



REVISION NUTZUNGSPLANUNG

Herzlich willkommen zur öffentlichen
Informationsveranstaltung vom 13. März 2024



1

BEGRÜSSUNG UND ZIELE

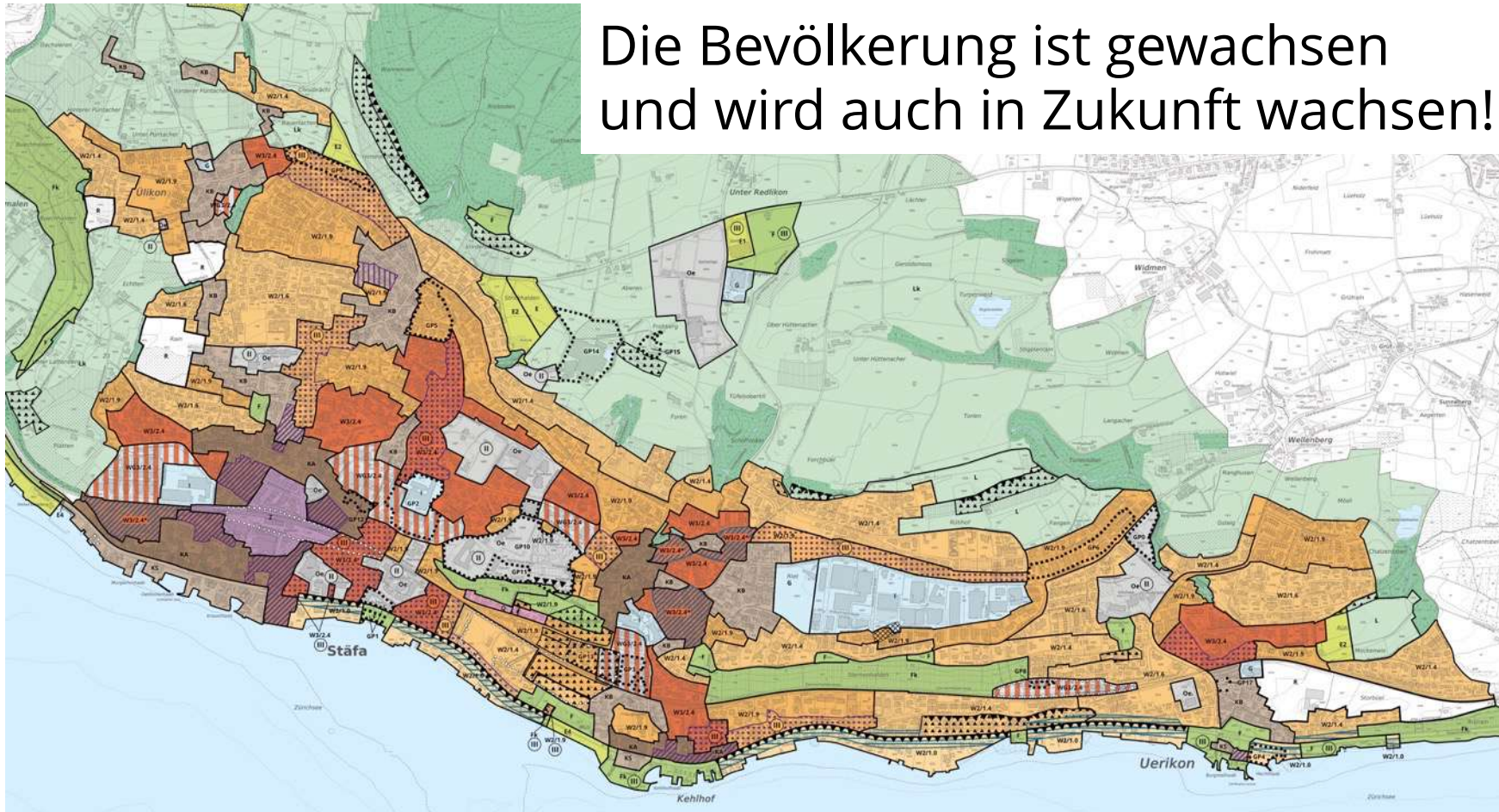
Cäsimir Schmid, Hochbauvorstand



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Rechtskräftiger Zonenplan

Die Bevölkerung ist gewachsen und wird auch in Zukunft wachsen!





TRAKTANDEN

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Begrüssung und Ziele | Casimir Schmid |
| 2. Wo stehen wir im Planungsprozess? | Casimir Schmid |
| 3. Vorstellung der Inhalte
der Teilrevision Nutzungsplanung | Peter von Känel |
| 4. Hinweise zur weiteren Mitwirkung | Christian Leisi |
| 5. Fragen | Alle |
| 6. Schlusswort | Casimir Schmid |



2

WO STEHEN WIR IM PLANUNGSPROZESS?

Casimir Schmid, Hochbauvorstand



WO STEHEN WIR?

Gesetzlicher Auftrag

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Stopp der Zersiedelung
- Siedlungsentwicklung nach innen



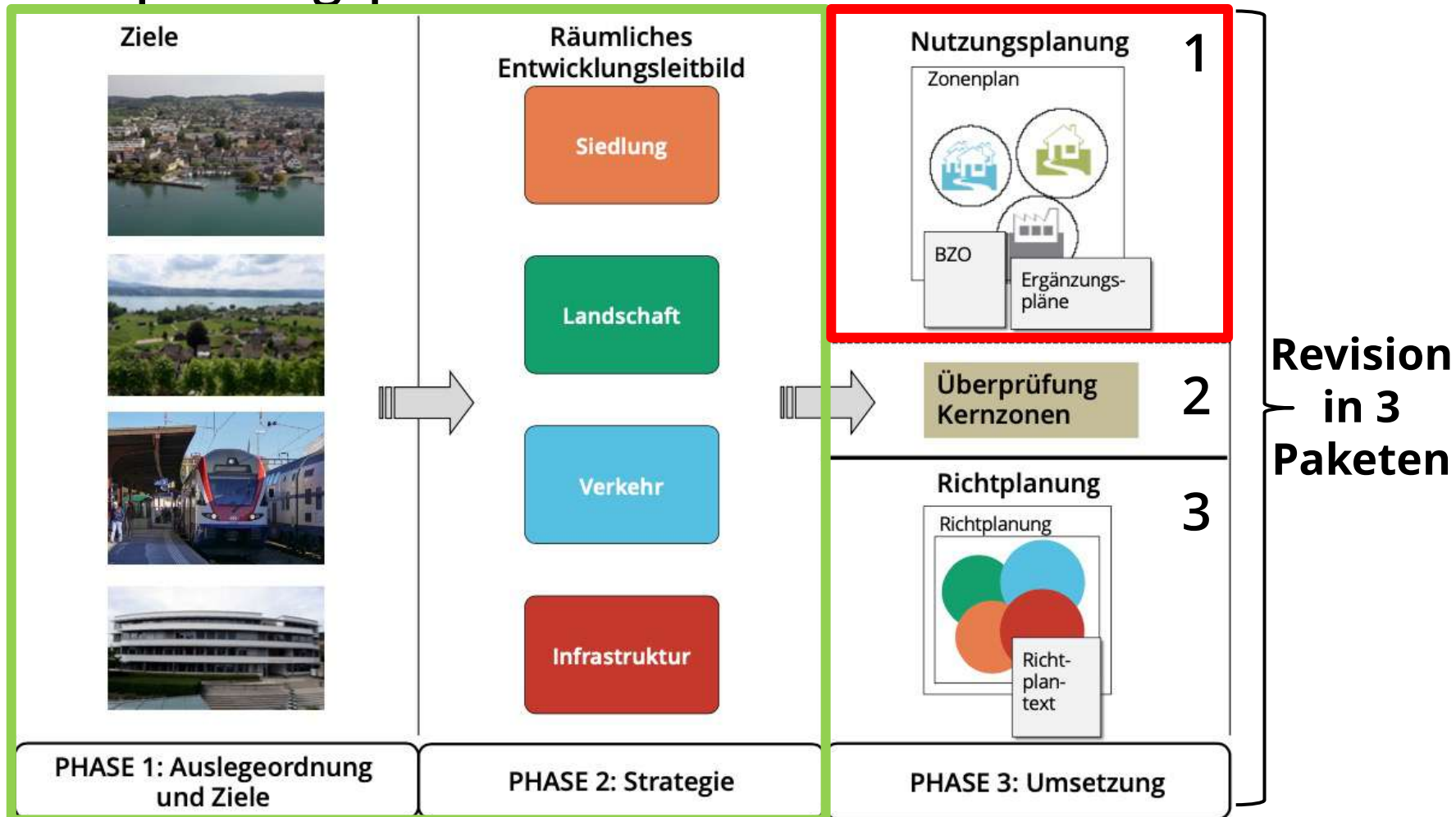
Kommunale Ziele (Auszug REL)

- Ermöglichung eines moderaten Bevölkerungswachstums
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Arbeitsplatzflächen
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Kerngebiete
- Verbesserung der Biodiversität
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen



WO STEHEN WIR?

Ortsplanungsprozess





CHRONOLOGIE - WO STEHEN WIR? (1/2)

- 2021/2022: Erarbeitung 1. vollständiger Revisionsentwurf
- 2022: Bevölkerungsinformation (28.9.22) und öffentliche Auflage vom 26.9. bis 30.12.22 sowie Vorprüfung durch ARE
- 2022: 28 Einzelgespräche von Oktober bis Dezember
- 2023: Auswertung Einwendungen (54 Einwender / 134 Einwendungen) und Vorprüfung ARE sowie Mitwirkung ZPP
- 2023: Beratung der Einwendungen und neue Themenbereiche im Ausschuss Ortsplanungsrevision



CHRONOLOGIE - WO STEHEN WIR? (2/2)

- 2023: Erarbeitung 2. vollständiger Revisionsentwurf
- 2023: *Parallel dazu Teilrevision Moritzberg und Aufhebung GP-Pflicht Bahnhof*
- 2024: Verabschiedung 2. vollständiger Revisionsentwurf durch GR z.H. öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung durch ARE
- 2024: Bevölkerungsinformation (13.3.2024) und öffentliche Auflage vom 18.3. bis 20.5.2024 sowie Vorprüfung durch ARE



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

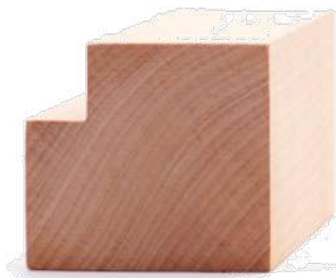
Um was geht es?

Verdichtung

Ressourcen
schonen

Wohnqualität

Siedlungs-
ökologie...



Neubauten

Energie

Aussen-/
Freiräume

Preisgünstiger
Wohnraum

Umwelt...



3

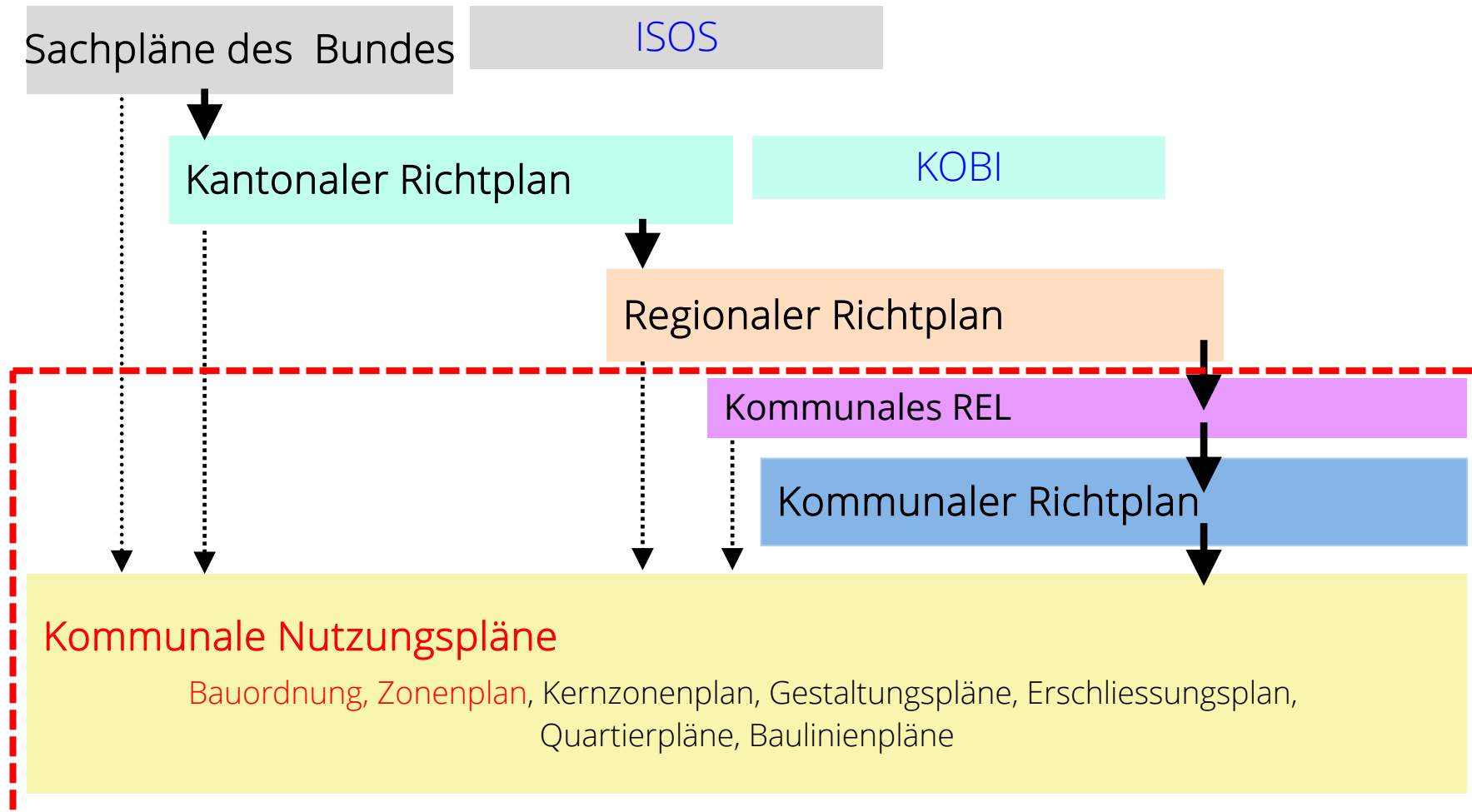
VORSTELLUNG DER INHALTE DER ÜBERARBEITETEN TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Peter von Känel, Ortsplaner



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Planungsträger / Planungssystem





ÜBERGEORDNETE VORGABEN

ROK Kanton Zürich



Kanton erwartet, dass Gemeinden in den Handlungsräumen Stadtlandlandschaften und urbane Wohnlandschaften einen Teil des Wachstums mittragen.

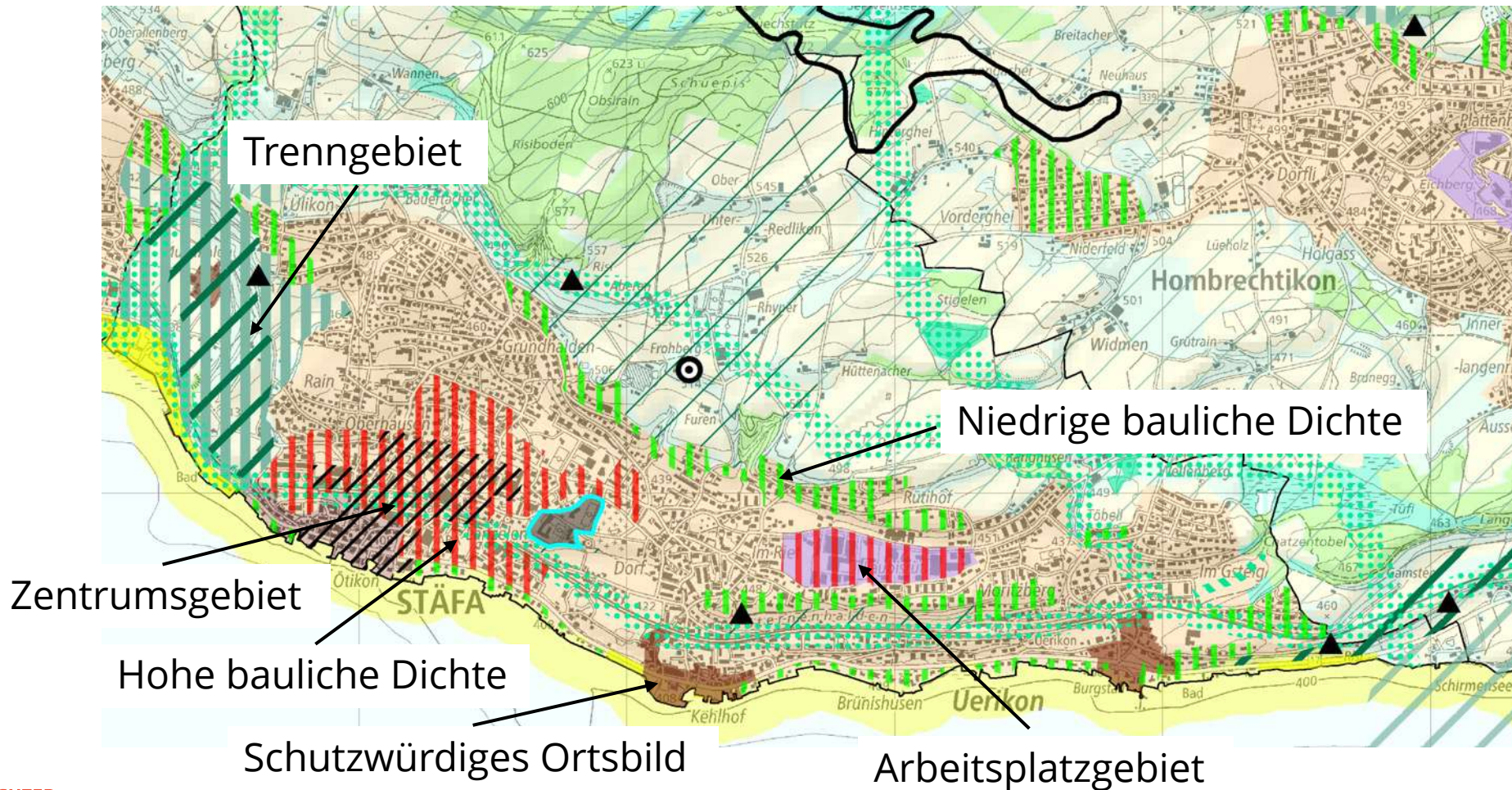
Weitere wichtige Prinzipien:

- Siedlungen qualitativ nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Gebieten, auf Brachen und Bahnhofumfeld aktivieren



ÜBERGEORDNETE VORGABEN

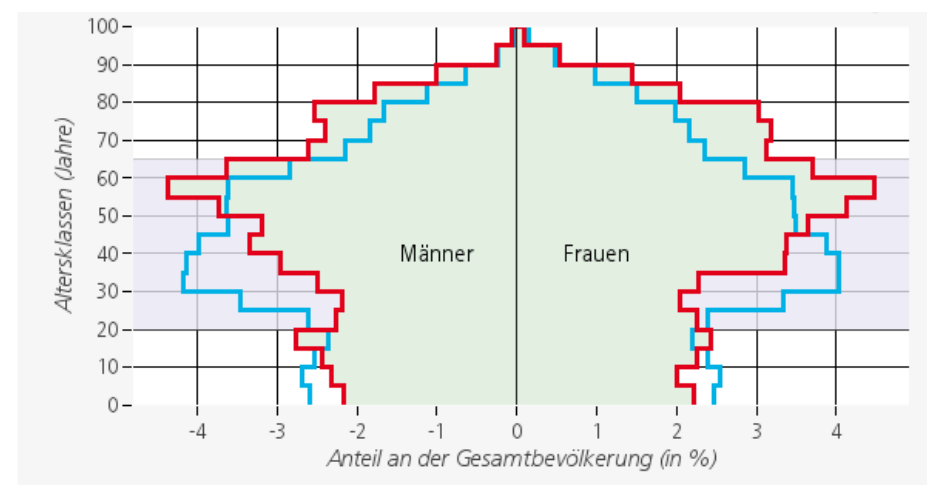
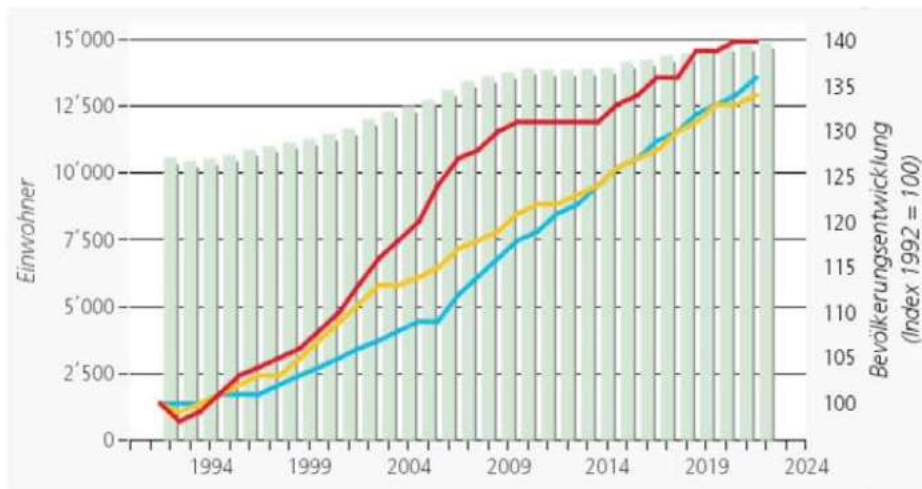
Auszug Regionaler Richtplan ZPP (15. März 2023)





QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

Bevölkerungsentwicklung + Altersstruktur



Bevölkerungsentwicklung 1992 - 2022

Einwohner

Stäfa

Bevölkerungsentwicklung

Gemeinde Stäfa
Region Pfannenstil
Kanton Zürich

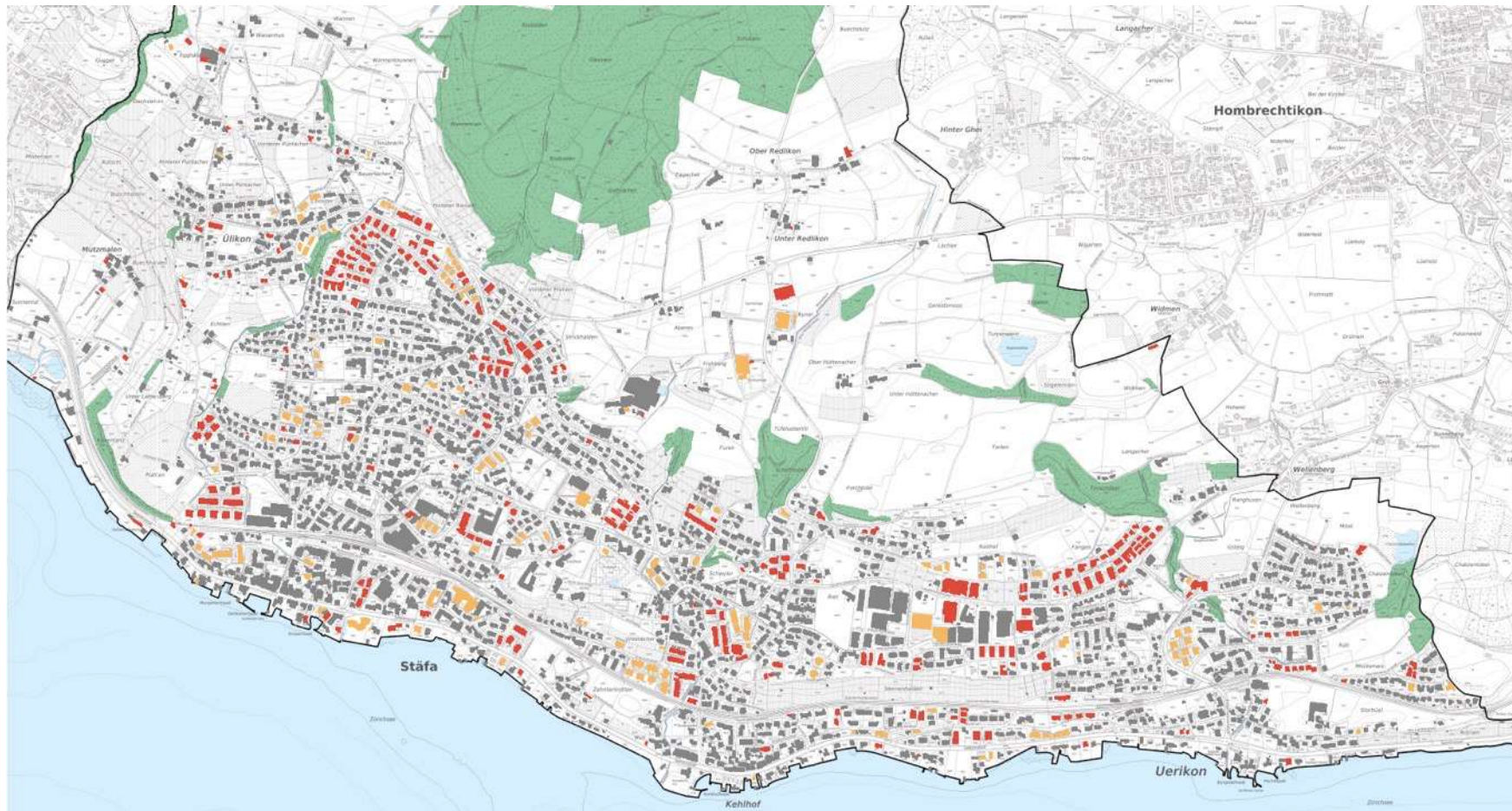
Alterspyramide Stand 2022

Gemeinde Stäfa
Kanton Zürich
Personen im Erwerbsalter



QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

Bauliche Entwicklung 1999 – 2008 und 2009 - heute





QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

Kapazitätsschätzung Zonenplan Stand 2022

Kapazitätsreserven 2022

In den bestehenden Zonen bestanden 2022 folgende Kapazitätsreserven:

Einwohner: ca. 14887 EW
(Aktuell 2023: ca. 15'000 EW)
davon ausserhalb Bauzone:
ca. 320 EW

Arbeitsplätze: ca. 6'426 AP
davon ausserhalb Bauzone:
ca. 175 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000 m ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m ²	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	166	45.4		194	48.4	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	1'004	55.2		396	19.8	
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (Nachverdichtung bis 2040)	1'170	100.6		590	68.2	
Bestand in Bauzonen 2022	14'567	797.7	55 m²	6'030	301.5	50 m²
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2040) rund	15'737	898.3		6'620	331.0	
Total Stäfa	16'057			6'795		
Zielband gemäss Entwicklungsleitbild	16'000–18'000			6'800–7'700		



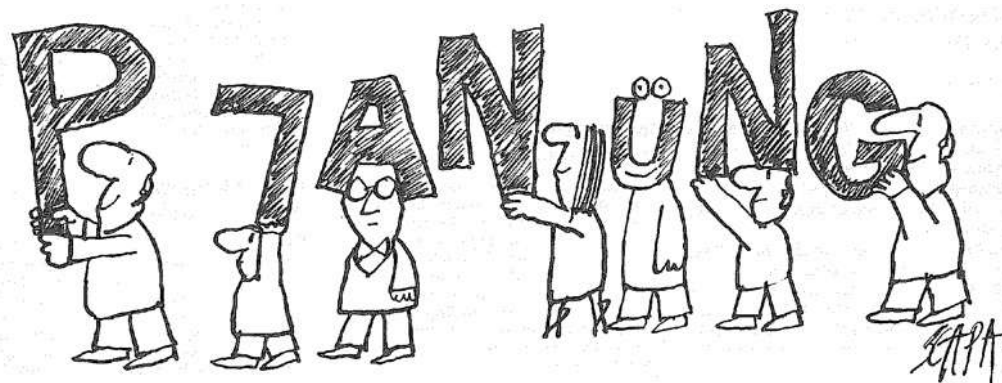
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Teilrevisionsvorlage

Ziel: Umsetzung der überkommunalen und kommunalen Anliegen

Vorgehen:

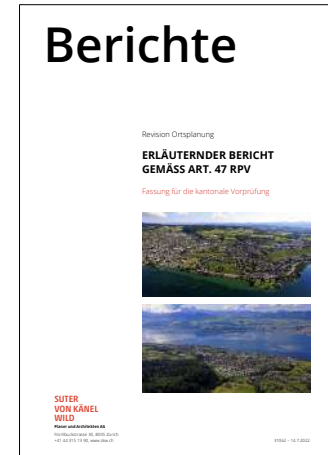
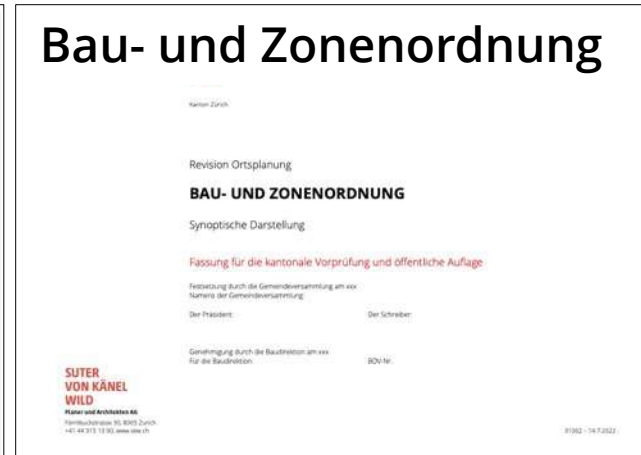
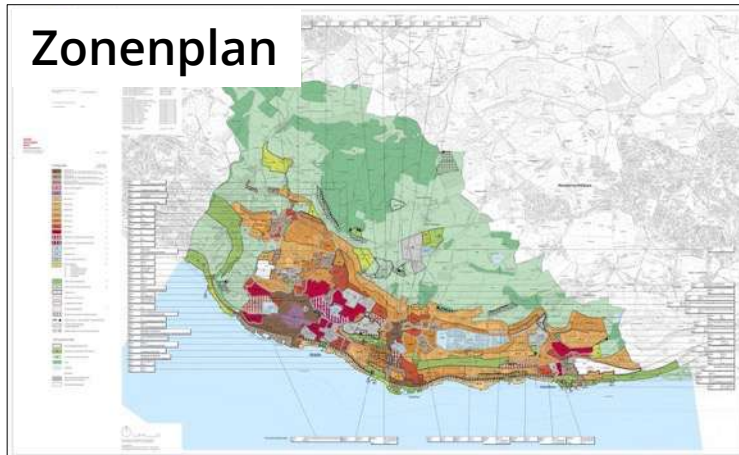
- Die Vorlage wurde in mehreren Sitzungen im Ausschuss Ortsplanungsrevision (Mitglieder des Hochbauausschusses + Gemeindepräsident) vertieft beraten und diskutiert.
- Der Gemeinderat hat die Vorlage im Januar 2024 zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung und der 2. öffentlichen Auflage verabschiedet.





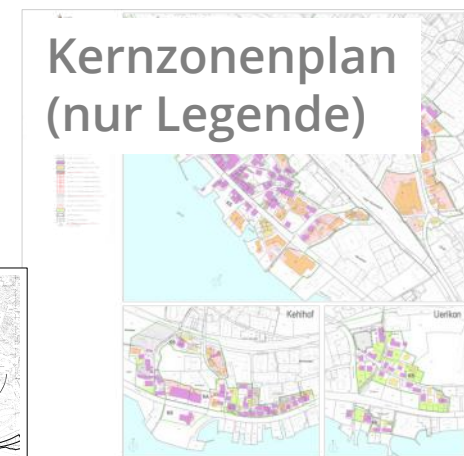
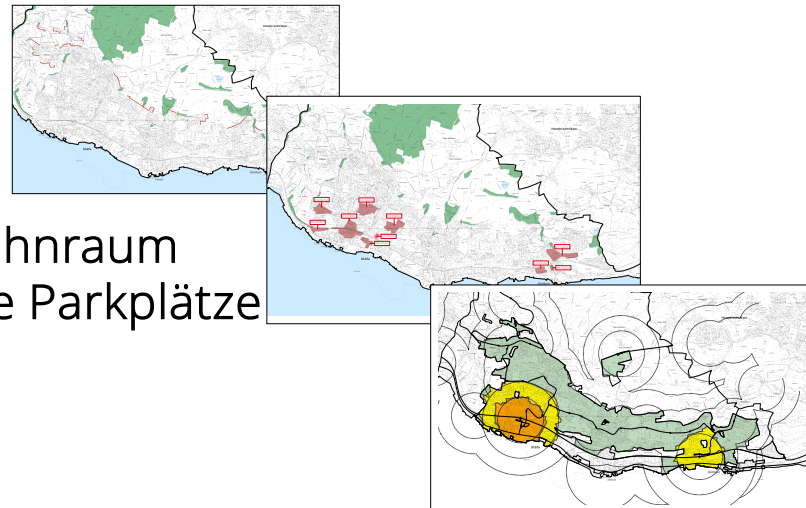
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestandteile



Ergänzungspläne:

1. Baumschutz
2. Siedlungsränder
3. Preisgünstiger Wohnraum
4. Reduktionsgebiete Parkplätze





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Revisionsschwerpunkte 1. Entwurf

Umsetzung IVHB

Siedlungsentwicklung nach innen

- Aufzonungen
- Verzicht Geschoszahl
- Reduktion Abstände
- Grösserer Bonus für Arealüberbauungen
- Mindestdichtenachw.

Anpassung allgemeine Vorschriften

- Umzonungen KB 2.5
- Kt. Vorschriften OeB
- Erweiterung Zulassung von Arealüberbauungen
- PP-Regelung in Abstimmung mit ÖV

Förderung Preisgünstiger Wohnraum

- SoBauV mit 20% Bonus der Grundnutzung
- min. 50% des beanspruchten Bonus für preisg. Wohnraum
- Belegungsreglement

Massnahmen zur Verbesserung Siedlungsökologie

- Grünflächenziffer
- Siedlungsränder
- Lichtimmissionen
- Flachdachbegrünung



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Revisionschwerpunkte 1. Entwurf

Umsetzung IVHB

Siedlungsentwicklung nach innen

- Aufzonungen
- Verzicht Geschosszahl
- Reduktion Abstände
- Grösserer Bonus für Arealüberbauungen
- Mindestdichtenachw.

Menge Aufzoning umstritten

Anpassung allgemeine Vorschriften

- Umzonungen KB 2.5
- Kt. Vorschriften OeB
- Erweiterung Zulassung von Arealüberbauungen
- PP-Regelung in Abstimmung mit ÖV

Mehrheitlich akzeptiert

Förderung Preisgünstiger Wohnraum

- SoBauV mit 20% Bonus der Grundnutzung
- min. 50% des beanspruchten Bonus für preisg. Wohnraum
- Belegungsreglement

Ansatz gut; Kumulation bauliche Dichte wird bemängelt

Massnahmen zur Verbesserung Siedlungsökologie

- Grünflächenziffer
- Siedlungsränder
- Lichtimmissionen
- Flachdachbegrünung

Ansatz gut; Regelungen gehen zu wenig weit

Mitwirkung



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Revisionsschwerpunkte **2. Entwurf**

Umsetzung IVHB

Siedlungsentwicklung nach innen

- **Moderate Aufzonungen**
- Verzicht Geschoszahl
- Reduktion Abstände
- Grösserer Bonus für Arealüberbauungen
- Mindestdichtenachw.

Anpassung allgemeine Vorschriften

- Umzonungen KB 2.5
- Kt. Vorschriften OeB
- Erweiterung Zulassung von Arealüberbauungen
- PP-Regelung in Abstimmung mit ÖV

Förderung Preisgünstiger Wohnraum

- **Pflicht min. 50% vom realisierten Aufzoningsteil muss als preisgünstiger Wohnanteil erstellt werden**
- Belegungsreglement

Massnahmen zur Verbesserung Siedlungsökologie

- Grünflächenziffer
- Siedlungsränder
- Lichtimmissionen
- **Bepflanzung**
- **Baumschutz**
- **ökol. Ausgleichsflächen**
- **Vorgartenregelung**



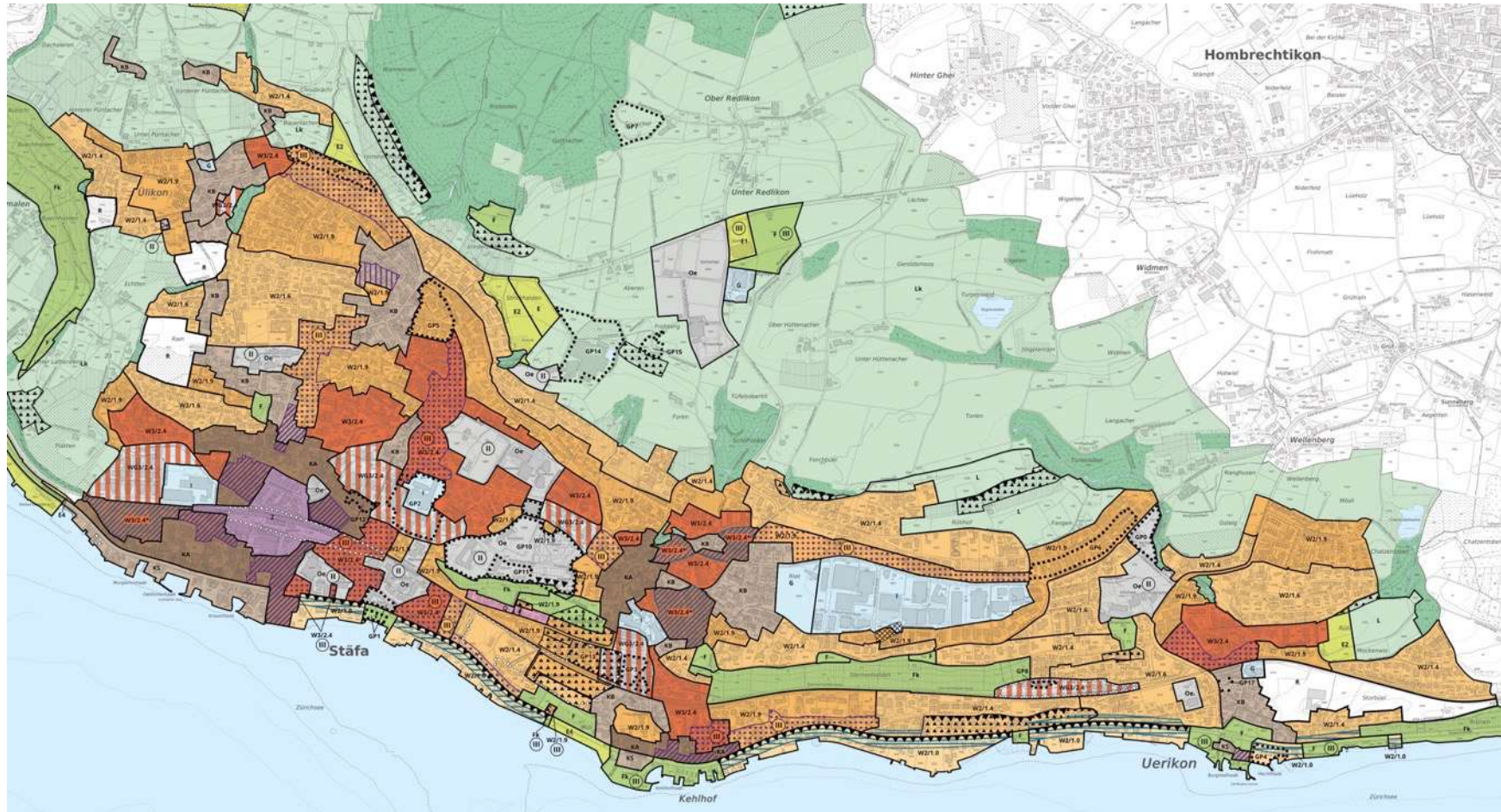
SoBauV für nachhaltige Siedlungserneuerung

- Zus. VG anstelle DG
- Erhöhung BZ um 20%
- Zus. Wohneinheiten
- Energ. Sanierung
- Erhalt min. 50% Bestandesbauten



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

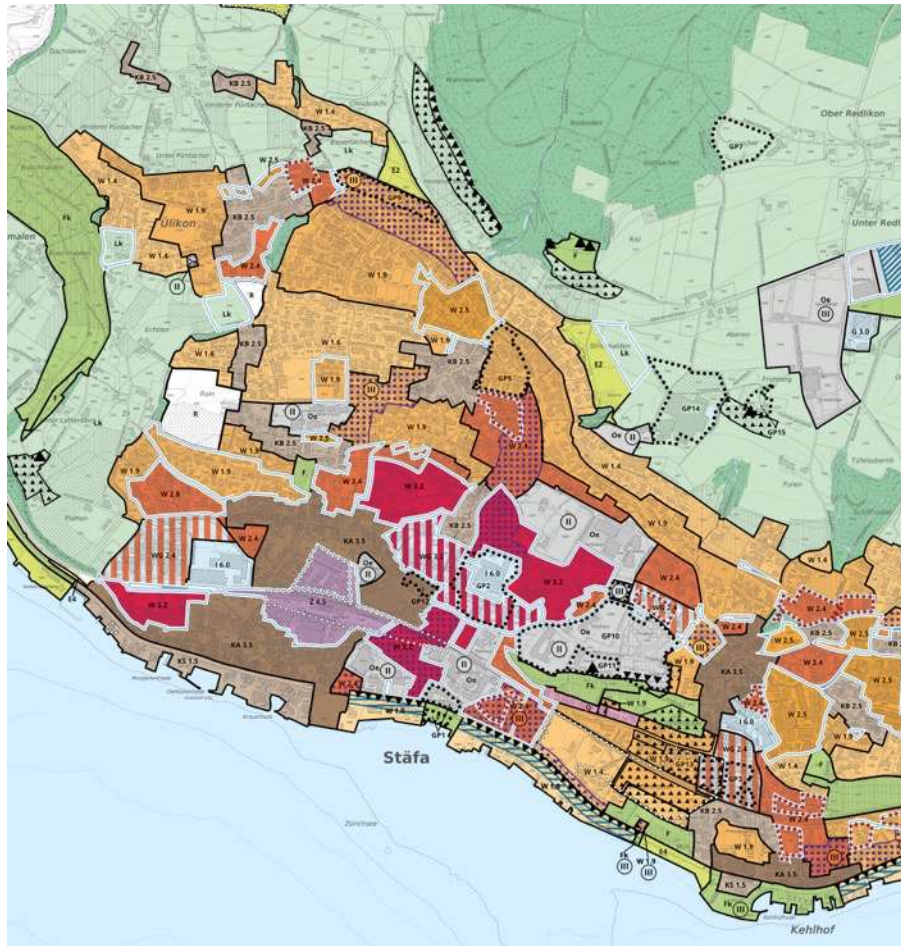
Rechtskräftiger Zonenplan





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Inhalte Teilrevision Zonenplan

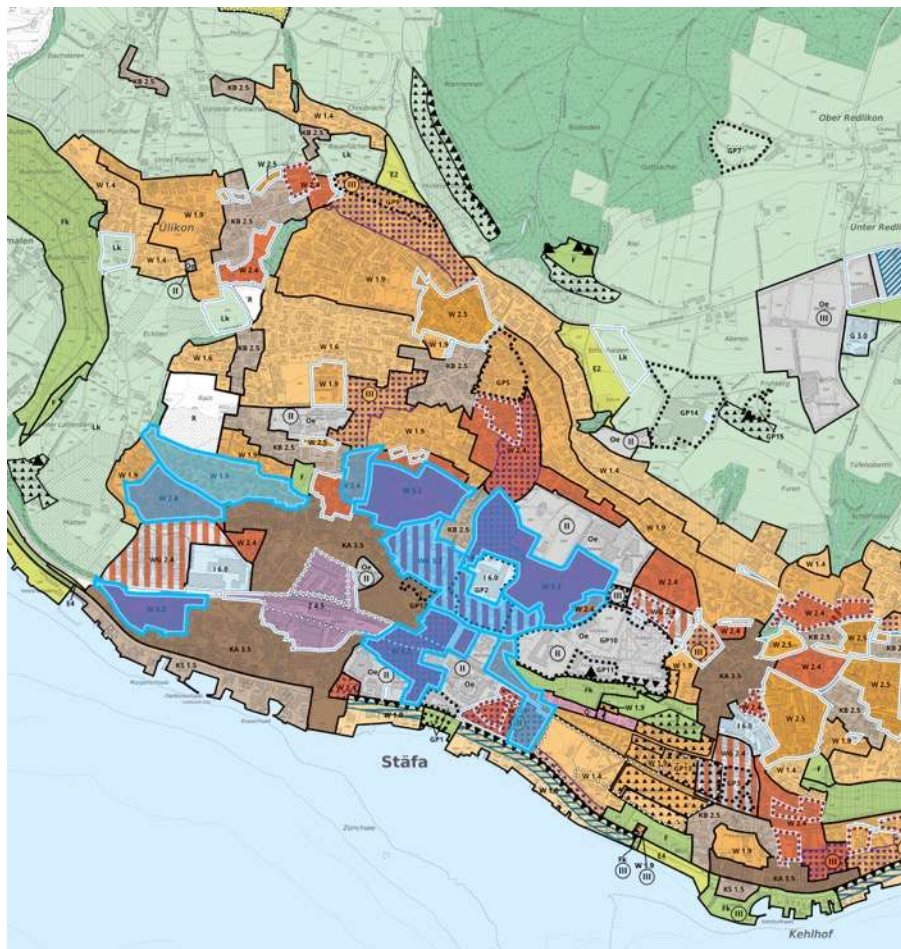


- Verdichtungsgebiete
- Anpassung Kernzone KB 2,5
- Aufzoning Zentrumszone Z 4,5
- Laubisrüti: Aufzoning Gewerbe und Industriezone G 5,0 und I 7,5
- Umzonung/Erweiterung Frohberg



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Inhalte Teilrevision Zonenplan



- Verdichtungsgebiete
- Anpassung Kernzone KB 2,5
- Aufzoning Zentrumszone Z 4,5
- Laubisrüti: Aufzoning Gewerbe und Industriezone G 5,0 und I 7,5
- Umzonung/Erweiterung Frohberg

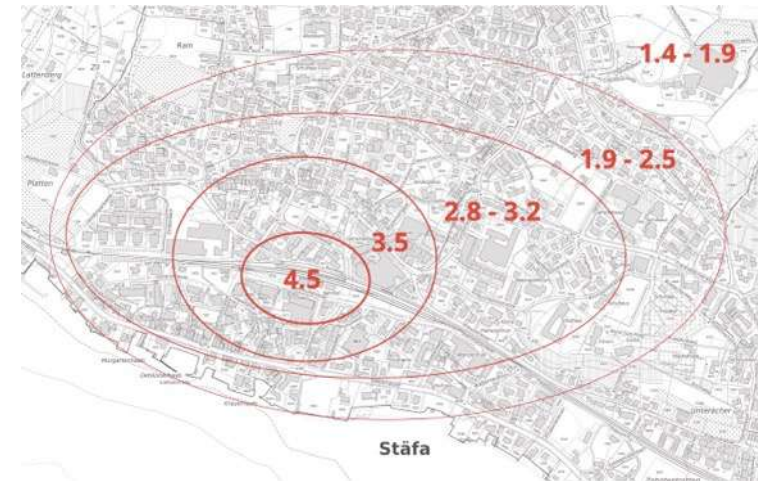
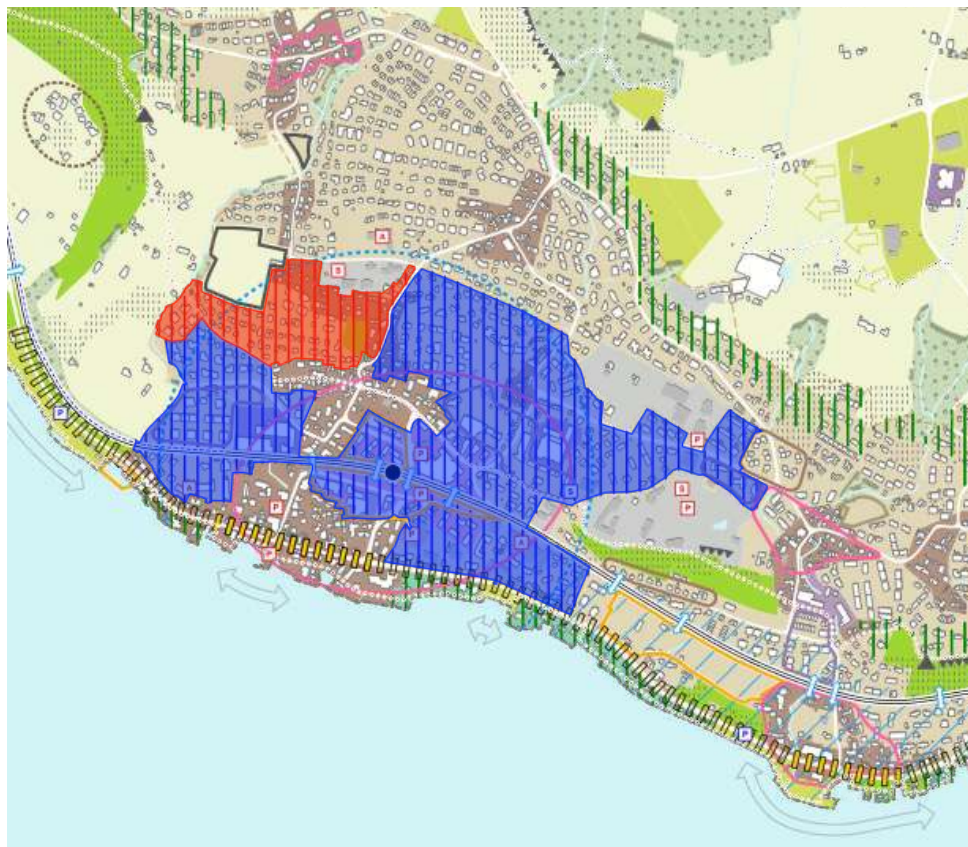


VERDICHTUNGSGEBIETE

Räumliches Entwicklungsleitbild

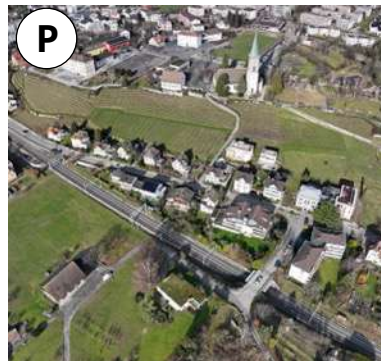
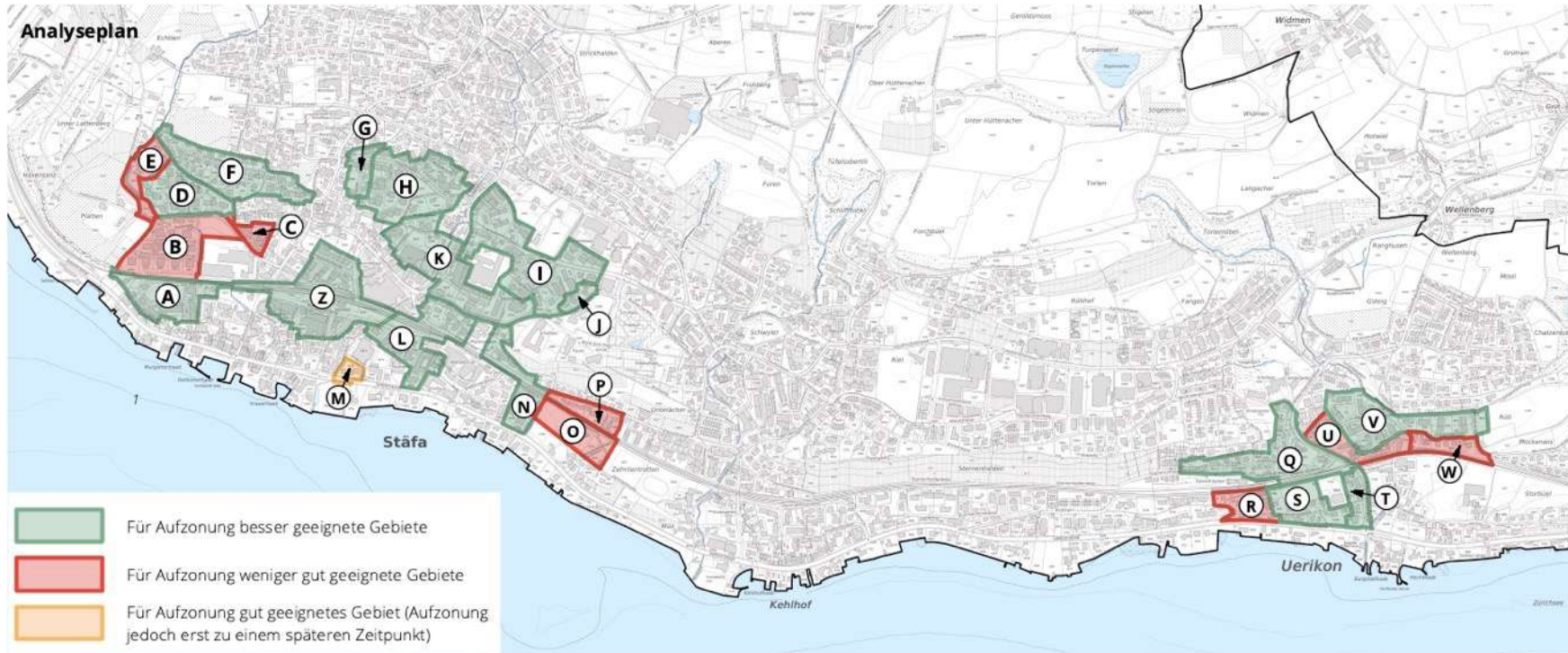


Geeignete Verdichtungsgebiete





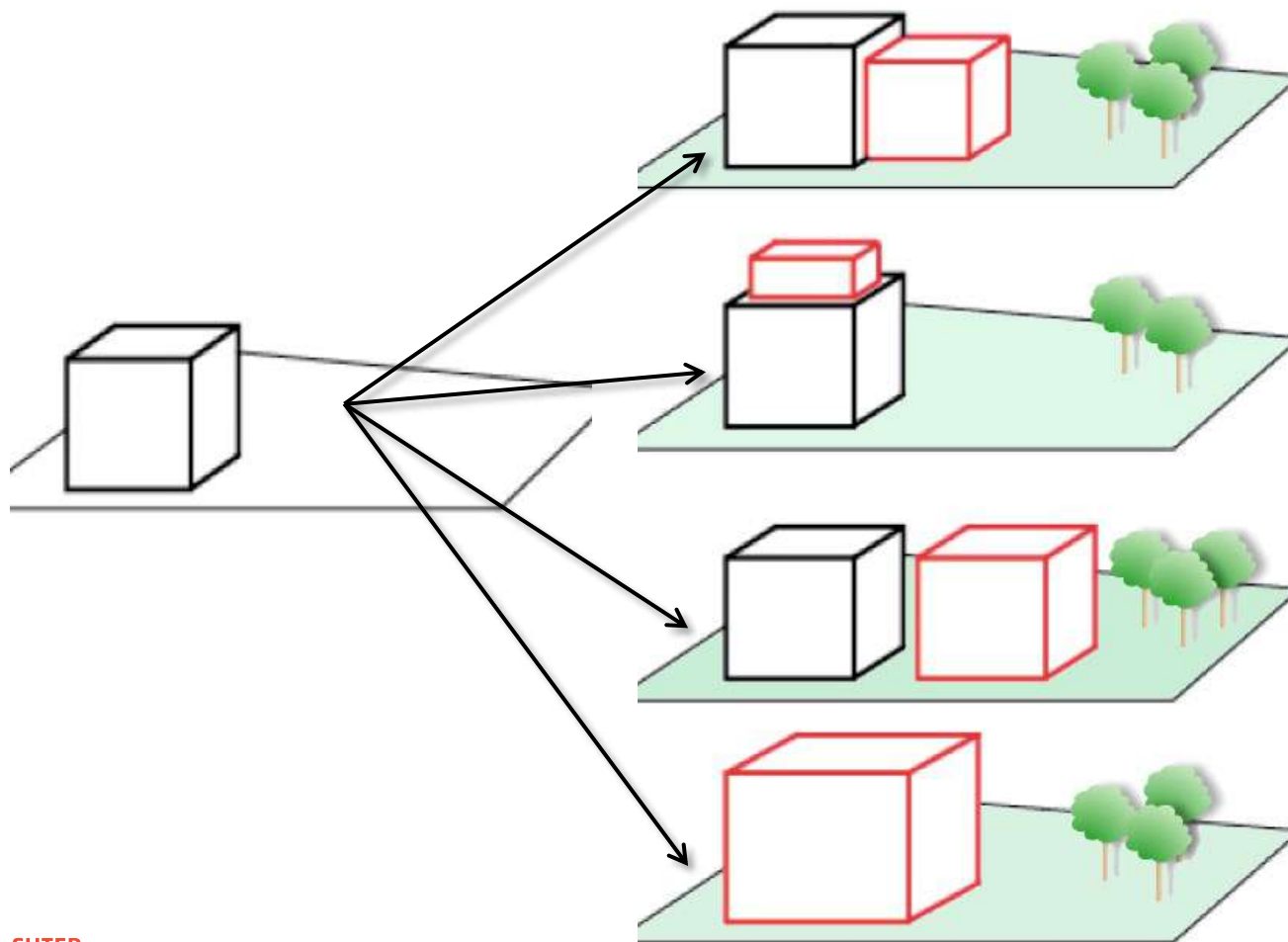
ÜBERPRÜFTE VERDICHTUNGSGEBIETE





SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Verdichtung und wie kann diese umgesetzt werden?





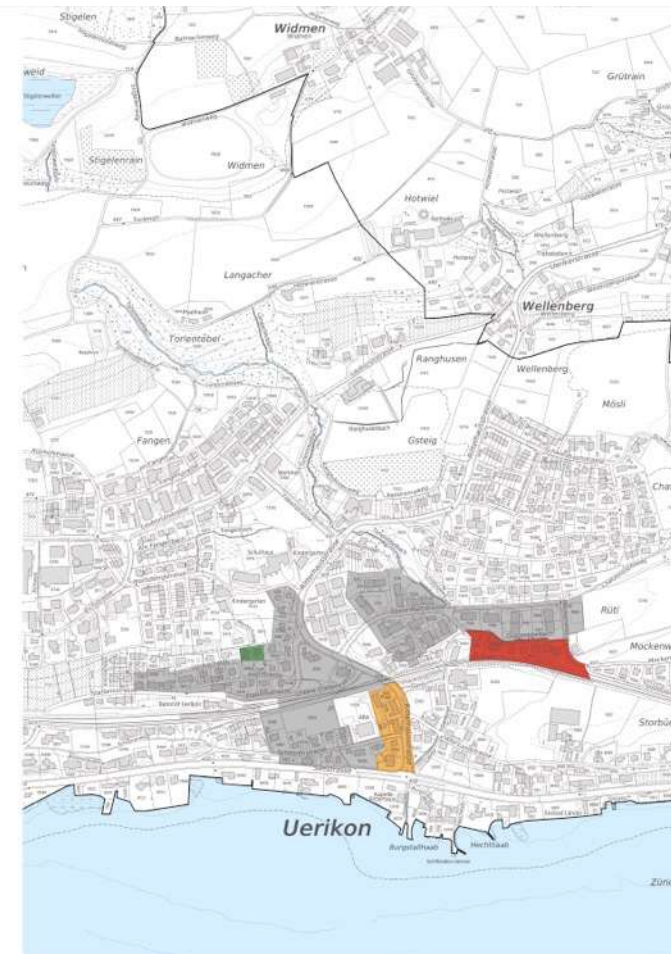
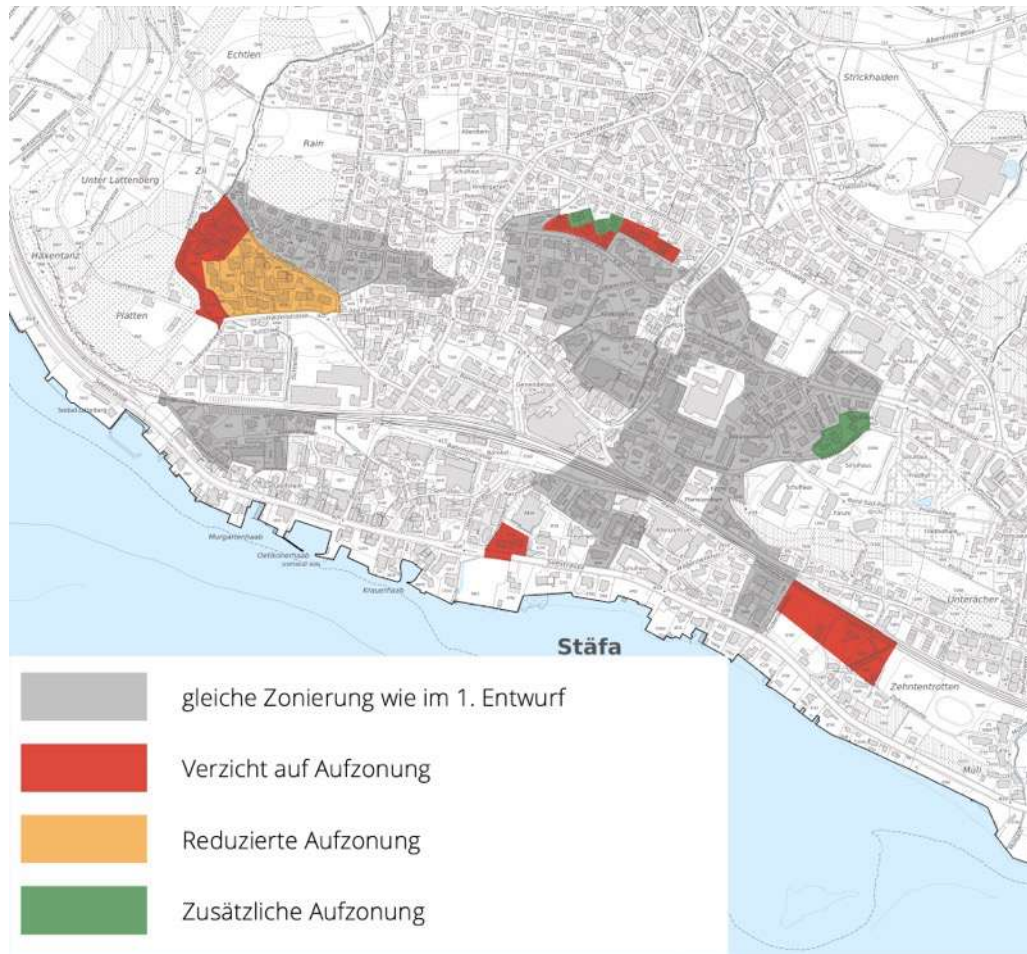
ÜBERPRÜFUNG VERDICHTUNGSGEBIETE





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

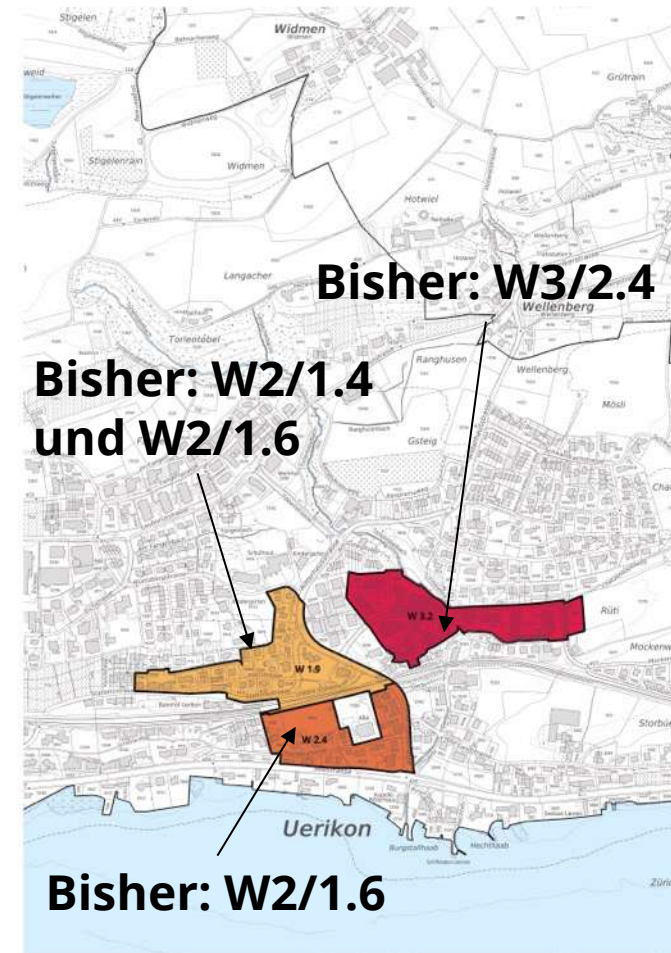
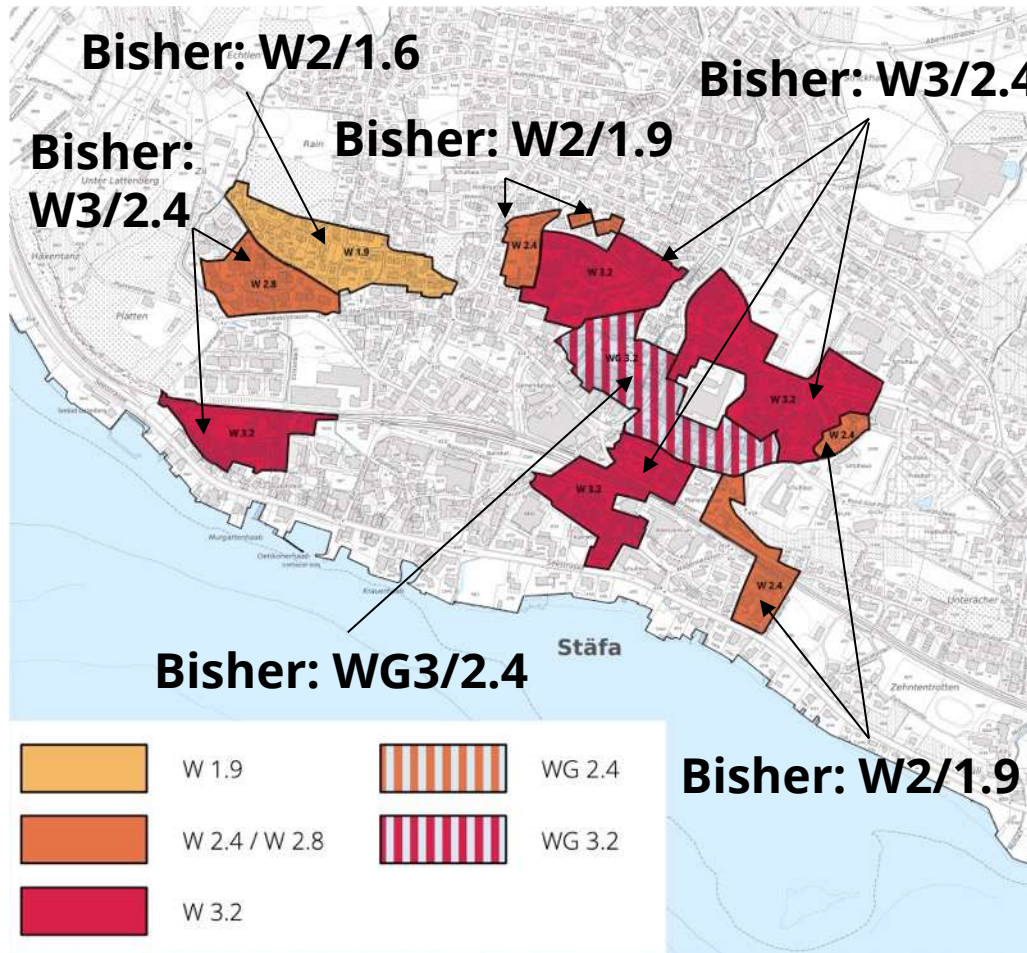
Vergleich über die Verdichtungsgebiete 1. / 2. - Entwurf





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

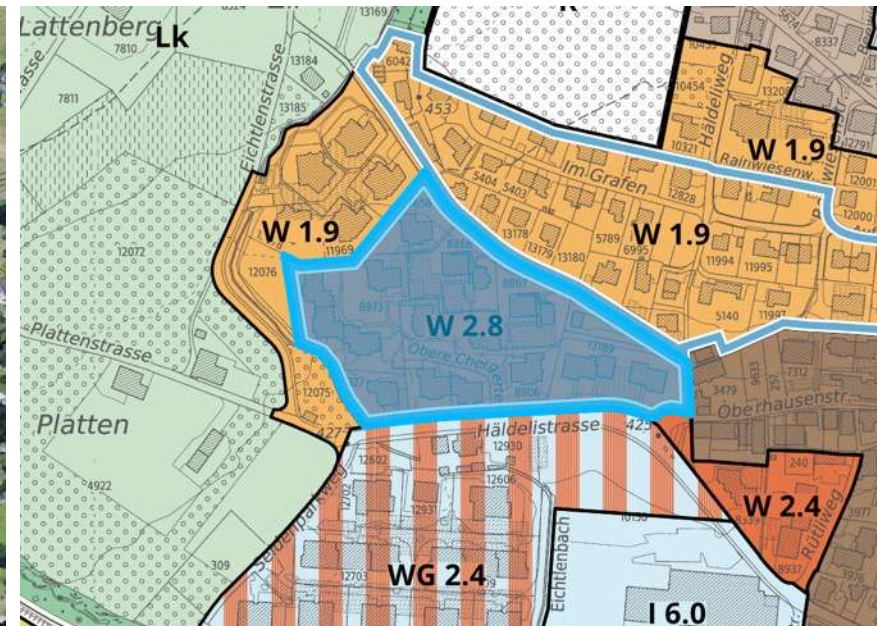
Übersicht über die Verdichtungsgebiete





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

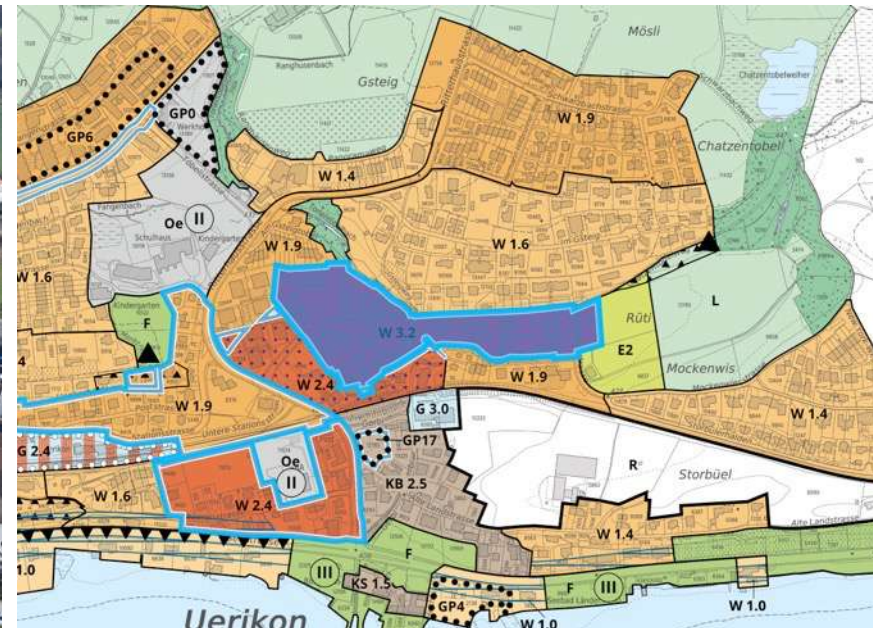
Neuer Zonentyp: Wohnzone W 2,8 (Bisher W 2,4) *Hädelistrasse*





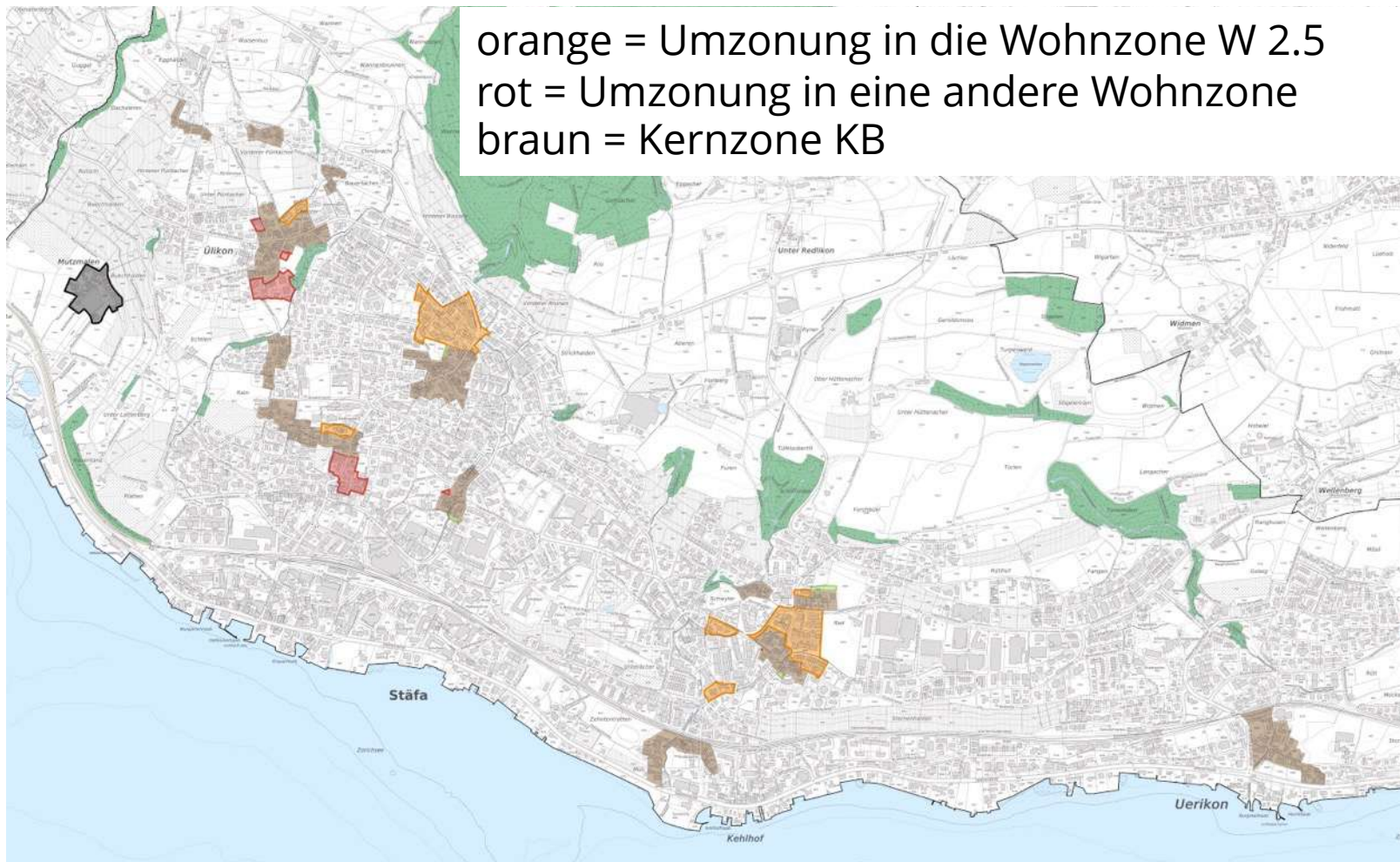
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Neuer Zonentyp: Wohnzone W 3,2 (Bisher W 2,4) *Obere Mattstrasse*



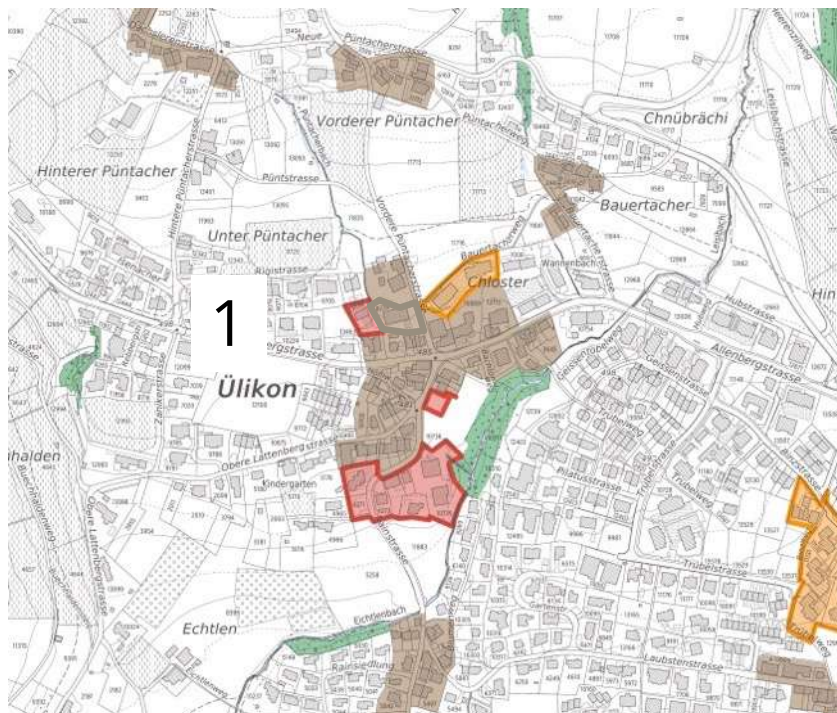


UMGANG MIT DEN KERNZONEN KB





UMGANG MIT DEN KERNZONEN KB



Ülikon:

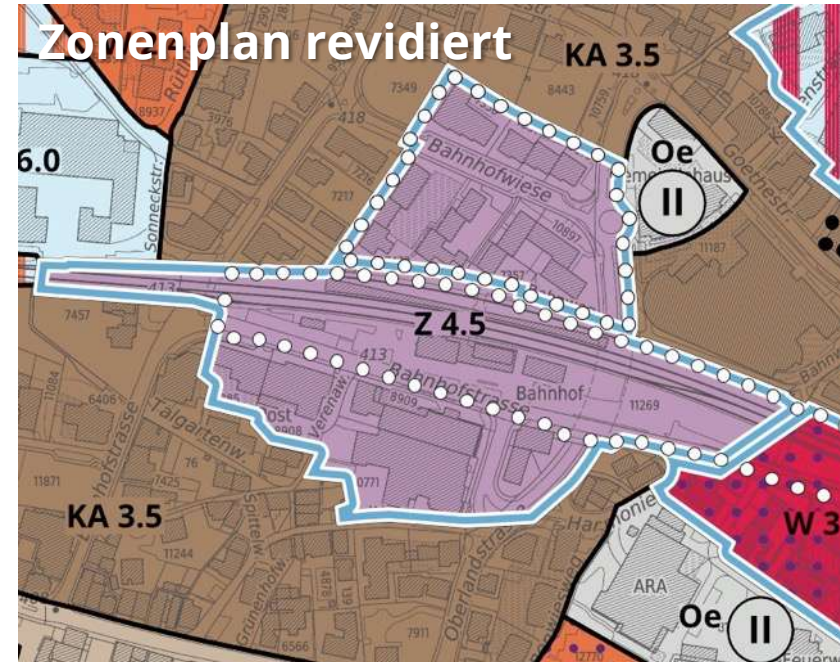
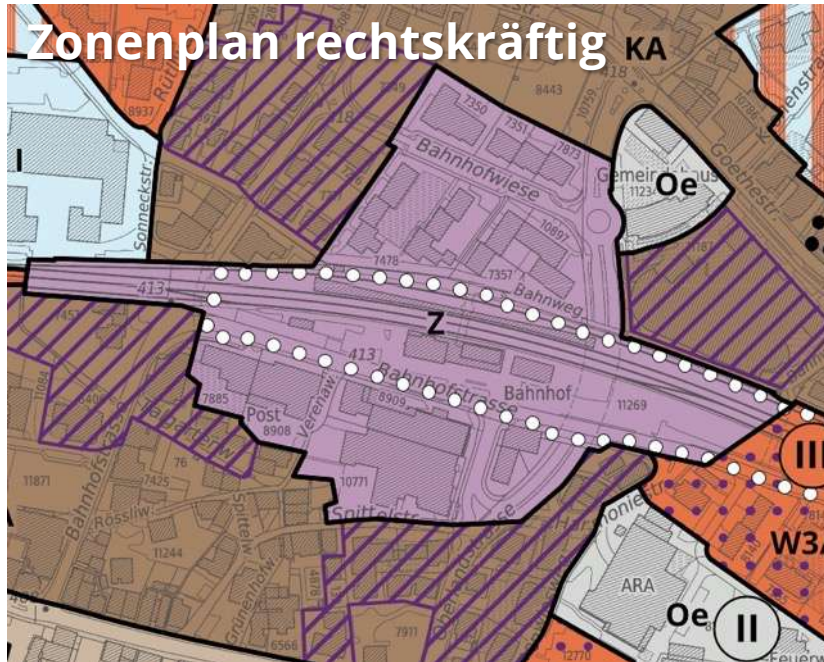
orange = Umzonung in die Wohnzone W 2.5

rot = Umzonung in eine andere Wohnzone (W 2.4)

braun = Kernzone KB

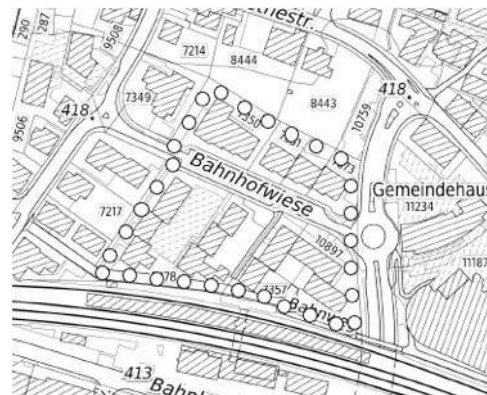


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG



Neue Gestaltungsplan-
Pflicht Bahnhofswiese

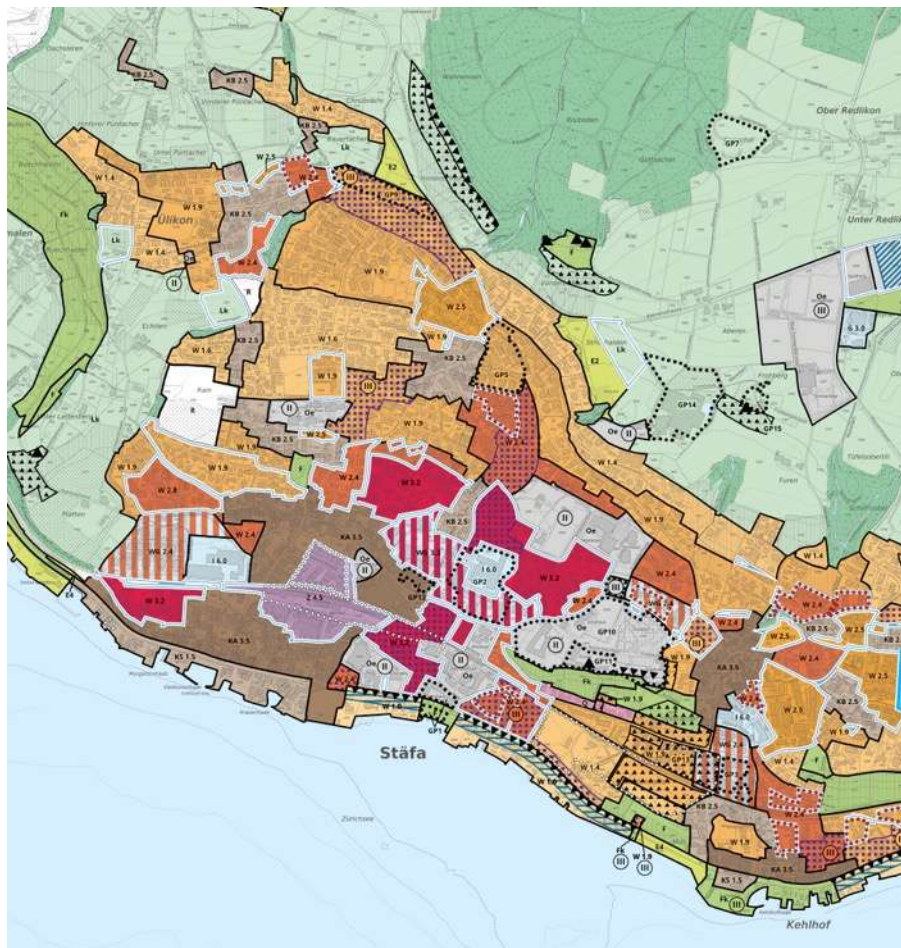
*Vorprüfung ARE und
öffentliche Auflage zur
Aufhebung GP-Pflicht
Bahnhof abgeschlossen*





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Inhalte Teilrevision Zonenplan



- Verdichtungsgebiete
- Anpassung Kernzone KB 2,5
- Aufzoning Zentrumszone Z 4,5
- Laubisrüti: Aufzoning Gewerbe und Industriezone I 7,5
- Umzoning/Erweiterung Frohberg



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Teilrevision Zonenplan – Umzonung Gewerbezone und Aufzonung Industriezone Laubisrüti

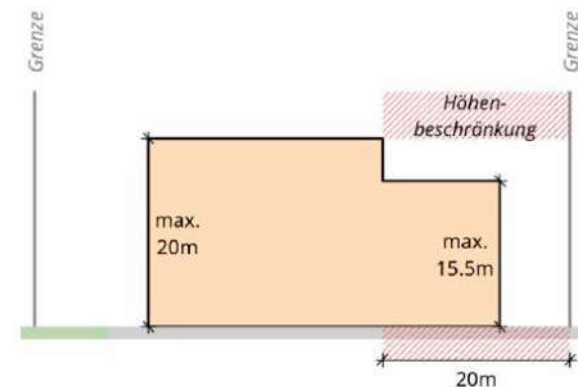
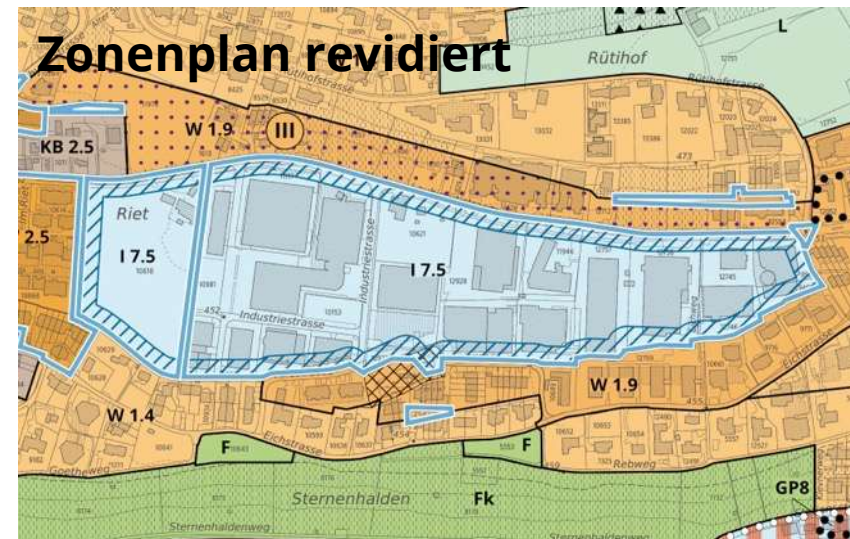
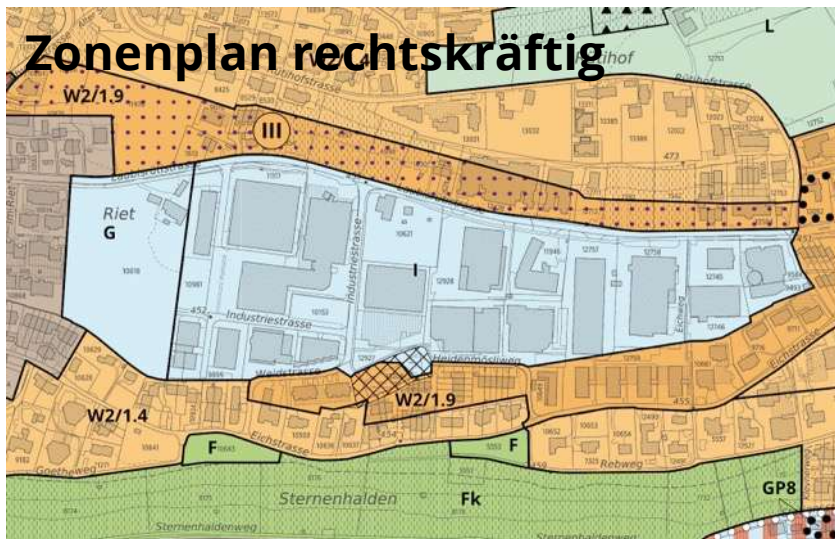


Schaffung von baulichem Spielraum für betriebliche Erweiterungen / Anpassungen



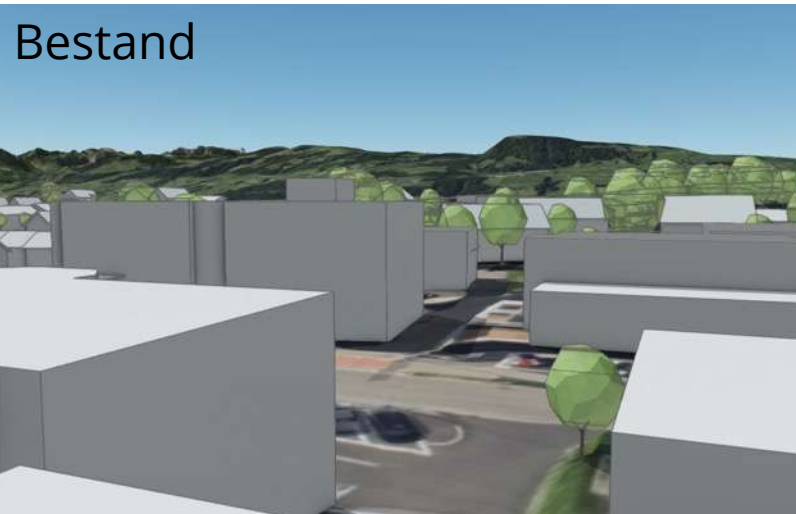
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Teilrevision Zonenplan – Umzonung Gewerbezone und Aufzoning Industriezone Laubisrüti





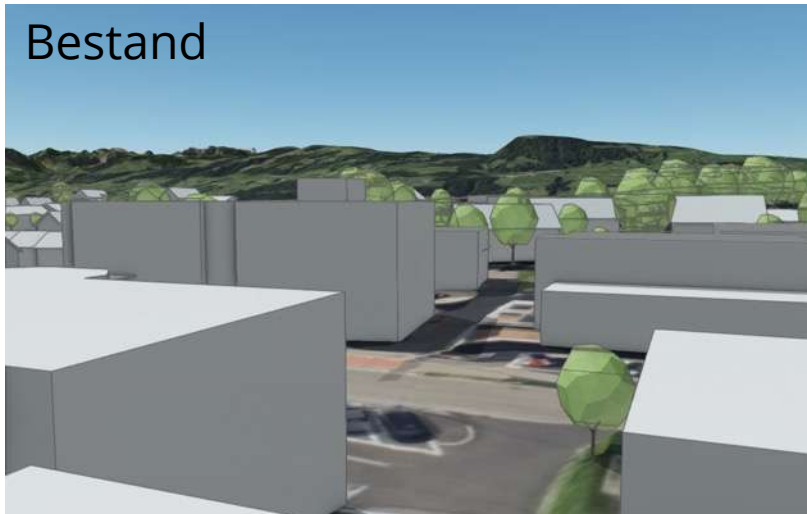
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestand



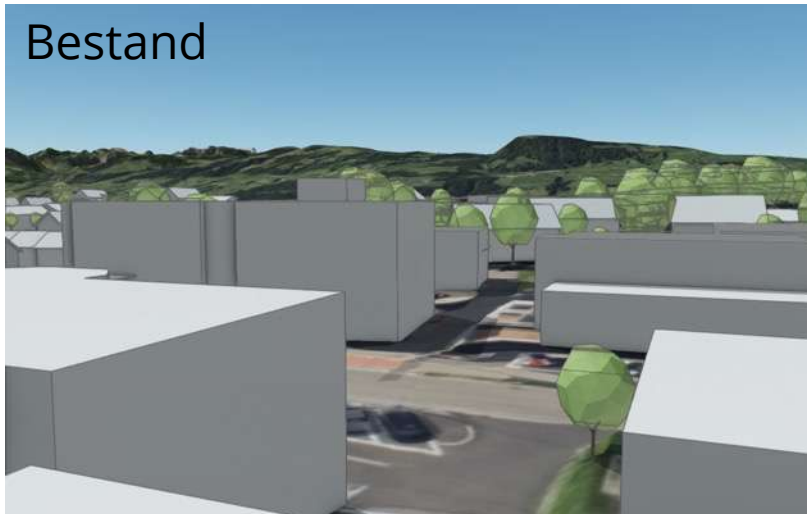
Heutige Bebauungsmöglichkeiten



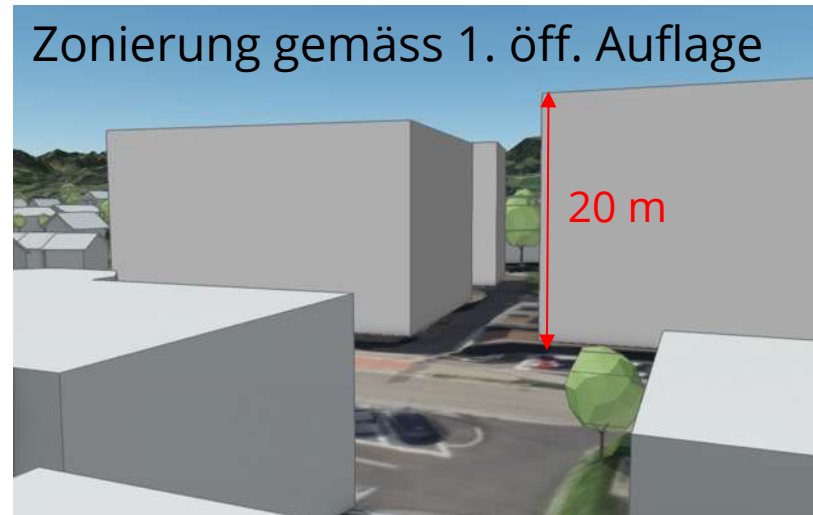


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestand



Zonierung gemäss 1. öff. Auflage



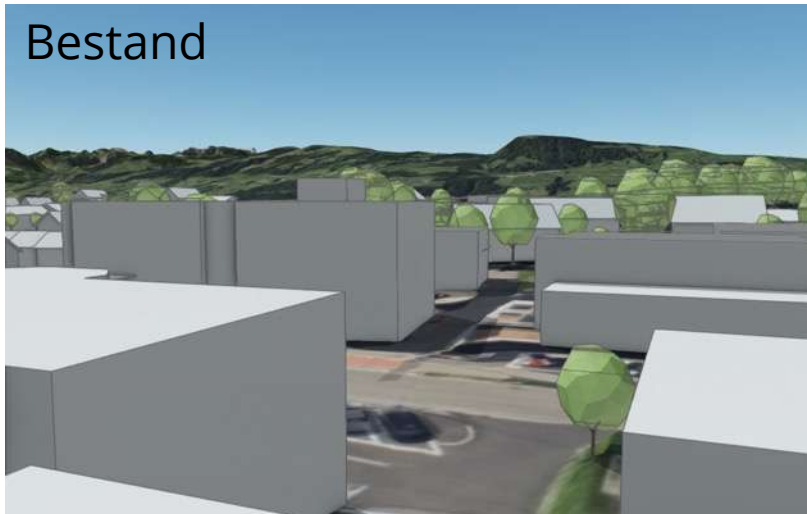
Heutige Bebauungsmöglichkeiten



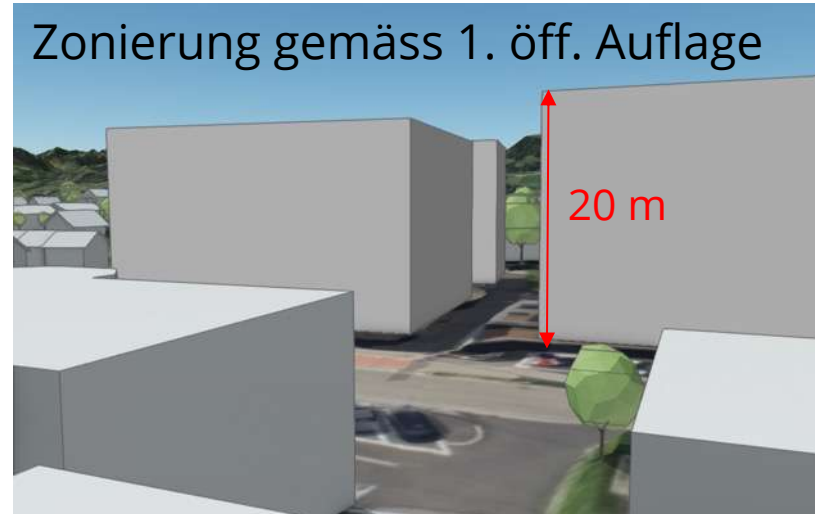


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestand



Zonierung gemäss 1. öff. Auflage



Heutige Bebauungsmöglichkeiten



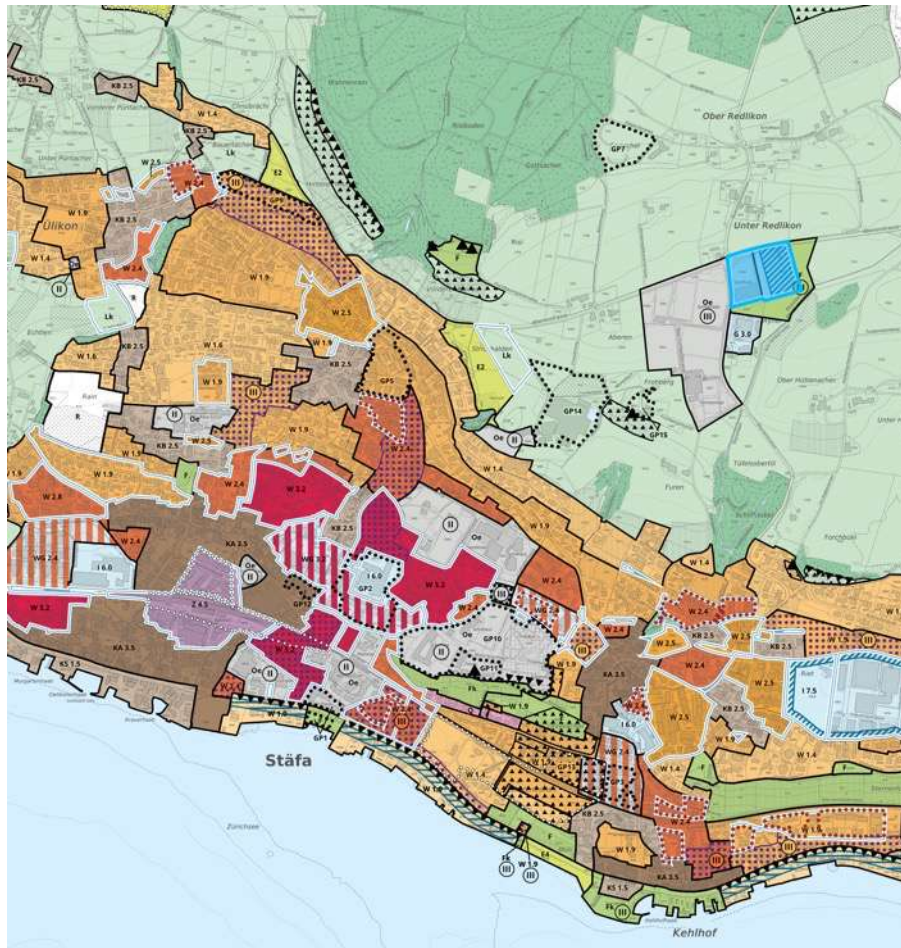
Neu vorgeschlagene Zonierung



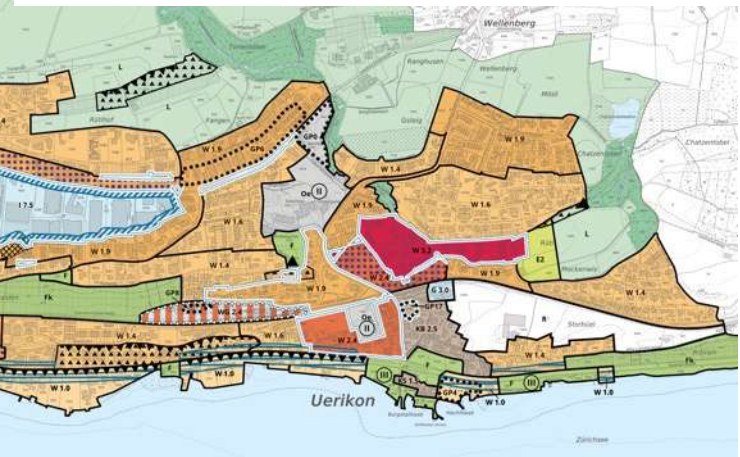


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Inhalte Teilrevision Zonenplan

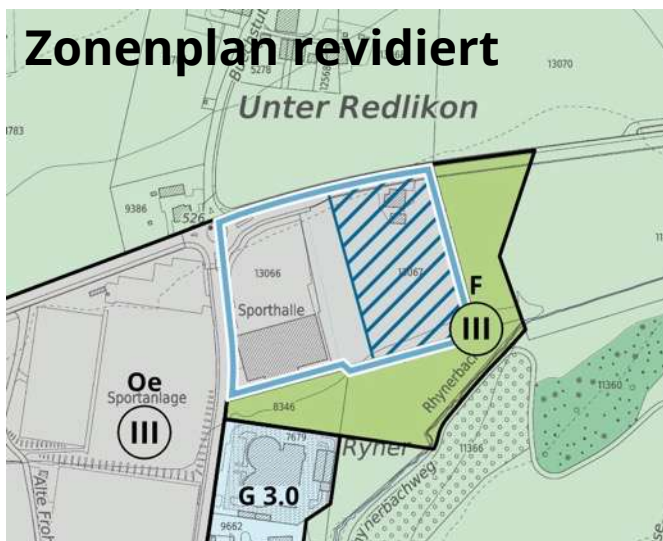
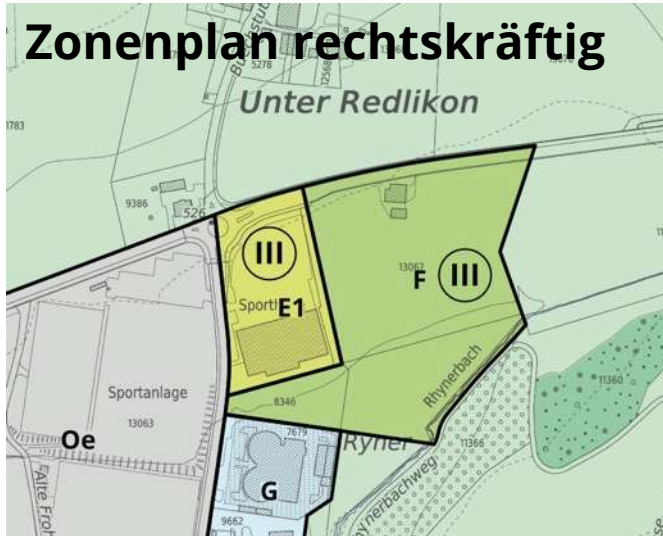


- Verdichtungsgebiete
- Anpassung Kernzone KB 2,5
- Aufzoning Zentrumszone Z 4,5
- Laubisrüti: Aufzoning Gewerbe und Industriezone I 7,5
- Umzoning/Erweiterung Frohberg





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Teilrevision Zonenplan – Einwohnerkapazität

Fassungsvermögen der heutigen Bauzone:
ca. 15'700 EinwohnerInnen

Neu 1. Entwurf : ca. 17'000 EinwohnerInnen

*Neu 2. Entwurf: ca. 16'500 EinwohnerInnen
(+ ca. 800 E im Vergleich zu
heutigen Kapazitäten)*

REL: ca. 16'000 – 18'000 EinwohnerInnen



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bau- und Zonenordnung



Gemeinde Stäfa

Kanton Zürich

Revision Ortsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

- Einführung IVHB
- Verzicht Geschosszahlen
- Preisgünstiger Wohnraum
- Siedlungserneuerung
- Siedlungsökologie
- Parkplatzregelung
- Diverse Anpassungen

31062 - 14.7.2022



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

IVHB – Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (30 Begriffe) > Kanton Zürich autonomer Vollzug



18 Kantone sind dem Konkordat beigetreten

Tessin und Romandie sind nicht beigetreten

Kanton Zürich übernimmt 29 der 30 IVHB-Begriffe; bleibt aber bei Ausnützungsziffer anstatt der Geschossflächenziffer

Gesetzlicher Auftrag: Umsetzung bis 28.2.2025

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

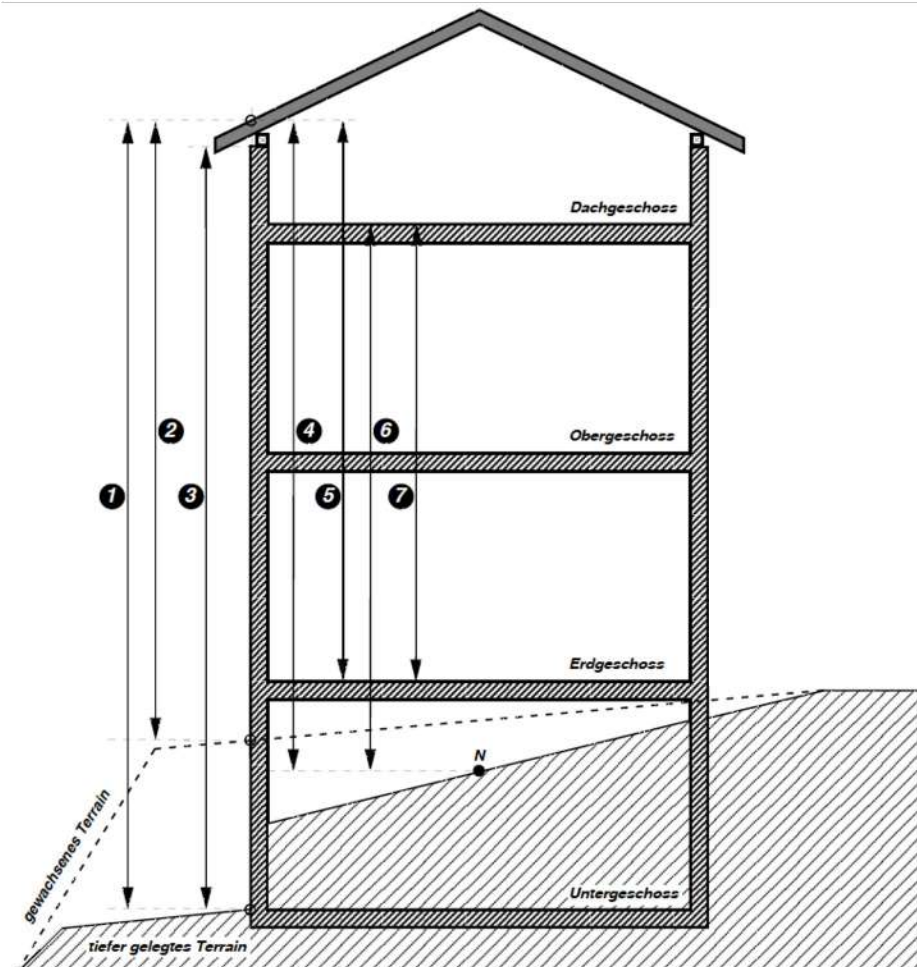
Umsetzung interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

IVHB Idee ...

> **Gleiche Sachen** sollen in den verschiedenen Kantonen die **gleiche Bedeutung** haben

Beispiel:

Messweise der Gebäudehöhe in den verschiedenen Kantonen:
neu „Fassadenhöhe“

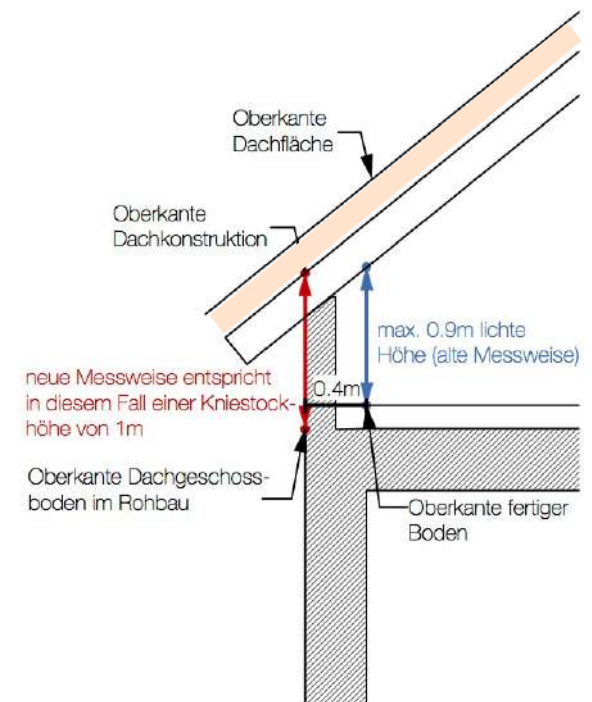
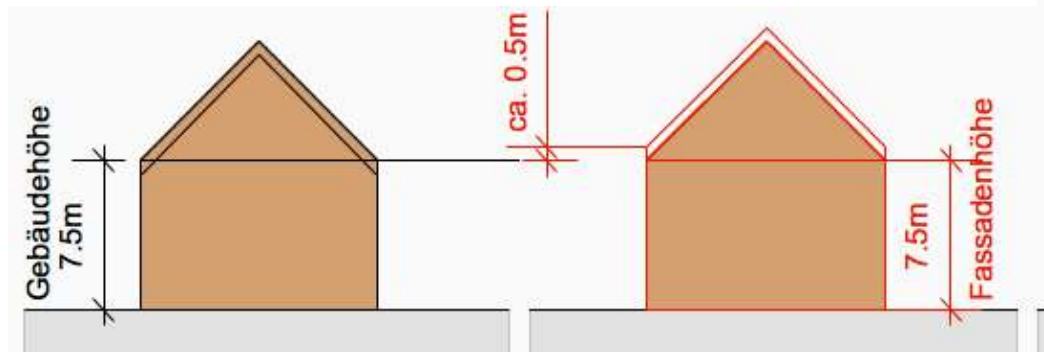


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Umsetzung interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Gebäudehöhe wird zu **Fassadenhöhe**

- > neue Messweise!
- > max. ca. 50 cm höhere Gebäude möglich





AUFHEBUNG DER VORSCHRIFTEN ZUR GESCHOSSZAHL

Zweigeschossige Wohnzonen: zulässige Erscheinung ab 1994 bis 2009





AUFHEBUNG DER VORSCHRIFTEN ZUR GESCHOSSZAHL

Zweigeschossige Wohnzonen: Regelung BZO 2009 bis heute





AUFHEBUNG DER VORSCHRIFTEN ZUR GESCHOSSZAHL

Zweigeschossige Wohnzonen: Regelung BZO 2009 bis heute





AUFHEBUNG DER VORSCHRIFTEN ZUR GESCHOSSZAHL

Zweigeschossige Wohnzonen: zulässige Erscheinung ab 2025 (wie vor 2009)





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

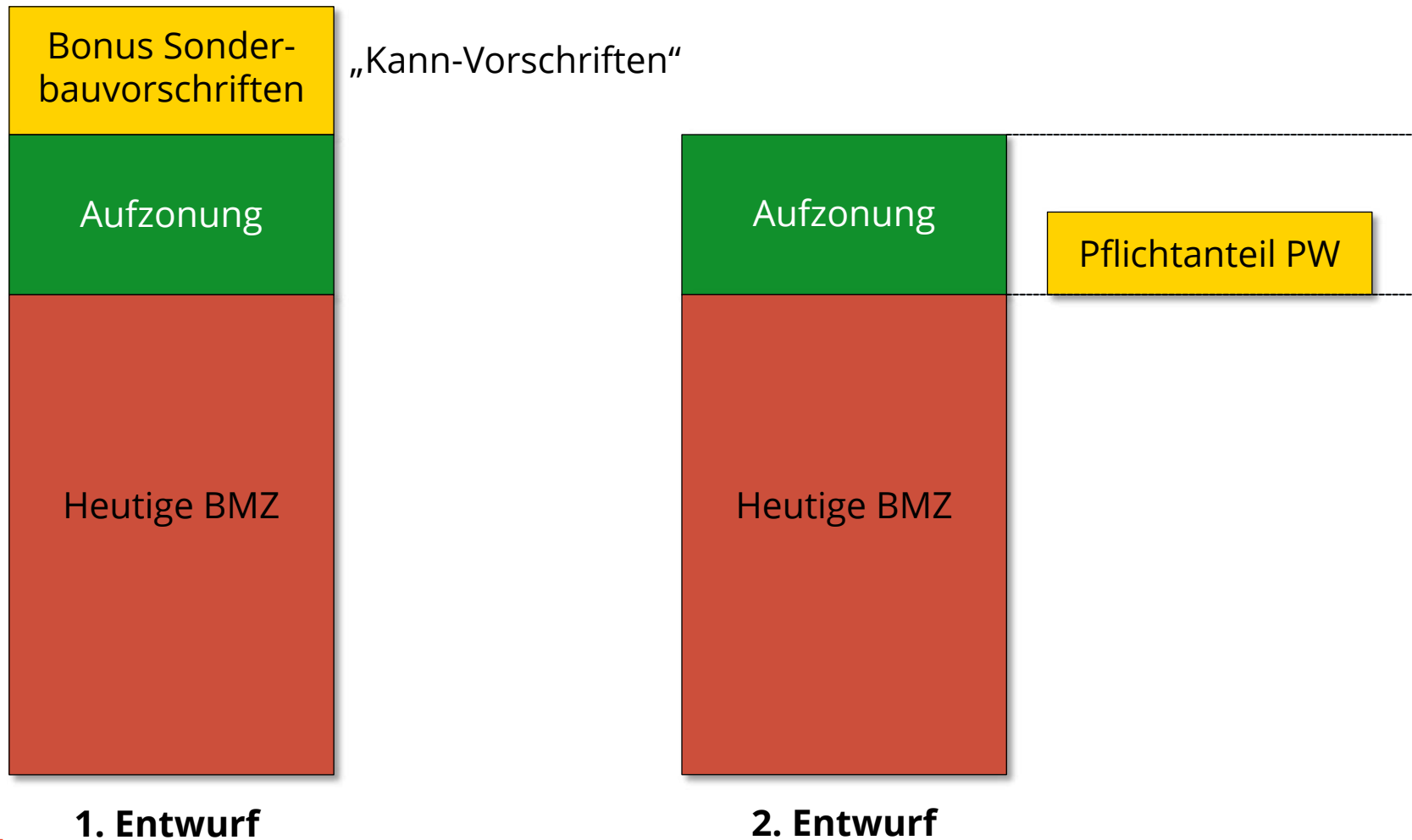
Preisgünstiger Wohnraum





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Preisgünstiger Wohnraum





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Preisgünstiger Wohnraum

3.4 Preisgünstiger Wohnraum

Art. 27b Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum

¹ Auf den im Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Grundstücken müssen mindestens 50% der im Ergänzungsplan festgehaltenen Baumassenziffern dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen.

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten zur Mietzinsausgestaltung, zu den Belegungsvorschriften und zum weiteren Vollzug in einer Ausführungsverordnung.



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Preisgünstiger Wohnraum

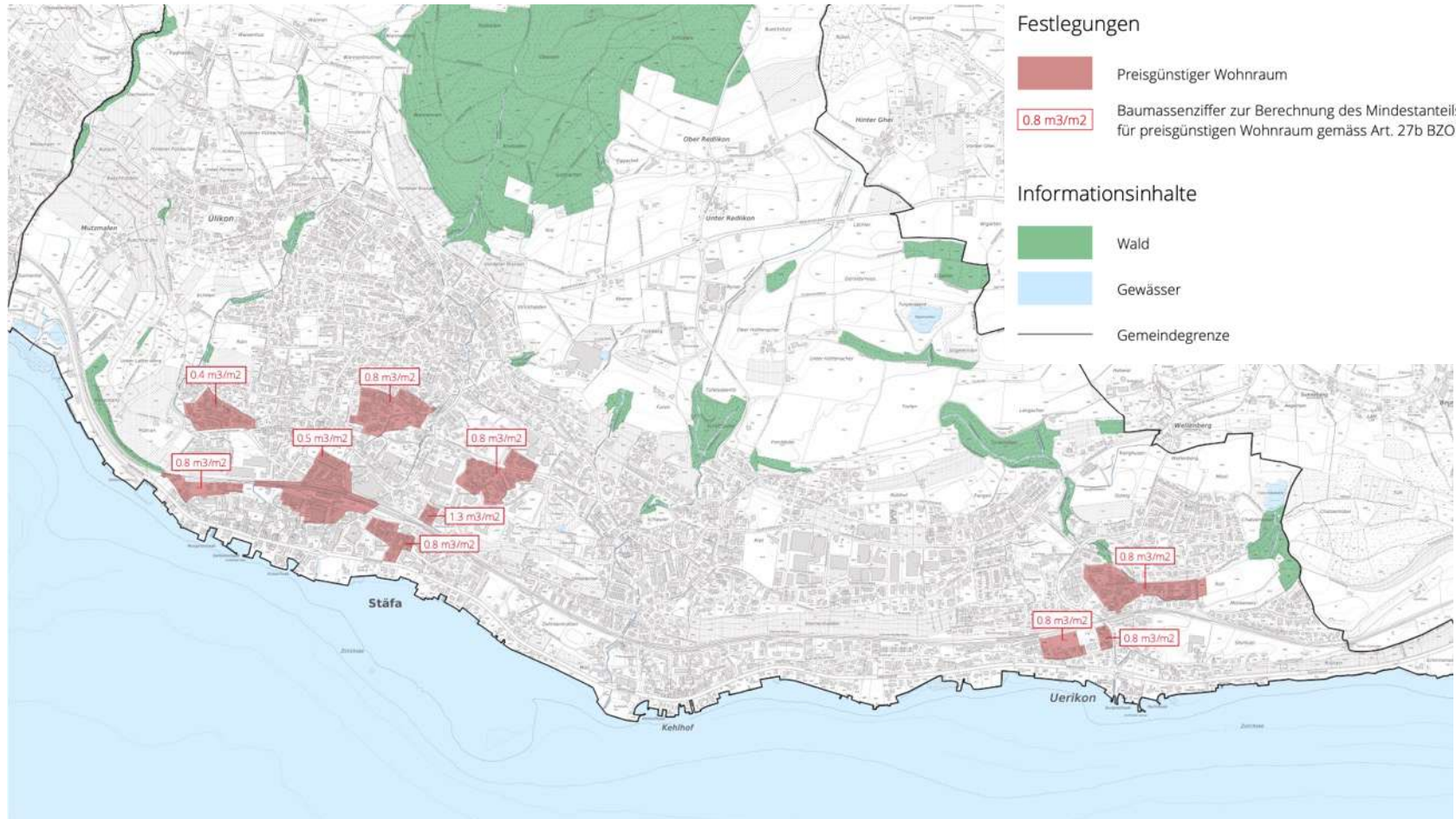
Kriterien für die Auswahl der Gebiete:

- Erhöhung des baulichen Potenzials durch Aufzonungen im Rahmen der vorliegenden Revision
- Hoher Mehrfamilienhaus-Anteil
- Geringer Stockwerkeigentums-Anteil
- Gute ÖV-Erschliessung
- Mehrheitlich Bauten mit Baujahr vor 1985



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

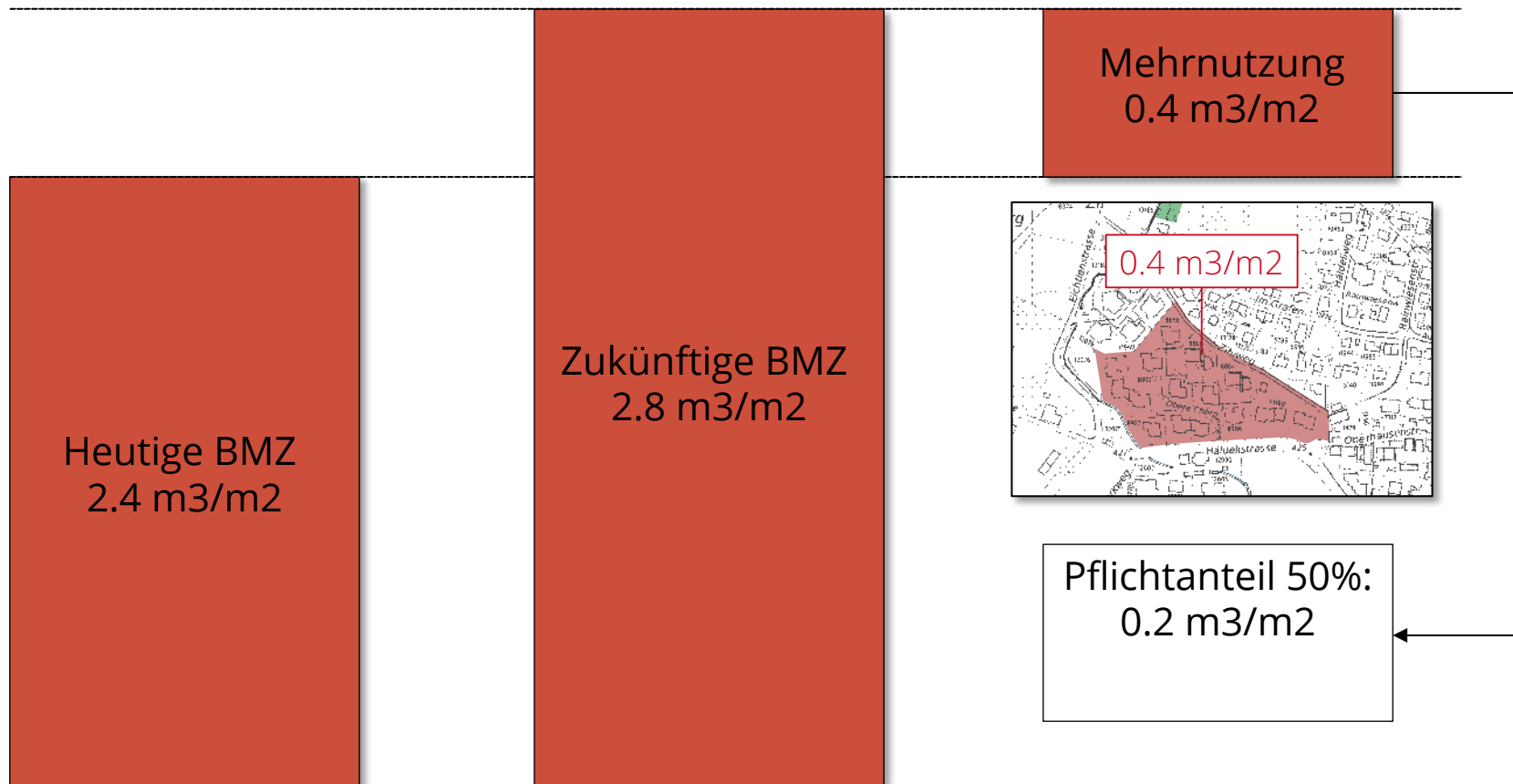
Preisgünstiger Wohnraum





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Preisgünstiger Wohnraum





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Preisgünstiger Wohnraum

Ausführungsverordnung zur Umsetzung und Kontrolle:

- Zweck
- Mietzinsausgestaltung
- Belegungsvorschriften
- Vollzug
- Mietzinsvorgaben und Mietzinskontrolle
- dauernde Sicherstellung
- Inkraftsetzung und Anpassung der Verordnung





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Preisgünstiger Wohnraum kann auch attraktiv sein!



Baugenossenschaft Sunniger Hof Schwamendingen



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Nachhaltige Siedlungserneuerung





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

SoBauV für die nachhaltige Siedlungserneuerung

Ziele:

- Nachhaltige Siedlungserneuerung, die auf einer Weiterentwicklung des Gebäudebestandes basiert
- Struktur-erhaltung und -verbesserung, Quartiercharakter muss angemessen berücksichtigt werden
- bauliche Verdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten ermöglichen
- graue Energie nicht vernichten
- Beitrag zum Energiesparen
- Aufwertung des Aussenraumes
- Wirtschaftliche Anwendbarkeit



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

SoBauV für die nachhaltige Siedlungserneuerung

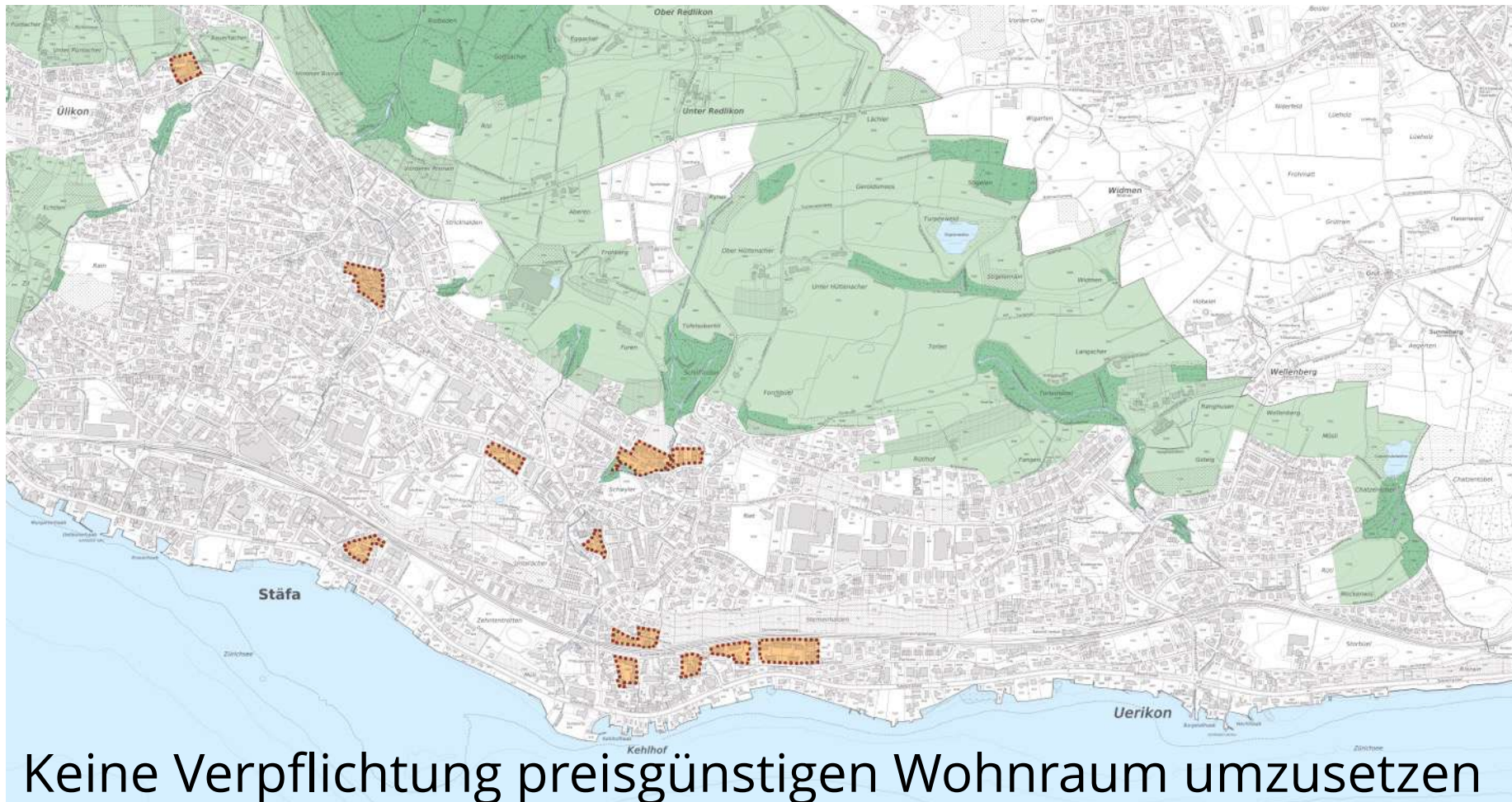
Kriterien für die Auswahl der Gebiete:

- Mehrheitlich Mehrfamilienhäuser und niedriger Stockwerkeigentumsanteil
- Mehrheitlich Gebäude mit Baujahr 1985 und älter
- Ortsbaulich kohärente Abgrenzung
- Keine Verpflichtung für preisgünstigen Wohnraum durch den Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum»
- Keine bestehenden Arealüberbauungen oder Gestaltungsplangebiete



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Gebiete welche die Auswahlkriterien am bestenerfüllen



Keine Verpflichtung preisgünstigen Wohnraum umzusetzen



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

SoBauV für die nachhaltige Siedlungserneuerung

Art. 27d Erleichterungen

Abweichend von Art. 13 BZO können folgende Erleichterungen beansprucht werden:

- a) Zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses oder eines Attikageschosses bei Bestandesbauten
- b) Erhöhung der zulässigen traufseitige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesgebäuden
- c) Erhöhung Baumassenziffer um max. 20%, wenn das Bestandsgebäude um 1 Vollgeschoss erhöht wird oder die zusätzliche Nutzung angebaut wird
- d) Es ist kein Mehrhöhenzuschlag infolge Vergrösserung der Fassadenhöhe zu beachten.
- e) Neue an das Bestandesgebäude angebaute Gebäudeteile sind unter Beibehaltung der wesentlichen Erscheinungsmerkmale des Bestandesgebäudes und der Einhaltung der zonengemässen Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

***Sonderbau-
vorschriften sind
„Kann-Vorschriften“***



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

SoBauV für die nachhaltige Siedlungserneuerung

Art. 27e Voraussetzungen

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Die Quartierstruktur ist durch Beachtung und Weiterentwicklung der allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu stärken.
- b) Es sind zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.
- c) Die Gebäudehülle ist gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten zu sanieren.
- d) Mindestens 50% des zulässigen oberirdischen Gebäudevolumens muss in Bestandesbauten (einschliesslich Aufstockungen oder angebauten Hauptgebäuden) realisiert werden.



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

SoBauV für die nachhaltige Siedlungserneuerung

Art. 27f Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Kompakte Erscheinung mit einheitlichen Dachformen
- b) Erhalt und ökologische Aufwertung der begrünter Freiflächen
- c) Aufwertung des Strassenraumes, Platzsituationen und weiteren öffentlich zugänglichen Aussenräumen
- d) Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen
- e) Optimierung der Parkplatzsituation

Art. 27g Ausschluss

Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für bestehende Gebäude in Arealüberbauungen, in rechtskräftigen Gestaltungsplangebieten und bei Ersatzneubauten.



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Förderung der Siedlungsökologie





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

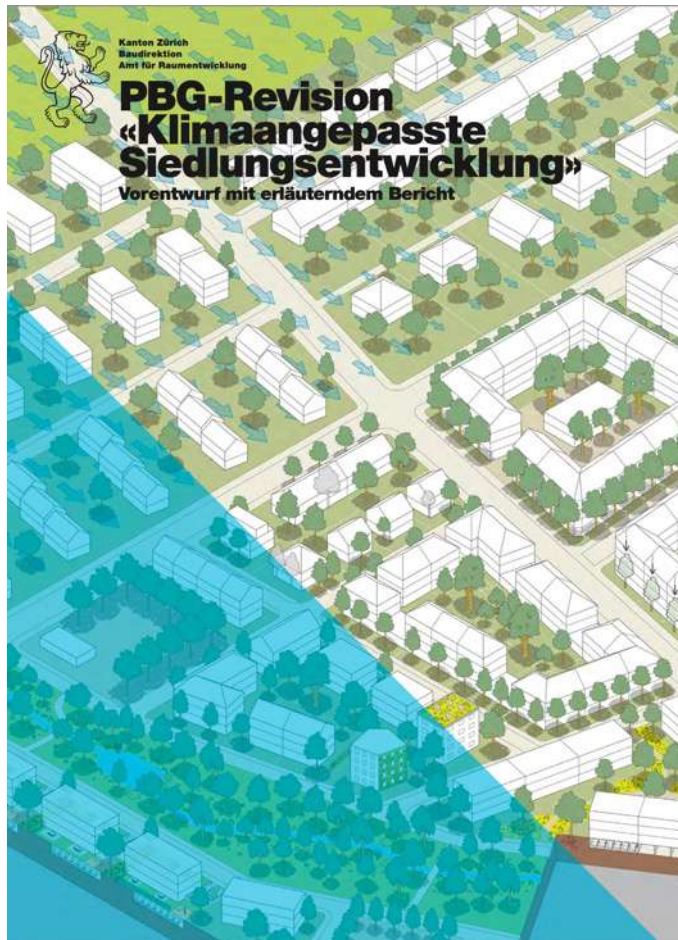
Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

- Pflanzungsverbot von Neophyten
- Baumschutz für Einzelbäume und Baumgruppen
- Naturnahe Bepflanzung & ökologische Ausgleichflächen
- Vorgartenregelung
- Einführung der Grünflächenziffer als Ersatz für die Freiflächenziffer
- Vorgaben für empfindliche Siedlungsränder und Bezeichnung der empfindlichen Siedlungsrändern in einem Ergänzungsplan
- Verhinderung von übermässigen Lichtimmissionen
- Dachbegrüpfungspflicht bei Flachdächern gilt heute schon + Vorgaben zum Substrataufbau



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

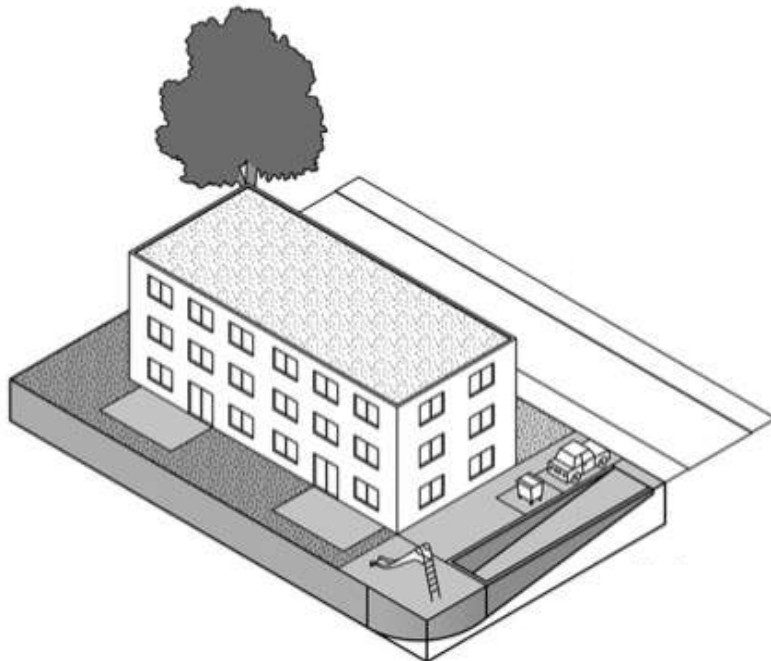




KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

Heute möglich
gem. PBG



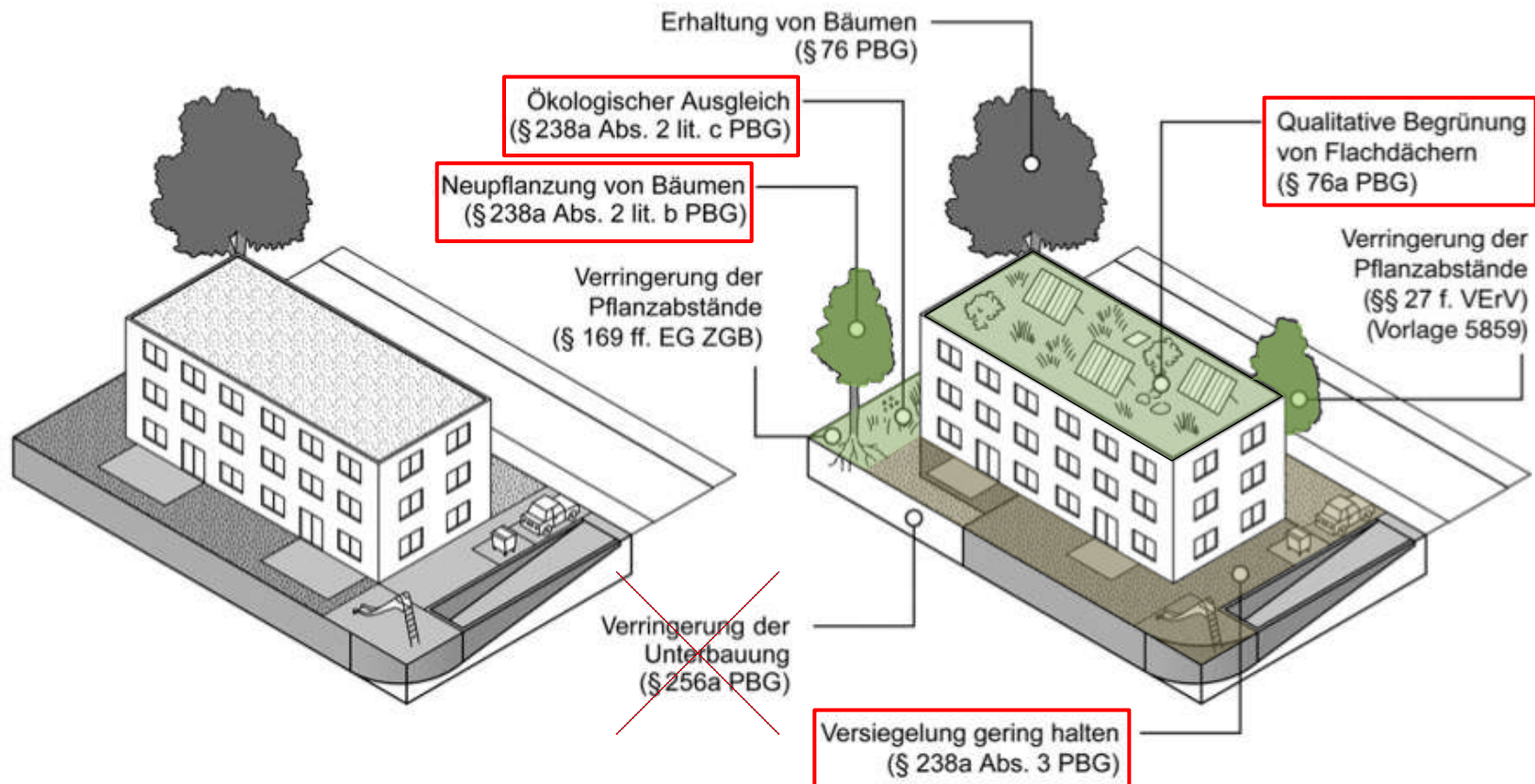


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

Heute möglich
gem. PBG

**Absicht
PBG-Revision**





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

- Pflanzungsverbot von Neophyten
- Baumschutz für Einzelbäume und Baumgruppen
- Naturnahe Bepflanzung & ökologische Ausgleichflächen
- Vorgartenregelung
- Einführung der Grünflächenziffer als Ersatz für die Freiflächenziffer
- Vorgaben für empfindliche Siedlungsränder und Bezeichnung der empfindlichen Siedlungsrändern in einem Ergänzungsplan
- Verhinderung von übermässigen Lichtimmissionen
- Dachbegrünungspflicht bei Flachdächern gilt heute schon + Vorgaben zum Substrataufbau



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

Art. 41.3 Bepflanzung

- Ausschluss von Neophyten

Goldrute X



Robinie (falsche Akazie) X



Art. 41.4 Baumschutz

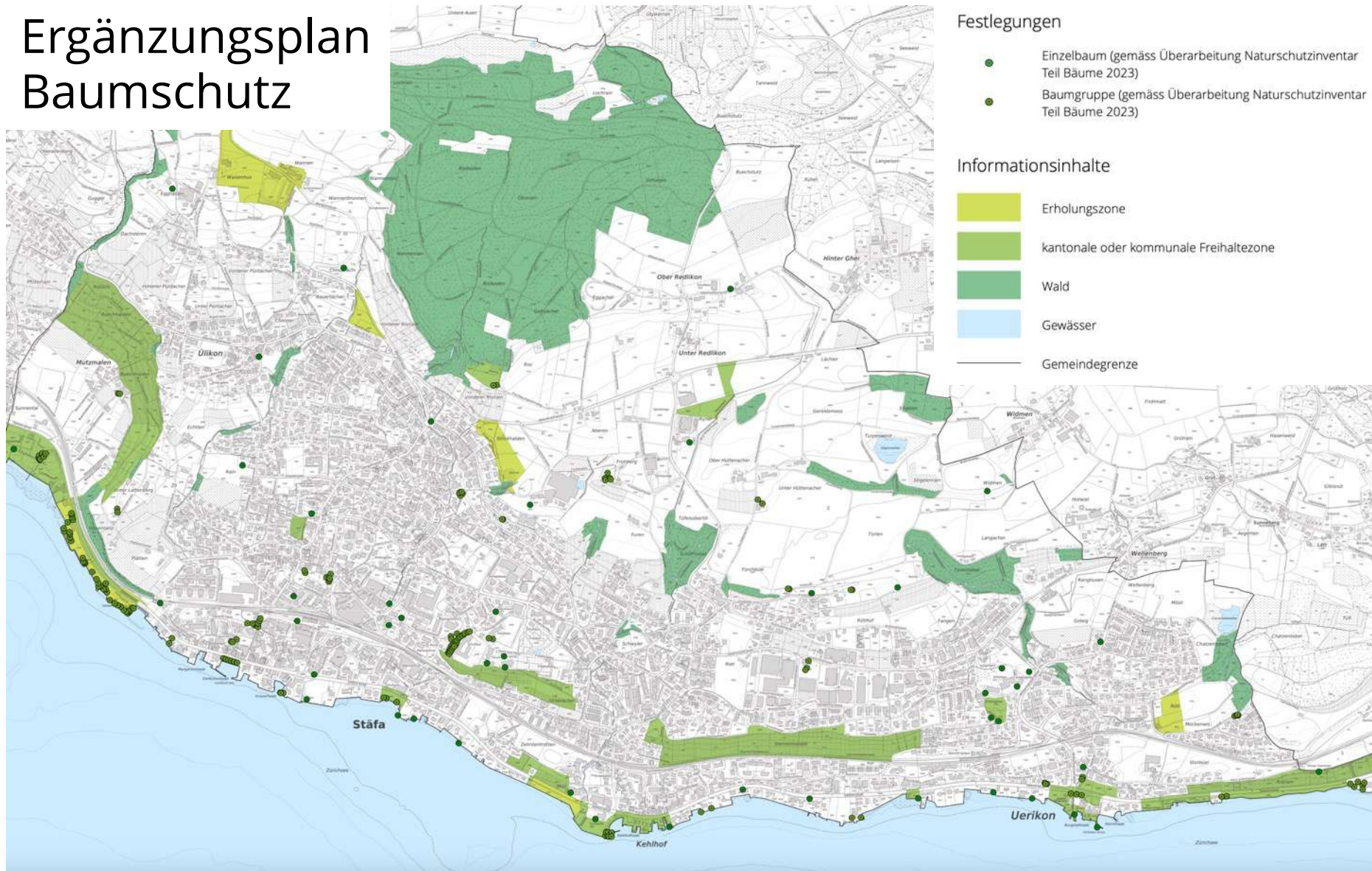
- Erhaltung von erhaltenswerten Einzelbäumen
- Fällen von inventarisierten Bäumen bewilligungspflichtig
- bei Neubauten: 1 neuer Baum oder hochwachsender Strauch pro 300 m² Grundstücksfläche





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Ergänzungsplan Baumschutz





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Funktionen von Bäumen im Siedlungsgebiet

- Anpassung an Klimawandel (Beschattung, Kühlung, Co2-Speicher, Abgabe O2)
 - Förderung der Biodiversität (v.a. grosskronige, einheimische Bäume)
 - Aufwertung Ortsbild (markante Bäume an ortbaulich prominenten Stellen)
- Baumschutz und -förderung = grosser Mehrwert mit wenig Aufwand



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

Art. 41.5 Naturnahe Umgebungsgestaltung

- Umgebung ist möglichst naturnah zu bepflanzen und gestalten
- min. 1/3 der mit der Grünflächenziffer festgelegten Fläche ist naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Empfindliche Siedlungsränder



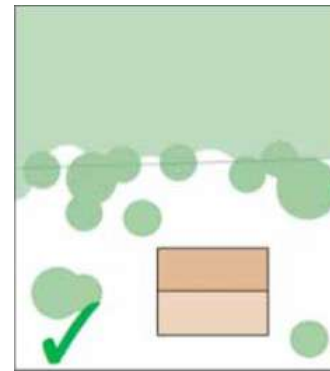
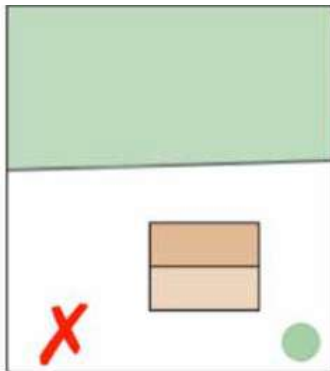


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie

Art. 41.7 Empfindliche Siedlungsränder

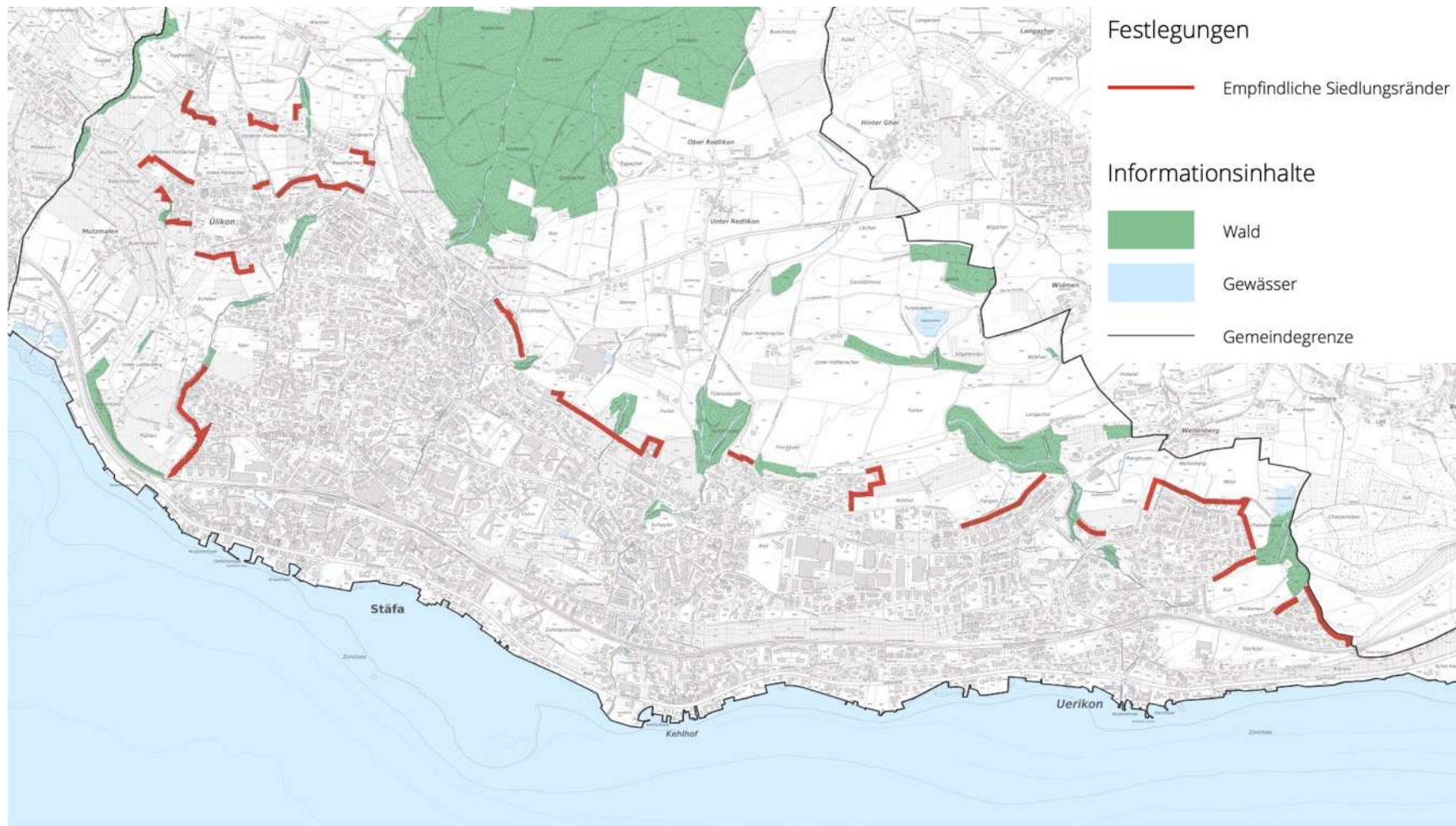
- im Ergänzungsplan „Siedlungsränder“ festgelegt
- fließender, offener Übergang in die freie Landschaft
- Stützmauern und Sichtschutzhecken sind zu vermeiden
- nur einheimische, standortgerechte Pflanzen





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Grünflächenziffer

Zentrumszone südlich der Bahnlinie mind. 20%,
nördlich der Bahnlinie mind. 40%

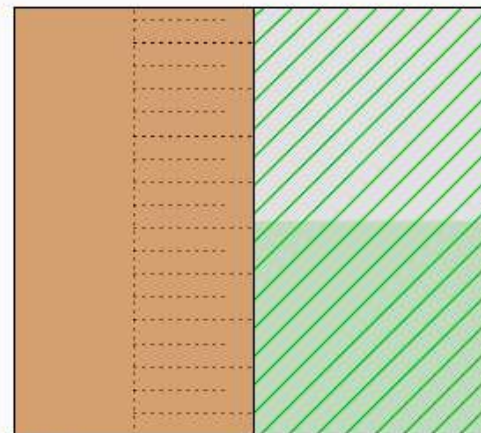
Wohnzone mind. 40% in allen Wohnzonen und mind. 30%
in allen Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung

Industrie- und Gewerbebezonen

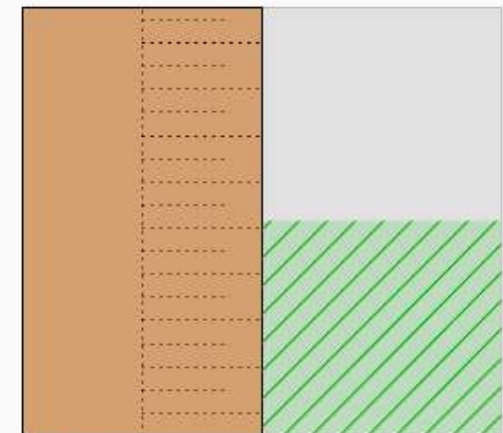
mind. 10%

Zone für öffentliche Bauten

mind. 10% bis 20%



Freiflächenziffer 50%

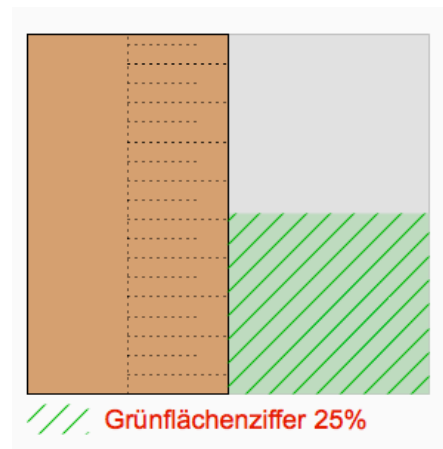
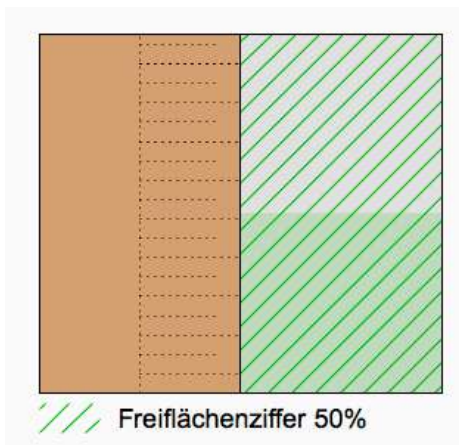


Grünflächenziffer 25%



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Grünflächenziffer





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

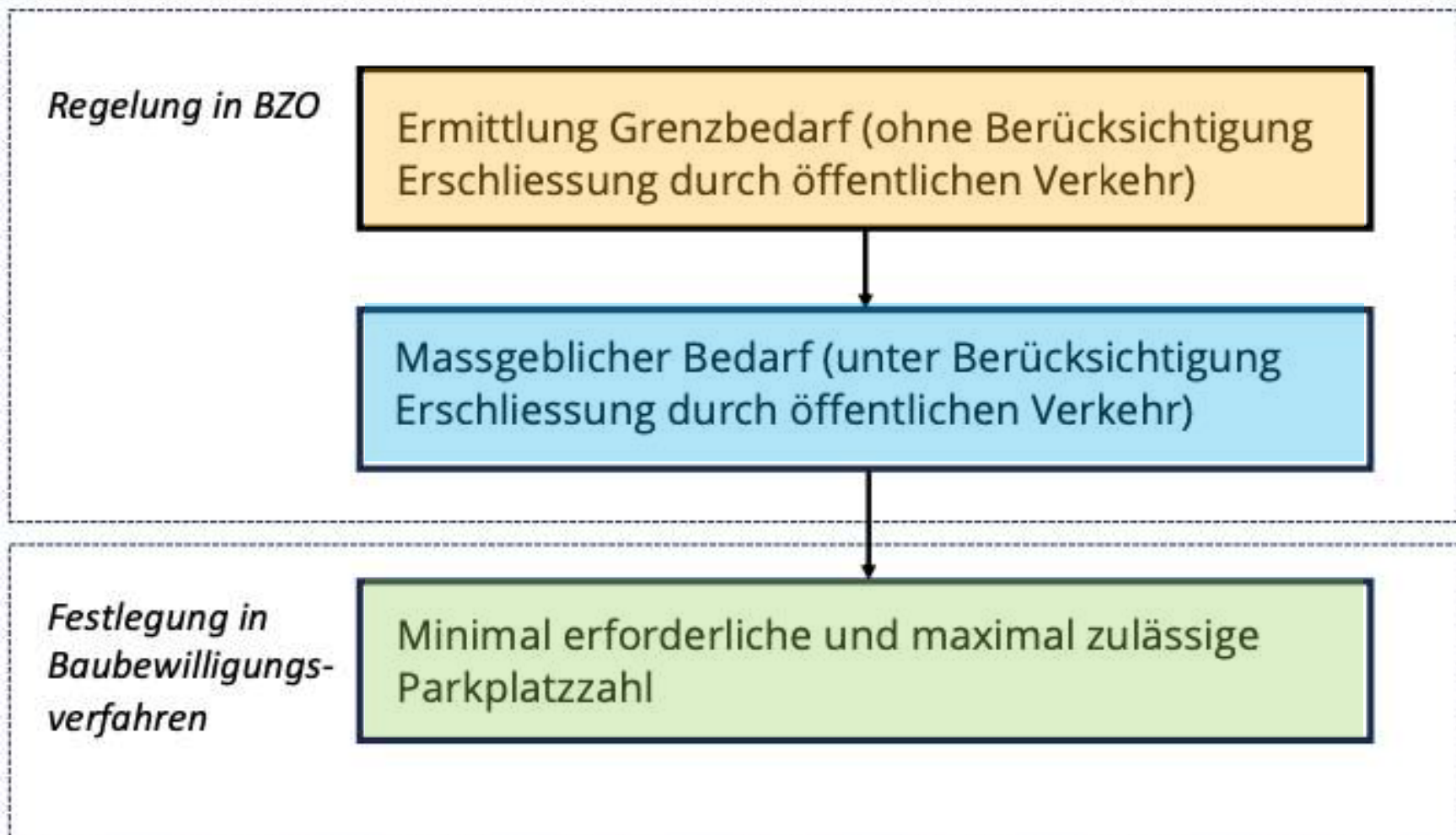
Parkierungsregelung





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Parkierungsregelung – Prinzip





PARKIERUNGSREGELUNG

Massgeblicher Bedarf – Reduktion Art. 41 Abs. 2 BZO

² Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Ergänzungsplan «ÖV-Güteklasse», welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst wird. Auf Basis dieses Plans beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	-	60	90	70	-
Klasse E	100	-	90	-	90	-
Klasse F/ übrige	100	-	100	-	100	-



PARKIERUNGSREGELUNG

Massgeblicher Bedarf

ÖV-Erschliessung

- Bahnlinie mit Haltestelle
- Buslinie mit Haltestelle
- ÖV-Güteklassen
gemäss GIS-ZH 300 / 500 / 750 m

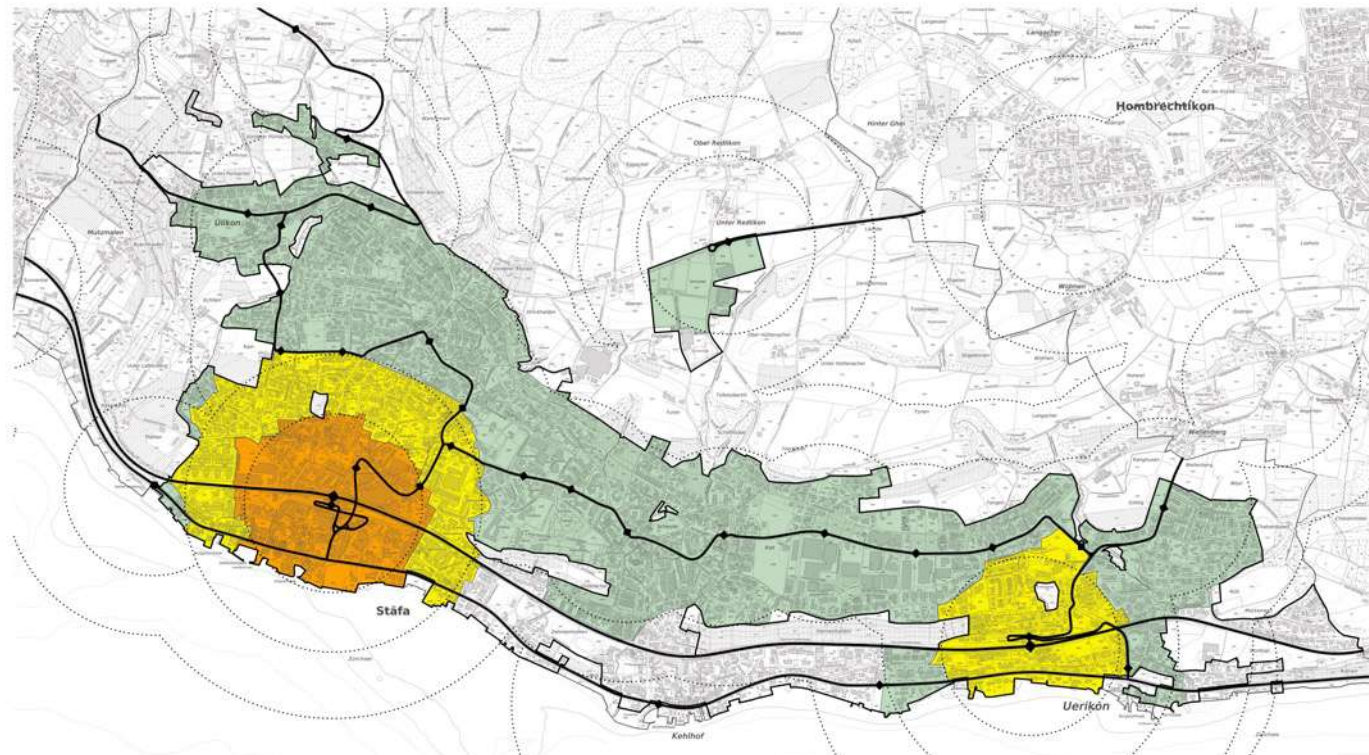
Gütekategorie / Reduktion des Normbedarfs

- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D

Informationsinhalte

- Bauzonengrenze (Entwurf Revision)
- Gemeindegrenze

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs						
Gütekategorie	Nutzer kategorie		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
B	55 %	80 %	30 %	45 %	40 %	60 %
C	70 %	100 %	45 %	65 %	50 %	80 %
D	85 %	-	60 %	90 %	70 %	-





PARKIERUNGSREGELUNG

Normbedarf

50 Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern:

Bewohner	Besucher
1.5 PP / Wohnung	1PP / 4 Wohnungen
75 PP	13 PP

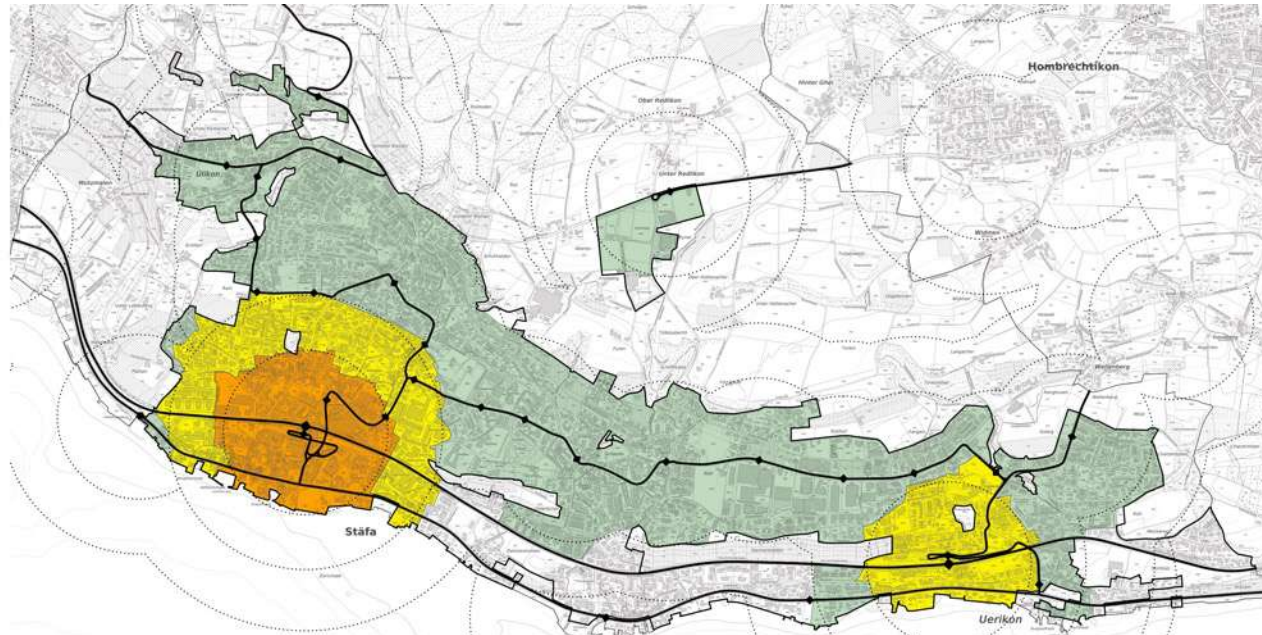
Massgeblicher Bedarf

ÖV-Güteklasse: C

Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher
min. 70%	min. 50%	min. 70%	min. 50%	max. 100%	max. 80%
= 52.5 PP	= 6.5 PP	= 52.5 PP	= 6.5 PP	= 75 PP	= 10.4 PP
≈ 53 PP	≈ 7 PP				≈ 10 PP
min. 60 PP				max. 85 PP	

- Bahnlinie mit Haltestelle
- Buslinie mit Haltestelle
- ÖV-Güteklassen gemäss GIS-ZH 300 / 500 / 750 m
- Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs**
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Informationen**
- Bauzonengrenze (Entwurf Revision)
- Gemeindegrenze

Güteklasse	Nutzerkategorie		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
B	55 %	80 %	30%	45 %	40 %	60 %
C	70 %	100 %	45 %	65 %	50 %	80 %
D	85 %	-	60 %	90 %	70 %	-





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Zusammenfassung der Schwerpunktthemen

- Moderate Siedlungsentwicklung nach innen
- Aufhebung der Vorschriften zur Geschosszahl
- Kernzonen KB 2,5
- Pflichtanteil preisgünstiger Wohnraum bei ausgewählten Aufzonengebieten
- Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsökologie
- Sonderbauvorschriften zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungserneuerung
- Umsetzung IVHB





KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Weitere Revisionsthemen

- **Kernzone:** Umsetzung IVHB-Begriffe in der KA und im Kernzonenplan
- **Zentrumszone:** Ergänzung der Grundmasse und Festlegung eines Mindestgewerbeanteils von 20%
- **WG-Zonen:** Einführung eines Mindestgewerbeanteil für WG-Zonen von 20%
- **OeB-Zone:** Klarstellung, dass die kantonalrechtlichen Vorschriften gelten
- **Arealüberbauungen:** Erhöhung des Bonus von 5% auf 10%
- **Gestaltungsplanpflichtgebiete:** Präzisierungen für das Gebiet Wannen/Mühlehölzli
- **Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern:** Präzisierungen
- **Terrassenhäuser:** Präzisierungen



4

HINWEISE ZUR WEITEREN MITWIRKUNG

Christian Leisi, Fachbereichsleiter Raumplanung



HINWEISE ZUR WEITEREN MITWIRKUNG

Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten

- **Website www.staefa.ch**
→ Unterlagen ab 18. März 2024 abrufbar (Einstieg unter TOPLINKS), Präsentation ebenfalls dann aufgeschaltet
- **Öffentliche Auflage vom 18. März bis 20. Mai 2024**
→ Unterlagen liegen auf, Anregungen und Einwendungen sind möglich
- **Ortsplanungsgespräche vom 9., 16., 30. April und 7. Mai 2024**
→ Ihre individuellen Fragen und Anliegen können geklärt werden
→ Voranmeldung via Website www.staefa.ch (Einstieg unter TOPLINKS)
- **Gemeindeversammlung voraussichtlich im Frühjahr 2025**
→ Festsetzung der Nutzungsplanung / BZO durch Souverän



HINWEISE ZUR WEITEREN MITWIRKUNG

www.staefa.ch



Revision der kommunalen Nutzungsplanung

13. März 2024, 20 Uhr

Öffentliche Informationsveranstaltung im Gemeindesaal Obstgarten.

18. März bis 20. Mai 2024

2. Öffentliche Auflage der Nutzungsplanungsrevision.
Möglichkeit zum Einbringen von Anträgen oder Einwendungen und die
Teilnahme an individuellen Ortsplanungsgesprächen.

[Medienmitteilung vom 15. Februar 2024](#)

[Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.](#)



TOPLINKS

- > Gesetzessammlung
- > Jobs
- > Nachhaltigkeit
- > **BZO-Revision**
- > Online schalter
- > eSteuerkonto
- > Dienstleistungen
- > e360 in Stäfa
- > Ratsherren
- > Kontakt

TEILEN

- f facebook
- twitter
- whatsApp

MITTEILUNGEN

EVENTS



5

FRAGEN

Alle



6

SCHLUSSWORT

Casimir Schmid, Hochbauvorstand



**HERZLICHEN DANK FÜR IHR
INTERESSE UND KOMMEN SIE
GUT NACH HAUSE!**