



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

- Massgebende - Kernzonenplan Mst. 1:1'000 vom 10. Oktober 2018
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 10. Oktober 2018

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung der Planung Anstoss der Teilrevision bildet das Umbau- und Sanierungsprojekt der Liegenschaft Kronenweg 1, 3 und 5. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13'526 – nördlich der schutzwürdigen Liegenschaft – soll die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden. Dies erfordert die Anpassung der heutigen Kernzonenbestimmungen Ötikon – Oberhausen.
- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stäfa setzte mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 12. Februar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 7. März 2019 ersucht die Gemeinde Stäfa um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung der Vorlage Der private Eigentümer der Liegenschaft Kronenweg 1, 3 und 5 entwickelte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stäfa ein Projekt, um die denkmalpflegerisch schutzwürdigen Gebäude zu sanieren, teilweise umzubauen und im rückwärtigen Bereich einen Neubau zu erstellen. Gestützt auf eine Volumenstudie stellte ein Fachgremium der Gemeinde fest, dass eine bessere Gesamtsituation erreicht werden kann, wenn im Bereich des geplanten Neubaus neu drei, statt bisher zwei Vollgeschosse erstellt werden können. Aus diesen Überlegungen heraus wird der Kernzonenplan Ötikon – Oberhausen angepasst.



Ergebnis der Genehmigungsprüfung Die Anpassungen des Kernzonenplans Ötikon – Oberhausen entsprechen den übergeordneten Planungsinstrumenten. Er ist mit dem ISOS und dem KOBİ abgestimmt. Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 28. September 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Stäfa wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Stäfa (unter Beilage von einem Dossier)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

VERSENDET AM - 6. MAI 2019

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Stäfa

Teilrevision Nutzungsplanung
Kernzonenplan Ötikon – Oberhausen
Anpassung Baubereich Kronenweg

Anpassung Kernzonenplan

1:1000

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2018.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:








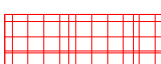

Genehmigung durch die Baudirektion am - **6. Mai 2019**

Für die Baudirektion:


BDV-Nr.

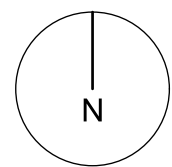
0373/19

Festlegung:

-  Perimeter Kernzonenplan
-  Grenze zwischen Kernzonen KA KB KS
-  Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 4 BZO
-  Übrige bestehende Gebäude gemäss Art. 3 BZO
-  Baubereich mit max. 1 zulässigem Vollgeschoss
-  Baubereich mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen
-  Baubereich mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen
-  Baubereich für Hauptgebäude gemäss Art. 4 BZO
-  Baubereich für besondere Gebäude

Informationsinhalt:

-  beantragte Festlegungen

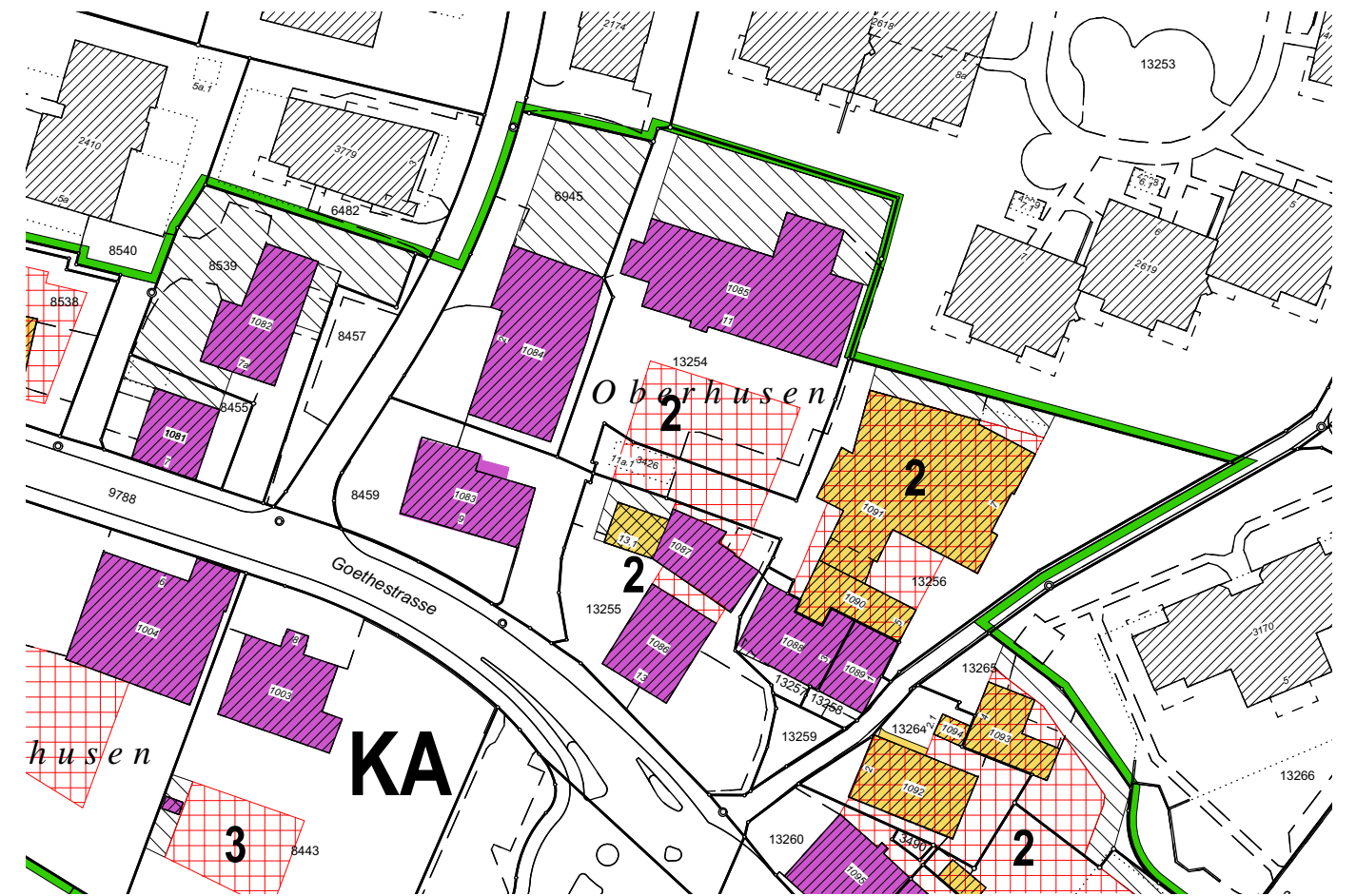


Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

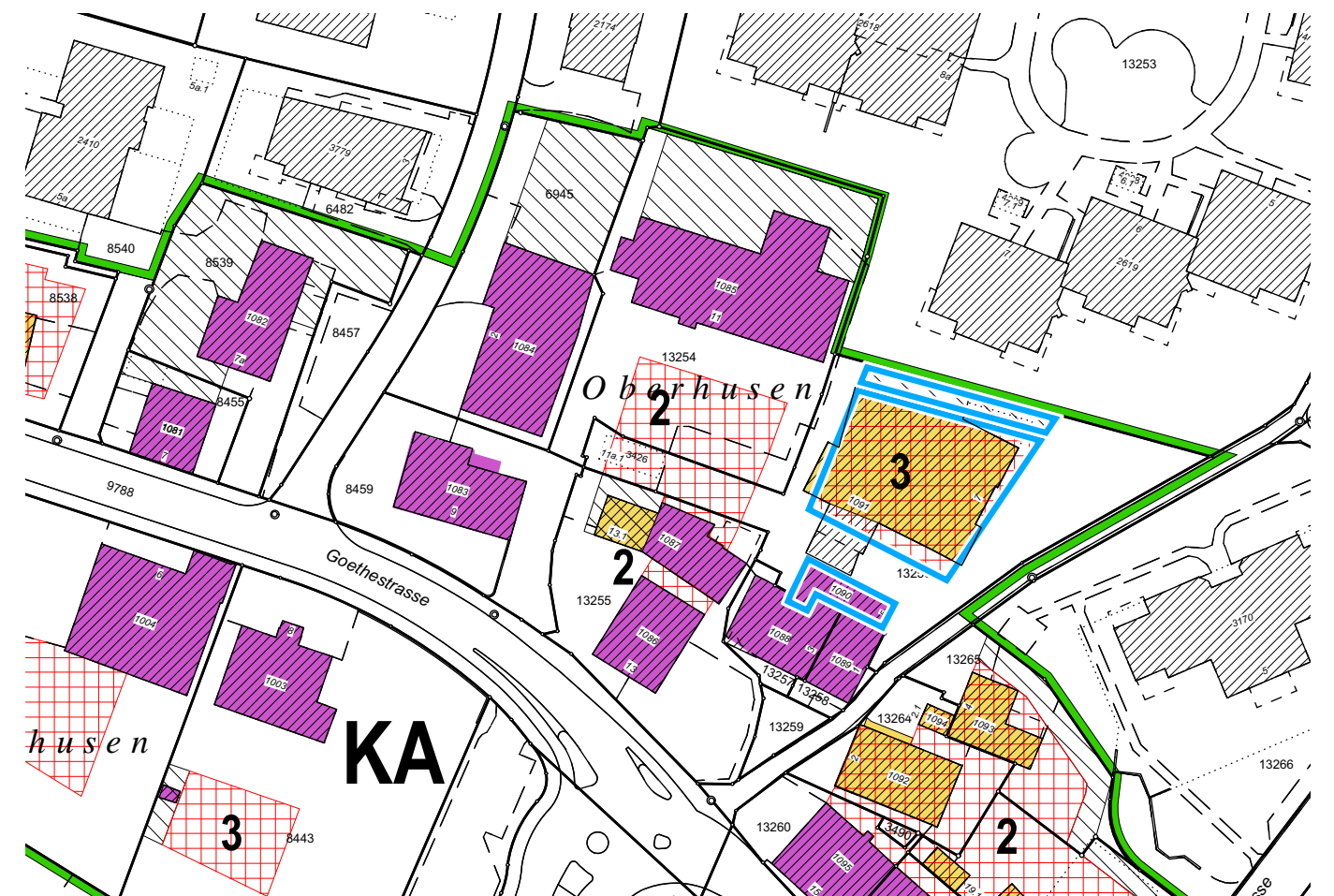
Grundlagedaten
 Amtliche Vermessung: GIS, Kanton Zürich vom 7.6.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Ausschnitt rechtskräftiger Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen



Ausschnitt angepasster Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen





Teilrevision Nutzungsplanung
Kernzonenplan Ötikon – Oberhausen
Anpassung Baubereich Kronenweg

Erläuternder Bericht gemäss
Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Gebietsbeschreibung	5
	1.3 Ablauf der Teilrevision	7
	1.4 Grundlagen	7
	2. Übergeordnete Vorgaben	8
	2.1 Bundesinventar	8
	2.2 Kantonale Planungsinstrumente	9
	2.3 Regionale Planungsinstrumente	11
	2.4 Kommunale Planungsinstrumente	12
	2.5 Weitere Grundlagen	13
	3. Anpassung Kernzonenplan	15
	4. Auswirkungen	18
	4.1 Siedlungsentwicklung - Ortsbild	18
	4.2 Umwelt	20
	4.3 Fazit	20
4.4 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren	21	
5. Mitwirkung	21	
5.1 Kantonale Vorprüfung	21	
5.2 Anhörung	22	
5.3 Öffentliche Auflage	22	
5.4 Festsetzung und Genehmigung	22	

Auftraggeberin

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Sanierungsprojekt Umbau Liegenschaft Kronenweg 1, 3 und 5

Gutachten zur Schutzwürdigkeit
16.3.2018

Vorgehen betreffend Unterschutz-
stellung

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde ein Projekt zur Sanierung und zum Umbau der Liegenschaft Kronenweg 1, 3 und 5 entwickelt.

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes 1/3/5 wurde im Rahmen des Gutachtens IBID vom 16.3.2018 beurteilt.

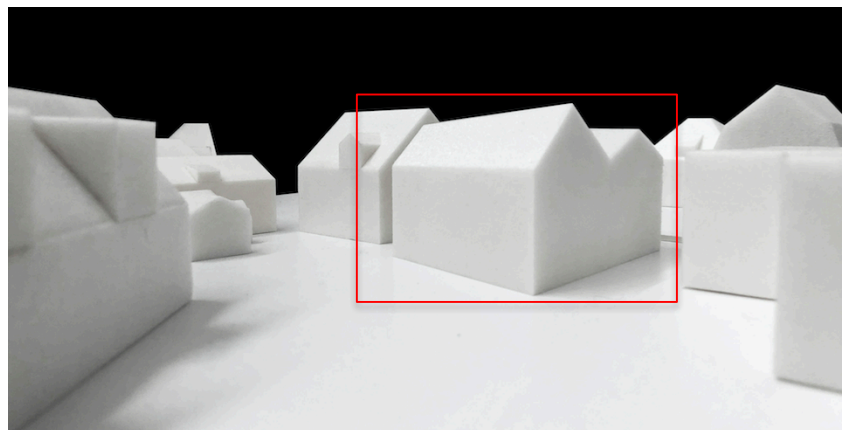
Grundlage für das Sanierungs- und Umbauprojekt bildet der Entwurf des verwaltungsrechtlichen Vertrages vom 9.4.2018. Dieser regelt den Schutzzumfang des Gebäudes in genereller Art und Weise und wird ergänzt, sobald ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt.

Dementsprechend ergibt sich, dass innert Frist über die Schutzwürdigkeit nicht definitiv entschieden werden kann. Die Behandlungsdauer wurde dementsprechend bis längstens 29.4.2019 verlängert.

Neubauprojekt Kronenweg 7

Im Rahmen des Planungsprozesses beabsichtigten die Grundeigentümer, auch den nördlichen Bereich neben dem Gebäude Nr. 1/3/5, auf welchem heute noch die ursprünglichen Gewerbebauten der "Beizerei" (Nr. 7) stehen, neu zu beplanen. Dazu haben bereits Besprechungen mit Vertretern der Gemeinde Stäfa sowie dem denkmalpflegerischen Berater der Gemeinde stattgefunden. An der Sitzung vom 9. Mai 2018 wurde durch das beauftragte Architekturbüro eine Volumenstudie vorgestellt. Die anwesenden Fachexperten kamen einhellig zum Erkenntnis, dass mit einem Spielraum von drei Geschossen das Gebäudevolumen besser proportioniert werden könnte, als mit den heutigen Vorgaben gemäss BZO von zwei Vollgeschossen.

Volumenstudie Architektur Hürzeler
Neubau mit 3 Vollgeschossen



Gesuch der Grundeigentümerschaft

Am 17. Mai 2018 reichte die Grundeigentümerschaft das Gesuch ein, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13'526 im Baubereich der Kernzone KA neu 3 statt wie heute 2 Vollgeschosse zuzulassen.

GRB 5.6.2018

Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben grundsätzlich. Es entspricht der Zielsetzung der inneren Verdichtung und ermöglicht im konkreten vorliegenden Fall eine bessere ortsbauliche Lösung und Einordnung gegenüber dem Gebäude Kronenweg 1, 3 und 5. Es verbessert zudem die wirtschaftliche Tragbarkeit des Grundeigentümers für die anforderungsgemässe Sanierung der Schutzobjekte.

Teilrevision der Nutzungsplanung

Für die Anpassung im Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen. Der Baubereich im aktuellen Kernzonenplan ist dahingehend zu ändern, dass die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss von 2 VG auf 3 VG erhöht wird.

Dies erfordert lediglich eine Anpassung am heutigen Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen. Die Bauordnung und der Zonenplan müssen nicht angepasst werden.

Die Teilrevisionsvorlage ist der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

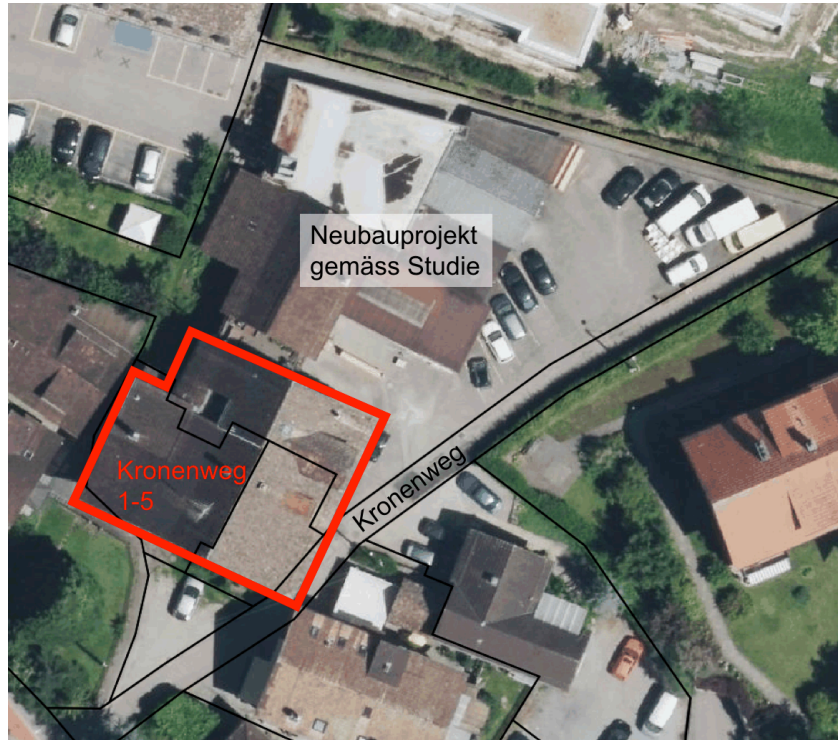
Einbettung in die Gesamtrevision

Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2018 beschlossen die Nutzungsplanung von Stäfa einer Gesamtrevision zu unterziehen. Dieses Vorhaben sieht jedoch eine umfassende Überprüfung der verschiedenen Themen der Nutzungsplanung und der Entwicklung der Gemeinde vor.

Im vorliegenden Fall geht es um die Sanierung des Bestandes und die Aufwertung des kleinen Areals durch einen zeitgemässen Neubau, welches kaum Einfluss oder Auswirkungen auf die Gesamtrevision hat. Das Vorhaben soll zügig angegangen werden können, um bald eine Sanierung des Bestandes zu erreichen. In diesem Sinne wird die Teilrevision Kernzonenplan Kronenweg der Gesamtrevision vorgezogen.

1.2 Gebietsbeschreibung

Bestehende Situation und
Vorhaben



Kronenweg 1-5

Gemäss Gutachten: Ausschnitt aus den Daten der amtlichen Vermessung (GIS-ZH). Das Hauptgebäude Kronenweg 1-5 (mitsamt der Erweiterung gegen Westen) ist rot markiert. Der Zinnenanbau (Teil von Assek.-Nr. 1091) ist orange markiert.

Für das Wohnhaus am Kronenweg 1-5 (Assek.-Nr. 1088, 1089, 1090 und 1091) liegt ein Gutachten zur Klärung der Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG vor.

Dieses bestätigt die Schutzwürdigkeit des Gebäudes als „altes Gemeindehaus“. Der Zinnenanbau wird jedoch nicht als erhaltenswert eingestuft.

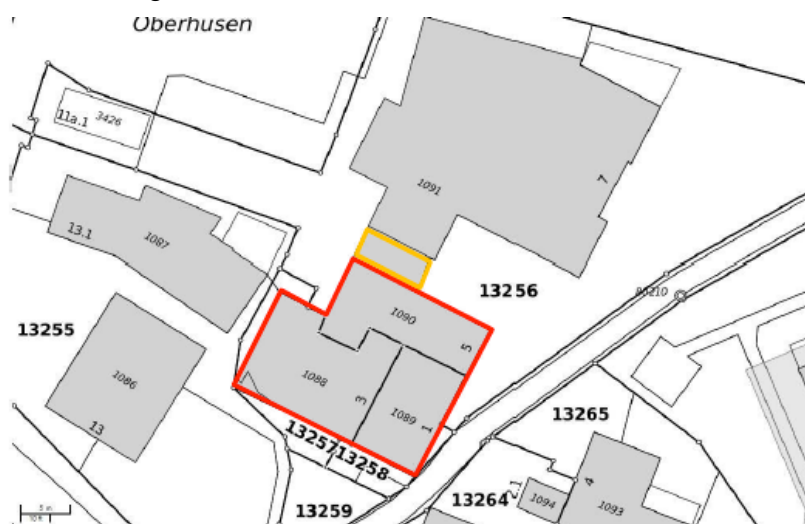


Abb. 3: Ausschnitt aus den Daten der amtlichen Vermessung (GIS-ZH). Das Hauptgebäude Kronenweg 1-5 (mitsamt der Erweiterung gegen Westen) ist rot markiert. Der Zinnenanbau (Teil von Assek.-Nr. 1091) ist orange markiert.



1.3 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Erarbeitung Revisionsentwurf (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der ZPP (13.7. – 13.9.2018), parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton
- Auswertung der Vorprüfung des ARE, Verfassen des Berichtes zu den Einwendungen und Anpassung der Vorlage
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat
- Gemeindeversammlung (3.12.2018)
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

1.4 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Folgende Grundlagen werden verwendet:

- ISOS
- Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan Pfannenstil
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung, genehmigt 05.03.2010
- Zonenplan, genehmigt 05.03.2010, inkl. festgesetzte Nachführungen, Stand 12.06.2017
- Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen von der Baudirektion mit BDV Nr. 19 /2010 genehmigt inklusive Nachführung der Genehmigung mit BDV Nr. 19/12

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Bundesinventar

ISOS

Das Ortsbild von Stäfa ist im Bereich des Kronenweges im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) enthalten.

Das „Alte Gemeindehaus“ 4.0.5 ist als Hinweis aufgeführt: „Ehem. Gemeinde- und Gesellenhaus, mächtiger Bau mit Giebeldach und Freitreppe über hohem Kellergeschoss, dat. 1622, im Kern wohl 16. Jh.“



Erhaltungsziel Geltungsbereich 4

Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel
4	Oberhusen, Strassenzeilenbebauung entlang der historischen Landstrasse am Hang, dicht gereihte bäuerliche Giebelhäuser um westlichen Strassenast, im Osten herrschaftliche Wohnhäuser, ehem. Fabrik, ehem. Gemeindehaus und Gasthof, v. a. 18./19. Jh., im Kern teilweise älter	AB	X	X	X	A

Der von der Teilrevision betroffene Bereich liegt im Geltungsbereich 4 des ISOS. Für diesen ist das Erhaltungsziel A festgelegt. Für das Erhaltungsziel A gilt gemäss Erläuterungen zum ISOS:

Erhalten der Substanz

„Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.“ Grundsätzlich sollen keine Bauten abgebrochen und keine Neubauten erstellt werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch im Beschrieb des Gebäudes (4.0.5) darauf hingewiesen, dass der Bau durch „die Aufteilung in drei Wohnungen und einen Anbau im Westen erhebliche Veränderungen erfahren hat. Kommt man von Norden den schmalen Kronenweg herab, ist der stattliche Bau mit einer Freitreppe über dem hohen Kellergeschoss noch am ursprünglichsten erlebbar.“

Beurteilung des Neubaus bezüglich ISOS

Im Rahmen des vorgesehenen Projektes wird der Anbau entfernt, so dass das Gebäude 4.0.5 wieder besser zur Geltung kommt. Damit wird zwar ein Abbruch vorgesehen, da dieser aber weitgehend der Entfernung eines störenden Eingriffes entspricht, wird damit dem Erhaltungsziel nicht widersprochen.

Der geplante Neubau entspricht exakt dem historischen Kontext. Seine Volumetrie geht auf die bestehende Situation ein und es wird wiederum eine ortstypische enge Gassensituation geschaffen. Dementsprechend wird den Inhalten des ISOS und dem Erhaltungsziel Rechnung getragen indem eine bestehende störende Situation behoben und durch einen strukturell passenden Neubau verbessert wird (siehe auch Kap. 4.1 Zonenplanänderung aus der Sicht von Ortsbild und Denkmalpflege).

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



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

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

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

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume und die angestrebte Raumordnung definiert. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen.

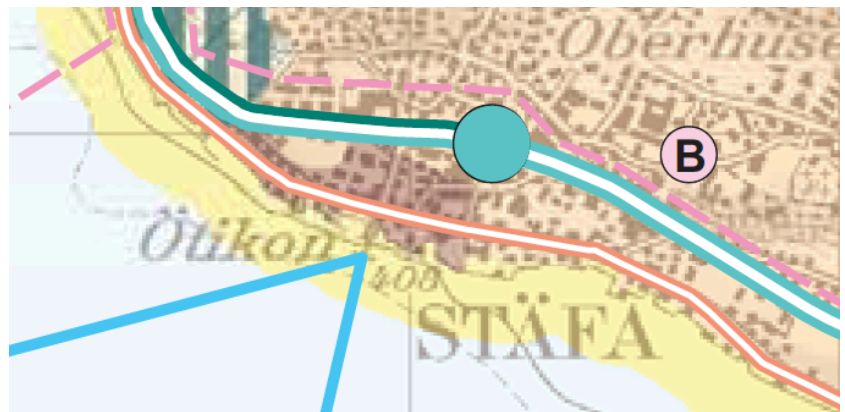
Das Siedlungsgebiet von Stäfa ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Die Kernzone Oberhausen liegt gemäss kantonalem Richtplan im normalen Siedlungsgebiet. Die Kernzone Ötikon liegt im schutzwürdigen Ortsbild von Stäfa.












Ausschnitt Richtplankarte

Siedlung	
bestehend	Siedlungsgebiet
geplant	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild



Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB) Oberhausen, regionale Bedeutung

BEBAUUNGSSTRUKTUR

-  Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlbezirk, Bahnhofquartier, etc.)
 -  Prägende oder strukturbildende Gebäude
 -  Uebrigere Gebäude
 -  Prägende Firstrichtungen
- ### FREI- UND AUSSENRAUMSTRUKTUR
-  Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 -  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 -  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 -  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
 -  Raumwirksame Mauern
 -  Markante Bäume / Baumgruppen
 -  Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlrad, Hocheinfahrt, etc.)

Das Gebäude Kronenweg 1,3 ist im KOB als prägendes oder strukturbildendes Gebäude enthalten. Der Hausteil Nr. 5 ist in Abweichung zum ISOS im KOB nicht bezeichnet.



Ortsbildbeschreibung

Gemäss Ortsbildbeschreibung besteht für Ötikon / Oberhausen aus Sicht des Ortsbildschutzes folgende Zielsetzung: „Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbe-
 reichen und Freiräumen“.

Schutzziele

Auszugsweise präsentieren sich die Schutzziele für den betroffenen Bereich wie folgt:

„Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind.“

Daneben bestehen die generellen Schutzziele die ebenfalls von wesentlicher Bedeutung sind:

„Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.“

Umsetzung

Die Zielsetzungen des Ortsbildinventars sind im Kernzonenplan der Gemeinde bereits weitgehend enthalten. Die vorgesehene Anpassung betrifft einen ausserhalb des KOB Perimeters aber an dessen Grenze gelegenen Baubereich. Aufgrund der Ensemblesituation wurde die Gesamtanlage dennoch unter den Vorgaben des KOB betrachtet.

Verbesserung durch die vorliegende
 Teilrevision

Der durch die Anpassung des Baubereichs ermöglichte Neubau kann sich durch die neu vorgesehene Zulässigkeit von drei Geschossen bezüglich Lage und Dimension besser an der bestehenden Bausubstanz orientieren. Die strukturellen Vorgaben für die Aussenräume, welche im Kernzonenplan vorgegeben werden, entsprechen mit Engstellen und Aufweitungen ebenfalls der vielfältigen Eigenart des Ortsbildes. Den Vorgaben des KOBI wird folglich soweit möglich Rechnung getragen.

Die Materialwahl und architektonische Gestaltung wird teilweise über die Kernzonenbestimmungen gesteuert, muss aber wie auch eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung im Rahmen der Baubewilligung mit hohem Anspruch und Umsicht beurteilt werden.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

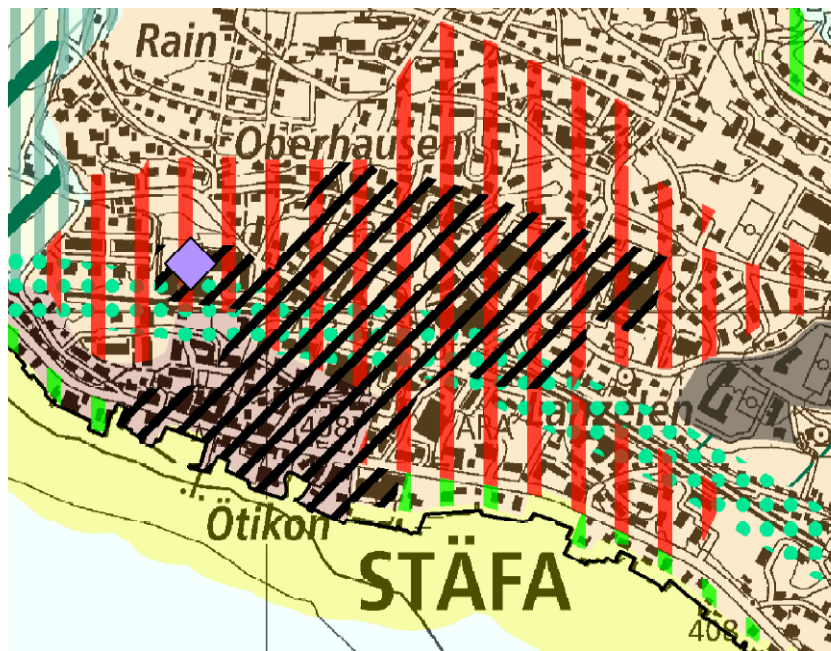
Regionaler Richtplan
 Pfannenstil

Am 15. Juni 2017 hat die Delegiertenversammlung der Planungsgruppe Pfannenstil den gesamthaft überarbeiteten Regionalen Richtplan zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet.

Oberhausen liegt zum grössten Teil im Bereich „hohe bauliche Dichte“ und Zentrumsgebiet.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPP Stand 15. Juni 2017 DV)

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
		Arbeitsplatzgebiet
		Arbeitsplatzgebiet für Gewerbenutzung
		Mischgebiet
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Stand- und Durchgangplatz für Fahrende



Reg. Richtplan Verkehr
 Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Quelle: ZPP Stand 15. Juni 2017 DV)

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Verkehr
		Verbindungsstrasse
		Radweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		Ausbau Bahnlinie
		Station / Haltestelle



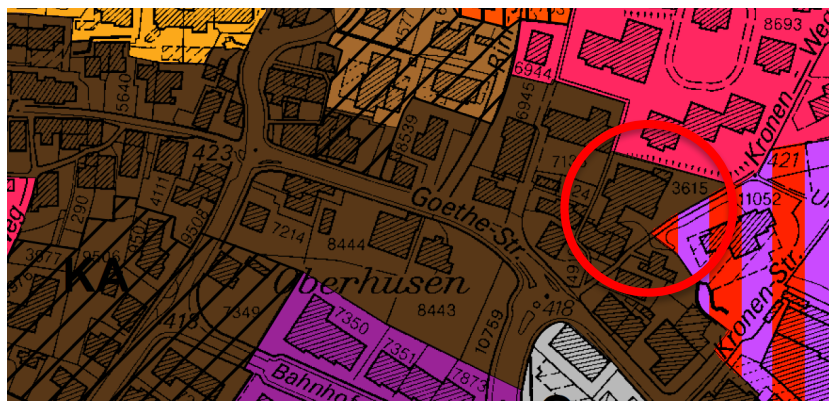
2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Zonenplan
 Feb 2014

Der Zonenplan wird von der Teilrevision nicht tangiert. Das von der Anpassung betroffene Gebiet liegt in der Kernzone A (KA).

Der zugehörige Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen ist als einziger Plan von der Revision betroffen.

Kommunale Nutzungszonen		
	K A	Kernzone A
	K B	Kernzone B
	Z	Zentrumszone
	W2/1.6	Wohnzone
	W2/1.9	Wohnzone
	W3/2.4	Wohnzone (W3 / 2.4* Gebäudehöhe = 7.50m)
	WG3/2.4	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
	Oe	Zone für öffentliche Bauten



Kommunaler Verkehrsplan
 1997

Fuss- Rad- und Reitwege

Im Verkehrsplan ist ein kommunaler Fussweg sowie eine regionale Radroute (geplant) über den Kronenweg festgelegt.

Die Radroute wird zwischenzeitlich im regionalen Richtplan Verkehr als bestehend aufgeführt.

Übergeordnete Festlegungen

Nur orientierender Planinhalt	bestehend	geplant
Radweg		

Kommunale Festlegungen

	bestehend	geplant
Radweg		
Reitweg		
Fuss- und Wanderweg		
Wegabschnitt mit Hartbelag		



2.5 Weitere Grundlagen

Kataster der belasteten Standorte (GIS ZH 26.6.2018)

Der von der Teilrevision betroffene Bereich, in welchem künftig ein Neubau realisiert werden soll ist im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet (Nr. 0158/I.0027, Betriebsstandort, belastet untersuchungsbedürftig, kantonales Altlastenverfahren).



Archäologische Zone (GIS ZH 26.6.2018)

Es ist keine archäologische Zone betroffen.

Lärmübersicht für Bauvorhaben (GIS ZH 26.6.2018)

Es besteht keine Lärmproblematik, welche für die Anpassung des Kernzonenplanes von Bedeutung wäre.

- Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
- Immissionsgrenzwert-Bereich
- Schallschutz-Bereich



Naturgefahren (GIS ZH 26.6.2018)

Es besteht keine oder vernachlässigbare Gefährdung.

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



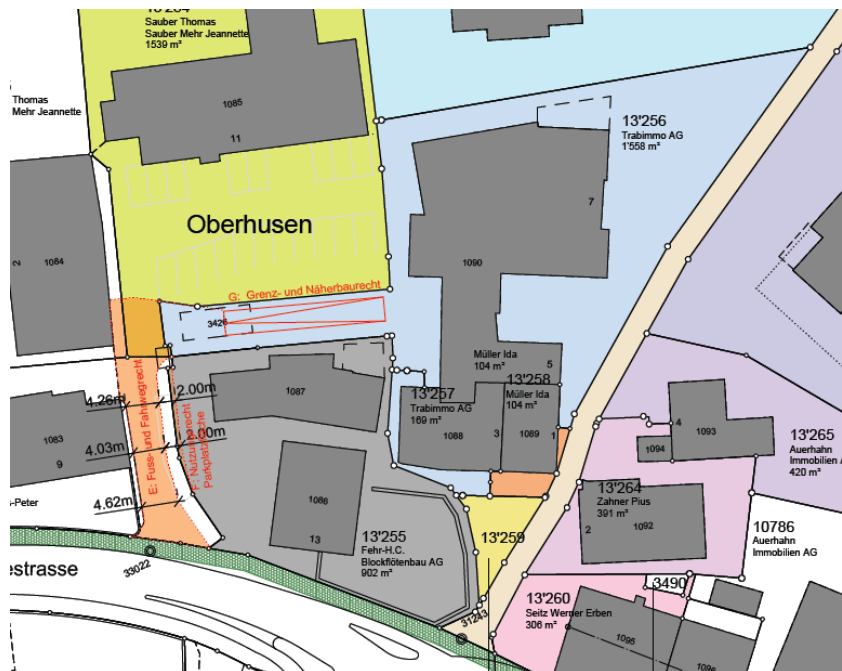
Erschliessung ÖV
(GIS ZH 26.6.2018)

Das Grundstück liegt im Bereich der ÖV Güteklasse B. Es ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Erschliessung
(QP Kronen 16.4.2014)

Das Areal liegt im Perimeter des Quartierplanes „Kronenweg“. Die Erschliessung mit den erforderlichen Rechten wurde im Quartierplan geregelt, so dass diese gegeben ist.

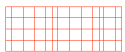
Auszug Neubestand



3. Anpassung Kernzonenplan

Übersicht

Anpassung Abgrenzung „Baubereich für Hauptgebäude“



Baubereich mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen



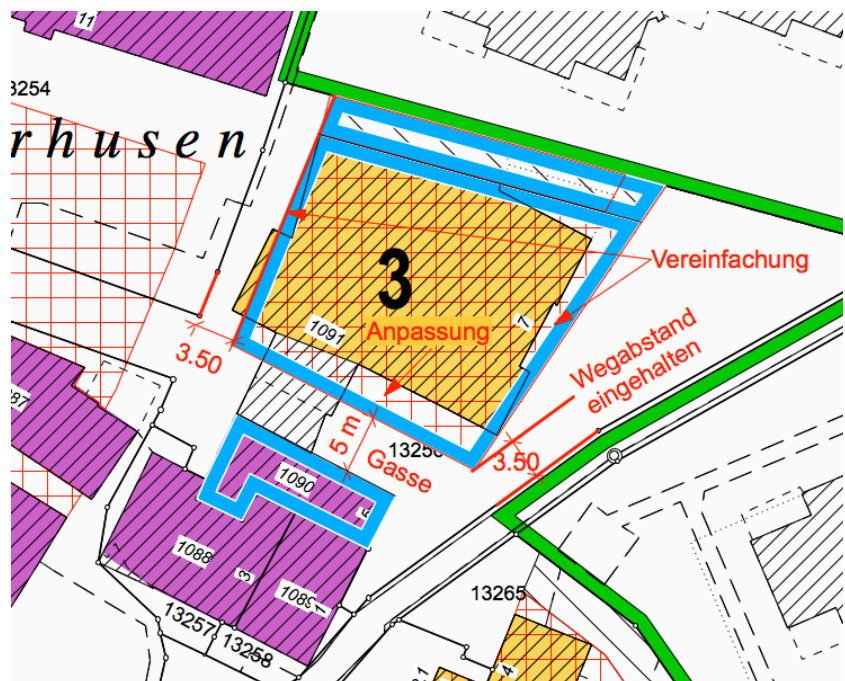
Baubereich mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen

Im Detail werden folgende Anpassungen vorgesehen:

Der Baubereich für Hauptgebäude wird in einem Abstand von rund 5 m zum bestehenden Gebäude Nr. 1/3/5 „altes Gemeindehaus“ vorgesehen. Ein grosser Abstand, welcher eine Vorgartensituation erlauben würde ist im Zwischenraum zwischen Gebäude 1/3/5 und 7 nicht möglich. Mit dem relativ geringen Abstand von 5 m entsteht eine kernzonentypische Gasse statt nur ein undefinierbarer Zwischenraum, der weder Strasse noch Platz noch Garten ist.

Gegenüber der am nächsten gelegenen westlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3.5 m (kleiner Grundabstand gemäss KA) sichergestellt. Der heutige Fussabdruck des bestehenden Gebäudes wird für den „Baubereich für Hauptgebäude“ vereinfacht. Der erforderliche Wegabstand von 3.5 m wird dadurch nicht beeinträchtigt.

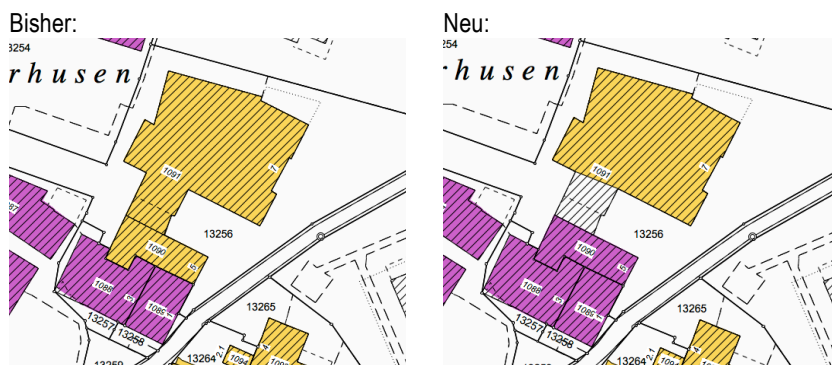
Darüber hinaus werden 3 statt wie bisher 2 Vollgeschosse zugelassen.



Anpassung „übrige bestehende Gebäude gemäss Art. 3 BZO“



Der Bereich des bestehenden Gebäudes der gemäss Art. 3 BZO „unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils - mit Ausnahme von zulässigen Dachaufbauten -, des herkömmlichen Erscheinungsbildes und unter dem Vorbehalt von Unterschutzstellungen ohne Berücksichtigung von Ausnutzungsbeschränkungen gemäss Artikel 3 Absatz 3 umgebaut oder wiederaufgebaut werden“ darf wird aus denkmalschützerischen Überlegungen gegenüber dem Gebäude Nr. 1/3/5 abgesetzt.

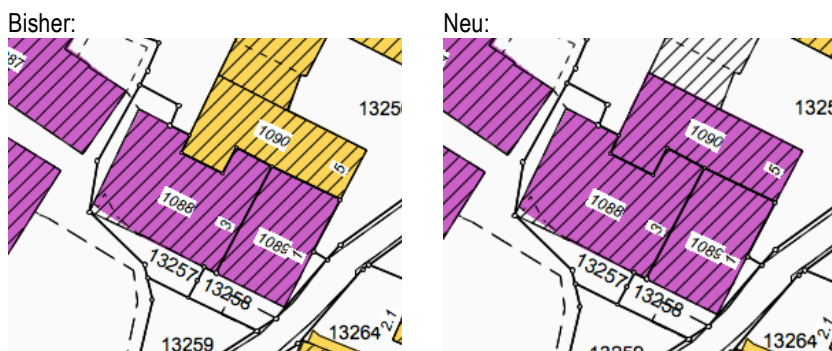


Anpassung „bezeichnete Gebäude gemäss Art. 4 BZO“



Der Hausteil Nr. 5 (Assek. Nr. 1090) wird neu statt als „übrige bestehende Gebäude gemäss Art. 3 BZO“ als „bezeichnete Gebäude gemäss Art. 4 BZO“ festgelegt.

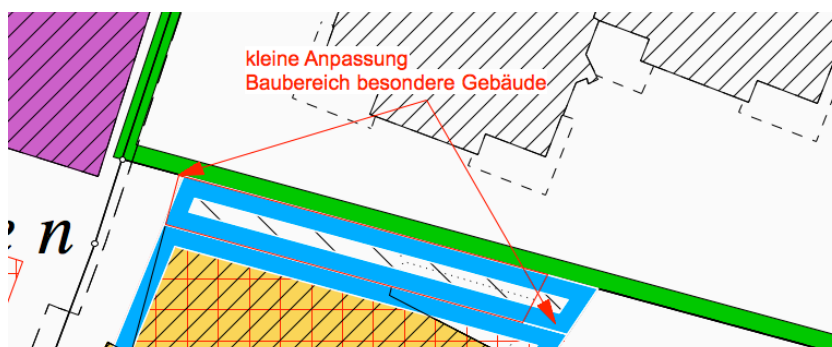
Damit wird dem Gutachten zur Schutzwürdigkeit „Kronenweg 1-5“ von IBID vom 16. März 2018 und dem Hinweis im ISOS entsprochen.












Anpassung Abgrenzung „Baubereich für besondere Gebäude“

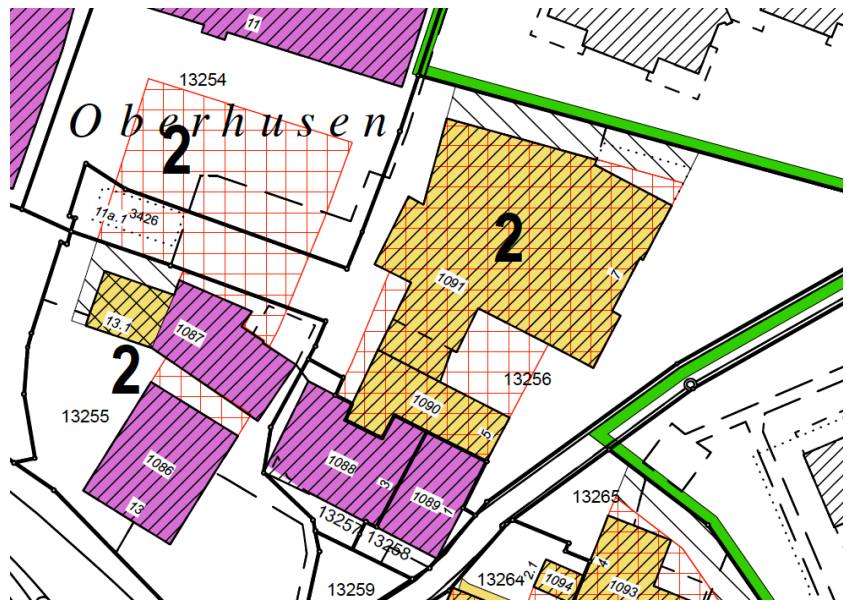


Der Baubereich für besondere Gebäude wird minimal angepasst. Damit folgt der Baubereich für besondere Gebäude der vereinfachten Form des Baubereichs für Hauptgebäude.













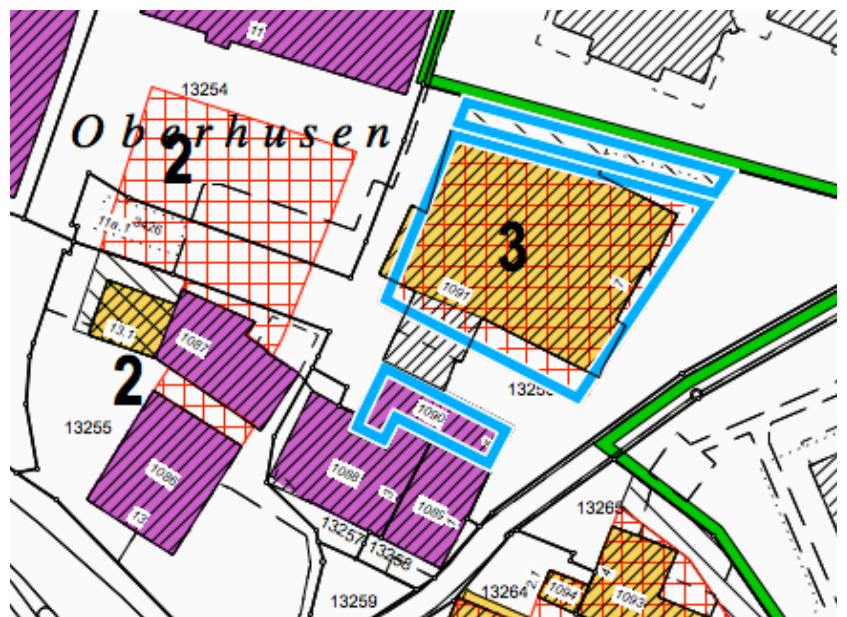
Ausschnitt rechtskräftiger Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen

- Legende
-  Perimeter Kernzonenplan
 -  Grenze zwischen Kernzonen KA KB KS
 -  Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 4 BZO
 -  Übrige bestehende Gebäude gemäss Art. 3 BZO
 -  Baubereich mit max. 1 zulässigem Vollgeschoss
 -  Baubereich mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen
 -  Baubereich mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen
 -  Baubereich für Hauptgebäude gemäss Art. 4 BZO
 -  Baubereich für besondere Gebäude



Ausschnitt angepasster Kernzonenplan Ötikon / Oberhausen

- Legende
-  Perimeter Kernzonenplan
 -  Grenze zwischen Kernzonen KA KB KS
 -  Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 4 BZO
 -  Übrige bestehende Gebäude gemäss Art. 3 BZO
 -  Baubereich mit max. 1 zulässigem Vollgeschoss
 -  Baubereich mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen
 -  Baubereich mit max. 3 zulässigen Vollgeschossen
 -  Baubereich für Hauptgebäude gemäss Art. 4 BZO
 -  Baubereich für besondere Gebäude
 -  beantragte Festlegungen



Hinweis zur VDNP / Darstellung

Gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen sind für Kernzonenpläne keine besonderen Vorgaben vorhanden.

Es wird daher im Rahmen der Teilrevision an der bisherigen Darstellung festgehalten.

4. Auswirkungen

4.1 Siedlungsentwicklung - Ortsbild

Verdichtung

Eine gewisse Verdichtung entspricht an dieser Lage, rund 300m vom Bahnhof Stäfa entfernt und in Anbetracht der Festlegung des regionalen Richtplanes (hohe bauliche Dichte) den Vorstellungen der Gemeinde wie auch den übergeordneten Vorgaben.

Mit dem Zulassen eines zusätzlichen Vollgeschosses wird dem Rechnung getragen.

Ortsbild

Durch die Festlegung des ganzen Gebäudes Nr. 1/3/5 als „bezeichnetes Gebäude“ wird den Vorgaben des Ortsbildinventars entsprochen und gegenüber der heutigen Festlegung eine Verbesserung erreicht.

Einordnung Neubau

Entsprechend der Volumenstudie von Hürzeler Architektur vom 9. Mai 2018 zeigt sich klar, dass das Gebäudevolumen mit einem Neubau mit 3 Vollgeschossen deutlich besser proportioniert werden kann als mit den heutigen Vorgaben von 2 Vollgeschossen.

Der Neubau weist so eine klarere, der Situation entsprechende Volumetrie auf und kann dementsprechend abgesetzt vom Gebäude Nr. 1/3/5 besser in die Gesamtsituation eingegliedert werden.

Dachaufsicht Modell



Einordnung mit 3 Vollgeschossen



Zonenplanänderung aus der Sicht von Ortsbild und Denkmalpflege

Martin Stampfli, dipl. Arch. ETH/SIA
Raumplaner ETH/NDS, 4.7.2018

Die Parzelle Kronenweg 7 liegt an prominenter Lage in einem Ortsbild von regionaler Bedeutung. Verbindlich für die ortsbauliche und architektonische Qualität eines Projektes ist § 238 PBG. Dieser verlangt für Bauten, Anlagen und Umschwung eine befriedigende Gesamtwirkung und besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes. Die alten Häuser in diesem Ortsteil von Oberhausen sind von einfacher, aber massiger, kräftiger und kompakter Statur. Es sind im Wesentlichen grosse, dominante Solitäre. Sie sind in der Regel dreigeschossig, haben voluminöse Dächer und stehen relativ eng beieinander. Den Häusern Kronenweg 1 - 5 sowie Goethestrasse 2 und 11 ist auf der Parzelle Kronenweg 7 ein Haus beizustellen, das ähnlich starke Eigenschaften aufweist wie diese selbst und es sind mit unkonventionellen Abständen kernzonenkonforme Aussenräume zu schaffen: Plätze, Gärten, Wege und Gassen. Das historische Ensemble ist sinngemäss und adäquat zu ergänzen und zu verdichten. Das neue Haus und die entstehenden neuen Zwischenräume sollen die Bebauungsstruktur und ihre Geschichte fortschreiben, Ortsbild- und Wohnqualität schaffen und halten. Ein zweigeschossiges Haus und normenkonforme Abstände überzeugen nicht, orientieren sich nicht am Kontext, fallen aus dem Rahmen. Besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes heisst nicht zwingend, dass ein Neubau möglichst klein und/ oder möglichst weit von einem solchen entfernt sein muss. Es kann ein Gegenteil, nämlich eine einfach konzipierte, kompakt-starke Masse sowie Nähe das Richtige sein. Aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht antwortet ein dreigeschossiger, eng gestellter Bau auf Parzelle Kronenweg 7 exakt auf den historischen Kontext. Eine Zonenplanänderung kann gestützt werden. Gute Architektur ist Bedingung.

4.2 Umwelt

Öffentliche Gewässer,
Grundwasser, Altlasten

Es sind keine Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten.

Das Areal liegt nicht in einem Gewässerschutzbereich. Dennoch sind bei einer allfälligen Sanierung der Altlast tendenziell positive Auswirkungen bezüglich Grundwasser zu erwarten.

Verkehr

Für den beabsichtigten Neubau ist eine Tiefgarage vorgesehen. Es entstehen mehr Wohneinheiten und infolgedessen kommt es zu einer geringen Verkehrszunahme.

Luft und Lärm

Hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung ergeben sich durch die Teilrevision keine Veränderungen.

4.3 Fazit

Anforderungen des ARE an
Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Der Festlegung „Hohe bauliche Dichte“ und „Zentrumsgebiet“ wird soweit dies im Rahmen dieser kleinen Teilrevision möglich ist Rechnung getragen indem statt 2 Vollgeschossen 3 Vollgeschosse zugelassen werden.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird entsprechend mit der Ermöglichung des Neubaus Rechnung getragen.
- Eine Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Abhängigkeiten.
- Die Ermöglichung des Neubaus verbessert den Ausbaugrad und die Nutzungsdichte geringfügig.
- Eine Gesamtschau über das ganze Gemeindegebiet ist nicht erforderlich, da es sich um eine marginale Anpassung handelt. Die Gesamtschau erfolgt mit der angestossenen Revision der Ortsplanung.

4.4 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Einordnung und Gestaltung	An die Einordnung und Gestaltung des Neubaus sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hohe Qualitätsanforderungen zu stellen.
Schutzziele	Die Schutzziele des KOBI und ISOS sind sinngemäss zu berücksichtigen.
Aussenraumgestaltung / Parkierung	Neben der erforderlichen Qualität des Bauprojektes ist auch der Aussenraumgestaltung eine hohe Bedeutung beizumessen. Der Umgebungsbereich welcher jetzt ausschliesslich der Parkplatznutzung dient, ist um einen qualitativen und ortstypischen Aussenraum zu ergänzen. In diesem Zusammenhang ist die Erstellung einer Tiefgarage zu prüfen.
Altlasten	Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Weitere Hinweise zum Vorgehen sind dem Handbuch „Belastete Standorte und Altlasten“, AWEL, Stand 26. Juni 2017, zu entnehmen.

5. Mitwirkung

5.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 28.9.2018	Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Kernzonenplan Ötikon – Oberhausen, Anpassung Neubaubereich Kronenweg“ mit Datum vom 5. Juli 2018 wird dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 28.9.2018 Auskunft.
Anpassungen aufgrund der Vorprüfung	Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Ergänzungen an der Teilrevisionsvorlage vorgenommen: <ul style="list-style-type: none">• Ausführungen zum Erhaltungsziel im Geltungsbereich 4 gemäss ISOS und Erläuterung wie dem Erhaltungsziel Rechnung getragen wird.• Angaben zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und Erläuterungen wie den Angaben Rechnung getragen wird.• Materielle Hinweise für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren

5.2 Anhörung

Anhörung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Kernzonenplan Ötikon – Oberhausen, Anpassung Neubaubereich Kronenweg“ mit Datum vom 5. Juli 2018 wird der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) und den Nachbargemeinden Männedorf, Oetwil am See und Hombrechtikon zur Anhörung unterbreitet.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden haben die Vorlage zur Kenntnis genommen und keine Vorbehalte geäussert.

Region

Die ZPP weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Gestaltung des Bauprojekts hohen Qualitätsansprüchen genügen muss und dass die Schutzziele des KOBİ und ISOS zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung dieses Anliegens widersprechen die mit der Teilrevision des Kernzonenplans verfolgten Absichten keinen Planungsgrundsätzen der Region.

5.3 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Kernzonenplan Ötikon – Oberhausen, Anpassung Neubaubereich Kronenweg“ mit Datum vom 5. Juli 2018 wird gestützt auf § 7 PBG ab 13. Juli 2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Einwendungsbericht

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

5.4 Festsetzung und Genehmigung

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten der Teilrevision erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides. Mit der Rechtskraft sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen gegeben.



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 26.07.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000365

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Teilrevision Nutzungsplanung / Kernzonenplan Ötikon-Oberhausen / Anpassung Baubereich Kronenweg / Anpassung Kernzonenplan, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8712 Stäfa

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Kernzonenplan Ötikon-Oberhausen / Anpassung Baubereich Kronenweg wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Stäfa an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 6. Mai 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. Juli 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Kernzonenplan Ötikon-Oberhausen / Anpassung Baubereich Kronenweg tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Stäfa