



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT
vom 30. Januar 2024

Beschluss-Nr.	GR-2024-29
Titel	Raumplanung Revision Bau- und Zonenordnung 2024 Freigabe für 2. öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung
Gesch.-Nr.	2022-396
Registratur	04 Bauplanung 04.05 Nutzungsplanung 04.05.10 BauO, ZonenO, VOen
IDG-Status	nicht festgelegt
Mitwirkende	Christian Haltner, Claudia Hollenstein-Humer, Christoph Portmann, David Dubach, Simon Hämmerli, Andrea Kuhn-Senn, Casimir Schmid, Andreas Utz, Daniela Bahnmüller-Kunz, Daniel Scheidegger
Ausstand	
Versand	02. Februar 2024
Korrespondenz	Fachbereich Raumplanung Tel. 044 928 77 84, E-Mail: planung@staefa.ch

Fortsetzung der Beratungen

Heute setzt der Gemeinderat die am 16. Januar 2024 begonnenen Beratungen zum vorliegenden Geschäft fort und beschliesst in der Sache. An der Beratung und Beschlussfassung nehmen als Fachexperten und Gäste teil:

- Christian Leisi, FB Raumplanung Gemeindeverwaltung
- Peter von Känel, Suter von Känel Wild AG, Ortsplaner
- Mirta Speck-Niederhauser, Suter von Känel Wild AG, Ortsplanerin

Vorgeschichte

Aufgrund der hohen Komplexität hat der Gemeinderat entschieden, die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung in verschiedene Arbeitspakete aufzuteilen, die jeweils separat durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden sollen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. GR-2020-324 vom 24. November 2020 den Planungsprozess wie folgt festgelegt:

1. Vorlage Einführung kommunaler Mehrwertausgleich (festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 29. November 2021, rechtskräftig am 11. Juni 2022).

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

2. Vorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Umsetzung der übergeordneten Richtplanung, der Schwerpunkte aus dem REL und der Definitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Überprüfung der Kernzonen in den Gebieten ohne Kernzonenplan sowie Anpassung der Gewässer- und Waldabstandslinienpläne (nachfolgend *Arbeitspaket 1* genannt).
3. Vorlage Teilrevision Nutzungsplanung mit Schwerpunkt Kernzonen bestehend aus der Überprüfung der gestalterischen Kernzonenbestimmungen und der Festlegungen in den Kernzonenplänen (nachfolgend *Arbeitspaket 2* genannt). Die Umsetzung der IVHB-Begriffe in der Kernzone erfolgt mit dem Arbeitspaket 1.
4. Vorlage Teilrevision Richtplanung mit dem Verkehrsplan und dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. In diesem Teilpaket wird der bereits vorliegende Entwurf des Richtplanes überarbeitet und mit zusätzlichen Themen zum öffentlichen Verkehr und zum Langsamverkehrsnetz (Fuss- und Velowege) speziell überprüft und in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbauausschuss ergänzt bzw. bereinigt (nachfolgend *Arbeitspaket 3* genannt).

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. GR-2022-160 vom 14. Juni 2022 entschied der Gemeinderat über die Vorlage zur Revision der Bau- und Zonenordnung 2023 und gab sie zuhanden der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und zuhanden der öffentlichen Auflage frei. Die öffentliche Auflage erfolgte zwischen dem 26. September und dem 30. Dezember 2022. Am 5. Oktober 2022 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage fanden 23 Ortsplanungsgespräche mit Einwohnerinnen und Einwohnern zur Revisionsvorlage statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 54 Schreiben mit über 100 Einwendungen ein. Ein separater Bericht gibt Auskunft über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen. Die Einwendungen betrafen im Wesentlichen die folgenden Themenschwerpunkte:

- Verzicht auf bzw. Anpassungen von Aufzonungen in Verdichtungsgebieten
- Anpassungen von Industrie- und Gewerbebezonen
- Verzicht auf Umzonungen von Kernzonen KB
- Verstärkte Förderung der Siedlungsökologie
- Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- Förderung des preisgünstigen Wohnens
- Förderung der Baukultur
- Verschiedene prozessuale Anpassungen

Nach deren Erfassung wurde im Ausschuss Ortsplanungsrevision diskutiert und festgelegt, wie mit den einzelnen Einwendungen umgegangen werden soll. Dementsprechend wurden inhaltliche Schwerpunkte für die Überarbeitung der Revisionsvorlage bestimmt. Die einzelnen Arbeitsstände wurden jeweils im Ausschuss Ortsplanungsrevision in insgesamt 6 Sitzungen besprochen und entschieden.

Es zeigte sich, dass sich die Revisionsvorlage aufgrund der beschlossenen Anpassungen gegenüber der früheren Vorlage der 1. öffentlichen Auflage stark verändern wird. Der Ausschuss Ortsplanungsrevision hat daher beschlossen, die überarbeitete Revisionsvorlage ein zweites Mal öffentlich aufzulegen.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Ergänzungspläne Siedlungsränder, Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze, Preisgünstiger Wohnraum und Baumschutz
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Unabhängig von der vorliegenden Teilrevisionsvorlage wurden zwischenzeitlich aufgrund ihrer zeitlichen Dringlichkeit zwei Teilrevisionen der Nutzungsplanung erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Es handelt sich um die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Stäfa und die Umzonung Moritzberg, die beide am 14. November 2023 vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. GR-2023-308 bzw. Nr. GR-2023-309 für die öffentliche Auflage freigegeben wurden. Aufgrund der Einzelinitiative «Abstand von Windrädern» (allgemeine Anregung) wurde ausserdem eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet und mit Beschluss Nr. GR-2023-165 vom Gemeinderat am 20. Juni 2023 für die öffentliche Auflage freigegeben.

Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 2 RPG erarbeiten Bund, Kantone und Gemeinden die für die raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Auf kantonaler Stufe ist die Planungspflicht in § 8 ff. PBG verankert.

Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist aufgrund von Art. 29 Ziffer 5 der Gemeindeordnung (Vorberatung der Geschäfte der Gemeindeversammlung und die Antragstellung hierzu) für den vorliegenden Beschluss zuständig.

Wichtigste Anpassungen Bau- und Zonenordnung BZO

Mit der vorliegenden Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung wird die Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vollzogen. Das bedeutet, dass in der BZO die entsprechenden Baubegriffe ersetzt bzw. angepasst werden.

Um an den geeigneten Lagen die Rahmenbedingungen für eine Verdichtung zu schaffen, werden *neue Grundzonierungen* eingeführt (W 2.8, W 3.2, WG 3.2). Zusätzlich werden die Kernzonen B auf die eigentlichen Kernbereiche reduziert und verschiedene Flächen in eine neu definierte Wohnzone W 2.5 umgezont.

Bei der *Zentrumszone* wird im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen die maximal zulässige Baumassenziffer erhöht. Dadurch soll für die Grundeigentümer ein Anreiz für eine stärkere bauliche Entwicklung im Zentrum an attraktiver Lage geschaffen werden. Zur Förderung von unversiegelten und begrüneten Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas wird für die *Zentrumszone* eine Grünflächenziffer eingeführt. Der grosse Grundabstand wird aufgehoben, da dieser bei den zu erwartenden Gewerbenutzungen im

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

Erdgeschoss nicht zielführend ist. In der Zentrumszone sollen mit einem Mindestgewerbeanteil ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung der Gewerbenutzungen im Zentrum und einem attraktiven Nutzungsmix geleistet werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 wurden bei den *Wohnzonen* maximal zulässige Geschosshöhen eingeführt, weil z.B. die Erscheinung der Bauten in einer zweigeschossigen Zone eher Bauten in einer dreigeschossigen Zone entsprachen. Die Geschosshöhen wurden so fixiert, dass in zweigeschossigen Wohnzonen maximal 3 Wohnebenen möglich sein sollten und die Bauwilligen wählen konnten, ob sie zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss oder ein Dachgeschoss zu Wohnzwecken nutzen möchten. Aufgrund der veränderten Voraussetzungen – insbesondere zunehmenden Bedeutung der Innenentwicklung – wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die Aufhebung der Geschosshöhenregelung geprüft. Da durch deren Aufhebung der Spielraum bei der Projektierung der Bauten grösser ist, der Vollzug erleichtert wird sowie durch die Förderung des Bauens in die Höhe mehr Grünflächen geschaffen und dadurch zur Verbesserung des Ortsklimas und der Biodiversität beigetragen werden kann, wurde entschieden, dass die Geschosshöhenregelung wieder aufgehoben werden soll. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch das Grundmass der traufseitigen Fassadenhöhen, soll frei wählbar sein.

Für die *Industriezone* im Gebiet Laubisrüti wird zur Standortförderung und Erhöhung des Spielraums für die bauliche Entwicklung die maximal zulässige Baumassenziffer erhöht. Aufgrund von verschiedenen Rahmenbedingungen (Heimatschutz, Gewässerraum, Erschliessung etc.) bestehen nur noch im Gebiet Laubisrüti sinnvolle Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung. Auf die Aufzonung der übrigen Industrie- und Gewerbebezonen wird aus diesem Grund auch verzichtet. Für die Industrie- und Gewerbebezonen wird eine minimale Grünflächenziffer von 10% eingeführt.

Für das Gebiet «Bahnhofwiese» wird eine neue *Gestaltungsplanpflicht* definiert. Diese dient der Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und baulich dichten Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild, der Realisierung von Aussenräumen mit hoher ökologischer Qualität und Berücksichtigung des Mikroklimas, der Förderung der ökologischen Vernetzung entlang der Bahnlinie sowie der Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und des öffentlichen Zugangs zum Bahnhof. Im Gebiet Bahnhofwiese können zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht zwei Gestaltungspläne aufgestellt werden – einer südlich der Strasse Bahnhofwiese und einer nördlich.

Zur Förderung des *preisgünstigen Wohnraums* im Sinne von § 49 b PBG wird in der Gemeinde Stäfa für einige Gebieten, welche aufgezonnt werden und gut geeignet sind, ein Pflichtanteil zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum definiert. Dadurch kann sichergestellt werden, dass 50 % der zusätzlichen baulichen Potenziale der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum dient. Die Pflichtgebiete werden im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» festgelegt. Sie wurden nach folgenden Kriterien ausgeschieden: hoher Mehrfamilienhaus-Anteil, geringer Stockwerkeigentums-Anteil, gute ÖV-Erschliessung, mehrheitlich Bauten mit Baujahr vor 1985. Im Ergänzungsplan werden neben den Pflichtgebieten für preisgünstigen Wohnraum auch die Baumassenziffern festgelegt, welche zur Berechnung des Mindestanteils zu verwenden sind. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer separaten Ausführungsverordnung.

Neu werden Sonderbauvorschriften für eine *nachhaltige Siedlungserneuerung* eingeführt. Im Vordergrund stehen folgende Ziele: Strukturhaltung und -verbesserung unter Berücksichtigung des Quartiercharakters, bauliche Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten, keine

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

Ersatzneubauten, energetische Sanierung der Gebäudehüllen, Aufwertung des Aussenraumes, Anreiz zum Weiterbauen am Bestand. Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Die Gebiete wurden nach folgenden Kriterien ausgeschieden: Mehrheitlich Mehrfamilienhäuser und niedriger Stockwerkeigentumsanteil, mehrheitlich Gebäude mit Baujahr 1985 und älter, ortsbaulich kohärente Abgrenzung, keine Verpflichtung für preisgünstigen Wohnraum, keine bestehenden Arealüberbauungen. Es können im Wesentlichen folgende Erleichterungen beansprucht werden: zusätzliches Vollgeschoss anstelle Dachgeschoss oder Attikageschoss, Erhöhung traufseitige Fassadenhöhe um max. 3 m, Erhöhung Baumassenziffer um max. 20% bei Erhöhung Bestandsgebäude um 1 Vollgeschoss oder Anbau der zusätzlichen Nutzung.

Da die *Dachflächenbegrünungen* einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie (Hitzereduktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Schadstoffe werden gefiltert) sowie zur Verbesserung der thermischen Isolation der Gebäude und der Regenwasserbewirtschaftung leisten können, wird angestrebt, dass grundsätzlich alle Flachdächer in sämtlichen Zonen begrünt werden. Flachdächer mit Solaranlagen werden nicht von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

Einheimische und grosskronige Bäume dienen dem Lokalklima, der Siedlungsökologie und dem Ortsbild. Neu wird daher ein Artikel zum *Schutz und zur Förderung von Bäumen* aufgenommen. Die erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen werden in einem separaten Ergänzungsplan abgebildet. Für das Fällen dieser Bäume ist eine Bewilligung erforderlich und es kann eine Ersatzpflanzung angeordnet werden. Zusätzlich wird eine Vorgabe für Neupflanzungen von Bäumen aufgenommen: wo es die Verhältnisse zulassen, soll in allen Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum oder ein hochwachsender Strauch gepflanzt werden.

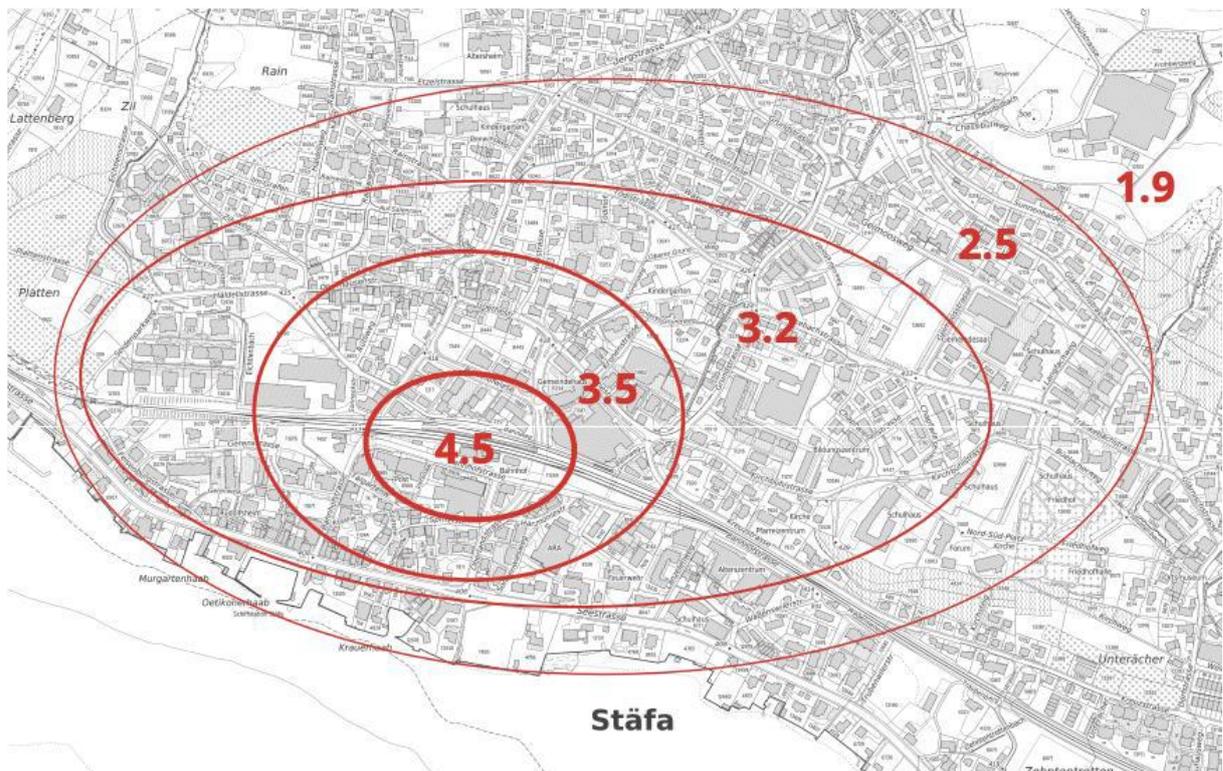
Durch eine *naturnahe Umgebungsgestaltung* können wertvolle Lebensräume für eine vielfältige Flora und Fauna im Siedlungsgebiet geschaffen werden. In der BZO wird neu festgehalten, dass mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah bepflanzt und unterhalten wird.

Zur attraktiven Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Baugrundstücken und dem Strassenraum wird eine ökologisch wertvolle *Vorgartenbepflanzung* angestrebt. In der BZO wird neu festgelegt, dass in Wohnzonen der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang des öffentlichen Raums i.d.R. zu 1/2 der Anstosslänge des Grundstückes mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist.

Entsprechend dem REL werden Vorgaben für empfindliche *Siedlungsränder* aufgenommen. Die empfindlichen Siedlungsränder werden in einem Ergänzungsplan bezeichnet. Mit der Bestimmung wird ein offener und natürlicher Übergang von der Siedlung in die Landschaft angestrebt.

Wichtigste Anpassungen Zonenplan

Das künftige Wachstum der Gemeinde Stäfa soll sich auf die im REL bezeichneten, zentral gelegenen und gut erschlossenen *Verdichtungsgebiete* konzentrieren. Darunter fallen die Gebiete im Umkreis der Bahnhöfe Stäfa und Uerikon sowie das Industriegebiet Laubisrüti. Anhand einer Gebietsanalyse wurde ein Prinzip zur Verdichtung entwickelt, welches vorsieht, dass an den Bahnhöfen Stäfa und Uerikon die höchste Dichte besteht und diese abnimmt, je weiter die Gebiete von den Bahnhöfen entfernt liegen bzw. je mehr die Güte der ÖV-Erschliessung abnimmt (s. Abb. S.6).



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

Anhand der Kriterien Dichte, Ausbaugrad und weitere Strukturen wurde analysiert, in welchen Gebieten und aus welchen Gründen konkret Aufzonungen stattfinden sollen (s. Abb. S.6). Mit den Aufzonungen soll ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten geleistet werden.



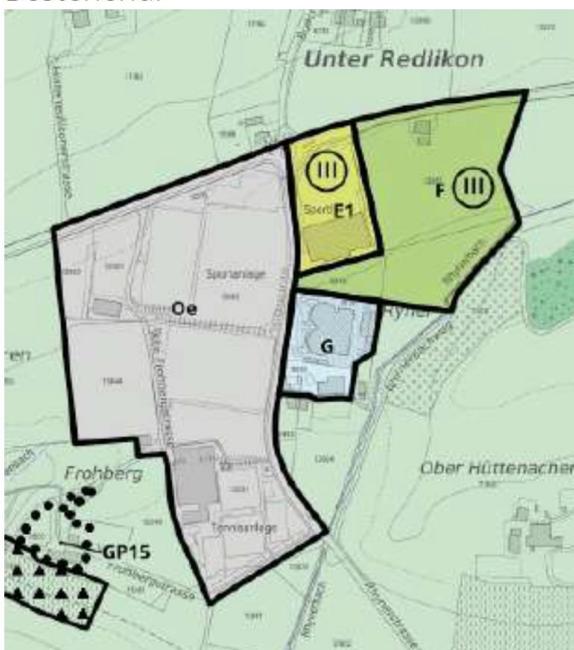
Im Rahmen des aktuellen Arbeitspaketes wurde die *Abgrenzung der Kernzonen B* überprüft. Es wird eine Reduktion der bestehenden Kernzonen B auf die eigentlichen historisch geprägten Kernbereiche und die Umzonung der übrigen Bereiche in Wohnzonen vorgeschlagen. Dies soll eine Flexibilisierung der Vorschriften in denjenigen Bereichen bewirken, welche nicht als Kernbereiche gelten. Im Zuge dieser Reduktion der Kernzone B wird eine neue Wohnzone geschaffen, welche basierend auf den bestehenden Grundmassen der Kernzone B definiert wird (W 2.5).

Im Gebiet Eichtlen wird eine Fläche von der *Reservezone* in die Wohnzone W 1.6 umgezont. Die Reservezonen ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets werden aufgehoben und beim Kanton eine Umzonung in die kantonale Landwirtschaftszone beantragt.

Umzonung Frohberg

Aufgrund des bestehenden Ausbaubedarfs der Sportanlagen Frohberg wird die Zone für öffentliche Bauten erweitert. Hierfür werden im östlichen Bereich der Sportanlage rund 8'657 m² von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont und rund 11'935 m² von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont. Für eine Teilfläche der von der Freihaltezone eingezonten Fläche wird eine überlagernde Festlegung «Gebäudeabmessung einschränkend» festgelegt. In dem bezeichneten Bereich mit einer Fläche von 9'332 m² sind gemäss Art. 21 Abs. 2 der revidierten BZO keine Hochbauten zulässig (s. Abb. S.7).

Bestehend:



Neu:



Gewässerabstandslinien

In der Gemeinde Stäfa bestehen an verschiedenen Gewässern Gewässerabstandslinien. Aktuell erfolgt die Gewässerraumfestlegung in einem separaten Verfahren. Auf eine Harmonisierung des Gewässerraums mit den Gewässerabstandslinien soll vorerst verzichtet werden, da der ausgeschiedene Gewässerraum die Bedürfnisse des Gewässers und des Hochwasserschutzes abdeckt. Nach der definitiven Festlegung der Gewässerräume sollen die Gewässerabstandslinien in einem nachgelagerten Arbeitspaket überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Mehrwertausgleich

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine kommunale Mehrwertabgabe von 25% fällig, wenn die betroffenen Flächen grösser sind als 2'000 m². Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn die Flächen baulich entwickelt werden. Vor der Festsetzung der vorliegenden Revision ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert für

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

alle vorgeschlagenen Um- und Aufzonungen, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung. Dieser Schritt ist noch offen; er hat jedoch noch vor der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung zu erfolgen.

Auswirkungen auf die Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen

Die heutige Einwohnerzahl von Stäfa liegt bei rund 15'000 Personen (Stand 2023). Bei einer Fortschreibung des durchschnittlichen jährlichen Wachstums bis ins Jahr 2035 ist mit einer Einwohnerzahl von rund 16'000–18'000 Personen zu rechnen.

Die Nutzung der bestehenden Kapazitätsreserven der Bauzonen führt zu einer Einwohnerzahl von rund 16'200 Personen. Die geplanten Auf- und Umzonungen bieten ein theoretisches Fassungsvermögen für zusätzlich rund 800 Personen. Dabei ist zu beachten, dass nicht sämtliche Reserven kurzfristig nutzbar sind und deren Entwicklung teilweise Zeit beansprucht. Die gesamte Einwohnerkapazität, d.h. das Fassungsvermögen der heutigen Bauzonen und das zusätzliche Potenzial durch die vorgesehenen Auf- und Umzonungen zusammen, beträgt neu demnach rund 17'000 Personen.

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch die neuen minimalen Gewerbeanteile und die Erhöhung der maximal zulässigen Baumassenziffer. Es ist mit einer Zunahme von rund 750 Beschäftigten zu rechnen. Im Vergleich zur Einwohnerkapazität ist diese Anzahl jedoch mit grösseren Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt.

Zeitlicher Ablauf

Die 2. öffentliche Auflage der revidierten Bau- und Zonenordnung soll im Zeitraum vom 18. März bis 20. Mai 2024 stattfinden. Als Auftakt für die öffentliche Auflage ist am 13. März 2024 eine Informationsveranstaltung vorgesehen. Während der Auflagefrist werden - wie bei der 1. öffentlichen Auflage - Ortsplanungsgespräche für die Bevölkerung angeboten.

Für den weiteren Prozess sind die folgenden Arbeitsschritte vorgesehen:

- 2. Quartal 2024: Erfassung und Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage
- 3. Quartal 2024: Beratung der Einwendungen durch den Ausschuss Ortsplanungsrevision und Erarbeitung der neuen Revisionsvorlage
- 4. Quartal 2024: Freigabe der Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat
- 1. Quartal 2025: Genehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch die Gemeindeversammlung
- 2. Quartal 2025: Genehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch die kantonale Baudirektion

Die Bevölkerung wird über die Kommunikationsmittel der Gemeinde laufend über den aktuellen Planungsstand informiert.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

Ausgaben

In der jetzigen Phase der Ortsplanungsrevision lassen sich noch keine Aussagen zu den Kostenfolgen für die Gemeinde treffen.

Bereinigung durch den Gemeinderat

am 16. Januar 2024:

1. Die Verdichtungsgebiete werden grundsätzlich in den zentral gelegenen und gut erschlossenen Gebieten im Umkreis der Bahnhöfe Stäfa und Ürikon sowie dem Industriegebiet Laubisrüti konzentriert und die in der Vorlage entsprechend bezeichneten Gebiete aufgezont. **Ausnahmen:** Aufzoning des Gebiets «Im Grafen» von bisher W 1.6 auf neu W 1.9 sowie Aufzoning des Gebiets «Obere Mattstrasse» von bisher W3/2.4 auf neu 3.2 mit der Definition eines Pflichtanteils zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
2. Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums für einige Gebiete, welche aufgezont werden und gut geeignet sind, wird ein Pflichtanteil zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum definiert. Der Gemeinderat ist mit dem Inhalt der Ausführungsverordnung zum preisgünstigen Wohnraum einverstanden.
3. Zur Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Verdichtung werden die neuen Grundzonierungen W 2.8, W 3.2 und WG 3.2 eingeführt.
4. Die Kernzonen KB werden auf ihre eigentliche Kernbereiche reduziert und verschiedene Flächen in eine neu definierte Wohnzone W 2.5 umgezont.
5. Für die Zentrumszonen wird die maximale Baumassenziffer 4.5m³/m² erhöht und für das Gebiet Bahnhofwiese eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Dabei wird ein Mindestgewerbeanteil von 20% in der Zentrumszone eingeführt.
6. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beim Bahnhof Stäfa.
7. Für die Industriezone Laubisrüti wird die maximale Baumassenziffer auf 7.5 m³/m² erhöht und die Gesamthöhe gestaffelt mit 15.5. und 20 Meter festgesetzt.
8. Im Gebiet Frohberg wird ein Teil der Erholungs- und Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Für ein neues Fussballfeld wird eine entsprechende Fläche eingezont und die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich beschränkt.
9. Bei Wohnzonen wird die geltende Geschoszahlregelung aufgehoben.
10. Es werden zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungserneuerung zusätzliche Sonderbauvorschriften eingeführt.

am 30. Januar 2024:

11. Art. 41.4 Bauordnung: Im Absatz 5 werden «Neubauten» als Auslöser der Verpflichtung eingefügt. Der letzte Satz «Bei Pflanzungen ...» wird speziell gekennzeichnet, weil für diese Regelung derzeit noch keine kantonalrechtliche Grundlage besteht, diese aber kurz vor dem Erlass steht.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL GEMEINDERAT

vom 30. Januar 2024

12. Art. 41.5 Bauordnung: Es wird eingefügt, dass Steingärten nicht zulässig sind.
13. Art. 41.6 Bauordnung: Im letzten Satz von Abs. 1 werden die Anforderungen an rechtsgenügende Erschliessung sowie Parkierung zusätzlich vorbehalten.
14. Art. 41.7 Bauordnung: Der Verweis auf die kommunalen Empfehlungen des Gemeinderats wird eingefügt.
15. Art. 13, Grundmasse Wohnzonen: Die Grünflächenziffer in den Wohnzonen wird neu auf 40%, jene in den Zonen WG auf 30%.
16. Planungsbericht: Es wird eingefügt, dass der Gemeinderat Anwendungsrichtlinien für Arealüberbauungen (insbesondere die Schaffung von Gemeinschaftsräumen) sowie nachhaltiges Bauen erlässt.
17. Gestaltungsplanpflicht Traubenberg: Als weitere Zielsetzung wird jene der möglichst land- und landschaftsschonenden Erschliessung eingefügt.
18. Begriff «Bestandesbauten»: Es werden weitere Erläuterungen sowie bildhafte Darstellung zum besseren Verständnis des neuen Begriffs eingefügt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Revision 2024 der Bau- und Zonenordnung wird mit den in den Erwägungen genannten Änderungen und Anpassungen für die planungsrechtliche öffentliche Anhörung durch Bevölkerung und Behörden freigegeben, im Umfang gemäss Antrag des Ausschusses Ortsplanungsrevision).
2. FB Raumplanung führt die Anhörung gemäss Disp. 1 durch und ist beauftragt, die Ermittlung des kantonalen Mehrwertausgleichs zu ermitteln und die Mehrwertprognose für den kommunalen Mehrwertausgleich durchzuführen.
3. Mitteilung an:
 - Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - FB Raumplanung

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA



Christian Haltner
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber