauftragen.
- Die Bevölkerung sei mit echten Beteiligungsprozessen miteinzubeziehen.

Die Revision führe zu einer Zerstörung der verbleibenden Qualitäten. Sie sei formalistisch und verstecke sich wort- und papierreich hinter hermetisch geschlossenen Argumentationslinien. Sie sei rückwärtsgerichtet und entspreche in keiner Weise einer zukunftsfähigen normativen Regelung der gebauten Umwelt. Unter gewissen Aspekten sei sie sogar fahrlässig, weil nicht rechtssicher (Ortsbild- und Denkmalschutz).

#### Erwägungen

*Der Einwender erkennt, dass für alle Regelungen in der BZO eine Rechtsgrundlage bestehen muss. Andernfalls wird das Regelwerk oder einzelne Artikel vom ARE bzw. der Baudirektion nicht genehmigt.*

*Wenn die laufende PBG-Revision «Klima» vom Kantonsrat verabschiedet und in Rechtskraft getreten ist, erhalten die Gemeinden weitergehende Regelungskompetenzen von den auch die Gemeinde Stäfa Gebrauch machen möchte. Welche Regelungen schlussendlich definitiv Eingang in die BZO finden werden, hängt von der Rechtsetzung im PBG und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ab.*

*Die vorliegende Revision wurde vom ARE und der Regionalplanung ZPP vorgeprüft bzw. beurteilt. Das ARE überprüft die Zweckmässigkeit, Angemessenheit und Rechtmässigkeit der Vorlage. Vom ARE werden verschiedene Hinweise auf Anpassungen gemacht. Insgesamt wird die Vorlage vom ARE wie auch von der ZPP positiv gewürdigt.*

*Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Vorlage – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und dem Mitwirkungsverfahren – einen positiven Beitrag für eine angemessene und sorgfältige bauliche Entwicklung der Gemeinde Stäfa leistet, weshalb die Einwendung grundsätzlich abgelehnt wird.*

*Es ist aber vorgesehen, die Vorlage nochmals öffentlich aufzulegen und darüber zu informieren.*

## **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## **Einwendung 39.2**

In der BZO seien qualitative Bestimmungen zu ergänzen, um die ökologische Qualität der Grünflächen sicherzustellen.

Als wichtiges Ziel der BZO-Revision werde die Verbesserung der Siedlungsökologie genannt. Die Grünflächenziffer solle die Durchgrünung sichergestellt werden. Konkrete Massnahmen mit qualitativen Anforderungen seien jedoch auf die empfindlichen Siedlungsränder beschränkt. Es seien Bestimmungen zu ergänzen, die neben der Biodiversität auch der Adaption an den Klimawandel und der Schonung der natürlichen Kreisläufe zugutekommen.

## **Erwägungen**

*Aktuell bestehen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen neben der Einführung der Grünflächenziffer und der Definition der empfindlichen Siedlungsrändern wenig Möglichkeiten, um die ökologische Qualität der Grünflächen sicherzustellen. Mit der PBG-Revision Klima, welche jedoch noch nicht im Kantonsrat beraten wurde, sollen zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden. Es wird daher beabsichtigt, in die Bau- und Zonenordnung neu eine Vorgarten-Regelung und eine Regelung zu ökologischen Ausgleichsflächen aufzunehmen. So ist es zukünftig vorgegeben, dass in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums i.d.R. zu 1/2 der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen ist, damit eine ansprechende optische Gesamtwirkung und eine ökologische Aufwertung resultiert. Zusätzlich wird festgehalten, dass die Umgebung grundsätzlich möglichst naturnah zu bepflanzen und gestalten ist, wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht*

*übermässig erschwert wird. In jedem Fall ist jedoch mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten.*

*Weiter wird beabsichtigt den inventarisierten Baumbestand zu schützen und mit der Einführung einer Unterbauungsziffer die Pflanzung von grosskronigen Bäumen zu ermöglichen.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird, sofern die PBG-Revision Klima rechtsgültig ist, berücksichtigt.*

## Einwendung 36.4

Das Ortsbild von nationaler Bedeutung sei korrekt zu berücksichtigen.

- Die Berücksichtigung des ISOS sei grundsätzlich zu überprüfen und zu verbessern.
- Die sich daraus ergebenden Konsequenzen (Festlegungen in Zonenplan und Reglement) seien materiell zu überprüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Anwendung des ISOS sei rechtlich und formell nicht korrekt. Es sei nicht gewährleistet, dass der Ortsbildschutz tatsächlich materiell korrekt berücksichtigt sei, wie dies gemäss Rechtsprechung verlangt werde (vgl. u.a. BGE 1C\_663/2020 «Fluntern»). Zudem fehle eine nachvollziehbare und umfassende Abwägung aller Interessen. Die Vorlage sei demzufolge nicht rechtssicher und anfechtbar. Sie basiere auf der Verordnung (VISOS) vom 9.9.1981 (ISOS I) anstelle der überarbeiteten VISOS vom 13.11.2019, SR 451.12 (ISOS II). Dies sei fahrlässig.

## Erwägungen

*Das Bundesamt für Kultur erläutert auf seiner Homepage: «Das ISOS hält fest, was Schutz verdient. Es ist jedoch weder eine absolute Schutzmassnahme noch eine Planung. Das ISOS dient als Entscheidungsgrundlage. Der Bund wendet es bei der Erfüllung seiner Aufgaben systematisch an. Kantone und Gemeinden berücksichtigen das Inventar bei der Erarbeitung ihrer entsprechenden Planungen». Folglich besteht für kommunale Planungen ein Ermessensspielraum der verantwortungsvoll wahrgenommen werden soll.*

*Ein Grossteil des ISOS betrifft die Kernzonen welche auch im Inventar der übergeordneten Ortsbilder des Kantons (KOB) enthalten sind. Für diese Gebiete erfolgen mit der vorliegenden Revision keine Änderungen, weil die besagten Gebiete mit dem nachfolgenden Revisionspaket behandelt und angepasst werden.*

*Im erläuternden Bericht werden die Ausführungen zum ISOS sowie allfällig notwendige Interessenabwägungen vertieft. Überall wo planerische Veränderungen der vorliegenden Revision Teile des ISOS tangieren, wird beschrieben wie mit den Erhaltungszielen des ISOS umgegangen wird.*

*Der Hinweis des Einwenders, wonach die Anwendung des ISOS rechtlich und formell nicht korrekt angewendet werde, wird zurückgewiesen. Die vorliegende Revision wurde vom ARE und der Regionalplanung ZPP vor-*

*geprüft bzw. beurteilt. Das ARE überprüft die Zweckmässigkeit, Angemessenheit und Rechtmässigkeit der Vorlage. Die Vorlage wurde grundsätzlich positiv bewertet. Es gibt keinen Hinweis, wonach die die Anwendung des ISOS rechtlich und formell nicht korrekt angewendet würde.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

#### **Einwendung 39.16**

In der BZO sei ein zusätzlicher Artikel zu Pflanzenarten zu ergänzen: "Zur Bepflanzung sind standortgerechte und mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Pflanzen, die in der "Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz" aufgelistet sind, dürfen nicht verwendet werden".

Der ökologische Wert einheimischer Pflanzenarten sei deutlich höher. Neophyten seien eine Bedrohung für die Biodiversität und die heimische Flora werde dadurch verdrängt.

#### **Erwägungen**

*Es wird als sinnvoll erachtet, die Pflanzung von Neophyten bestmöglich zu verhindern. Deswegen wird in der BZO ein entsprechender Artikel ergänzt.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

#### **Einwendung 39.17**

Zu den folgenden im REL formulierten Zielen fehle die notwendige Umsetzung in der Nutzungsplanung. Folgende Überlegungen seien als Gedankenanstoss für eine mögliche Umsetzung zu verstehen.

*Handlungsfeld 1 (Qualitätsorientiert wachsen)*

"Neue Überbauungen weisen architektonisch gute Bauten mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen auf."

→ Wenn dies für alle Neuüberbauungen gelten solle, müsse die Qualität der Bauten und Aussenräume vorgeschrieben werden. Bisher gelte dies lediglich für Arealüberbauungen und GP-Pflicht-Gebiete.

"Die neuen Überbauungen im Zentrum sind Vorzeigeprojekte hinsichtlich Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, Verkehrsanbindung und Freiraum."

→ Evtl. seien in Art. 27a weitere Aspekte zu regeln, damit Vorzeigeprojekte entstünden.

"Die Freiräume und Reben haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit entzogen. Mit gezielten Massnahmen konnte die Biodiversität der siedlungsinternen Freiräume verbessert werden."

→ In der BZO seien weitergehende Bestimmungen zu Verbesserung der Biodiversität zu verankern.

*Handlungsfeld 2 (Innere Reserven aktivieren)*

"Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, Aussenräumen und Bachrevitalisierungen aufgelockert."



→ Zur Sicherung hochwertiger Grünflächen seien weitergehende, qualitative Anforderungen erforderlich.

"Das Siedlungsgebiet ist vernetzt und durchgrünt. Es bestehen vielfältige kleinere Grünflächen, die auch einen ökologischen Wert aufweisen."

→ Die im REL angedachten Vernetzungskorridore seien vielerorts nicht gesichert. Zur Schaffung von vielfältigen, kleineren Grünflächen seien konkrete Bestimmungen zu formulieren.

*Handlungsfeld 10 (Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern)*

"Bei grösseren Bauvorhaben wird eine ökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit einheimischen Pflanzen vorausgesetzt."

→ In der BZO seien Bestimmungen zur Umsetzung dieses Ziels aufzunehmen, die generell für Gestaltungspläne und Arealüberbauungen gelten. Dadurch könne die ökologische Qualität bei allen grösseren Bauvorhaben erreicht werden.

"Die Lebensräume für Reptilien sind durchgehend freigehalten, die Barrieren für die Wildtiere entfernt und die Biotope/Feuchtgebiete werden gepflegt."

→ Evtl. könne eine überlagernde Zone "Vernetzungskorridor" mit Bestimmungen zu möglichen Nutzungen, Bodenbeschaffenheit, Bepflanzung etc. ergänzt werden, damit die Hindernisse und Lücken auf den vorgesehenen Vernetzungskorridoren behoben werden können.

## Erwägungen

*Gemäss §238 PBG kann bei Wohnzonen nur eine befriedigende Gesamtwirkung eingefordert werden. Daher werden erhöhte Anforderungen an die Qualität der Bauten und Aussenräume weiterhin nur in den Kernzonen, bei den Arealüberbauungen und den Gestaltungsplanpflichtgebieten vorgeschrieben.*

*Die Ziele zu den Gestaltungsplanpflichten werden mit weiteren Inhalten zur Ökologie, den Vernetzungskorridoren und dem Fuss- und Veloverkehr ergänzt.*

*Zur Verbesserung der Biodiversität und zur Sicherung der Grünflächen werden in der BZO neben der Einführung von Grünflächenziffern auch eine Vorgarten-Regelung sowie Vorgaben zur Bepflanzung ergänzt.*

*Auf die Festlegung einer überlagernden Zone «Vernetzungskorridor» wird verzichtet. Bei den Gestaltungsplanpflicht-Gebieten im Bereich der Vernetzungskorridore werden entsprechende Regelungen ergänzt. Bei den übrigen Wohnzonen fehlt hierfür die Rechtsgrundlage und mit der Grünflächenziffer und dem Verbot von Neophyten werden bereits Massnahmen ergriffen.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

#### Einwendung 36.14

Die historischen Verkehrswege seien zu erhalten.

- Die Bewilligungsbehörde und die Verwaltung seien für die Belange der historischen Verkehrswege zu sensibilisieren.
- In der BZO sei ein neuer Artikel aufzunehmen: «Die Substanz von historischen Verkehrswegen ist zu erhalten und, wo dies nicht möglich ist, grösstmöglich zu schonen.»

Massgeblich für die öffentliche Wirkung eines Dorfs, einer Siedlung oder eines Quartiers seien nicht nur die Gebäude, sondern der Raum zwischen einer Strasse oder einem Platz und der Hausfassade. Eine Vielzahl der Verkehrswege sei im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) eingetragen. Bei vielen sei noch ursprüngliche Substanz vorhanden. Sie seien das Zeugnis der Besiedelung. Es sei zu unterbinden, dass diese wertvollen Zeugen der Vergangenheit zerstört werden.

#### Erwägungen

*Die historischen Verkehrswege wurden bei der Bearbeitung der Revisionsvorlage berücksichtigt. Im erläuternden Bericht werden die historischen Verkehrswege auch abgebildet und beschrieben. Auch im Rahmen des kommunalen Richtplans, welcher in einem noch folgenden Arbeitspaket bearbeitet wird, wird das Inventar der historischen Verkehrswege nochmals thematisiert und berücksichtigt. Zudem werden auch bei allen Erschliessungsplanungen und anderen Bauvorhaben die Aspekte und Anliegen der historischen Verkehrswege beachtet. Dies gilt übrigens auch für andere Sachgüter wie das Amphibieninventar, das Landschaftsschutzinventar, das Heimatschutzinventar usw.*

*Das Schutzziel ergibt bereits aus den gesetzlichen Vorgaben des Natur- und Heimatschutzgesetzes NHG sowohl für Grundeigentümer als auch Behörden. Die Einträge im Inventar der historischen Verkehrswege sind zudem für die Behörden verbindlich. Die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels wird deshalb als nicht notwendig erachtet und wäre auch systemwidrig. Es kann nicht angehen, dass gewisse gesetzliche Forderungen explizit nochmals in der Bau- und Zonenordnung aufgeführt werden und andere nicht.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 36.11

Der Erhalt und die Sanierung von Bausubstanz sei zu fördern.

- Es seien Ausnahmeregelungen (nicht anfechtbare Ausnahmebewilligungen!) für die Weiterverwendung und die Sanierung bestehender Gebäude und Gebäudeteile zu formulieren (z.B. Reduktion Grenz- und Strassenabstände, Parkplatzzahl etc.).
- Bei Ersatzneubauten sei eine positive CO<sub>2</sub>-Bilanz nachzuweisen.
- Für den Erhalt bestehender Gebäude seien Anreize zu schaffen.
- Für die Wiederverwendung von Bauteilen seien Anreize zu schaffen.
- Fehlanreize durch Mehrausnützung bei Ersatzneubau seien zu vermeiden.

- Fehlanreize durch Abfallproduktion bei Ersatzneubau seien zu vermeiden.

## Erwägungen

*Grundsätzlich können die Forderungen nicht als allgemein gültige Vorschriften formuliert werden, weil hierfür eine Rechtsgrundlage fehlt.*

*Als Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG z.B. unter dem Titel «Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung» werden aber zahlreiche Anliegen der Einwender erfasst und umgesetzt. Sonderbauvorschriften sind sogenannte «Kann-Vorschriften» und entfalten somit keinen Zwang danach zu bauen. Da die Förderung des Erhalts und der Sanierung von Bausubstanz auch dem Gemeinderat im Sinne der Nachhaltigkeit ein Anliegen ist, soll diese Möglichkeit wahrgenommen und entsprechende Sonderbauvorschriften eingeführt werden. Sonderbauvorschriften können nicht für das ganze Bauzonengebiet angewendet werden. Die geeigneten Gebiete werden deswegen gemäss § 79 Abs. 1 PBG im Zonenplan bezeichnet. Es handelt sich dabei primär um Mehrfamilienhausquartiere mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen und energetischem Sanierungsbedarf.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## Einwendung 38

Eine weitere Überbauung von Kultur- und Naturland sei zu vermeiden.

Die Revision wolle das starke Bevölkerungswachstum nicht stoppen, sondern weiterführen. Zudem habe die Baudirektion oberhalb der Risi ein Windenergiepotenzial ausgemacht. Windturbinen würden das Erholungsgebiet verunstalten, die Standortattraktivität der Gemeinde verringern und zu einer Wertverminderung von Immobilien führen. Die Revision sei zu nutzen, um die Bevölkerung vor negativen Auswirkungen industrieller Windturbinen zu schützen. Es werde dringend empfohlen, im Rahmen dieser Revision Schutzmöglichkeiten (z.B. Mindestabstände zu Wohngebäuden, Schutzgebiete) zu prüfen, wie dies andere Gemeinden in der Schweiz bereits getan hätten.

## Erwägungen

*Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und auf die Einzonung der Reservezone Eichtlen wird verzichtet. Somit ist der Grundsatz, dass die weitere Überbauung von Kultur- und Naturland zu vermeiden sei, aus Sicht der Gemeinde in der Revisionsvorlage bereits berücksichtigt.*

*Es ist korrekt, dass das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft im Bereich Obsirain in den Gemeinden Stäfa und Hombrechtikon ein Potenzialgebiet für Windenergie festgelegt hat. Die Eignung dieser Potenzialgebiete wird aktuell von der Baudirektion in Zusammenarbeit mit den möglichen Standortgemeinden, den Natur- und Landschaftsschutzverbänden sowie der Windenergiebranche überprüft. Dabei werden auch weitere Ausschlussgründe identifiziert. Auf dieser Basis wird eine Interessenabwägung vorgenommen und Eignungsgebiete für die kommende Richtplanteilrevision definiert. Die Gemeinde ist somit diesbezüglich im Austausch mit dem*

*Kanton. Zusätzlich wird der Stäfner Stimmbevölkerung – aufgrund einer Einzelinitiative (allgemeine Anregung) - an einer Gemeindeversammlung eine separate Teilrevision zur Einführung von Mindestabständen zur Abstimmung unterbreitet.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

## 2.2.2 Wohnzone

### Einwendung 3.3

Die kumulierten Verdichtungsmassnahmen in der Wohnzone seien zu beschränken. Es sei die First- bzw. Fassadenhöhe derart zu begrenzen, dass Schrägdach- und Flachdach-Häuser gleich hoch gebaut werden dürfen (d.h. maximal 10.8m). Zudem sei der Art. 31 BZO betreffend Dachaufbauten und Attikageschossen wie folgt zu ergänzen: "Das Attikageschoss muss auf der fiktiven Traufseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das volle Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Dachaufbauten sind auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig (gem. Wortlaut PBG)."

Die Erhöhung der Baumasse, die maximale Bauhöhe und die verkürzte Rückversetzung des Dachgeschosses ergäben kumuliert eine massive Erhöhung der gesamten Baumassen. Zudem bestünde ein wesentlicher Unterschied von Flachdach-Gebäuden zu Giebeldach-Gebäuden bezüglich Bauhöhe.

Die Kumulierung der Baumasse und der Firsthöhe durch die neue Regelung zum Attikageschoss führe zudem dazu, dass das oberste Geschoss wesentlich dominanter in Erscheinung trete. In Stäfa solle das Dachgeschoss weiterhin als solches erkennbar sein und nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.

### Erwägungen

*Gemäss der Rückmeldung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung in verschiedenen Vorprüfungsberichten in anderen Gemeinden sowie aufgrund eines Entscheids des Bezirksgerichtes, definiert § 275 PBG das Attikageschoss abschliessend. Daher hat die Gemeinde diesbezüglich keinen Handlungsspielraum.*

*Die Vereinheitlichung der Höhen für Schräg- und Flachdachhäuser ist nicht sinnvoll, da dadurch bei Häusern mit Schrägdach deutlich weniger Nutzflächen erstellt werden könnten und in der Tendenz nur noch Flachdachhäuser realisiert werden würden, was als nicht sinnvoll erachtet wird. Zudem würden eine grosse Zahl an Schrägdachbauten baurechtswidrig werden, was nicht das Ziel einer Revision sein kann. Das bestehende System mit unterschiedlichen giebelseitigen Fassadenhöhen für Schräg- und Flachdächer wird daher beibehalten.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 9.2

Die kumulierten Verdichtungsmassnahmen in der Wohnzone seien zu beschränken. Bei Schrägdachhäusern in der Wohnzone sei die Firsthöhe bzw. Fassadenhöhe derart zu begrenzen, dass Schrägdach- und Flachdach-Häuser gleich hoch gebaut werden dürfen, d.h. maximal 14m.

Die Erhöhung der Baumasse, die maximale Bauhöhe und die verkürzte Rückversetzung des Dachgeschosses zum Hauptgebäude ergäben kumuliert eine massive Erhöhung der gesamten Baumasse.

Zudem bestünde ein wesentlicher Unterschied von Flachdach-Gebäuden zu Giebeldach-Gebäuden bezüglich Bauhöhe.

#### Erwägungen

*Die Vereinheitlichung der Höhen für Schräg- und Flachdachhäuser ist nicht sinnvoll, da dadurch bei Häusern mit Schrägdach deutlich weniger Nutzflächen erstellt werden könnten und in der Tendenz nur noch Flachdachhäuser realisiert werden würden, was als nicht sinnvoll erachtet wird. Zudem würden eine grosse Zahl an Schrägdachbauten baurechtswidrig, was nicht das Ziel einer Revision sein kann. Das bestehende System mit unterschiedlichen giebelseitigen Fassadenhöhen für Schräg- und Flachdächer wird daher beibehalten.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 6.3

Die Baumasse bei den Aufzonungen von W3/2,4 auf W 3,2 sei zu reduzieren. Insbesondere bei den Sonderbauvorschriften solle sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zehntel (anstelle eines Fünftels) zu erhöhen.

Die Aufzonung erfolge nicht nur in einem angemessenen Schritt sondern gleich in 2 Stufen. In einem ersten Schritt werde die an sich schon massive Verdichtung von 1/3 mehr Baumasse (BZ) von 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vollzogen. Mit der Ausschöpfung der Sonderbauvorschriften werde danach zusätzlich noch eine Erhöhung der BZ um einen Fünftel realisierbar. Die zweite Verdichtung ermögliche damit eine Baumasse von total 3.84 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Umgerechnet auf eine Ausnützungsziffer (AZ) ergebe sich eine AZ von 1.28 (Annahme: 3m Geschosshöhe). Die Ausnützung werde damit sogar höher als bei einer Zone W4 in der Stadt Zürich. Diese Bebauungsdichte sei städtisch und würde den Siedlungscharakter der Seegemeinde sehr stark verändern. Mit der angestrebten sehr hohen Baumasse überschiesse die Revision das Ziel einer moderaten inneren Verdichtung und die resultierende Dichte entspreche wahrscheinlich nicht dem Entwicklungsleitbild. Zudem könne angezweifelt werden, ob sich die Stimmberechtigten über das volle Ausmass der möglichen urbanen Bebauungsdichte der Ortsplanungsrevision im Klaren sein werden.

#### Erwägungen

*Die vorgeschlagenen Aufzonungen wurden gebietsweise nochmals überprüft und es wurde darüber beraten, ob darauf verzichtet werden soll. Dies ist bei einzelnen Gebieten der Fall und bei einigen Gebieten wird die Strategie einer moderateren Aufzonung weiterverfolgt. Ein pauschaler Verzicht respektive eine Reduktion der Baumasse für alle W 3,2 Zonen wurde als nicht zielführend erachtet.*

*In Bezug auf den Bonus der Sonderbauvorschriften lässt sich festhalten, dass ein Anreizsystem zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum mit einem Bonus von 10% zu wenig attraktiv sein dürfte, weil der wirtschaftliche Anreiz zu klein wäre. Die Wirkung von Sonderbauvorschriften mit einem Anreizsystem könnte somit verpuffen oder zumindest stark an Attraktivität verlieren. Die Sonderbauvorschriften zur Förderung des*

*preisgünstigen Wohnraums wurden jedoch nochmals überprüft. Es soll zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums auf die Festlegung von Sonderbauvorschriften verzichtet und stattdessen ein Pflichtanteil definiert werden. In den Gebieten wird dadurch die mögliche bauliche Dichte nicht weiter erhöht. Es werden neu zudem Sonderbauvorschriften für eine nachhaltige Siedlungserneuerung eingeführt. Für diese Gebiete werden sowohl allgemeine als auch gebietsspezifische Gestaltungsgrundsätze festgelegt.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 6.4

Die mögliche Fassadenhöhe bei den Aufzonungen von W3/2,4 auf W 3,2 solle maximal 12.5m betragen.

Mit seiner Ausrichtung mehrheitlich in Richtung Süden und dem vorgelagerten Zürichsee profitiere Stäfa von einer einmalig attraktiven Wohnlage, welcher Sorge getragen werden sollte. Die ausgeprägte Hanglage führe zudem zu einem Wohnen nicht nur "nebeneinander", sondern auch "hintereinander". Daher sei bei der Festsetzung der Fassadenhöhe mehr Sorgfalt geboten als bei einer Gemeinde, welche in der Ebene angesiedelt sei. Mit der Harmonisierung der BZO und dem Wegfall der Geschossgrenzung würden vor allem in Hanglagen höhere Gebäude (hangseitige Fassadenhöhe) mit massiveren Attikageschossen (1/2 Rückversatz) möglich werden. Darüber hinaus sei bei der geplanten Aufzonung von W3/2,4 auf W 3,2 eine Erhöhung der Fassadenhöhe von 10.5m auf 13.5m angedacht. Mit der Fassadenhöhe von 13.4 sind maximal 4 Vollgeschosse realisierbar. Der angestrebte günstigere Wohnraum werde sich zudem aus Kostengründen automatisch in einer Minimierung der Geschosshöhen niederschlagen. Wird von einer realistischen Geschosshöhe von 2.85m (2.4m Raumhöhe + 0.45m Deckenstärke, einem konstruktiven Zuschlag für das Dach von 0.3m und einer Reserve von 0.8m (z.B. Hochparterre) ausgegangen, resultiere bei einem viergeschossigen Wohnbau eine Fassadenhöhe von 12.5m. Mit der neuen Regelung über Abgrabungen BZO Art. 35 bleibe zudem genügend Spielraum für die Einpassung.

## Erwägungen

*Die Festlegung der Fassadenhöhen basiert auf Vorgaben einer früheren Version des PBG zu den Geschosshöhen. Hierbei wird für jedes Vollgeschoss eine Bruttogeschosshöhe von 3.0m und ein Zusatz von 1.5m für die Erhebung des Erdgeschosses angenommen. Dieses Berechnungssystem soll beibehalten werden. Durch die festgelegten Fassadenhöhen besteht ein angemessener Projektierungsspielraum und die Realisierung von einzelnen Geschossen mit grosszügigeren Geschosshöhen wird ermöglicht.*

*Gemäss § 279 ist für die Ermittlung der Gebäudehöhe gemäss dem gültigen PBG eine Bruttogeschosshöhe von 3.3m und ein Zusatz von 1.5m für die Erhebung des Erdgeschosses massgebend, wo die Bau- und Zonen-*

*ordnung nichts anderes bestimmt. Somit würde bei einem viergeschossigen Gebäude eine Fassadenhöhe von 14.7m resultieren, mit der bestehenden Regelung wird diese Höhe auf 13.5m beschränkt, was als zweckmässig beurteilt wird.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 7.3, 8.3 (7-fach eingereicht)**

Siehe Einwendung 7.1, 8.1

Die Grünflächenziffer sei vor Baubeginn und nachher darzustellen und in Wohnzonen seien mindestens 40% der Grundstücksfläche zu begrünen. Der Art. 13 sei entsprechend anzupassen.

Naturnahe vielfältige Gestaltung biete Lebensräume für Insekten, Vögel. Etc. Sie seien robust gegenüber von Krankheiten und Witterschwankungen und Menschen würden sich in naturnahen Räumen besonders wohl fühlen.

**Erwägungen**

*Die Erhöhung der Grünflächenziffer wird als sinnvoll erachtet. In den reinen Wohnzonen wird neu eine minimale Grünflächenziffer von 50% und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eine Grünflächenziffer von 40% vorgeschlagen. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Grünflächenziffer nachzuweisen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 20.3**

In den Wohnzone W 2,4 und W 3,2 sei die Gesamtlänge von Gebäuden auf max. 35 m zu begrenzen.

Gebäude mit 45 m Länge und mit Anbauten sogar über 50 m seien zu vermeiden, sie seien ortsfremd, beeinträchtigen Durchblick und wirken als Riegel.

**Erwägungen**

*In den Wohnzonen wurden die festgelegten Gebäude- und Gesamtlängen anhand von Beispielen nochmals überprüft. Da bei einer Reduktion der Gesamtlängen zahlreiche Bestandesgebäude baurechtswidrig werden würden, wird darauf verzichtet. Die bestehenden Gebäude, welche die festgelegte maximale Gesamtlänge erreichen, können aus Sicht der Gemeinde zudem dennoch als nicht ortsfremd beurteilt werden. Anzumerken ist, dass bei geschlossener Bauweise die Gesamtlänge parzellenübergreifend und die Gebäudelänge – für welche die gleichen Werte festgelegt sind – für jedes einzelne Gebäude bei offener Bauweise gilt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*



#### Einwendung 20.5

Eventualantrag:

Zwecks Verhinderung der Verstädterung der Gemeinde seien die geplanten Zonen W 3,2/WG 3,2 in die Zonen W 2,4/WG 2,4 zu überführen. Die Traufhöhe sei auf max. 10.5 m festzulegen.

Begründung siehe Einwendung 20.2.

#### Erwägungen

*Einer pauschalen Zuweisung der Zonen W 3,2/WG 3,2 zu den Zonen W2,4/WG2,4 kann nicht zugestimmt werden. Die vorgeschlagenen Aufzonen wurden gebietsweise nochmals überprüft und es wurde darüber beraten, ob darauf verzichtet werden soll. Dies ist bei einzelnen Gebieten der Fall und bei einigen Gebieten wird die Strategie einer moderateren Aufzonen weiterverfolgt.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 39.3

Die Grünflächenziffer sei (auch im Fall von Gewerbenutzung) nicht unter 20 % zu senken.

Eine Reduktion auf 10 % sei eine zu grosse Konzession auf Kosten der Natur. Eine ansprechende, begrünte Umgebung sei auch bei Gewerbebezonen erforderlich und sinnvoll.

#### Erwägungen

*Es wird als sinnvoll erachtet, wenn auch in den Wohn- und Gewerbebezonen WG, wie im Revisionsentwurf vorgesehen, eine Grünflächenziffer einzuhalten ist. Sowohl in den reinen Wohnzonen als auch in den Wohn- und Gewerbebezonen WG wird die minimale Grünflächenziffer erhöht. In den reinen Wohnzonen wird neu eine minimale Grünflächenziffer von 50% und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eine Grünflächenziffer von 40% vorgeschlagen.*

*In den Industrie- und Gewerbebezonen wird zudem auch eine minimale Grünflächenziffer von 10% eingeführt. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert werden. Aus diesem Grund wird die vorgeschlagene minimale Grünflächenziffer von 10%, wie sie auch in anderen Gemeinden eingeführt wurde, als sinnvoll betrachtet.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

#### Einwendung 40

In der neuen BZO sei – zumindest für die bei der letzten Revision abgezonten Gebiete "Im Grafen", "Blumenweg" etc. – der kleine Grundabstand wieder auf 4 m festzusetzen.

Die meisten abgezonten Gebiete seien meist seit Jahrzehnten überbaut, meist unter Einhaltung des kleinen Grundabstands von 4 m. Für Neubauten seien aber 5 m einzuhalten, wodurch sie nicht mehr auf der bisherigen Fläche möglich seien. Dies sei kaum Sinn der Abzonen gewesen, vielmehr sei die Absicht gewesen, eine dichtere Bebauung zu verhindern, um die dörfliche Struktur zu erhalten, was

durch die Verkleinerung der zulässigen Baumasse von 1.9 auf 1.6 erzielt werde. Die Konsequenz der Vergrösserung des kleinen Grundabstands sei, dass Erneuerungen der Bausubstanz nur beschränkt möglich seien, stattdessen die bisherige Bausubstanz suboptimal und wenig energieeffizient saniert werden müsse und gegenüber Nachbarn Näherbaurechte nötig seien, um Neubauten im Umfang der bestehenden Bauten zu realisieren.

#### Erwägungen

*Die Auswirkungen einer Reduktion des Grundabstands wurde in den Gebieten, welche im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision abgezont wurde, überprüft. Es konnten keine massgeblichen negativen Auswirkungen erkannt werden, weswegen wieder ein einzuhaltender Grundabstand von 4 m festgelegt wird.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### 2.2.3 Industrie- und Gewerbezone

#### Einwendung 11.1

Die Baumasse in der Industriezone Laubisrüti sei auf  $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bei 20.0m Gebäudehöhe zu erhöhen.

Eine weitere Verdichtung erscheine städtebaulich möglich und sinnvoll – nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ.

#### Erwägungen

*Mit der vorliegenden Revision soll die Baumasse von  $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf  $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht werden, damit für bestehende und künftige Betriebe ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen werden kann. Eine zusätzliche Erhöhung der Baumasse in der Industriezone wird aus ortsbaulicher Sicht als problematisch beurteilt. Dies käme einer Verdoppelung der heute zulässigen Baumasse gleich.*

*Erhöhungen der baulichen Dichten im beantragten Umfang könnten im konkreten Fall allenfalls mit einem Gestaltungsplan geregelt werden. Dann wären auch die volumetrische Verteilung des Neubaus und deren Wirkung auf die Umgebung klar ersichtlich.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### Einwendung 11.2

Für soziale Einrichtungen wie Kinderkrippen, Läden, Verpflegungseinrichtungen solle in der Industriezone ein Baumassenbonus von 5% eingeführt werden.

#### Erwägungen

*Mit der vorliegenden Revision soll die Baumasse von  $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf  $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  erhöht werden, damit für bestehende und künftige Betriebe ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen werden kann.*

*Ein zusätzlicher Bonus für soziale Einrichtungen wird deshalb als unangemessen beurteilt. Durch die deutliche Aufzoning der Industriezone Laubisrüti entstehen bereits erhebliche zusätzliche bauliche Möglichkeiten, die*

*auch die Errichtung solcher Nutzungen ermöglichen würde, sofern sie mit § 56 Abs. 2 PBG vereinbar sind.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

## Einwendung 22

Auf die neue Gesamthöhe in der Industrie- und Gewerbezone von 20 m sei zu verzichten und die bisherige Höhe von 15.5 m zu belassen.

Die Gewerbe- und Industriezone verlaufe auf der Südseite entlang der Laubisrütistrasse, auf der Nordseite befinde sich eine Wohnzone mit einer neuen Gebäudehöhe von 7.5 m. Mit den möglichen 20 m hohen, massiven Bauten stünden die nordseitigen Wohnbauten wie Zwerge im Schatten (starke Verschattung im Erdgeschoss, unzumutbare Einschränkung Wohnqualität).

Mit der heutigen BZO stehe genügend Fläche für eine Überbauung zur Verfügung, sodass sich für die betroffenen Grundeigentümer kein Nachteil ergebe.

## Erwägungen

*Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde eine Zielsetzung zur Förderung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Voraussetzungen für Gewerbebetriebe formuliert. Es handelt sich hierbei um ein politisches Ziel der Gemeinde.*

*Für die Gewerbebetriebe sollen gute Möglichkeiten für Betriebserweiterungen geschaffen werden. Insbesondere im Gebiet Laubisrüti sind auch bereits Betriebe mit Entwicklungsabsichten an die Gemeinde herangetreten. Aufgrund von verschiedenen Rahmenbedingungen (Heimatschutz, Gewässerraum, Erschliessung etc.) bestehen nur noch im Gebiet Laubisrüti sinnvolle Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung. Auf die Aufzoning der übrigen Industrie- und Gewerbebezonen soll aus diesem Grund auch verzichtet werden.*

*Die Industriezone Laubisrüti ist aktuell auch bereits mehrheitlich überbaut. Die wenigen unüberbauten Reserven stehen für betriebliche Erweiterungen nicht zur Verfügung. Damit keine Betriebe abwandern, ist es notwendig, zusätzlichen Spielraum für betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Bei der vorgeschlagenen Baumassenziffer von 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> handelt es sich um eine Baumassenziffer im üblichen Rahmen, welche mit der Baumassenziffer von Industriezonen anderer Gemeinden vergleichbar ist. Zur Realisierung dieser Baumassenziffer ist es notwendig, dass höhere Bauten zugelassen werden, da die baulichen Möglichkeiten in der Fläche begrenzt sind (Grenzabstände, Parkierungsflächen usw.).*

*Zur besseren ortsbaulichen Eingliederung wird jedoch einerseits definiert, dass einem Bereich von 20m ab Zonengrenze (gemäss Festlegung im Zonenplan) eine Gesamthöhe von 15.5m gilt.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

**Einwendung 19**

Bei den Parzellen Kat. Nrn. 9584, 9493, 12745, 12746 und allenfalls 12758 in der Industriezone sei die aktuelle Gebäudehöhe bei 15.5 m (anstelle der geplanten 20 m) zu belassen.

Die geplante Gebäudehöhe in der Industriezone gegenüber den Häusern der Einwenderin sei viel zu hoch und eine für das Ortsbild zu harte Abstufung gegenüber der angrenzenden Wohnzone.

**Einwendung 24**

In der Industriezone Laubisrütistrasse (neu I 7.5) sei für die Parzellen Kat. Nrn. 9584, 9493, 12745, 12746 und 12758 die aktuelle Gesamthöhe von 15.5 m zu belassen.

Die geplante Gebäudehöhe von 20 m sei viel zu hoch und die plötzliche Abstufung gegenüber der Wohnzone zu hart und unschön für das Ortsbild. Für die nördlich gelegene Wohnzone würde die Sicht deutlich eingeschränkt und die Grundstücke entwertet.

**Einwendung 25**

In der Industriezone Laubisrütistrasse (neu I 7.5) sei für die Parzellen Kat. Nrn. 9584, 9493, 12745, 12746 und 12758 die aktuelle Gesamthöhe von 15.5 m zu belassen.

Die geplante Gebäudehöhe von 20 m sei viel zu hoch und die plötzliche Abstufung gegenüber der Wohnzone zu hart und unschön für das Ortsbild. Für die nördlich gelegene Wohnzone würde die Sicht deutlich eingeschränkt und die Grundstücke entwertet.

**Einwendung 28**

Bei den Parzellen Kat. Nrn. 9584, 9493, 12745, 12746 und allenfalls 12758 in der Industriezone sei die aktuelle Gebäudehöhe bei 15.5 m (anstelle der geplanten 20 m) zu belassen.

Die geplante Gebäudehöhe in der Industriezone gegenüber den Häusern des Einwenders sei viel zu hoch und eine für das Ortsbild zu harte Abstufung gegenüber der Wohnzone.

**Einwendung 29**

Bei den Parzellen Kat. Nrn. 9584, 9493, 12745, 12746 und 12758 in der Industriezone sei die aktuelle Gebäudehöhe bei 15.5 m (anstelle der geplanten 20 m) zu belassen.

Die geplante Gebäudehöhe in der Industriezone gegenüber dem Haus des Einwenders sei viel zu hoch und eine für das Ortsbild zu harte Abstufung gegenüber der Wohnzone. Der Wert der Liegenschaften reduziere sich massiv und die Sicht werde durch die 4.5 m zusätzliche Bauhöhe deutlich eingeschränkt.

**Erwägungen**

*Zur Realisierung dieser Baumassenziffer ist es notwendig, dass höhere Bauten zugelassen werden, da die baulichen Möglichkeiten in der Fläche begrenzt sind (Grenzabstände, Parkierungsflächen usw.). Zur besseren ortsbaulichen Eingliederung wird jedoch einerseits definiert, dass einem Bereich von 20m ab Zonengrenze (gemäss Festlegung im Zonenplan) eine Gesamthöhe von 15.5m gilt. Zusätzlich wird festgelegt, dass nur 1/2 der*

*Fassadenlänge eine Gesamthöhe von 20m aufweisen darf und ansonsten ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 15,5m einzuhalten ist.*

*Mit einem generellen Verzicht auf die Aufzoning würde kein dringend benötigter Entwicklungsspielraum geschaffen, weshalb dieser Ansatz keine Option ist.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird (noch offen) berücksichtigt.*

**Einwendung 35.1**

Auf die Erhöhung der Gesamthöhe und der Baumassenziffer von Bauten in Industrie- und Gewerbebezonen sei zu verzichten.

Es seien noch genügend ungenutzte Reserven vorhanden. Eine Erhöhung könne bei der nächsten Revision wiedererwägt werden.

**Erwägungen**

*In den bestehenden Industrie- und Gewerbebezonen bestehen zwar noch unüberbaute Parzellen, aber da die bestehenden unüberbauten Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone im Gebiet Laubisrüti im Privatbesitz sind und die Eigentümer keine Entwicklungsabsichten haben und ihre Grundstücke auch nicht verkaufen wollen, bestehen praktisch keine baulichen Reserven mehr. Um den bestehenden Betrieben eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gewähren zu können, ist die beabsichtigte Aufzoning nach wie vor zweckmässig und sinnvoll. Aufgrund einer nochmaligen Überprüfung der Zonierung wird die Gewerbezone im Gebiet Laubisrüti in die Industriezone I 7,5 umgezont, wodurch neu die gleichen Bauvorschriften für alle Parzellen im Arbeitsgebiet Laubisrüti gelten.*

*Zur besseren ortsbaulichen Eingliederung wird neu einerseits definiert, dass einem Bereich von 20m ab Zonengrenze (gemäss Festlegung im Zonenplan) eine Gesamthöhe von 15.5m gilt. Zusätzlich wird festgelegt, dass nur ½ der Fassadenlänge eine Gesamthöhe von 20m aufweisen darf und ansonsten ebenfalls eine maximale Gesamthöhe von 15,5m einzuhalten ist.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 35.2**

Eventualiter sei auf die Erhöhung der Gesamthöhe und der Baumassenziffer von Bauten in Industrie- und Gewerbebezonen zu verzichten, welche direkt an Wohn-, Kern- oder Zentrumszonen grenzen.

Jede weitere Erhöhung führe zu einem unzumutbaren und erdrückenden Höhenunterschied, einer Massivierung der Fassadenfronten, welche den Schattenwurf, die Einengung und Verlust der Privatsphäre erhöhen und das Wohnklima negativ beeinflussen.

**Erwägungen**

*Sämtliche Industrie- und Gewerbebezonen in der Gemeinde Stäfa grenzen direkt an Wohn-, Kern- oder Zentrumszonen an. Die Gewerbe- und Industriezonen wurden einzeln nochmals überprüft und differenziert über*

*die Aufzonungen entschieden (siehe auch weitere Erwägungen zu den Einwendungen 35.6).*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 35.3**

Eventualiter sei auf die Erhöhung der Gesamthöhe und der Baumassenziffer von Bauten in Industrie- und Gewerbebezonen zu verzichten, welche über keine direkte Anbindung an den ÖV verfügen.

Mehr Abstellfläche führe zu mehr Angestellten, die mit dem Auto anreisen. Die negativen Auswirkungen seien bekannt.

**Erwägungen**

*Eine Erhöhung der Gesamthöhe und der Baumassenziffer ist nach einer Überprüfung der Aufzonungen der Industrie- und Gewerbebezonen nur noch im Bereich Laubisrüti vorgesehen (siehe auch Einwendung 35.4). In diesem Gebiet sind auch mehrere Bushaltestellen vorhanden. Die Einwendung wird somit berücksichtigt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 35.4**

Eventualiter sei auf die Erhöhung der Gesamthöhe und der Baumassenziffer von Bauten in Industrie- und Gewerbebezonen sei zu verzichten, welche sich nicht in geeigneten Verdichtungsgebieten befinden.

Die Studie selbst habe auf die fehlende Eignung hingewiesen.

**Erwägungen**

*Da die Aufzoning der Industrie- und Gewerbebezonen nochmals überprüft und auf einige Aufzonungen verzichtet respektive die Gewerbezone in Ülikon in die Kernzone umgezont werden soll, sind nur im Bereich der Gewerbe- und Industriezone Laubisrüti Erhöhungen der Gesamthöhe und der Baumassenziffer vorgesehen. In diesem Bereich sieht auch der regionale Richtplan eine hohe bauliche Dichte vor.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 35.5**

Eventualiter sei auf die Erhöhung der Gesamthöhe und der Baumassenziffer von Bauten in Industrie- und Gewerbebezonen sei zu verzichten, welche nicht den vorgeschriebenen Grundabstand zu Nachbargrundstücken einhalten. Nachbarlich vereinbarte Näherbaurechte seien nicht zu berücksichtigen.

Wie schon in Begründung von Antrag 35.2 erwähnt, seien negative Auswirkungen zu erwarten, die auch auf weitere Nachbarn Einfluss hätten.

**Erwägungen**

*Bei Neubauten sind die vorgeschriebenen Grundabstände einzuhalten. Ausnahmen sind bei nachbarlich vereinbarten Näherbaurechten (gemäss § 270 Abs. 3 PBG) zulässig. Auf diese Näherbaurechte hat die Gemeinde*

*keinen Einfluss und kann dies auch nicht allgemein ausschliessen oder die Näherbaurechte anpassen.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 35.6**

Eventualiter sei bei der Erhöhung der Gesamthöhe und Baumassenziffer von Bauten in Industrie- und Gewerbezone, welche direkt an Wohn-, Kern- oder Zentrumszonen grenzen, der geforderte Grundabstand um das doppelte Mass der Mehrhöhe weiter nach hinten und rückwärtig zu vergrössern. Nachbarlich vereinbarte Näherbaurechte seien nicht zu berücksichtigen.

Wie schon in Begründung von Antrag 35.2 erwähnt, seien negative Auswirkungen zu erwarten, die auch auf weitere Nachbarn Einfluss hätten.

**Erwägungen**

*Bei einer Erhöhung des Grundabstands um das doppelte Mass der Mehrhöhe würden zahlreiche Grundstücke unüberbaubar werden. Daher wird diese Regelung als nicht umsetzbar beurteilt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 32.3**

Es sei auch für die Gewerbe- und Industriezone eine Grünflächenziffer festzulegen.

Sowohl moderne Arbeitsplätze als auch die Umgebung dieser Zonen würden Grünflächen für die Entspannung benötigen. Ebenso seien sie wichtig für den Erhalt der Biodiversität. Anstrengungen rund um die grösseren zusammenhängende Industrie- und Gewerbezone in der Laubisrüti könnten zum Teil wirkungslos bleiben, wenn nicht eine Grünflächenziffer für diese Zonen vorgesehen werde. Die Umsetzung könne auch über Aspekte wie Dachbegrünung oder die Schwammstadt vorgegeben werden. Eine Schwammstadt habe zusätzlich den Vorteil, dass Regen über eine grössere Zeit zurückgehalten und beim Abtrocknen langsam an die Umgebung abgegeben werde. Dieser Vorgang habe dann einen positiven Einfluss auf das Klima.

**Erwägungen**

*Die Begründung der Einwendung ist nachvollziehbar. Flachdächer in den Industrie- und Gewerbezone müssen bereits heute begrünt werden. Mit Annahme der laufenden PBG-Revision Klima könnten auch noch weitergehende Vorschriften für die Dachbegrünung erlassen werden.*

*Zur Förderung der Siedlungsökologie wird in den Industrie- und Gewerbezone – wie in anderen Gemeinden – eine Grünflächenziffer von 10% festgelegt.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## 2.2.4 Besondere Institute – Arealüberbauungen

### Einwendung 36.12

Auf Art. 25<sup>bis</sup> «Energieeffizienz» sei zu verzichten.

- Die Vorgabe einer Unterschreitung der gesetzlichen Standards fokussiere einseitig auf die Betriebsenergie. Sie sei zudem annähernd wirkungslos und damit Augenwischerei, zumal die gesetzlichen Standards bereits extrem hoch angesetzt seien.
- Sie stehe im Widerspruch zum Erhalt von Bausubstanz und einer ganzheitlichen Betrachtung im Sinne einer CO<sub>2</sub>-Neutralität.
- Sie sei zu streichen und durch die in Antrag 11 vorgeschlagenen Regelungen zu ersetzen.

### Erwägungen

*Die Argumentation ist nachvollziehbar und auch das kantonale Amt für Raumentwicklung fordert im Rahmen des Vorprüfungsberichts die Streichung dieses Artikels. Daher soll der Art. 25<sup>bis</sup> BZO ersatzlos gestrichen werden.*

*Die in Antrag 11 des Einwenders (Einwendung 36.11) vorgebrachten Ergänzungen können im Rahmen für Arealüberbauungen nicht umgesetzt werden. Das ARE vertritt aktuell die Meinung, dass die Gemeinden nur die Zulassung von Arealüberbauungen, die Mindestarealfächen und einen Ausnützungsbonus festlegen können. Weitergehende Regelungen seien nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG als abschliessend.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

### Einwendung 39.4

In Art. 24, Abs. 4 Arealüberbauungen seien die Anforderungen "...umweltgerechte Systeme für den Energie- und Wärmebedarf" sowie "...mindestens Minergie®-Standard ersatzlos zu streichen.

Diese zwei Punkte seien von der kantonalen Gesetzgebung überholt, sodass sie keine erhöhten Anforderungen mehr darstellen.

### Erwägungen

*Da gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung die Festlegungen gemäss Art. 24 Abs. 4 und 5 BZO zwar begrüsst werden, aber hierfür keine ausreichende Grundlage im PBG besteht, wird auf die Festlegungen verzichtet.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### Einwendung 36.13

Art. 24 Abs. 5 «Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen» sei zu verzichten.

- Die Vorgabe des privaten Standards «Minergie-P» fokussiere einseitig auf die Betriebsenergie.
- Sie stehe im Widerspruch zum Erhalt von Bausubstanz und einer ganzheitlichen Betrachtung im Sinne einer CO<sub>2</sub>-Neutralität.
- Sie stelle eine sachfremde Verbindung von Betriebsenergie und Ausnützungsmass her und sei darum widersinnig.



- Sie sei zu streichen und durch die in Antrag 22 zur Qualitätssicherung vorgeschlagenen Regelungen zu ersetzen.

Die Bautätigkeit sei heute für 20 % des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und 85 % der Abfallmenge verantwortlich. Weitere 20 % würden auf die Betriebsenergie für die Nutzung der Bauten entfallen. Die gesetzlichen Regelungen würden einseitig auf die Betriebsenergie fokussieren. Mit dem Verdichtungsdruck und dem – gerade in Stäfa scheinbar unendlich verfügbaren Investitionskapital – würden Altbauten durch Neubauten ersetzt. Damit werde die in den Altbauten gebundene «graue» Energie mitsamt dessen CO<sub>2</sub> zerstört und Unmengen von Abfall produziert und es müsse neue natürliche Ressourcen gewonnen und in Neubauten aufwändig verarbeitet werden.

Eine zukunftsweisende ökologisch (und baukulturell) nachhaltige Entwicklung müsse den schonungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen beinhalten, Stichwort Kreislaufwirtschaft. Kernelemente seien:

- Erhalt von Altbausubstanz fördern (Weiterverwendung)
- Umbau und Sanierung von Altbauten fördern
- Wiederverwendung von Bauteilen fördern
- Ersatzneubauten erschweren

Die positiven Effekte dieser ganzheitlichen Herangehensweise seien:

- Reduktion der Abfallmengen
- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Erhalt der grauen Energie in Gebäuden
- Reduktion des Bedarfs an natürlichen Ressourcen
- Erhalt von baukulturellen Werten

Eine zeitgemässe Bau- und Zonenordnung sei ein geeignetes Mittel, um diese Absichten zu konkretisieren.

## Erwägungen

*Mit dem Instrument der Arealüberbauungen sollen besonders gut gestaltete Bauten, zukunftsweisende Energiekonzepte und gut nutzbare und ökologisch wertvolle Freiraumflächen gefördert werden. Wird auf den Bonus verzichtet, besteht kein Anreiz mehr die erhöhten Anforderungen, die auch mit höheren Investitionen verbunden sind, umzusetzen. Zudem gilt der Ausnützungsbonus auch für bestehende Bauten. Nebst dem Ansatz von Ersatzneubauten gibt es auch die Möglichkeit bestehende Bauten aufzustocken oder an bestehende Bauten anzubauen oder Neubauten in eine bestehende Überbauung zu integrieren.*

*Das ARE vertritt aktuell die Meinung, dass die Gemeinden nur die Zulassung von Arealüberbauungen, die Mindestarealflächen und einen Ausnützungsbonus festlegen können. Weitergehende Regelungen seien nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss § 71PBG als abschliessend.*

*Art. 24 Abs. 4 und 5 BZO werden vom ARE zwar begrüsst, werden aber mangels ausreichender Grundlage im PBG nicht genehmigt, weshalb auf die Festlegungen verzichtet werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 39.5**

In Art. 24 Arealüberbauungen seien bezüglich der ökologischen Qualität der Aussenräume und der Bepflanzung hingegen erhöhte Anforderungen zu formulieren.

Die ökologische Qualität könne damit bei allen Arealüberbauungen gesichert werden.

**Erwägungen**

*Es wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet, bei den Arealüberbauungen erhöhte Anforderungen an die ökologische Qualität der Aussenräume und die Bepflanzung zu formulieren. Allerdings besteht gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung aktuell keine ausreichende Grundlage im PBG, um die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu konkretisieren und zusätzliche Kriterien festzulegen. Dies obliege der rechtsanwendenden Behörde (Exekutive). Gemäss Auskunft des AREs können Leitlinien, Merkblätter oder ähnliches erstellt werden, um die Bewilligungspraxis zu dokumentieren. Die Gemeinde prüft die Erstellung einer solchen behördenverbindlichen Verwaltungsverordnung. Dies erfolgt jedoch unabhängig von der Revision der Nutzungsplanung.*

*Anzumerken ist, dass mit der – noch nicht im Kantonsrat beratenen – PBG-Revision Klima der § 71 PBG ergänzt werden soll.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird, sofern die PBG-Revision Klima rechtsgültig ist, durch Ergänzung der übergeordneten Gesetzgebung berücksichtigt.*

## 2.2.5 Besondere Institute – Gestaltungspläne

### Einwendung 39.6

In den in Art. 27a Gestaltungsplanpflicht zu regelnden Aspekten sei zu ergänzen, dass die ökologisch wichtigen Funktionen des im REL, Kap. 4.4 festgelegten Vernetzungskorridors entlang der Bahnlinie in folgenden Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht verbindlich zu sichern sei: Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa, Mischgebiet Bahnhof Ürikon, Gebiet Zehntentrotten–Unterächer–Trubenberg.

Die Chance, die im REL vorgegebene Leitlinie in der Nutzungsplanung umzusetzen, dürfe nicht verpasst werden. Derzeit seien lediglich für das letztgenannte Gebiet ökologische Aspekte überhaupt erwähnt.

### Erwägungen

*Bei den Vernetzungskorridoren, welche im Kapitel 4.4 des räumlichen Entwicklungsleitbilds abgebildet sind, handelt es sich um Festlegungen aus dem regionalen Richtplan. Wie im regionalen Richtplan festgehalten wird, sollen die Flächen entlang der Vernetzungskorridore gezielt aufgewertet, Hindernisse wo möglich entfernt und ansonsten mittels Trittsteinen (Hecken, Feuchtgebiete, Gebüschgruppen etc.) überwindbar gemacht werden. In der BZO kann ergänzt werden, dass die Berücksichtigung dieser Vernetzungskorridore im Rahmen dieser Gestaltungspläne sichergestellt werden muss.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### Einwendung 39.7

In den in Art. 27a Gestaltungsplanpflicht zu regelnden Aspekten sei zu ergänzen, dass die Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr in folgenden Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht zu optimieren und verbindlich zu sichern sei: Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa, Mischgebiet Bahnhof Ürikon, Gebiet Zehntentrotten–Unterächer–Trubenberg.

In allen drei Gebieten mit GP-Pflicht seien Ideen zur Optimierung des Wegnetzes vorhanden. Insbesondere in beiden Bahnhofgebieten sei die ideale Anbindung für den Fuss-/Veloverkehr von zentraler Bedeutung.

### Erwägungen

*Der Antrag ist nachvollziehbar und die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs wird als sinnvoll erachtet. Die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs ist denn auch ein wichtiger Bestandteil der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Anzumerken ist, dass die Gestaltungsplanpflicht «Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa» mit einer separaten Teilrevision aufgehoben werden soll. Daher wird für das Mischgebiet Bahnhof Ürikon die Sicherstellung eines gut funktionierenden Verkehrsknotenpunkts und beim Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg die Optimierung und Sicherung von Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr als Zielsetzungen ergänzt. Zusätzlich wird auch bei der neuen Gestaltungsplanpflicht «Gebiet Bahnhofswiese» die Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr als Ziel formuliert.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

#### Einwendung 39.8

In Art. 27a Gestaltungsplanpflicht seien erhöhte Anforderungen an die ökologische Qualität der Aussenräume und der Bepflanzung im Rahmen von Gestaltungsplänen zu formulieren oder der Verweis, dass die entsprechenden Anforderungen an Arealüberbauungen auch für Gestaltungspläne zur Anwendung kommen.

Die ökologische Qualität könne damit bei allen Gestaltungsplänen gesichert werden.

#### Erwägungen

*Es wird als sinnvoll erachtet, bei den Gestaltungsplanpflicht-Gebieten erhöhte Anforderungen an die ökologische Qualität der Aussenräume und die Bepflanzung zu formulieren, weswegen der Art. 27a entsprechend ergänzt wird.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### 2.2.6 Besondere Institute – Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

#### Einwendung 6.5

Bei der Beanspruchung der Sonderbauvorschriften solle – neben der Auflage für preisgünstigen Wohnungsbau – von der Gemeinde zudem eine gute Gestaltung der Bauwerke und der Umgebung eingefordert werden.

Beim Gebrauch der Sonderbauvorschriften werde in der jetzigen Fassung der revidierten BZO der langfristige Nachweis von 50% preisgünstigem Wohnraum verlangt. Es sei jedoch unklar, wie diese Auflage über einen längeren Zeitraum hinweg kontrolliert werden sollen. Der behördliche Aufwand für die langfristige Durchsetzung dieser Regelung erscheine gross. Jede zusätzliche Verdichtung erschwere die Umsetzung von fürs Umfeld verträgliche Projekte: Einerseits grenze eine höhere Dichte den Gestaltungsspielraum (Volumetrie) erheblich ein, andererseits erfordere die resultierende Nähe eine grössere Sorgfalt bei der Projektierung der Bauten und der Umgebung. Es sei daher absolut essenziell, dass die Gemeinde bei der angestrebten Bebauungsdichte auch bezüglich Gestaltung eine gewisse Kontrolle ausüben könne. Der § 238 PBG sei dafür unzureichend. Die behördliche Einflussnahme wäre zudem eine einmalige Angelegenheit und würde sich nur auf die Bewilligungsphase beschränken. Der Aufwand sei somit überschaubar. Das zukünftige Ortsbild werde letztlich durch die Qualität der Bebauung und nicht von einem tieferen Mietzins geprägt.

#### Erwägungen

*Gemäss § 79 PBG ermöglichen und erleichtern die Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Somit können auch strukturelle Merkmale, welche berücksichtigt werden müssen (wie z.B. die Dachform), in der BZO festgelegt werden. Bisher wurde darauf verzichtet, damit die Hürde für das*

*Bauen nach Sonderbauvorschriften nicht zu hoch wird. Primäres Ziel der Sonderbauvorschriften ist die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Es ist aber richtig, dass in Gebieten mit einer Aufzonung und der zusätzlichen Möglichkeit von Sonderbauvorschriften profitieren zu können den gestalterischen und ökologischen Aspekten mehr Gewicht einzuräumen ist. Die Bau- und Zonenordnung soll deshalb entsprechend ergänzt werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 7.10**

Der Art. 27d sei anzupassen und festzulegen, dass sich die Baumasse um einen Viertel der BZ(G) erhöhe.

Die Bevölkerung in Stäfa sei im kantonalen Schnitt älter als in anderen Gemeinden. Das Angebot zahlbarer Wohnungen für Familien und junge Menschen müsse erhöht werden. Am besten würden sich dafür preisgünstige Wohnungen eignen.

**Erwägungen**

*Da die Sonderbauvorschriften in vielen Gebieten festgelegt werden, welche zugleich auch aufgezonnt werden, ist eine weitere Erhöhung der Baumasse problematisch. Die Grundmasse gemäss Regelbauweise müssen auch bei der Beanspruchung von Sonderbauvorschriften eingehalten werden, was die weitere Erhöhung der Baumasse erschwert. Daher sollen die vorgeschlagenen maximalen Baumassen gemäss Regelbauweise sowie Abgrenzung der Gebiete mit Sonderbauvorschriften nochmals überprüft werden. Zusätzlich wird beabsichtigt, den preisgünstigen Wohnraum auch anderweitig zu fördern (Erhöhung Pflichtanteil, Abgabe von gemeindeeigenem Bauland im Baurecht).*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

**Einwendung 15.3**

Die Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum seien vollumfänglich zu streichen.

Die vorgeschlagenen Sonderbauvorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum seien wenig zielführend und würden den Anschein einer reinen Alibiübung machen. Die Erhöhung der Baumasse um 20% seien unverhältnismässig, wenn dafür lediglich 8.33% des Gesamtvolumens als preisgünstig realisiert werden müsse. Preisgünstiger Wohnraum müsse gefördert werden aber wohl kaum mit dieser Sonderbauvorschrift.

**Erwägungen**

*An den Sonderbauvorschriften wird grundsätzlich festgehalten. Allerdings werden neu Gestaltungsgrundsätze festgelegt und der Pflichtanteil für den preisgünstigen Wohnraum erhöht. Dadurch soll eine bessere Gestaltung trotz der zusätzlichen Baumasse sichergestellt und die Wirkung optimiert werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 23.1

Wenn die Baumassenziffer (um 20 %) erhöht werde, müsse anstelle der vorgeschlagenen 50 % mindestens 80 % der zusätzlich realisierbaren Baumasse dauerhaft dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Zudem seien gemeindeeigene Parzellen beim Abbruch oder eigene Landreserven Genossenschaften im Baurecht abzugeben.

Es sei auch zu prüfen, ob Gebäude im Besitz der Gemeinde aufgestockt werden können, um zusätzlichen Wohnraum mit tragbaren Mietkosten anbieten zu können.

Zudem sei durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Schaffung eines Wohnraumfonds für preisgünstigen Wohnraum umsetzbar wäre.

### Erwägungen

*Eine Erhöhung des Pflichtanteils wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die Auswirkungen müssen jedoch noch genau geprüft werden. Die Abgabe von geeigneten gemeindeeigenen Parzellen im Baurecht soll ermöglicht und die Eignung der Flächen vertieft geprüft sowie mögliche Vorgehen zur Abgabe erarbeitet werden. Dies erfolgt aber nicht im Rahmen der Revisionsvorlage, sondern in einem separaten Projekt.*

*Die Machbarkeit von Aufstockungen von Gebäuden im Besitz der Gemeinde ist – unabhängig der vorliegenden Revisionsvorlage – noch zu prüfen. Diesbezüglich sind neben dem Baualter, den bestehenden baurechtlichen Reserven und den statischen Möglichkeiten auch die Kosten für die Realisierung massgebend. Die Äufnung eines Wohnraumfonds – wie er in der Stadt Zürich geschaffen wurde – muss in der Gemeinde ebenfalls noch vertieft geprüft und in den politischen Gremien diskutiert werden.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

## 2.2.7 Ergänzende Bestimmungen

### Einwendung 9.3

Art. 31 BZO Dächer sei betreffend Dachaufbauten und Attikageschossen wie folgt zu ergänzen: Das Attikageschoss muss auf den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das volle Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Dachaufbauten sind auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig.

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen müssten Attikageschosse nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden, und dies nur noch längs der halben Fassadenlänge (bisher 1/3). Die Gemeinde habe die Möglichkeit davon abzuweichen und viele Gemeinden hätten dies in ihren neuen BZO auch wahrgenommen. Durch die Kumulierung der Baumasse und der Firsthöhe trete das oberste Geschoss wesentlich dominanter in Erscheinung. In Stäfa solle das Dachgeschoss weiterhin als solches erkennbar sein und nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.

### Erwägungen

*Gemäss der Rückmeldung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung in verschiedenen Vorprüfungsberichten in anderen Gemeinden sowie aufgrund eines Entscheids des Bezirksgerichtes, definiert § 275 PBG das Attikageschoss abschliessend. Daher hat die Gemeinde diesbezüglich keinen Handlungsspielraum. Es ist somit den Bauherrschaften überlassen, freiwillig auf Nutzungsmöglichkeiten zu verzichten.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 7.6, 8.6 (7-fach eingereicht)

Siehe Einwendung 7.1, 8.1

Nicht als begehbbare Terrassen oder zur Energieerzeugung genutzte Flachdächer ab einer Grösse von 10 m<sup>2</sup> seien extensiv zu begrünen. Der Art. 31 sei entsprechend anzupassen.

Begrünte Dächer und Fassaden würden die Oberflächentemperaturen reduzieren, dämmen und die Innenraumtemperaturen regulieren, den Wasserrückhalt erhöhen, Feinstaub und CO<sub>2</sub> binden und die Beschallung dämpfen.

### Erwägungen

*Die Begründung ist nachvollziehbar. Bereits heute besteht gemäss Art. 31 Abs. 2 BZO eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern, welche eine Fläche von mehr als 30m<sup>2</sup> aufweisen. Es wurde entschieden, dass die Minimalfläche nicht nur reduziert, sondern gar aufgehoben werden soll.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

### Einwendung 39.10

In Art. 31 Abs. 2 Dachflächenbegrünung sei Absatz 2 wie folgt zu ändern: "Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies nicht aufgrund von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie oder aufgrund der Nutzung als begehbare Terrasse verunmöglicht wird.

Begrünte Dächer und Fassaden reduzieren Oberflächentemperaturen, dämmen und regulieren Innenraumtemperaturen, erhöhen den Wasserrückhalt, binden Feinstaub und CO<sup>2</sup>, dämpfen die Beschallung und sind Lebensraum für Flora und Fauna. Grundsätzlich seien alle Flachdächer zu begrünen, eine Teilnutzung als Terrasse dürfe nicht als Grund erhalten, darauf zu verzichten. Je nach System seien auch Kombinationen von Solaranlagen und Dachbegrünung möglich.

### Erwägungen

*Die Begründung ist nachvollziehbar. Da die Dachflächenbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie leisten können, sollen alle Flachdächer ohne Flächenbegrenzung begrünt werden. In verschiedenen anderen Gemeinden – wie beispielsweise auch in der Stadt Zürich – sind zudem auch Flachdächer mit Solaranlagen nicht von der Begrünungspflicht ausgenommen. Dies soll in der Gemeinde Stäfa ebenfalls übernommen werden.*

*In Verbindung mit Solaranlagen (Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen) muss die Anordnung der Solarpanels mit der vorgesehenen Begrünungsart abgestimmt werden, so dass die Begrünung lebensfähig ist und für die Panels keine Beschattung entsteht. Eine geschickte Kombination kann die Effizienz der Solaranlage aufgrund der niedrigeren Temperatur von begrünten Dächern sogar steigern.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### Einwendung 7.9, 8.8 (7-fach eingereicht)

Siehe Einwendung 7.1, 8.1

Der Art. 40<sup>ter</sup> sei anzupassen und festzulegen, dass die Beleuchtung bedarfsgerecht zu steuern (Bewegungsmelder) und zeitweise auszuschalten oder zu reduzieren sei.

Die Gemeinde habe eine Vorbildrolle die Lichtverschmutzung zu reduzieren und könne mit diesen Massnahmen Energie sparen.

### Einwendung 39.9

In Art. 40<sup>ter</sup> Lichtimmissionen sei ein zweiter Absatz zu ergänzen: "Die Beleuchtung ist bedarfsgerecht zu steuern und bei Nichtbedarf auszuschalten oder zumindest zu reduzieren."

Zahlreiche Beleuchtungen seien aus Bequemlichkeit während der ganzen Nacht oder rund um die Uhr in Betrieb. Eine bedarfsgerechte Steuerung sei kostengünstig installierbar und bringe ohne Verlust an Komfort eine gewaltige Reduktion unnötiger Lichtverschmutzung.

### Erwägungen

*Gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung besteht im PBG keine Grundlage für eine vertiefte Regelung zur Lichtverschmutzung. So wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung festgehalten, dass Teile des Art. 40ter BZO aufgrund fehlender kantonaler Rechtsgrundlagen zu streichen seien. Die Gemeinde kann eine Lichtemissionsbegrenzung gemäss SIA*



*Norm 491:2013, Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum (Norm SN 586 491) im Baubewilligungsverfahren erreichen und wird die Möglichkeiten diesbezüglich zukünftig ausschöpfen. In der BZO kann – wie in der revidierten, aber noch nicht genehmigten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wädenswil – festgehalten werden, dass unnötige Lichtemissionen gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden sind und welche Lichtquellen bewilligungspflichtig sind. In Bezug auf die Beschränkung der Betriebszeiten, Lichtbestrahlung etc. wäre eine Ergänzung der Polizeiverordnung erforderlich. Dies wird durch die Gemeinde unabhängig von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.*

#### **Einwendung 32.4**

Die maximalen Fahrzeugabstellplätze für die ÖV-Güteklasse D im erläuternden Bericht und in der angepassten BZO seien anzugleichen. Im erläuternden Bericht (S. 56) sei festgehalten, dass für die ÖV-Güteklassen D, E und F auf die Festlegung eines Maximums an Fahrzeugabstellplätzen verzichtet werde. In der BZO (S. 33) sei dennoch eine max. Anzahl für die ÖV-Güteklasse D genannt, was verwirrend sei.

#### **Erwägungen**

*Es ist korrekt, dass in der Güteklasse D für die Parkplätze der Beschäftigten ein Maximum festgelegt werden soll. Daher wurden die entsprechenden Abschnitte im erläuternden Bericht korrigiert.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

#### **Einwendung 1.2**

Der Art. 27g Mindestdichte sei zu streichen.

Die Zielsetzung einer Gewährleistung des häushälterischen Umgangs mit dem Boden sei zu unterstützen, die Durchsetzung der Regelung jedoch unrealistisch und könne nur mit der Eigenverantwortung der Grundstückbesitzer wahrgenommen werden. Der Gesetzgeber verlange mit Art. 27g einen Nachweis, wie das fehlende Volumen später realisiert werden könne. Um diesen Nachweis glaubwürdig darstellen zu können, brauche es eine konkrete Planung (mindestens Entwurfs-skizzen). Diese Skizzen müssten glaubwürdig nachweisen, dass im verbleibenden Volumen wirtschaftliche und brauchbare Lösungen realisierbar sind. Es sei aber auch möglich, dass ein späterer Teilabbruch zu wesentlich grösserer Nutzung führen könnte. Dieser Nachweis wäre von den einsprechenden Parteien ebenfalls anfechtbar und der Artikel könne zu unermesslichen Rechtsfällen führen.

### Einwendung 36.6

Auf Art. 27g «Mindestdichte» sei zu verzichten.

- Die Vorgabe einer Mindestdichte zerstöre bestehende Strukturen und sei ein untaugliches Instrument, um die Innenentwicklung zu fördern. Sie sei ersatzlos zu streichen.

Der Artikel schreibe unter bestimmten Voraussetzungen eine Mindestdichte vor und stehe im Dienste einer abstrakten Forderung nach einem «haushälterischen» Umgang mit dem Boden. Die Regelung entfalte einen unnötigen Druck auf bestehende, möglicherweise qualitätsvolle, bauliche Strukturen. Zudem stehe die förmliche «Dichte» in keinem kausalen Zusammenhang mit einer tatsächlich «haushälterischen» Bodennutzung, weil sie keine quantitativen Vorgaben bspw. zur Anzahl Bewohner und Bewohnerinnen auf einem Grundstück mache. Die Regelung bewirke das Gegenteil dessen, was im Prinzip gewünscht sei.

### Erwägungen

*Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) legt in Art. 1 fest, dass der Boden haushälterisch genutzt und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist. Dieser Grundsatz wird mit dem Art. 27g BZO über die Mindestdichte umgesetzt. Am Artikel zur Mindestdichte wird deshalb festgehalten werden.*

*Wie auch im erläuternden Bericht beschrieben wird, ist der Artikel zur Mindestdichte ein Instrument zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Es muss gegenüber der Bewilligungsbehörde der Nachweis erbracht werden, dass ein Ausbaugrad von mindestens 80% auf dem Grundstück langfristig erreichbar ist. Konkret bedeutet dies, dass bei einer Baueingabe mit einem Projekt das nur 50% der baurechtlich zulässigen Dichte beansprucht, einen Nachweis erbracht werden muss, wie mittel- bis langfristig noch mindestens 30% der Grundnutzung nachverdichtet werden könnte, ohne den Neubau abzubrechen.*

*Weshalb diese Regelung das Gegenteil bewirke, was eigentlich erwünscht sei, kann nicht nachvollzogen werden.*

### Beschluss

*Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.*

### Einwendung 36.18

«Stützmauern» seien in der Höhe zu begrenzen.

Art. 35ter BZO «Stützmauern» sei mit folgendem Wortlaut zu versehen: «Entlang von öffentlichen Strassen und Plätzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.0 m ab massgebendem Terrain gestattet. Darüber sind Böschungen in einem Verhältnis von maximal 2:3 zu erstellen und zu begrünen.»

In jüngster Zeit würden zahlreiche Stützmauern mit grossformatigen Granitblöcken im privaten und öffentlichen Raum erstellt, was meist eine erhebliche Beeinträchtigung des öffentlichen Raums darstelle. Traditionellerweise seien Stützmauern in Massivbauweise und mit geringer Höhe erstellt worden mit darüberliegenden begrüntem

Böschungen. Diese Qualitäten seien im Sinne des nachfolgenden Antrags vorzuschreiben.

#### Erwägungen

*Es ist bereits vorgesehen, die Höhe der Stützmauern zu begrenzen. Die vorgeschlagene Formulierung basiert auf der Praxis des Bauamtes und wird als sinnvoll erachtet. Je nach topographischen Verhältnissen ist es notwendig, dass höhere Stützmauern respektive gestaffelte Stützmauern erstellt werden können. Durch den vorgeschriebenen begrüntem Versatz soll sichergestellt werden, dass die Stützmauern weniger stark in Erscheinung treten. Nach einer erneuten Überprüfung der Regelung wird die maximale Höhe von ungestaffelten Stützmauern auf 1.4m reduziert und es wird zusätzlich festgelegt, dass die Gesamthöhe in der Regel maximal 2.8m betragen darf. Im Anschluss müsste dann bei Bedarf eine Böschung erstellt werden.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

#### Einwendung 7.5, 8.5 (7-fach eingereicht)

Abstellflächen seien mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Der Art. 39 sei entsprechend zu ergänzen.

Dank der Retentionswirkung würden sich die Abflussspitzen in der Kanalisation reduzieren. Die natürlichen Kreisläufe würden gestärkt. Zudem würden sich durchlässige Beläge weniger stark aufwärmen.

#### Erwägungen

*Für die Fahrzeugabstellplätze ist unter Artikel 41 Abs. 12 bereits festgelegt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen sind. Bei oberirdischen Abstellflächen für Fahrräder im Aussenraum wird eine Ergänzung als sinnvoll erachtet. Deswegen wird im Art. 39 neu ergänzt, dass Abstellflächen im Aussenraum soweit zweckmässig mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden müssen.*

#### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

#### Einwendung 36.20

Motorfahrzeugabstellplätze seien mit Rücksicht auf Siedlungsbild und Baumbestand festzulegen.

In der BZO sei ein neuer Artikel «Motorfahrzeugabstellplätze, Einordnung» mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: «Motorfahrzeugabstellplätze haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen. Die Baubehörde kann bei der Umgebungsgestaltung die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen, wobei die Übersichtlichkeit gewahrt bleiben muss.»

In der BZO sei ein neuer Artikel «Motorfahrzeugabstellplätze, Baumschutz» mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: «Wenn für die Errichtung von oberirdischen Motorfahrzeugplätzen Vorgärten, Innenhöfe oder wertvoller Baumbestand geopfert werden müsste und dies dem Wohn- oder Ortsbildschutz zuwiderläuft, kann die Erstellung von solchen Abstellplätzen begrenzt oder untersagt werden.»

In der BZO sei ein neuer Artikel «Motorfahrzeugabstellplätze, Versiegelung» mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: «Motorfahrzeugabstellplätze dürfen nicht versiegelt werden.»

In Verbindung mit der quantitativen Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem privaten Grundstück liessen sich über Vorgaben zur Einordnung von Motorfahrzeugabstellplätzen positive Ergebnisse erzielen. Zugunsten einer ökologisch motivierten Priorisierung von Baumbestand und von unversiegelten Oberflächen erhalte die Bewilligungsbehörde zudem einen Spielraum zulasten des Automobils.

#### **Erwägungen**

*In der BZO wird festgehalten, dass Fahrzeugabstellplätze in der Regel mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen sind. Zusätzlich besteht gemäss § 238 Abs. 3 PBG bereits die Möglichkeit, dass mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden kann, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden, wo die Verhältnisse es zulassen. Weiter besteht gemäss § 220 PBG in Ausnahmefällen die Möglichkeit von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Dies gilt auch für die erforderliche Zahl an Motorfahrzeugabstellplätzen. Die Ergänzung der BZO mit weiteren Festlegungen zur Rücksichtnahme der Motorfahrzeugabstellplätze auf das Siedlungsbild und den Baumbestand wird als nicht notwendig erachtet.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.*

#### **Einwendung 39.11**

Der Titel von Art. 39 sei von "Abstellflächen" auf "Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder" zu erweitern.

Dies diene der besseren Verständlichkeit und Auffindbarkeit der Bestimmungen zu Kinderwagen und Fahrrädern.

#### **Erwägungen**

*Es wird zugestimmt, dass die Ergänzung des Titels des Artikels 39 eine benutzerfreundliche Präzisierung ist, weswegen dies übernommen werden soll.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 39.12**

In Art. 41 Fahrzeugabstellplätze sei pro zehn Auto-Abstellplätze (Normbedarf ohne allfällige Reduktion) zusätzlich ein Motorrad-Abstellplatz vorzusehen.

Motorisierte Zweiräder würden, befördert durch die technologische Entwicklung, häufig genutzt, aber geeignete Abstellflächen seien oft nicht vorhanden. Darauf könnten auch die von älteren Menschen genutzten Fahrzeuge zum Erhalt der Mobilität abgestellt werden.

**Erwägungen**

*Es ist korrekt, dass Motorräder respektive motorisierte Zweiräder immer häufiger als Fortbewegungsmittel verwendet werden. Aktuell besteht noch keine VSS-Norm zur Berechnung der minimalen Zahl der Motorrad-Abstellplätze. Auch in anderen Gemeinden wird vorgeschrieben, dass für Motorräder ein Zehntel, der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkplätze erstellt werden müssen. Die Regelung soll in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen werden.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

**Einwendung 39.13**

In Art. 41 Fahrzeugabstellplätze, Abs. 12 (Versickerungsfähige Beläge) sei folgendermassen zu ändern: "Die Fahrzeugabstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu erstellen."

Der Zusatz "in der Regel" deute bereits die Möglichkeit von Ausnahmen an und sei wegzulassen. Auch ohne diesen Zusatz seien Ausnahmen infolge besonderer Umstände möglich.

**Erwägungen**

*Die Begründungen sind plausibel und der Absatz zu den versickerungsfähigen Belägen der Fahrzeugabstellplätze wird entsprechend angepasst.*

**Beschluss**

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

## 2.3 Ergänzungsplan Siedlungsrand

### Einwendung 16.2

Das Gebiet zwischen Hädelistrasse, Eichtlenstrasse und Zihlweg sei nicht der Wohnzone 3,2 zuzuordnen, sondern es sei als "empfindlicher Siedlungsrand" gemäss Leitlinie 10 des REL mit angepassten Bauvorschriften zu gestalten.

Die neue BZO widerspreche dem im REL festgehaltenen qualitätsorientierten Wachstum.

Im kantonalen Richtplan sei das Gebiet Buechhalden/Lattenberg/Mutzmalen als Freihaltegebiet bestimmt. Es handle sich um eine einzigartige Landschaft und ein beliebtes Naherholungsgebiet. Es erstaune, dass ausgerechnet der an das Gebiet "Hexentanz/Platte" angrenzende Siedlungsrand Rain/Grafen/Chergarten nicht als "empfindlicher Siedlungsrand" bezeichnet sei, obwohl er genau das Kriterium "direkt an die offene Landschaft oder Erholungszonen angrenzend" erfülle. Zudem erschliesse der Zihlweg dieses Erholungsgebiet und sei auch als Wanderweg bezeichnet. Mit der Zuordnung zur Wohnzone 3,2 würden Bauten mit einem abrupten, abweisenden Übergang zur Landschaft möglich, die zudem den Blick in die Ferne zunichte machen würden. Der Siedlungsrand Rain-Platten sei mit hoher Qualität zu gestalten.

Der "Wohnpark Grafen" sei um die Jahrtausendwende für gehobene Ansprüche an privilegierter Lage erstellt worden. Wenn diese Wohnqualität durch eine Aufzonung vermindert und infrage gestellt werde, widerspreche dies dem Grundsatz Qualität vor Quantität. Daran ändere auch die Aufzonung im Gebiet Wohnpark Grafen nichts, denn auf absehbare Zeit würden die Eigentumsverhältnisse keine Veränderung der Baustruktur zulassen. Zudem verstosse die Aufzonung gegen das Prinzip der Gleichbehandlung, wenn im Gebiet Eichtlen eine Fläche von der Reservezone in die WW 1,6 umgezont werde und im Gebiet Wohnpark Grafen diese Rücksichtnahme nicht gelte. Wohnqualität fördern heisse auch bestehende Wohnqualität erhalten.

### Erwägungen

*Grundsätzlich schliesst die Festlegung des empfindlichen Siedlungsrandes eine Aufzonung in eine Wohnzone W 3,2 nicht aus. Jedoch ist vorgesehen, eine moderatere Aufzonung in die Wohnzone W 2,8 vorzunehmen. Zudem wird auch die Ergänzung des empfindlichen Siedlungsrandes im Ergänzungsplan als sinnvoll erachtet. Die Vorschriften zum empfindlichen Siedlungsrand richten sich nach Art. 40<sup>bis</sup> BZO.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*

### Einwendung 20.4

Der Siedlungsrand im Westen, zwischen Rain und Platten, sei im "Ergänzungsplan Siedlungsrand" als "Empfindlicher Siedlungsrand" auszuweisen. Dabei sei ausdrücklich festzulegen, dass der Aussichtsschutz vom Hexentanz über das gesamte Panorama, vom Quartier Rain (in nördlicher Richtung, hangseitig) über Zihlweg und Platten mit

Siedlungsgebiet (in östlicher Richtung) bis zum Blick auf den See und den Alpenkamm (in südöstlicher Richtung) gelte.

Der Ausblick vom Hexentanz sei zu erhalten, 4–6-geschossige Gebäude seien zu vermeiden. Entlang dem Zihlweg, der Geländekante folgend, seien Bauzonen festzulegen, die den Erhalt der Panoramasicht gewährleisten.

## Erwägungen

*Es wird als sinnvoll erachtet, den Siedlungsrand im Westen zwischen Rain und Platten als empfindlicher Siedlungsrand festzulegen. Allerdings hat diese Festlegung keinen Einfluss auf den Aussichtsschutz vom Hexentanz her. In der Bau- und Zonenordnung wird festgehalten, dass die im Ergänzungssplan "Siedlungsränder" bezeichneten, empfindlichen Siedlungsränder grundsätzlich so zu gestalten sind, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass Stützmauern und Sichtschutzhecken auf ein Minimum zu beschränken und nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig sind. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen im Bereich der empfindlichen Siedlungsändern nur Wildformen gepflanzt werden.*

*Auf die Festlegung einer Aussichtsschutzzone wird verzichtet. Im Rahmen der Überarbeitung der Revisionsvorlage wurden die vorgeschlagenen Aufzonungen nochmals überprüft – insbesondere hinsichtlich der bestehenden topografischen Situationen. Die Überprüfung hat dazu geführt, dass in der Wohnzone am Siedlungsrand sowie im Gebiet Im Grafen auf eine Aufzonung verzichtet wird und im Bereich zwischen dem Zihlweg und der Häldelistrasse die Strategie einer moderateren Aufzonung verfolgt wird.*

## Beschluss

*Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.*

## 2.4 Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

### Einwendung 33.1

Der Obstgarten und die bestockte Fläche Kat. Nr. 11978 sei in der Berechnung des Reserve-Baulandes zu streichen.

In der Grafik auf S. 29 des erläuternden Berichts seien Reben und Obstgärten beschrieben. Der Obstgarten, der auf S. 21 markiert sei, fehle. Die Reservefläche sei entsprechend zu verkleinern. Die Biodiversität werde seit Jahren aktiv durch den Ersatz alter Hochstammobstbäume gepflegt, um den geschützten Obstgarten zu erhalten.

### Erwägungen

*Der erwähnte Obstgarten, welcher Bestandteil des Inventars der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte ist, wurde in der Grafik auf Seite 29 noch ergänzt. Festzuhalten ist, dass dies nur Auswirkungen auf die Grösse der theoretischen Wohnzonenreserven hat. Auf die Zonenzuweisung und die Bebaubarkeit hat dies keinen Einfluss.*

### Beschluss

*Die Einwendung wird berücksichtigt.*



### 3 DIVERSE ANLIEGEN

Nachfolgend werden Anliegen aufgeführt, welche als Einwendungen eingegeben wurden, die aber nicht Themen der Nutzungsplanung betreffen und folglich nicht als Einwendungen behandelt werden können. Zusätzlich sind auch Einwendungen ohne konkret formulierte Anträge aufgelistet.

#### Einwendung 13.2

Die Mehrwertabgabe sei zu überarbeiten und die resultierende prognostizierte Mehrwertabgabe sei neu festzusetzen.

#### Erwägungen

*Eine Mehrwertabgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist. Somit ist eine Fläche von unter 2'000 m<sup>2</sup> nicht automatisch von der Mehrwertabgabe befreit. Grundsätzlich prüft die Gemeinde nach der Festsetzung der Planungsmassnahme, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung nach § 13 MAV vorliegen. Zusätzlich wird bei der Aktualisierung der Mehrwertprognose vor der zweiten öffentlichen Auflage geprüft, ob gewisse Flächen (Infrastruktur-Bahnareal) von der Berechnung ausgeschlossen werden können.*

#### Beschluss

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich um eine freiwillige Stellungnahme gemäss § 11 Abs. 5 MAV.*

#### Einwendung 33.2

Der Auslöser für die kommunale Mehrwertabgabe, wie auf S. 4 BZO beschrieben, sei genauer zu definieren.

Mit Schreiben vom 12.10.2022 sei über die prognostizierte Mehrwertabgabe für die Aufzoning von Kat. Nr. 10618 informiert worden. Im Zusammenhang mit einer allfälligen provisorischen Nutzung eines Grundstücksteils sei die Zusicherung zu machen, dass eine Baubewilligung für ein Provisorium keine Mehrwertabgabe zur Folge habe. Mit der lokalen Industrie und der Gemeinde sei die Zurverfügungstellung für eine temporäre Nutzung für ein Provisorium diskutiert worden. Es sei eine Bestätigung erwünscht, dass dies keine Nutzungsänderung, keine Besteuerung zum Verkehrswert und keine Mehrwertabgabe zur Folge habe, wenn das Provisorium nicht länger als 5 Jahre bestehe. Zudem werde davon ausgegangen, dass eine allenfalls notwendige Erbteilung kein Auslöser für eine Mehrwertabgabe sei, auch dann nicht, wenn Grundstücke unter 2'000 m<sup>2</sup> entstehen würden.

#### Erwägungen

*Die kommunale Mehrwertabgabe wird fällig, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m<sup>2</sup> sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der*

*Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird. Eigentümerwechsel durch Erbgang, Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung führen ebenfalls nicht zu einer Fälligkeit der Mehrwertabgabe. Allerdings kann man sich durch eine Erbteilung und eine Parzellierung mit Grundstücken unter 2000 m<sup>2</sup> nicht von der Mehrwertabgabe befreien. Es wäre ratsam, dass mit der Erbteilung auch die Mehrwertabgabe entsprechend geregelt würde.*

*In Bezug auf provisorische Bauten ist die Rechtslage aktuell noch unklar. Die Befreiung von einer Mehrwertabgabe bei einer zeitlich befristeten Zwischennutzung müsste im baurechtlichen Entscheid fixiert werden.*

**Beschluss**

*Es handelt sich nicht um eine Einwendung, sondern um eine Frage, welche vorliegend beantwortet wurde.*

**Einwendung 33.3**

Die Umzonungen von W2/1,9 in KB 2,5 im Bereich Rhynerstrasse seien zu erklären.

Die Beweggründe zur Umzonung des Landstücks von der W2/1,9 in die KB 2,5 seien zu erläutern.

**Erwägungen**

*Die Umzonung wurde basierend auf einer Analyse sowie Begehung der Kernzonen KB, dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten sowie Diskussionen über die Vor- und Nachteile in den zuständigen Behörden vorgeschlagen. Die Gemeinde beabsichtigt die Kernzonen KB 2,5 auf die eigentliche Kernbereiche zu reduzieren und in den übrigen Bereichen eine Flexibilisierung der Bauvorschriften zu ermöglichen. Im Bereich Rhynerstrasse erfolgt die Umzonung von der KB 2,5 in eine W 2,5, weil die bestehende Überbauung ausser dem Schrägdach nicht viele weitere charakteristische Elemente einer herkömmlichen Baute hat und weil in Zukunft in solchen Fällen im Hinblick auf eine Siedlungserneuerung weniger hohe gestalterische Anforderungen gelten sollen.*

**Beschluss**

*Es handelt sich nicht um eine Einwendung, sondern um eine Bitte, welche vorliegend beantwortet wurde.*

### Einwendung 23.2

Es seien Begegnungszonen zu schaffen und aktiv zu gestalten.

Es brauche zwingend mehr Begegnungszonen (Spielplätze, kleine Parkanlagen und Gärten) für ein lebendiges Dorf. Es seien Fachleute für eine professionelle Gestaltung des öffentlichen Raums zu engagieren. Die Investitionen hätten eine deutliche Steigerung der Lebensqualität zur Folge.

### Erwägungen

*In der Bau- und Zonenordnung wird vorgeschrieben, dass bei Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohneinheiten besonnte Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohner oder Freizeit- und Pflanzgärten anzulegen sind. Hierbei handelt es sich um Begegnungsräume für die Anwohner des jeweiligen Mehrfamilienhauses. Die Schaffung von öffentlichen Begegnungszonen ist nicht Sache der Nutzungsplanung. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Revision der Richtplanung kann die Festlegung von bestehenden und geplanten öffentlichen Spielplätzen in den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen geprüft werden.*

### Beschluss

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.*

### Einwendung 23.3

Öffentliche Parkplätze (See, Rössli, Bahnhof) seien auf ein Minimum zu reduzieren oder unterirdisch zu bauen.

Oberirdisch sei Platz für Begegnungszonen, Parkanlagen und Grünflächen zu schaffen und versiegelte Böden seien wenn immer möglich zu verhindern. Dies sei auch infolge des Klimawandels von grosser Wichtigkeit. Die Grünflächenziffer werde als zu niedrig erachtet. Des Weiteren sei Biodiversität aktiv von der Gemeinde zu fördern.

### Erwägungen

*Die Erhöhung der Grünflächenziffern und die Einführung von Vorschriften zur Förderung der Biodiversität wurden überprüft. Es wurde entschieden, dass die minimalen Grünflächenziffern erhöht und verschiedene Vorschriften zur Förderung der Biodiversität eingeführt werden sollen.*

*Die Reduktion der öffentlichen Parkplätze sowie auch die Schaffung von Platz für Begegnungszonen, Parkanlagen und Grünflächen sind Themen, welche nicht Sache der Nutzungsplanung sind. Im Rahmen der Revision der Richtplanung kann die Aufnahme von Festlegungen diesbezüglich geprüft werden. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.*

### Beschluss

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden. Die in der Begründung erwähnten Forderungen zur Erhöhung der Grünflächenziffern und der Einführung von Vorschriften zur Förderung der Biodiversität werden gemäss den eingegangenen Einwendungen geprüft.*

#### **Einwendung 32.1**

Die Parkieranlagen an der Seestrasse seien unterirdisch zu planen.

Die Seestrasse, insbesondere wenn sie neu gestaltet werde, gewinne an Attraktivität und Begegnungsraum, wenn sie nicht durch parkierte Autos gestört werde. Wichtige Stichworte: weniger Parkplätze = weniger Asphalt = mehr Grün = besseres Klima, Seepromenade = Attraktivitätssteigerung.

#### **Erwägungen**

*Es handelt sich um ein Anliegen, welches nicht Sache der Nutzungsplanung ist. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Revision der Richtplanung wird die Aufnahme von Festlegungen bezüglich den öffentlichen Parkieranlagen geprüft.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.*

#### **Einwendung 23.4**

Wenn man verdichte, sei die Verkehrsinfrastruktur, vor allem Velowege und Busstrecken, auszubauen. 30er-Zonen hätten vor allem im Zentrumsgebiet zur Norm zu werden.

So könne das Zentrum verkehrstechnisch entlastet und Lärmemissionen auf ein Minimum reduziert werden. Dem Langsamverkehr und den Fusswegen sei grössere Aufmerksamkeit zu schenken und es sei ein Gesamtkonzept vorzulegen. Der öV müsse attraktiv sein und möglichst an allen Bushaltestellen solle ein Bushäuschen stehen.

#### **Erwägungen**

*Es handelt sich um ein Anliegen, welches nicht Sache der Nutzungsplanung ist. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Revision der Richtplanung wird das Fuss- und Radwegnetz überprüft und gegebenenfalls mit zusätzlichen Verbindungen ergänzt sowie Zielsetzungen zum öffentlichen Verkehr beschrieben.*

#### **Beschluss**

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.*

#### **Einwendung 26**

In dieser Form könne einzig der Vereinheitlichung der Baubegriffe und teilweise die Aufstockung in den Zentrumszonen befürwortet werden, denn der Revisionsentwurf beinhalte mehr die Interessen der Zürcher Obrigkeit als der Stäfner. Soweit das Projekt vom Gemeinderat auch für die übrigen Bereiche weiterverfolgt werde, sei eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Stäferinnen und Stäfer zu empfehlen.

Das hohe Bevölkerungswachstum von 40 % in den letzten 30 Jahren liege deutlich über dem Schnitt. Der kantonale Richtplan sehe für die Region Pfannenstil ein Wachstum von 8–20 % vor. Die Ermöglichung eines moderaten Wachstums mit rund 16'000 bis 18'000 Einwohnern bis 2035 als Zielvorgabe der Ortsplanungsrevision sei realitätsfremd.

Das Wachstum führe zu einer Explosion der Wohnkosten und verdränge den Mittelstand und Familien.

Die Verdichtung in den Zentrumszonen sei der weiteren Betonierung von Agrar- und Naturflächen vorzuziehen und die Förderung des preisgünstigen Wohnraums durch marktwirtschaftliche Anreize werde ebenfalls begrüsst.

Es entstehe der Eindruck, dass die BZO-Revision in erster Linie bautechnische Standards vereinheitlichen und Wachstumsvorgaben erfüllen solle. Die Bedürfnisse der Bevölkerung würden erst jetzt im Mitwirkungsverfahren erkundet, bspw. fehlten öffentliche Begegnungszonen und die Integration der Erkenntnisse aus dem Projekt "Gesundes Stäfa: Gemeinsam stärker für alle" werde vermisst.

Die Schul- und Verkehrsinfrastruktur hinke dem massiven Wachstum hinterher und der dörfliche Charakter habe gelitten.

Die Harmonisierung der Baubegriffe werde befürwortet, jedoch sei durch teils dürftige Definition einzelner Begriffe, z.B. Dachaufbauten, das Potenzial zur Klarheitsschaffung nicht ausgeschöpft.

## Erwägungen

*Das räumliche Entwicklungsleitbild, in welchem die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung beschrieben werden, wurde nach der Erarbeitung an einer Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung vorgestellt und die Inhalte im Anschluss an zwei Veranstaltungen mit Interessierten diskutiert. Aufgrund dieser Veranstaltungen wurde das räumliche Entwicklungsleitbild vor der Verabschiedung durch den Gemeinderat auch nochmals überarbeitet. Die Grundsätze zur zukünftigen Siedlungsentwicklung ergeben sich jedoch auch aus den übergeordneten Zielsetzungen des Bundes und des Kantons. Der Kanton überprüft im Rahmen der Vorprüfung und auch bei der Genehmigung, ob diese übergeordneten Zielsetzungen eingehalten werden. Daher ist die Gemeinde angehalten, aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen sichergestellt werden kann. Es handelt sich zudem auch um einen politischen Willen des Gemeinderates.*

*Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Auflage sowie den Hinweisen aus den durchgeführten Ortsplanungsgesprächen wurden die für die Aufzonung vorgeschlagenen Gebiete nochmals überprüft und entschieden auf die Aufzonung verschiedener Gebiete zu verzichten. Dadurch wird die theoretische Bauzonenkapazität reduziert.*

## Beschluss

*Es wurde kein konkreter Antrag formuliert. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

### Einwendung 32.2

Es sei ein Dorfzentrum im Bahnhofbereich zu planen, das den oberen und unteren Dorfteil oberirdisch verbinde und als Zentrum ausgestaltet sei. Der ÖV solle die unterirdischen Möglichkeiten konsequenter nutzen.

Beim Bahnhofareal sei der Fokus deutlicher auf "Zentrum" zu legen. Damit eine möglichst grosse verkehrsfreie Fläche mit kurzen Fusswegen entstehe, seien die Möglichkeiten der unterirdischen ÖV-Erschliessung auszuschöpfen. Es sei in Richtung von selbstfahrendem ÖV zu denken. Stichworte dieser Vision seien: kleinere autonome Busse zur besseren Quartierserschliessung, Einsatz künstlicher Intelligenz zur Optimierung der Verkehrsströme, Busse auf Abruf, Anstreben ÖV-Güteklasse A oder B im Gebiet Laubisrüti und beim Sportzentrum zur Förderung der Arbeitsplätze bzw. der Sportnutzung, autonome Fahrzeuge welche die Nutzer direkt zum bestellten Zielort fahren anstatt Ausbau der Haltestellen, Bushaltestelle im Raum Denner bei höheren Taktraten als bessere Anbindung an den Bahnhof, Anhebung der Gesamt-ÖV-Güteklasse der Gemeinde durch Vision wie "Lake Area Metro". Bei höheren Frequenzen und dem Einsatz von schwereren Elektrofahrzeugen müsse jedoch berücksichtigt werden, dass mehr Pneubetrieb die Strassen belaste, der evtl. durch separate Rückhaltebecken herausgefiltert werden könne. Jetzt sei die Gelegenheit, einen mutigen (Teil-)Schritt zu tun, um die überalterte Bevölkerung an ihre Verpflichtung gegenüber der Zukunft zu erinnern.

### Erwägungen

*Es handelt sich um ein Anliegen, welches nicht Gegenstand der Nutzungsplanung ist. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Revision der Richtplanung werden die Zielsetzungen zum öffentlichen Verkehr sowie auch die Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr überprüft und beschrieben. Das Bahnhofareal und dessen Umgestaltung sind zudem Bestandteil von konkreten Projekten.*

### Beschluss

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.*

### Einwendung 36.5

Das kommunale Denkmalinventar sei nachzuführen.

- Das Inventar sei bis ins Jahr 1990 nachzuführen.
- Die sich daraus ergebenden Konsequenzen (Festlegungen in Zonenplan und Reglement) seien materiell zu überprüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Das Inventar sei trotz der Überarbeitung von 2007/2008 nicht aktuell, da lediglich Bauten und Anlagen aus der landwirtschaftlichen Vergangenheit bis zur Industrialisierung im 19. Jahrhundert berücksichtigt seien. Die Entwicklung im 20. Jahrhundert – gerade auch in der Nachkriegszeit – habe eine Vielzahl herausragender Objekte hervorgebracht, die das Dorf prägen. Eine Nichtinventarisierung stehe im Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung, sei damit nicht rechtssicher und anfechtbar (vgl. u.a. BGE 1C\_92/2021 «Traube Dägerlen»). Es

drohe die Zerstörung der materiellen Geschichte und lasse die Gemeinde zu einem geschichtslosen Agglomerationskaff verkommen.

#### Erwägungen

*Es handelt sich um ein Anliegen, welches nicht Sache der Nutzungsplanung ist. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Eine Nachführung/ Aktualisierung des kommunalen Denkmalinventars wird seitens der Gemeinde als sinnvoll und zweckmässig eingeschätzt, da das kommunale Denkmalinventar auch eine wichtige Grundlage für die Kernzonenpläne und das Baubewilligungsverfahren ist. Die Revision des Inventars erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren. Die Zuständigkeit für die Inventarfestsetzung liegt beim Gemeinderat.*

#### Beschluss

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.*

#### Einwendung 36.8

Bestehende Bäume seien zu inventarisieren und zu erhalten.

- Grosskronige Bäume auf privatem und öffentlichem Grund seien grundsätzlich zu erhalten.
- Bestehende grosskronige Bäume seien in einem Inventar zu erfassen und es seien Regelungen zu deren Erhalt zu formulieren.
- Falls bestehende grosskronige Bäume abgehen, seien Ersatzpflanzungen mit geeigneten Baumarten vorzunehmen.
- Bei neuen Umgebungsgestaltungen seien grosskronige Bäume vorzusehen.

Bäume jeglicher Art und Stammdurchmessers seien entscheidend für ein vorteilhaftes Siedlungsklima. Bestehende Bäume seien grundsätzlich zu erhalten, da sie dabei eine entscheidende Rolle spielen würden.

#### Erwägungen

*Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen kann kein allgemeiner Schutz von grosskronigen Bäumen in der BZO verankert werden. Allerdings wird beabsichtigt, dass bestehende Natur- und Landschaftsschutzinventar zu überprüfen und zu überarbeiten. Dies erfolgt in einem separaten Verfahren. In der BZO werden jedoch Regelungen zum Erhalt dieser im Natur- und Landschaftsschutzinventar enthaltenen Einzelbäume formuliert und lagemässig in einem Ergänzungsplan gemäss § 76 PBG festgehalten.*

#### Beschluss

*Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung weitgehend berücksichtigt werden.*