



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Moritzberg» – Genehmigung

Gemeinde **Stäfa**

- Massgebende - Zonenplan Ausschnitt Moritzberg Mst. 1:5000 vom 17. Juni 2024
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 17. Juni 2024
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 17. Juni 2024
- Bericht zu den Einwendungen vom 17. Juni 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Sensirion Holding AG hat seit 2005 ihren Hauptsitz in der Industriezone «Laubisrüti» in Stäfa. Sie wuchs in dieser Zeit bezüglich der Anzahl Arbeitsplätze stark an und belegt in der «Laubisrüti» vier Gebäude. An der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 wurde der Verkauf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 13150 an die Sensirion Holding AG zur Deckung ihres Raumbedarfs beschlossen. Der Beschluss ist rechtskräftig. Mit der vorliegenden Teilrevision und der beschlossene Verkaufsfläche werden die Voraussetzungen für eine spätere Überbauung in Form eines Bürogebäudes geschaffen. Die Umzonung «Moritzberg» wurde aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit aus der laufenden Nutzungsplanungsrevision herausgelöst und als separate Vorlage behandelt.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Stäfa setzte mit Beschluss vom 17. Juni 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 5. August 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. August 2024 beantragt die Gemeinde Stäfa die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Grundstück Kat.-Nr. 13150 befindet sich im Ortsteil Üriikon im Moritzberg an der Töbelistrasse und es handelt sich dabei um ein weitgehend unbebautes Grundstück, das mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und zu einem kleinen Teil der Wohnzone

W2/1.6 zugewiesen ist. Es befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und erfüllt somit die Anforderungen nach § 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für eine Bauzone. Im südlichen Teil befinden sich zwei Kindergartengebäude. Mit der Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 13150 wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um das beabsichtigte Bürogebäude zur Deckung des Raumbedarfes der Sensirion Holding AG am besagten Standort realisieren zu können.

Gemäss dem kantonalen Richtplan sind für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets freizuhalten und überkommunal abzustimmen. Arbeitszonen ausserhalb der in den regionalen Richtplänen bezeichneten Arbeitsplatzgebiete müssen einem auf regionaler Stufe festgelegten Bedarf entsprechen. Anhand des Berichts der regionalen Planungsgruppe Pfannenstil zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 18. März 2024 kann der Nachweis erbracht werden, dass die häuslicherische Nutzung der Arbeitszonen in der Region Pfannenstil insgesamt gewährleistet ist. Die Umzonung erfüllt demnach die oben genannte Bedingung aus dem kantonalen Richtplan sowie diejenige von Art. 30a Abs. 2 RPV. Die Gemeinde kann zudem den Nachweis erbringen, dass die Aufhebung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten nicht zu einem diesbezüglichen Mangel führt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Mit der Teilrevision wird die neue Gewerbezone G 5,0 eingeführt und 771 m ² von der Wohnzone W2/1,6 sowie 4'242 m ² von der Zone für öffentliche Bauten in die Gewerbezone G 5,0 ein- respektive umgezont. Die neue Gewerbezone G 5,0 weist eine Grünflächenziffer von 10% auf. In der parallellaufenden Ortsplanungsregion werden die Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) umgesetzt und auch in der Gewerbezone G 3,0 und den beiden Industriezonen eine minimale Grünflächenziffer anstelle der Freiflächenziffer eingeführt.
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Februar 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Stäfa 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 Stäfa zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision «Moritzberg» der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Stäfa mit Beschluss vom 17. Juni 2024 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;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Stäfa (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon
(Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 28. OKT. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg

ANPASSUNG ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2024
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

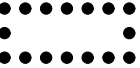

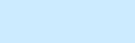

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

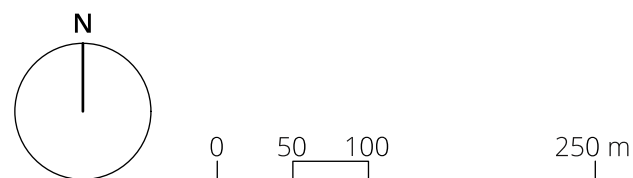
Festlegungen

Festlegung	Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
W2/1.4	Wohnzone	II
W2/1.6	Wohnzone	II
W2/1.9	Wohnzone	II
W3/2.4	Wohnzone	II
G 5.0	Gewerbezone	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten	*

* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Informationsinhalte

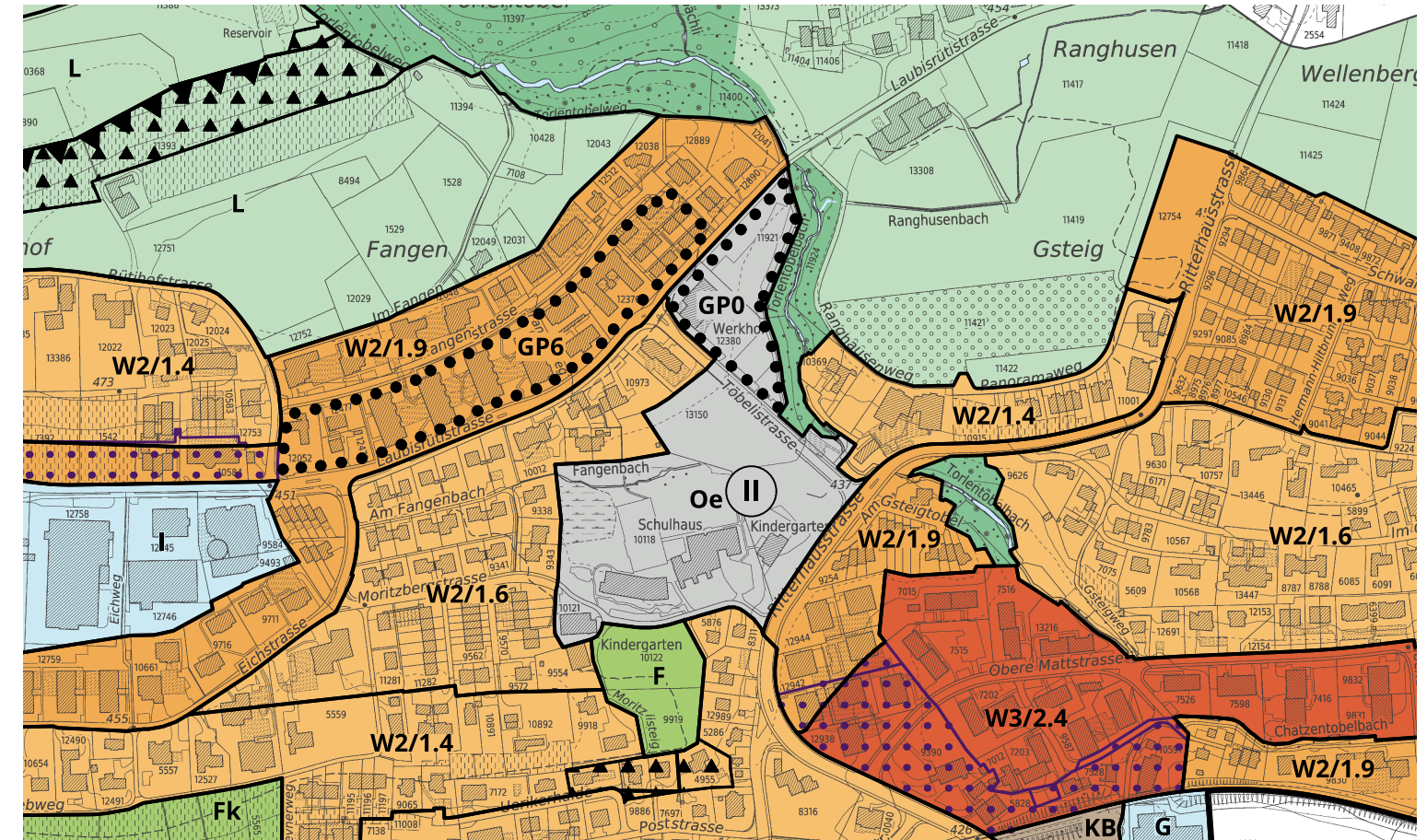
	Gestaltungspläne bestehend
	kantonale Landwirtschaftszone
	Wald
	Gewässer
	beantragte Festlegungen



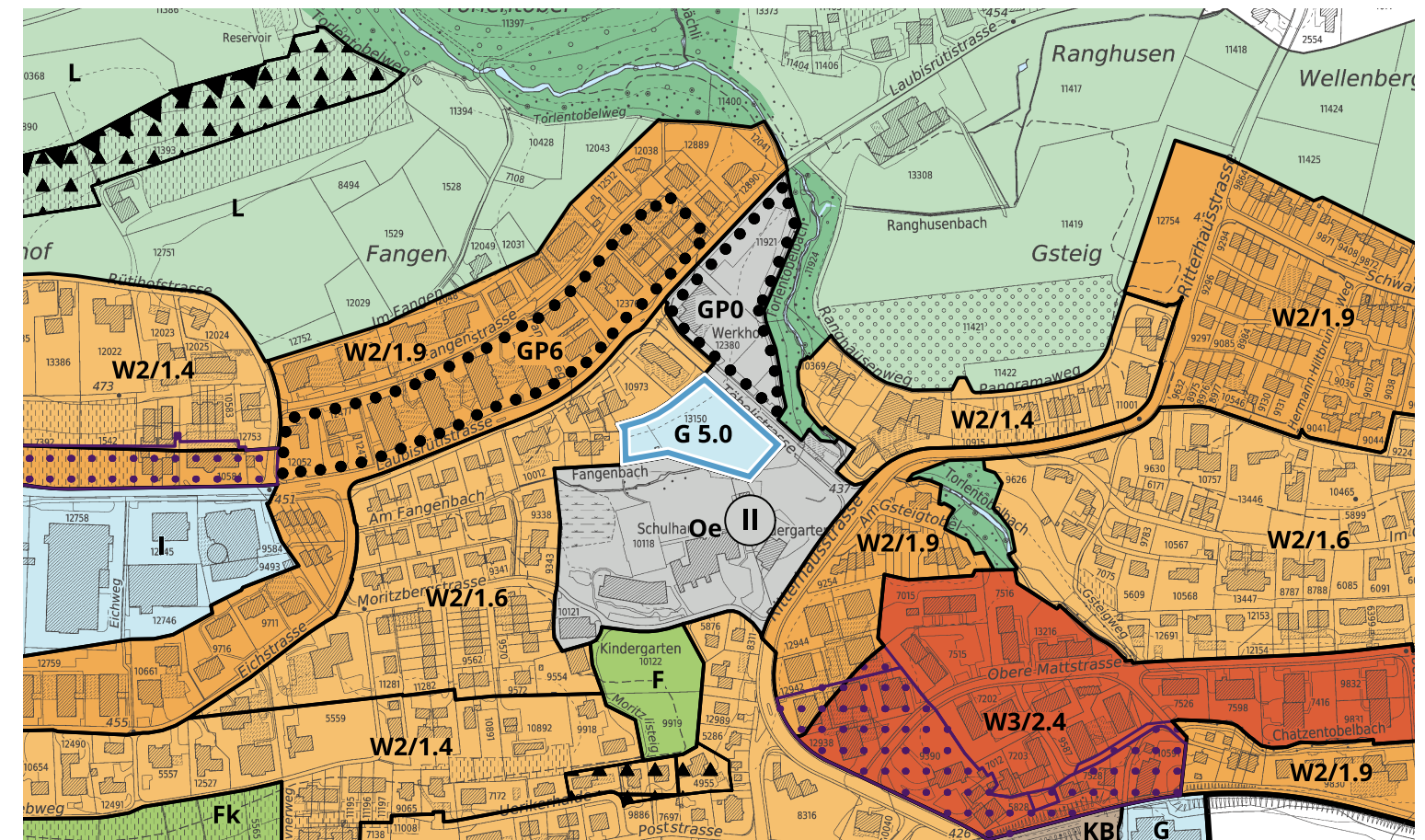
Bearbeitung: Mirta Niederhauser
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
ÖREB-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 17. Januar 2020
Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 13. August 2019

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert





Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2024
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg, Stäfa
Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung

1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	5
2. BAUZONEN	7
2.4 Industrie- und Gewerbebezonen	7

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 6. April 2009	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise Fragen</i>

Auftraggeber

Gemeinde Stäfa

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel, Projektleitung
 Mirta Niederhauser, Sachbearbeitung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPÄNE

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen mit zugehöriger Baumassenziffer (BZ) und Empfindlichkeitsstufe (ES) eingeteilt:

Zonen	Zonenkurzbeschreibung	BZ(G) in m ³ /m ² Grundziffer für Hauptbauten	BZ (S) in m ³ /m ² für Hauptbauten mit Schrägdach	ES
a. Bauzonen				
1. Kernzonen				
Kernzone A	KA	3,5	3,6	III
Kernzone B	KB	2,5	2,6	III
Kernzone Seeufer	KS	1,5	1,6	III
1a.Quartiererhaltungszone				
Kreuzstrasse	Q ¹	-	-	II
2. Zentrumszone	Z	4	4,1	III
3. Wohnzonen ²				
Wohnzone	W2 / 1,0	1	1,1	II
Wohnzone	W2 / 1,4	1,4	1,5	II
Wohnzone	W2 / 1,6	1,6	1,7	II
Wohnzone	W2 / 1,9	1,9	2	II
Wohnzone	W3 / 2,4	2,4	2,5	II
Mit Gewerbeleichterung	WG3 / 2,4	2,4	2,5	III
4. Industriezone	I	6	6	III
5. Gewerbezone	G	3	3	III

1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPÄNE

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen mit zugehöriger Baumassenziffer (BZ) und Empfindlichkeitsstufe (ES) eingeteilt:

Zonen	Zonenkurzbeschreibung	BZ(G) in m ³ /m ² Grundziffer für Hauptbauten	BZ (S) in m ³ /m ² für Hauptbauten mit Schrägdach	ES
a. Bauzonen				
1. Kernzonen				
Kernzone A	KA	3,5	3,6	III
Kernzone B	KB	2,5	2,6	III
Kernzone Seeufer	KS	1,5	1,6	III
1a.Quartiererhaltungszone				
Kreuzstrasse	Q ¹	-	-	II
2. Zentrumszone	Z	4	4,1	III
3. Wohnzonen ²				
Wohnzone	W2 / 1,0	1	1,1	II
Wohnzone	W2 / 1,4	1,4	1,5	II
Wohnzone	W2 / 1,6	1,6	1,7	II
Wohnzone	W2 / 1,9	1,9	2	II
Wohnzone	W3 / 2,4	2,4	2,5	II
Mit Gewerbeleichterung	WG3 / 2,4	2,4	2,5	III
4. Industriezone	I	6,0	6,0	III
5. Gewerbezone	G	3,0	3,0	III
Gewerbezone	G	5,0	5,0	III

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
6. Zone für öffentliche Bauten Oe	III	6. Zone für öffentliche Bauten Oe	III	
b. Landwirtschaftszone L	III	b. Landwirtschaftszone L	III	
c. Freihaltezone F		c. Freihaltezone F		
d. Reservezone R		d. Reservezone R		
e. Erholungszone E ³		e. Erholungszone E ³		
² Die BZ(S) wird nur für Bauten mit Dachneigungen von mindestens 22.5 Grad angewendet.		² Die BZ(S) wird nur für Bauten mit Dachneigungen von mindestens 22.5 Grad angewendet.		
³ Abweichungen von der Zuordnung einer ES gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.		³ Abweichungen von der Zuordnung einer ES gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

2. BAUZONEN

2.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 18 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

			I	G
BZ(G)	max.	m ³ /m ²	6	3
BZ(S)	max.	m ³ /m ²	6	3
Freiflächenziffer	mind.	%	10	10
Höchste Höhe	max.	m	15,5	13,5
Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G resp. I	mind.	m	3,5	3,5
Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen	mind.	m	10	7
Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG	mind.	m	8	7

2. BAUZONEN

2.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 18 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

			I/6,0	G/3,0	G/5,0
BZ(G)	max.	m ³ /m ²	6,0	3,0	5,0
BZ(S)	max.	m ³ /m ²	6,0	3,0	5,0
Freiflächenziffer	mind.	%	10	10	
Grünflächenziffer	mind.	%			10
Höchste Höhe Gesamthöhe	max.	m	15,5	13,5	13,5
Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G resp. I	mind.	m	3,5	3,5	3,5
Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen	mind.	m	10	7	7
Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG	mind.	m	8	7	7

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeber

Gemeinderat Stäfa

Bearbeitung

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

Titelbild

Quelle: Luftbild (maps.zh.ch)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton Zürich	7
2.3	Region	9
2.3	Gemeinde	11
2.4	Lokalklima	14
2.5	Weitere Grundlagen	16
3	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	19
4	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	20
5	BEDARFSNACHWEIS FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	21
5.1	Übersicht über die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten Oe	21
5.2	Schulraumplanung	23
5.3	Schulareal Moritzberg	24
6	AUSWIRKUNGEN DER REVISION	26
6.1	Orts- und Landschaftsbild	26
6.2	Umweltschutz	27
6.3	Lärm	27
6.4	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	31
6.5	Arbeitszonenbewirtschaftung	32
6.6	Kantonale Mehrwertabgabe	32
6.7	Kommunale Mehrwertabgabe	32
6.8	Fazit	33
7	MITWIRKUNG	34
7.1	Kantonale Vorprüfung	34
7.2	Öffentliche Auflage	34
7.3	Anhörung	35
7.4	Festsetzung und Genehmigung	35
8	SCHLUSSBEMERKUNG	35
	ANHANG	36
A1	Berechnung 1 (Emissionen Tiefgarage)	36
A2	Berechnung 2 (Emissionen Tiefgarage)	37
A3	Regionale Einschätzung zur Arbeitszonenbewirtschaftung	38

1 EINLEITUNG

Ausgangslage

Ende 2021 trat die Sensirion Holding AG («Sensirion») mit dem Ersuchen an die Gemeindeverwaltung Stäfa heran, sie in der bisher erfolglos verlaufenen Suche nach mittlerweile dringend benötigten Raumkapazitäten in Stäfa zu unterstützen. Seit 2005 hat Sensirion in Stäfa an der Laubisrütistrasse 50 ihren Hauptsitz. Sie wuchs in dieser Zeit von rund 50 auf heute über 800 Arbeitsplätze und belegt in der Industriezone «Laubisrüti» mittlerweile vier Gebäude. Sensirion ist heute Weltmarktführerin bei der Herstellung smarterer Sensorlösungen in den Bereichen Gesundheit, Umwelt, Energie, Sicherheit und Komfort. Die Gemeindeverwaltung Stäfa vermittelte in der Folge Kontakte zu Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für alle denkbaren Optionen in den aktuellen Arbeitsplatzgebieten gemäss geltender Bau- und Zonenordnung und begleitete Sensirion bei deren Suche.

Sämtliche in Betracht kommenden Grundstücke in Stäfa befinden sich in Privatbesitz. Im Januar 2023 stand vorläufig fest, dass sie alle weder abgetreten noch anderweitig Sensirion zur Verfügung gestellt werden. Sensirion stand bzw. steht deshalb bis heute unmittelbar vor dem Entscheid, ihr zukünftiges Wachstum ausserhalb von Stäfa zu realisieren. Das wiederum würde nach Einschätzung des Gemeinderats zum Weggang der Firma von Stäfa führen. Das will er vermeiden. Daher begannen noch im Januar 2023 Überlegungen, wie die Gemeinde Stäfa mit eigenen Mitteln das Wachstum von Sensirion ermöglichen könnte.

Im Ergebnis dieser Überlegungen beantragte der Gemeinderat am 18.9.2023 der Gemeindeversammlung, eine Fläche von ca. 5'013 Quadratmetern vom Gemeindegrundstück Kat. Nr. 13150, im «Moritzberg» westseitig der Töbelistrasse, an Sensirion für deren industriell-gewerbliche Nutzung zu verkaufen. In der Abstimmung wurde der Verkauf mit deutlich überwiegendem Mehr angenommen, dabei wurde auch einem Ergänzungsantrag zugestimmt. Der Ergänzungsantrag beinhaltet, dass der Gemeinderat sicherzustellen hat, dass im beurkundeten Kaufvertrag mit Sensirion Holding AG folgende Zusagen der Käuferin festgehalten werden:

- a) Am Moritzberg entsteht nur ein Bürogebäude.
- b) 3 Geschosse hoch an oberer Seite. Oberkante maximal auf 458.5 m ü. M.
- c) Fassade in neutraler Farbe. D.h. auch nicht grün.
- d) Keine Leuchtreklame.
- e) Sensirion verpflichtet sich, nicht mehr als das gesetzliche Minimum an Parkplätzen zu realisieren (ca. 110 Parkplätze).
- f) Zusätzliches Angebot: Wenn keine Einsprachen gemacht werden, so wird im Gegenzug auf eine mit der neuen BZO später mögliche Aufstockung über die 458.5 m ü. M. verzichtet.

Wie von der Gemeindeversammlung beschlossen, sollen diese Zusagen im Kaufvertrag fixiert respektive im Grundbuch als Dienstbarkeit angemerkt werden.

Das Grundstück ist heute mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Aus diesem Grund ist für die Realisierung eines Bürogebäudes der Sensirion Holding AG eine Umzonung in eine Gewerbezone notwendig.

Mit der vorliegenden Teilrevision soll die Umzonung erfolgen und die Voraussetzungen für eine spätere Überbauung geschaffen werden. Der Antrag an die Gemeindeversammlung zum Verkauf der Liegenschaft unterlag unter anderem dem Vorbehalt, dass die vorgesehene Umzonung in eine Gewerbezone von der Gemeindeversammlung gutgeheissen und von den zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt wird.

Beschrieb des Grundstücks Kat. Nr. 13150

Die Parzelle Kat. Nr. 13150 befindet sich im Ortsteil Ürikon im Moritzberg an der Töbelstrasse und es handelt sich dabei um eine weitgehend unbebaute Parzelle, die mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und zu einem kleinen Teil der Wohnzone W2/1.6 zugewiesen ist. Im südlichen Teil befinden sich zwei Kindergartengebäude.

Durch das Grundstück fliesst das Gewässer Nr. 11.2, Fangenbach. Eine Teilfläche der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 10118, die ebenfalls der Gemeinde Stäfa gehört, ist Bestandteil des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventars. Auf der Parzelle Kat. Nr. 10118 befindet sich die Schulanlage Moritzberg mit den Hauptgebäuden Schulhaus und Turnhalle.

Übersicht



Bestandteile der Teilrevisions- vorlage Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Nach erfolgter Mitwirkung wird zudem ein Bericht zu den Einwendungen verfasst, falls solche eingereicht werden. Dieser Bericht zu den Einwendungen ist dann ebenfalls Teil der Vorlage.

Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonaler Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Pfannenstil
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch
- Bau- und Zonenordnung Stäfa, 5. März 2010
- Zonenplan Stäfa, Stand der Nachführung 20. November 2018

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

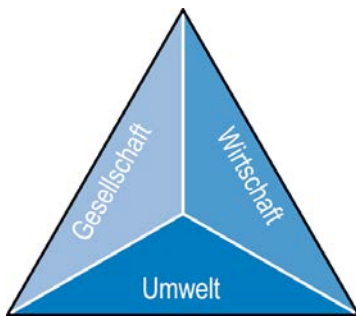
2.1 Bund

Keine Vorgaben des Bundes

Im Gebiet Moritzberg bestehen für die Fläche, welche umgezont werden soll, keine Einträge im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), im Bundesinventar der Moorlandschaften, im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) oder im Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).

2.2 Kanton Zürich

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

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

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.



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



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

- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern

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

Kantonaler Richtplan

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



In der Richtplankarte (Fassung Festsetzung vom 28. Oktober 2019) sind die räumlichen Elemente von kantonalen Bedeutung festgelegt. Der wichtigste Inhalt betrifft die Festlegung des Siedlungsgebietes.

Zielsetzungen im kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird in Bezug auf die Arbeitsplatzgebiete festgehalten, dass die Regionen regional abgestimmte Arbeitsplatzgebiete an geeigneten, mit dem öffentlichen und – je nach Nutzungsart – auch individuellen Verkehr gut erschlossenen Standorten bezeichnen. Die Regionen haben gemäss den Ausführungen im kantonalen Richtplan zudem den Auftrag, für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicherzustellen und damit für eine häusliche Nutzung der Arbeitszonen zu sorgen.

Neben den Aufgaben für die Regionen werden im kantonalen Richtplan auch die kommunalen Aufgaben bezüglich der Arbeitsplatzgebiete beschrieben. Es wird unter anderem festgehalten, dass die Gemeinden Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen prüfen. Als Beispiele werden hierfür das Ausschöpfen des Potentials und die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen genannt. Zusätzlich wird auch formuliert, dass die Gemeinden auf den Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, die Sicherung der Nahversorgung und ein ausgewogenes Wohnungsangebot achten müssen.

Festlegungen des kantonalen Richtplans im Gebiet Moritzberg

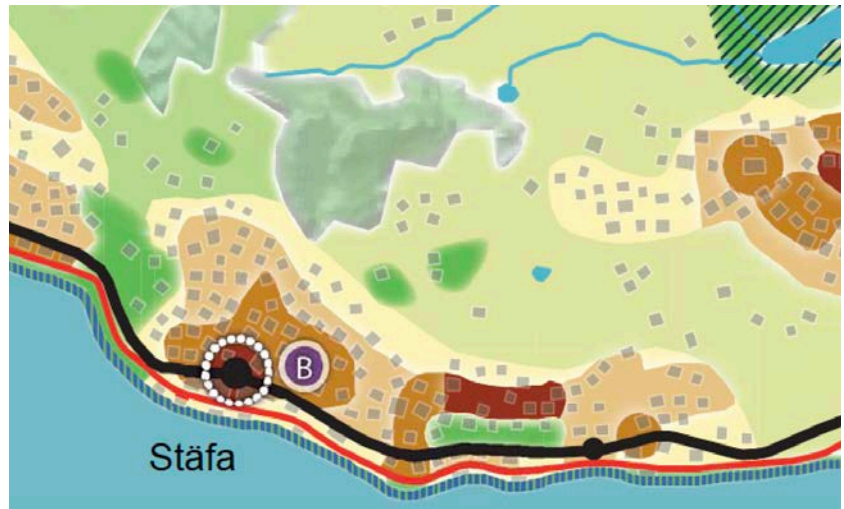
Im Gebiet Moritzberg bestehen ausser der Festlegung des Siedlungsgebietes keine weiteren Einträge im kantonalen Richtplan.

2.3 Region

Zielbild Regio-ROK Pfannenstil

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) verabschiedete am 19. Dezember 2018 das Regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) als Bestandteil des behördenverbindlichen regionalen Richtplans. Dieses zeichnet als Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Ausrichtung der regionalen Raumordnungspolitik das angestrebte räumliche Zielbild 2030 der Region Pfannenstil. Das Regio-ROK diene als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans.

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



Legende zum Regio-ROK

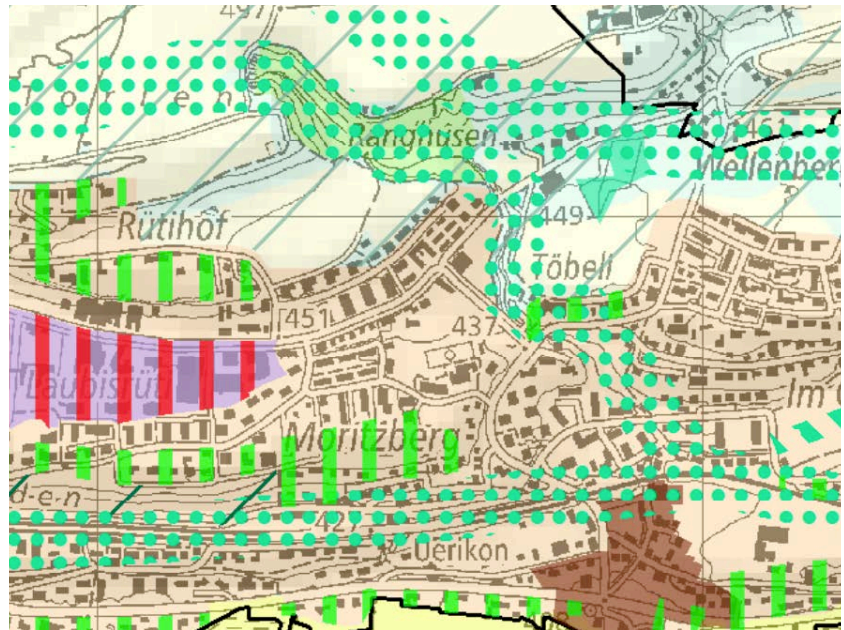


Regionaler Richtplan Pfannenstil

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

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

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 Durchgangsplatz für Fahrende
Landschaft		
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		Erholungsgebiet
		Ausflugsziel
		Aussichtspunkt
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Gewässerrevitalisierung
		Vernetzungskorridor
		Landschaftsschutzgebiet
		Landschaftsförderungsgebiet
		Landschaftsverbindung
		Freihaltegebiet



Festlegungen des regionalen Richtplans im Gebiet Moritzberg

Im Bereich der Fläche, welche umgezont werden soll, bestehen keine regionalen Festlegungen. Entlang des westlich gelegenen Torlentobelbachs ist ein regionaler Vernetzungskorridor eingetragen.

Zielsetzungen zu den regionalen Arbeitsplatzgebieten

Im regionalen Richtplan wird im Kapitel zu den Arbeitsplatzgebieten beschrieben, dass in der Region Pfannenstil während den letzten 20 Jahren eine merkliche Zunahme des Dienstleistungssektors zulasten des produzierenden Sektors stattgefunden (Tertiärisierung) habe. Weiter seien die bisherigen Industrie- und Gewerbegebiete hinsichtlich Umstrukturierungen (Öffnung für Wohnnutzung) aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum stark unter Druck gestanden. Die Region Pfannenstil unterstreicht, dass mit der Bezeichnung von regionalen Arbeitsplatzgebieten das regionale Interesse an diesen Gebieten bekundet werde und dass diese längerfristig der Arbeitsnutzung (Industrie oder Gewerbe) vorbehalten bleiben (keine Wohnnutzung zulässig).

Damit die Region als Arbeitsort weiterentwickelt und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Beschäftigten sichergestellt werden kann, werden im regionalen Richtplan folgende Ziele formuliert:

- Erhalt resp. Weiterentwicklung der regionalen Arbeitsplatzgebiete und Vorbehalt für gewerbliche Nutzungen
- Erhalt der für das Gewerbe notwendigen Flächen
- Sicherstellung der guten Erreichbarkeit insbesondere auch mit dem öffentlichen Personenverkehr (Anbindung an S- und Forchbahn) für die Intensivierung der Nutzung in den regionalen Arbeitsplatzgebieten

Diese Gewerbe- und Industriezonen lassen sich mit Bezug auf den nachgesuchten Zweck wie folgt umschreiben:

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzung	Entwicklungspotential	Bemerkungen
1	Gewerbezone Ülikon	Bau- und Gipsergeschäft	keines	Umgeben von Wohnnutzung
2	Industriezone Seidenhof	Einkauf, Broki, Büros	mittel	Inventarobjekt
3	Industriezone Mettlertoledo	Vielfältiger Nutzungsmix	keines	Privater Gestaltungsplan und Inventarobjekt
4	Industriezone Weier-/ Webereistrasse	Vielfältiger Nutzungsmix und Fabrikation	keines	Gewässerraum
5	Gewerbezone Frohberg	Garagenbetrieb	keines	-
6	Gewerbezone Laubisrüti	unbebaut, landwirtschaftliche Nutzung	gross	Aktuell nicht verfügbar
7	Industriezone Laubisrüti	Vielfältiger Branchenmix	Mittel, wenn Gebiet langfristig erneuert wird	Potential für Aufzoning
8	Gewerbezone Gerbi Uerikon	Metall, Foto, Werbung	keines	Umgeben von Wohnnutzung

Innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriezonen besteht primär im Gebiet Laubisrüti ein gewisser Entwicklungsspielraum. Das Areal der bestehenden unüberbauten Gewerbezone in der Laubisrüti (6) steht leider trotz intensiven Gesprächen mit den jeweiligen Grundeigentümern nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für die einzige unüberbaute Parzelle in der Industriezone Laubisrüti.

Innerhalb der bestehenden Industriezone Laubisrüti könnte in Kombination mit der beabsichtigten Aufzoning, welche in der Teilrevision der Nutzungsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen ist, langfristig ein gewisser baulicher Spielraum freigespielt werden. Allerdings kann dieser Spielraum aufgrund der Bestandesbauten nur durch eine entsprechende Siedlungserneuerung – das heisst durch Aufstockungen oder Ersatzneubauten – mit optimaler Nutzung des Bodens geschaffen werden.

Fazit

Im Hinblick auf den nachgesuchten Zweck einer Nutzung für ein neues Bürogebäude der Sensirion Holding AG besteht in den vorhandenen Gewerbe- und Industriezonen kein Entwicklungspotenzial. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene Aufzoning im Gebiet Laubisrüti wirkt sich für die Sensirion erst langfristig positiv aus, da zur Erhöhung der baulichen Spielräume zuerst eine Siedlungserneuerung im Bestand erfolgen müsste. Um den akut benötigten baulichen Bedarf zu decken, ist die vorliegende Umzoning im Gebiet Moritzberg daher zwingend erforderlich.

Revision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde führt aktuell die Ortsplanungsrevision durch. Aufgrund der hohen Komplexität hat der Gemeinderat entschieden, die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung in verschiedene Arbeitspakete aufzuteilen. Im Rahmen des vorliegenden Arbeitspakets 1 wird die Nutzungsplanung teilrevidiert. Insbesondere werden die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung, die Schwerpunkte aus dem REL wie z.B. die Siedlungsentwicklung nach innen und die Definitionen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Zusätzlich wurden die Kernzonenabgrenzungen in den Gebieten ohne Kernzonenplan sowie die Gewässer- und Waldabstandslinienpläne überprüft. Ein weiteres Schwerpunktthema ist auch die Förderung der Gewerbenutzungen. So ist neben der Einführung eines Mindestgewerbeanteils in der Zentrums- und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung auch die Erhöhung der baulichen Möglichkeiten in der Gewerbe- und Industriezone im Gebiet Laubisrüti vorgesehen.

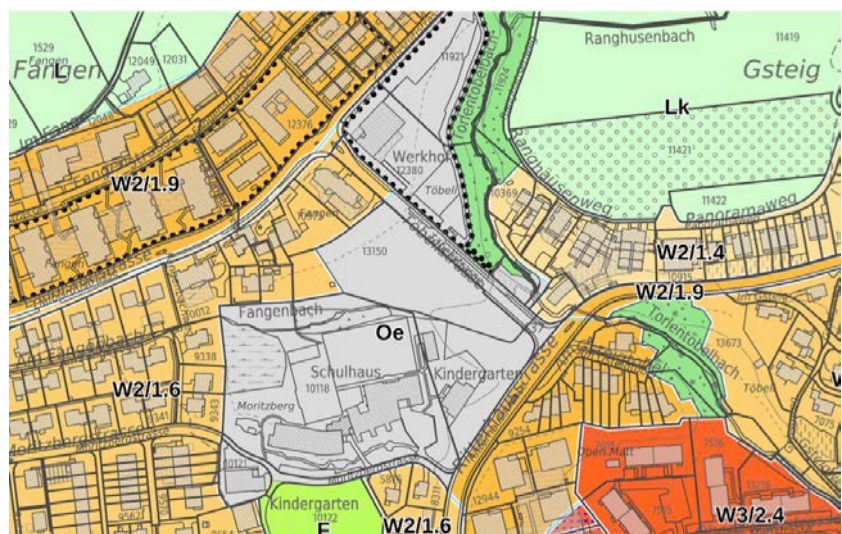
Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 26. September bis 30. Dezember 2022 wurden zahlreiche Anträge eingebracht. Nach der Beratung dieser Anträge und einer Überarbeitung der Revisionsvorlage soll der Entwurf voraussichtlich Ende 2023 nochmals öffentlich aufgelegt und ein zweites Mal vorgeprüft werden.

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden in der oben genannten Teilrevisionsvorlage im Rahmen der Ortsplanungsrevision übernommen und abgebildet, sobald die vorliegende Teilrevision «Moritzberg» rechtskräftig ist. Eine Integration der Teilrevision «Moritzberg» in die laufende Teilrevision wird nicht angestrebt, da die Nutzungsplanung im Bereich Moritzberg aufgrund der Dringlichkeit des Geschäfts zeitnah revidiert werden soll.

Ist-Zustand Kat. Nr. 13150

Die Parzelle Kat. Nr. 13150 liegt mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten Oe. Im westlichen Teil der Parzelle besteht eine Teilfläche, welche der Wohnzone W2/1.9 zugewiesen ist.

Ausschnitt aus dem ÖREB-Kataster



Verkehrsbaulinien

Ausschnitt aus dem Plan der Verkehrsbaulinien (grün = Gemeindebaulinie rechtskräftig, blau = Staatsbaulinien rechtskräftig)

Entlang der Töbelstrasse besteht eine rechtskräftige kommunale Verkehrsbaulinie, welche vom Regierungsrat mit Genehmigungsnummer 4175 am 17.11.1982 genehmigt wurde. Der Abstand der Verkehrsbaulinie zur Parzellengrenze beträgt rund 7.7m.



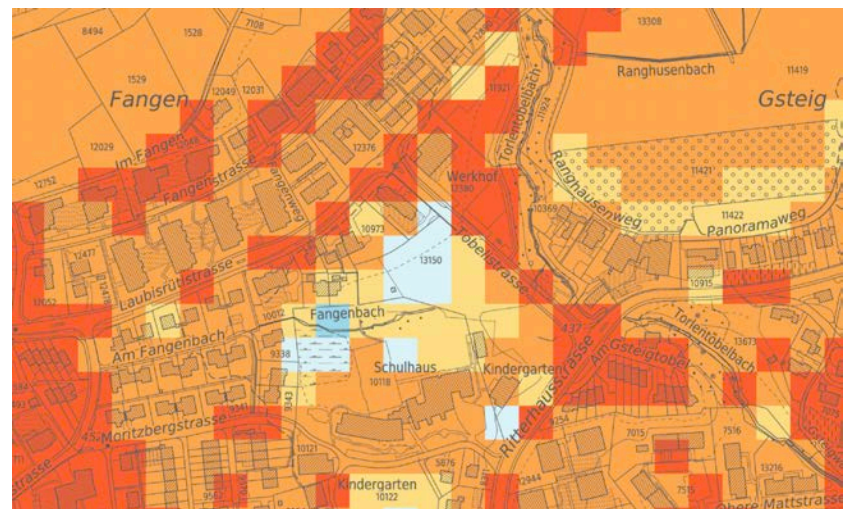
2.4 Lokalklima

Ausgangslage

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich im Gebiet der Umzonung sowie der näheren Umgebung wie folgt:





Ausschnitt aus der Karte Wärmeineffekt [°C], 4 Uhr

- > -3 bis -2
- > -2 bis -1
- > -1 bis 0
- > 0 bis 1
- > 1 bis 2
- > 2 bis 3
- > 3 bis 4





Ausschnitt aus der Planhinweiskarte des Klimamodells

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

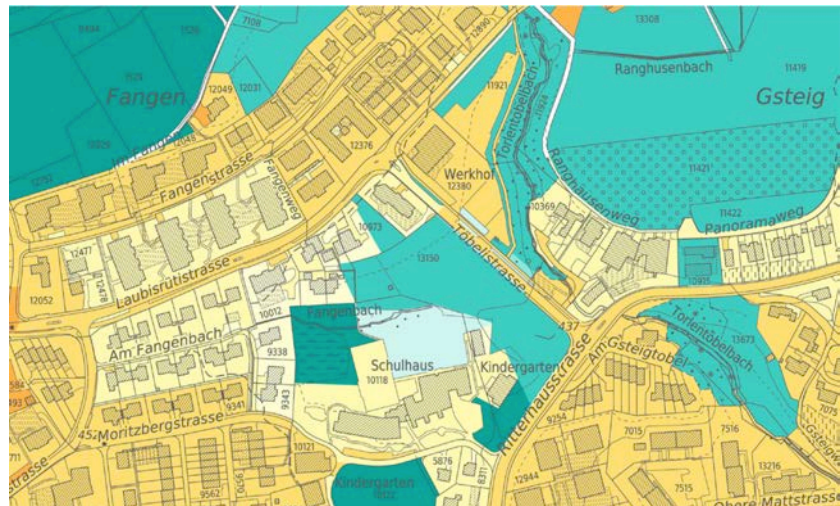
-  keine
-  schwach
-  mässig
-  hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünfläche, 4 Uhr

-  hoch
-  sehr hoch

Hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung

-  Hohe Zunahme



Massnahmen

Die Teilrevision hat keinen direkten Einfluss auf das Lokalklima. Bei einer zukünftigen Überbauung der Fläche sollen gemäss dem Tool «Hitze im Siedlungsraum» des Kantons Zürich die nachfolgenden Massnahmen berücksichtigt werden:

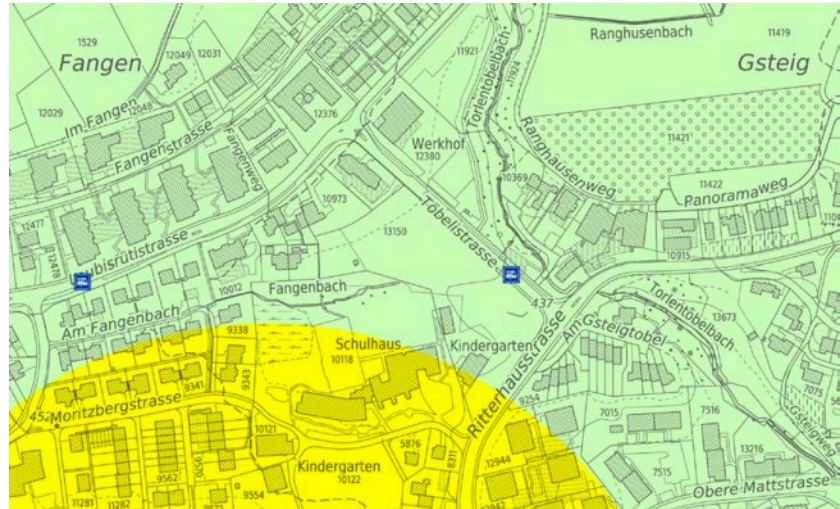
- Aufgrund der sehr starken Wärmebelastung am Tag wird empfohlen das Areal stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen.
- Trotz der schwachen Wärmebelastung in der Nacht wird empfohlen, die Grünraumversorgung im Gebiet zu erhalten respektive zu verbessern und Massnahmen zur Verbesserung der Auskühlung zu prüfen.
- Aufgrund der Lage im Bereich eines wichtigen Entstehungsgebiets für nächtliche kalte Luft wird empfohlen, bei der Planung die Durchlüftungssituation zu berücksichtigen. Es sollten verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung. Im vorliegenden Areal ist bei der vorherrschenden Windrichtung (355°) eine Ausrichtung der Gebäude Nord-Süd-Richtung empfehlenswert.

Neben der Berücksichtigung der Durchlüftungssituation sind beispielsweise die Begrünung der Dachflächen und die Minimierung der Oberflächenversiegelung Massnahmen, welche der Hitzeminderung dienen können.

ÖV-Güteklassen

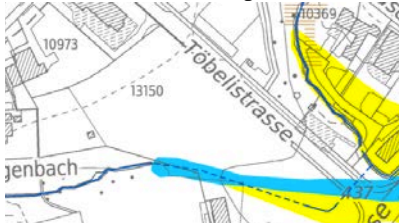


Die Parzelle Kat. Nr. 13150 ist gemäss dem ÖV-Güteklassenplan der Güteklasse D zugeordnet. In unmittelbarer Nähe zum künftigen Betriebsgebäude liegt die Bushaltestelle «Jerikon, Töbeli».



Naturgefahrenkarte

Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte



Im südlichen Bereich der Fläche, welche umgezont werden soll, besteht gemäss Naturgefahrenkarte eine mittlere Gefährdung für Hochwasser. Da in diesem Bereich aufgrund des Gewässerraums (noch nicht rechtskräftig) keine Bebauung möglich sein wird, werden auch zukünftig keine Hochbauten möglich sein. Im Rahmen eines Bauprojekts ist die Gefährdungslage dennoch zu beachten und es sind eigenverantwortlich Schutzmassnahmen zu treffen.

Gemäss der «Massnahmenplanung über gefährdete Bäche in Stäfa und Uerikon» aus dem Jahr 2013 sind folgende Massnahmen am Fangenbach geplant:

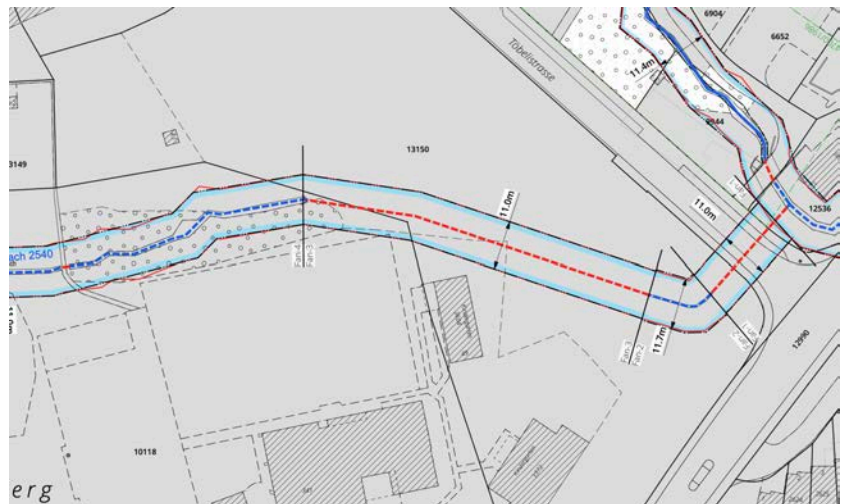
- Ausdolung und Renaturierung oberhalb der Ritterhausstrasse
- Vergrösserung Durchlass unter der Töbelistrasse

Bis heute wurden die Massnahmen noch nicht umgesetzt. Zurzeit läuft der Wettbewerb Schulhaus Moritzberg auf dem südlichen Teil der Parzelle Kat. Nr. 13150. Ein Bestandteil des Wettbewerbs ist eine Vorstudie zur Öffnung / Revitalisierung des Fangenbachs. Diese sollte bis Mitte 2024 vorliegen. Danach wird das Bachrevitalisierungsprojekt weiterverfolgt, jedoch als separates Projekt und nicht mehr im Rahmen des Wettbewerbs zum Schulhaus Moritzberg. Mit einer Umsetzung des Bachrevitalisierungsprojekts ist etwa in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten wird die Gemeinde auch mit der Eigentümerschaft Gespräche führen, damit eine Koordination bezüglich des Bachrevitalisierungsprojekts erfolgen kann.

Gewässerraum

Wie bereits erwähnt, fliesst das öffentliche Gewässer – der Fangenbach – durch die Parzelle Kat. Nr. 13150. Das Gewässer ist im Bereich der Parzelle grösstenteils eingedolt. In einem separaten Verfahren werden aktuell die Gewässerräume entlang den kommunalen Gewässern festgelegt. Die Vorlage wurde im Herbst 2023 durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vorgeprüft. Bis der Gewässerraum am Fangenbach festgelegt ist, ist ein 8.5 m breiter Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Der (aktuell noch nicht rechtskräftige) Gewässerraum soll zudem bei der weiteren Projektierung des Bauvorhabens auf der Parzelle Kat. Nr. 13150 ebenfalls bereits berücksichtigt werden.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Gewässerraumplans



Siedlungsentwässerung

Gemäss § 8 der kantonalen Verordnung über den Gewässerschutz ist bei Änderungen des Bauzonenplanes gleichzeitig die Entwässerungsplanung anzupassen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung ist im Gebiet Moritzberg bei der geplanten Überarbeitung des generellen Entwässerungsplans (GEP) zu berücksichtigen.

Archäologie

Der Perimeter der Teilrevision der Nutzungsplanung befindet sich aktuell nicht in einer archäologischen Zone. Wie im kantonalen Vorprüfungsbericht festgehalten wird, wurde an der Ritterhausstrasse Kat. Nr. 12944 im Jahr 2007 bei einem Bauvorhaben jedoch eine Schicht mit prähistorischer Keramik und darüber eine Schicht mit römischen Ziegeln festgestellt. Da die Scherben abgerundete Kanten aufweisen, ist gemäss den Ausführungen im Vorprüfungsbericht davon auszugehen, dass sie von weiter oberhalb abgeschwemmt wurden. Möglicherweise befinden sich daher Fundstellen von Siedlungsstellen aus prähistorischen und römischer Zeit auch im Bereich der Parzelle Kat. Nr. 13150, womit archäologische Schutzobjekte tangiert wären. Im Vorfeld eines Bauvorhabens sind aus diesen Gründen archäologische Abklärungen und bei Vorliegen einer Fundstelle Untersuchungen durchzuführen. Die Kantonsarchäologie ist in die weiteren Verfahrensschritte miteinzubeziehen.

3 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Einführung einer neuen Gewerbezone

Im Rahmen der Teilrevision wird eine neue Gewerbezone eingeführt. Für die neue Gewerbezone werden folgende Grundmasse definiert:

- BZ(G) in m^3/m^2 Grundziffer für Hauptbauten: $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- BZ(S) in m^3/m^2 für Hauptbauten mit Schrägdach: $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Grünflächenziffer: 10%
- Gesamthöhe: 13,5 m
- Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G: 3,5 m
- Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: 7 m
- Grundabstand gegenüber Grundstücken in Zonen WG: 7 m

Anstelle der aktuell in den übrigen Gewerbe- und Industriezonen festgelegten Freiflächenziffer wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision für die Gewerbezone G 5,0 eine Grünflächenziffer von 10% festgelegt. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Freiflächenziffer aufgrund der Einführung der Begriffe der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) auch in der Gewerbezone G 3,0 und den beiden Industriezonen aufgehoben und durch eine minimale Grünflächenziffer von 10% ersetzt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Für die Gewerbezone G 5.0 wird die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Allerdings wurde gemäss dem Ergänzungsantrag der Gemeindeversammlung auf dem Areal, welches in die Gewerbezone umgezont werden soll, eine Grundeigentümerdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, welche wie folgt lautet: «Verzicht auf die Nutzung des Grundstücks für mässig störende Betriebe. Erlaubt sind lediglich nicht störende Betriebe (wie Büros, Forschung und Entwicklung) gemäss Definition im öffentlichen Planungs- und Baurecht». Zusätzlich ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Planungswerte der ES II bei den angrenzenden Wohnhäusern nachzuweisen.

Anpassung der Zonenbezeichnungen

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplanes, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen der Industrie- und Gewerbebezonen angepasst. Es wird jeweils die Baumassenziffer angefügt.

Beispielsweise:

- Gewerbezone: G -> G 5,0

Zusätzlich wird die Schreibweise der Baumassenziffer (BZ) der bestehenden und auch der neuen Gewerbe- und Industriezonen redaktionell angepasst.

4 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

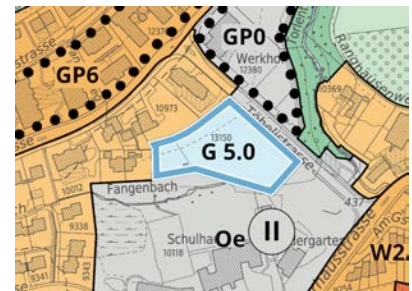
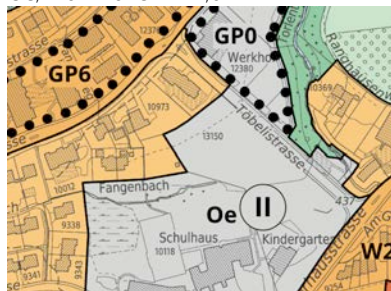
Umzonung in Gewerbezone G 5,0

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat. Nr. 13150 werden 771 m² von der Wohnzone W2/1,6 sowie 4'242 m² von der Zone für öffentliche Bauten in die Gewerbezone G 5,0 umgezont.

Die Limitierung der Höhenentwicklung und der Parkplatzzahl sowie die Regelung der Nutzungsbeschränkung und die gestalterische (Fassadenfarbe) wie auch betriebliche Einschränkungen (Ausschluss Leuchtreklamen) werden – wie gemäss Ergänzungsantrag an der Gemeindeversammlung verlangt – direkt im Kaufvertrag respektive mit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten geregelt.

Bestehend: Zone für öffentliche Bauten
Oe, Wohnzone W2/1,6

Neu: Gewerbezone G 5,0

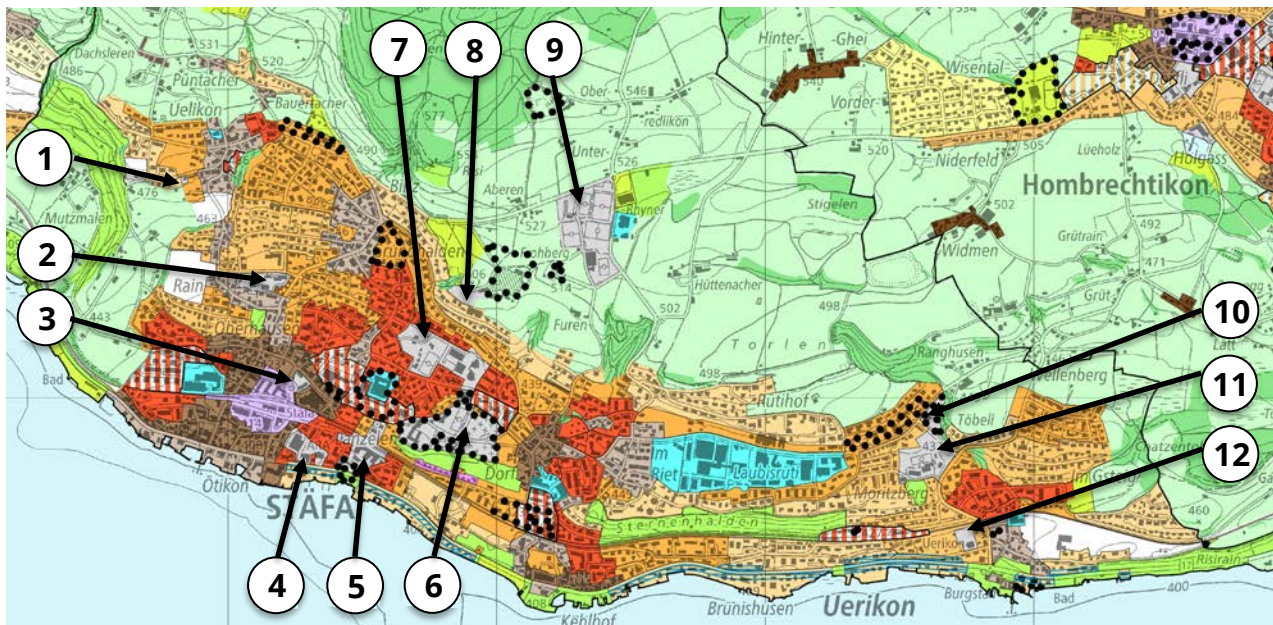


5 BEDARFSNACHWEIS FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

5.1 Übersicht über die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten Oe

Bestehende Zonen für öffentliche Bauten

In der Gemeinde Stäfa bestehen heute an verschiedenen Standorten Zonen für öffentliche Bauten mit einer Fläche von insgesamt 260'443 m². Im nachfolgenden Plan sind sämtliche Zonen für öffentliche Bauten vermerkt und in der darunter abgebildeten Tabelle wird deren Zweck sowie auch laufende Planungen dazu aufgezeigt.



Auszug aus dem ÖREB-Kataster

Kurzbeschriebe der laufenden / abgeschlossenen Planungen und der bestehenden Konzepte

- 1) **Kindergarten Obere Lattenbergstrasse:** Gemäss Schulraumplanung ist genügend Schulraum vorhanden und es besteht kein Ausbaubedarf.
- 2) **Schulanlage Beewies:** Gemäss Schulraumplanung besteht Ausbaubedarf, welcher vor Ort gedeckt werden kann. Es ist aktuell eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung.
- 3) **Gemeindeverwaltung:** Der Bedarf und das Angebot an Verwaltungsräumen werden rollend überprüft. Die Schulverwaltung wird in eine Liegenschaft der Gemeinde an der Göthestrasse 6 (in der Kernzone) umziehen. Hierfür wurde bereits ein Kredit bewilligt. Für die Gemeindeverwaltung dient das benachbarte Gebäude «Alte Krone» als langfristige Reserve und das bestehende Gemeindehaus soll umgebaut und räumlich optimiert werden. Dies ist bereits im Finanzplan enthalten. Der Bedarf kann somit

auch langfristig innerhalb der bestehenden Zone gedeckt werden.

- **4) Feuerwehr, ARA Stäfa und Gemeindewerke:** Aktuell wird die Machbarkeitsstudie für das Feuerwehrgebäude überarbeitet, da ein erheblicher Erneuerungsbedarf besteht, die energetischen Anforderungen nicht mehr erfüllt sowie die Einsatzhygienevorschriften nicht mehr eingehalten werden können. Zusätzlich geht aus dem Vergleich der bestehenden Raumressourcen der Gemeindewerke mit dem ermittelten, standortunabhängigen SOLL-Bedarf hervor, dass das zur Verfügung stehende Flächenangebot nicht mehr genügt und ein Mehrbedarf besteht. Aktuell ist deswegen auch für die Gemeindewerke eine Machbarkeitsstudie in Erarbeitung. Die Raumbedürfnisse der Gemeindewerke und der Feuerwehr können jedoch auch langfristig an den heutigen Standorten abgedeckt werden. Weiter ist auch eine Studie zu den ARA's bezüglich der vierten Reinigungsstufe in Bearbeitung und es wird geprüft, ob eventuell ein Standort aufgehoben werden kann. Auch die Raumbedürfnisse für die ARA's können zukünftig an den bestehenden Standorten abgedeckt werden.
- **5) Alterszentrum Lanzeln:** Die Aufstockung der stationären Bettenstation ist möglich. Auf dem Areal können 40-60 zusätzliche betreute Wohnplätze geschaffen werden als Ersatz für bestehende Alterssiedlungen. Dies ist bereits im Finanzplan enthalten. Die Machbarkeitsstudie befindet sich zudem aktuell in Überarbeitung.
- **6) Schulanlage Kirchbühl:** Gemäss Schulraumplanung besteht Ausbaubedarf, welcher vor Ort gedeckt werden kann. Es ist aktuell eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung.
- **7) Schulanlage Obstgarten:** Gemäss Schulraumplanung besteht Ausbaubedarf, welcher vor Ort gedeckt werden kann. Es ist aktuell eine Machbarkeitsstudie in Bearbeitung.
- **8) Chessibülweg:** Es handelt sich um eine Parkfläche. Die künftige Nutzung des Areals ist noch nicht geklärt.
- **9) Sportanlage Frohberg:** Im Zuge der laufenden Revision der Nutzungsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Frage aufgeworfen, ob es nicht sinnvoll wäre sich über die gesamte Sportanlage inklusive der Fussballfelder und der Tennisfelder Gedanken zu machen, damit auch aufgezeigt werden kann, wie die bestehende Reservefläche innerhalb der Zone für öffentliche Bauten genutzt werden kann. Deswegen ist aktuell ein Konzept für die Sportanlage Frohberg in Bearbeitung. Das Konzept basiert auch auf dem – von der Gemeinde erarbeiteten – sportpolitischen Programm. Festzuhalten ist, dass die Sportnutzungen in der Gemeinde Stäfa auch zukünftig schwerpunktmässig im Gebiet Frohberg angesiedelt werden sollen. Um die Erweiterung der Sportanlage um einen Fussballplatz ermögli-

chen zu können, ist die Erweiterung der bestehenden Zonenfläche im Zuge der laufenden Revision der Nutzungsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision notwendig.

- **10) Werkhof Töbeli:** Die Arbeitsplatzsituation muss verbessert werden. Die notwendigen Massnahmen können auf dem Areal umgesetzt werden. Die baulichen Anpassungen sind bereits im Finanzplan enthalten.
- **11) Schulanlage Moritzberg:** Gemäss Schulraumplanung besteht Ausbaubedarf, welcher vor Ort gedeckt werden kann. Zur Planung eines neuen Schulhauses läuft zurzeit ein Wettbewerb.
- **12) ARA Uerikon:** Wie bereits bei der ARA Stäfa beschrieben, ist aktuell eine Studie zu den ARA's in Bearbeitung und es wird geprüft, ob eventuell ein Standort aufgehoben werden kann.
- **Wasserversorgung:** Das Seewasserwerk Männedorf deckt ca. 45-50% des Bedarfs. Der restliche Bedarf wird mit der Goldingerquelle gedeckt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

5.2 Schulraumplanung

Modulare Erweiterungsmöglichkeiten mitdenken

Wie im Schlussbericht «Schulraumplanung 2022/23 – Schulstandortstrategie» vom 22. Juni 2023 festgehalten wird, hat die Schule Stäfa bei der Eckhaus AG nicht nur eine Schüler:innen/Klassenzahlenprognose mit Tagesstrukturszenarien bis ins Schuljahr 2037/38 bestellt, sondern zusätzliche eine Perspektive der Entwicklung Schüler:innenzahlen bis ins Schuljahr 2052/53 erarbeiten lassen. Diesbezüglich wird ausgeführt, dass die Perspektive (Feb. 2023, Eckhaus AG) zwischen 2037/38 und 2052/53 von einer weiteren Zunahme der Schüler:innenzahlen von rund 370 auf insgesamt 1'890 Schüler:innen und Schülern ausgeht, welche in 30 Jahren in Stäfa die Schule besuchen werden. Für die Schulraumplanung wurde folgendes Fazit gezogen: «Bei allen Erweiterungs- und Neubauten, welche aktuell geplant und lanciert werden, sollen modulare Erweiterungsmöglichkeiten für 2050 mitgedacht und mitgeplant werden. Der Leitsatz für die Planenden lautet: Wie stellt man den Erweiterungs- bzw. Neubau für 2035 so, damit man sich für 2050 nichts verbaut.

5.3 Schulareal Moritzberg

Handlungsbedarf

Der Standort Moritzberg wird im Schlussbericht «Schulraumplanung 2022/23 – Schulstandortstrategie» vom 22. Juni 2023 folgendermassen beschrieben:

«Auf der Schulanlage Moritzberg mit Moritzli werden aktuell 3 KG und 9 PS-Klassen unterrichtet. Die Schulanlage verfügt über ein Potenzial von 3 KG- und 10 PS-Klassen, wenn neben dem Kindergarten auch eine Primarklasse im Moritzli untergebracht würde. Die Fläche für die Tagesbetreuung der Kinder ist jedoch nicht ausreichend. Aufgrund des Raumdefizits für die Betreuung wurde an der Ritterhauserstrasse Raum zugemietet. Aus dem Moritzli soll ein reines Mikado-Haus werden, womit zwar die Betreuung über genügend Fläche verfügt. Ein Kindergarten müsste dabei ausgelagert und an anderer Stelle neu verortet werden. Am Schulstandort Moritzberg hat es aktuell keinen Forscherraum. Im Bereich Hausdienst, Büro Schulleitung und SSA besteht Handlungsbedarf, da die benutzten Räume zu klein (HD) oder akustisch (SL) ungünstig sind. Der Doppelkindergarten Moritzberg Pavillon ist viel zu klein. Zusätzlich befindet sich das Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand.»

Folgende Prognosen und Planungsaussichten werden im Bericht aufgezeigt:

- Die Prognose Eckhaus AG weist für die Prognoseeinheit Moritzberg ein Wachstum der Klassenzahlen innert 15 Jahren von +1 KG-Klassen sowie von 1 PS-Klassen aus.
- Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen wächst gemäss Studie Eckhaus von aktuell 53 auf 99 am meistbesuchten Mittag.
- Aufgrund des schlechten Gebäudezustands der beiden Pavillons Moritzberg wurde ein Ersatzneubau-Projekt angestossen. Nach der Genehmigung des Planungskredits vom Dezember 2022 durch die Gemeindeversammlung befindet sich das Erweiterungsprojekt Moritzberg für die KG- und Primarstufe aktuell in der Planungsphase.
- In der Vorlage wurde davon ausgegangen, dass die Anzahl von 9 Primarschulklassen gemäss Prognose bis ins Jahr 2030 unverändert bleibt. Mit dem Wegfallen der Strategie Centro geht man nun von einem Wachstum der Primar-Klassenzahlen von 9 auf 10 im Einzugsgebiet aus, ohne Verschiebungen ins Zentrum anzudenken.
- Die Studie von Eckhaus AG hat die Zunahmen der Anzahl Klassen im Einzugsgebiet Moritzberg sowohl auf der Primarstufe (10 Klassen) als auch auf der Kindergartenstufe (4 Klassen) in der Prognoseeinheit Moritzberg verifiziert.

Ausreichende Kapazitäten auf dem reduzierten Areal

Aktuell wird ein Wettbewerb für die Projektierung des Neubaus und des dazugehörigen Aussenraums durchgeführt. Mit dem Neubau sowie dem Rückbau der Pavillons und dem Umbau der bestehenden Gebäude kann der Raumbedarf gemäss Schulraumplanung zukünftig

abgedeckt werden. Dies gilt auch, wenn das Schulareal um die umgezonte Fläche reduziert wird. Es bestehen ausreichende Kapazitäten um den Raumbedarf aktuell und zukünftig gemäss dem prognostizierten Bevölkerungswachstum, welches der aktuellen und der künftigen Nutzungsplanung zu Grunde gelegt wird, abdecken zu können.

Fazit

Der Ausbau- und Erneuerungsbedarf der verschiedenen öffentlichen Bauten und Anlagen kann an den heutigen Standorten bzw. innerhalb der bestehenden Zonen abgedeckt werden. Das gilt insbesondere auch für den künftigen Ausbau des Schulhauses Moritzberg.

6 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

6.1 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die angestrebte Umzonungen können das Ortsbild verändern. Gemäss dem Ergänzungsantrag werden folgende Bedingungen privatrechtlich gesichert, wodurch eine qualitativ hochwertige Bebauung sichergestellt werden kann:

- a) Am Moritzberg entsteht nur ein Bürogebäude.
- b) 3 Geschosse hoch an oberer Seite. Oberkante maximal auf 458.5 m ü. M.
- c) Fassade in neutraler Farbe. D.h. auch nicht grün.
- d) Keine Leuchtreklame.
- e) Sensirion verpflichtet sich, nicht mehr als das gesetzliche Minimum an Parkplätzen zu realisieren (ca. 110 Parkplätze).
- f) Zusätzliches Angebot: Wenn keine Einsprachen gemacht werden, so wird im Gegenzug auf eine mit der neuen BZO später mögliche Aufstockung über die 458.5 m ü. M. verzichtet.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird – auch aufgrund der privatrechtlichen Vereinbarungen in Bezug auf die Bebauung – nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen.

Arbeitsplatzförderung und -sicherung

Stäfa verfügt heute über ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsnutzungen. Mit der Umzonung der Fläche in die Gewerbezone können Arbeitsplätze in der Gemeinde Stäfa gesichert und gefördert werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Umzonung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

6.2 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Strahlung/NIS

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erwarten.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Verfahren erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird. Der Gewässerraum ist zukünftig bei Bauprojekten zu berücksichtigen.

Grundwasser und Gewässerschutz

Im Bereich der Fläche, welche umgezont werden soll, bestehen kein Gewässerschutzbereich, keine Grundwasserschutzzone und auch kein Grundwasservorkommen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Es ist aktuell voraussichtlich keine Anpassung am GEP erforderlich.

6.3 Lärm

Allgemein

Für die Gewerbezone G 5.0 wird die gemäss Art. 43 LSV nutzungskonforme Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Gemäss dem Ergänzungsantrag der Gemeindeversammlung wurde eine Grundeigentümerdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, welche wie folgt lautet: «Verzicht auf die Nutzung des Grundstücks für mässig störende Betriebe. Erlaubt sind lediglich nicht störende Betriebe (wie Büros, Forschung und Entwicklung) gemäss Definition im öffentlichen Planungs- und Baurecht».

Nachweis Lärmschutz

Betreffend Lärm sind bei der vorliegenden Umzonung die folgenden drei Punkte zu überprüfen:

- Halten die Lärmemissionen der Tiefgarage (neue ortsfeste Anlage) bei allen massgebenden Empfangspunkten die Planungswerte (PW) ein (Art. 7 LSV)?

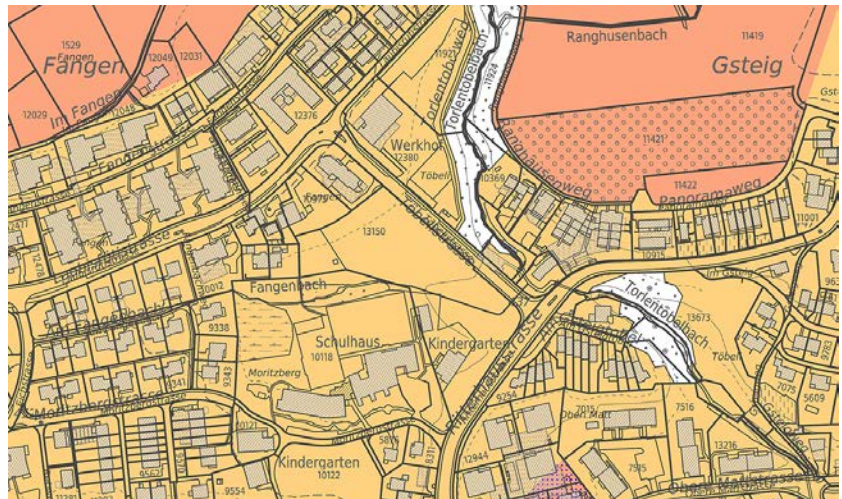
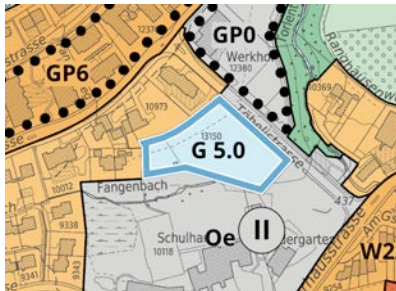
- Führt der durch die neue Nutzung generierte Mehrverkehr zu neuen Grenzwert-Überschreitungen oder zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen bei bestehenden Grenzwert-Überschreitungen (Art. 9 LSV)?
- Sind beim Neubau die massgebenden Grenzwerte gemäss LSV eingehalten (Art. 30 LSV)?

Emissionen Tiefgarage

Im umgezonten Areal ist eine reine Büronutzung (inkl. Labor-Arbeitsplätzen) vorgesehen. Für die ca. 250-300 Personen sollen rund 105 Parkplätze in einer Tiefgarage angeboten werden. Mit dem für Büronutzung geltenden spezifischen Verkehrspotenzial (SVP) von 4 Fahrten pro Parkfeld pro Tag und einer Tag-Nacht-Verteilung von 80%:20% ergeben sich 28 Fahrten pro Stunde am Tag (7 – 19 Uhr) und 7 Fahrten pro Stunde in der Nacht (19 – 7 Uhr).

Die umliegenden Parzellen befinden sich in der Wohnzone W2/1.6 sowie in der Zone für öffentliche Bauten Oe.

Darstellung der aktuell geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe (Quelle: GIS-Browser maps.zh.ch) und Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (unten)



Obwohl sowohl der Wohnzone W2/1.6 als auch der Zone für öffentliche Bauten Oe die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugeordnet ist, ergibt sich für die Beurteilung ein wesentlicher Unterschied. Während die W2/1.6 am Tag und in der Nacht lärmempfindlich genutzt wird, trifft dies in der Oe nicht zu. Hier ist eine permanente Wohnnutzung ausgeschlossen und es können nur Nutzungen realisiert werden, die in der wesentlich weniger strengen Tagesphase lärmempfindlich sind (z.B.: Schulnutzungen).

Da noch kein konkretes Projekt vorliegt, muss eine Abschätzung der Lage und der hieraus resultierenden kritischen Abstände getätigt werden. Die Berechnung 1 im Anhang A1 zeigt das «worst case»-Szenario mit einer 15 m langen ebenen Zufahrt, einer ebenso langen offenen Rampe und keinerlei Hinderniswirkungen und weitere Reduktionen. Berechnet wurden zwei fiktive Abstände zu den lärmempfindlichen Räumen auf der Nachbarparzellen.

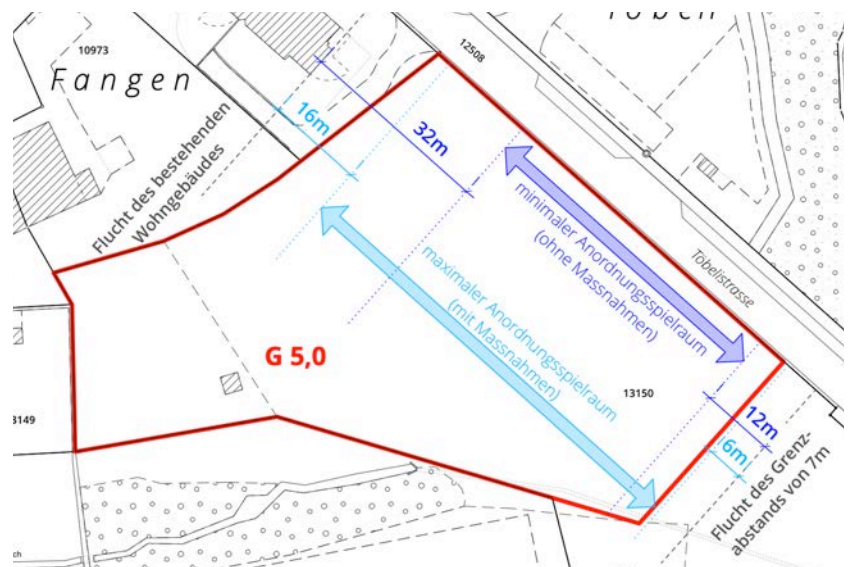
Es ist ersichtlich, dass die «worst case»-Anlage am südlichen Ende des Perimeters, angrenzend an die Oe-Zone, in einem Abstand von

ca. 12m zu den lärmempfindlichen Räumen realisiert werden kann. Am nördlichen Ende des Perimeters, angrenzend an die W2/1.6-Zone, muss der Abstand ca. 32m betragen.

Die Berechnung 2 im Anhang A2 zeigt dann eine optimierte Version, bei welcher die Längen der Zufahrt und der Rampe reduziert wurden und zudem einige realistische Hinderniswirkungen und Reduktionen eingerechnet wurden.

Es ist ersichtlich, dass die optimierte Anlage am südlichen Ende des Perimeters, angrenzend an die Oe-Zone, in einem Abstand von ca. 6m zu den lärmempfindlichen Räumen realisiert werden kann. Am nördlichen Ende des Perimeters, angrenzend an die W2/1.6-Zone, muss der Abstand ca. 16m betragen.

Abbildung zu den Berechnungen
(Abstand gemäss Berechnung 1 dunkelblau, Abstand gemäss Berechnung 2 hellblau)



Fazit

Mit den angenommenen Angaben ist es problemlos möglich, eine Tiefgarage zu erstellen, die die PW und damit die Anforderungen der LSV einhält. Absolut problemlos ist es am südlichen Ende des Perimeters, da hier nur die weniger lärmempfindliche Tagesphase nachgewiesen werden muss. Muss die Zufahrt am nördlichen Ende des Perimeters realisiert werden, ist dies ebenfalls möglich, bedarf aber allenfalls weiterer Massnahmen. Auf jeden Fall ist der Spielraum für die Situierung der Tiefgaragenzufahrt gross und der definitive Nachweis kann problemlos im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens geführt werden.

Mehrverkehr

Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Für die Beurteilung des Mehrverkehrs auf den Zufahrtsstrassen müssen die Fahrten auf die Tages- und Nachtphasen des Strassenverkehrs umgerechnet werden. Aus 28 Fahrten pro Stunde am Tag (7

bis 19 Uhr) und 7 Fahrten pro Stunde in der Nacht (19 bis 7 Uhr) werden 22.75 Fahrten pro Stunde am Tag (6 bis 22 Uhr) und 7 Fahrten pro Stunde in der Nacht (19 bis 7 Uhr).

Die Töbelstrasse weist gemäss Strassenlärm-Emissionskataster stündliche Verkehrsmengen von 284 Fahrzeugen am Tag und 44 Fahrzeugen in der Nacht auf. Die zusätzlichen Fahrten führen damit zu einer Erhöhung der Emissionen um 0.3 dB am Tag respektive 0.6 dB in der Nacht. Diese Erhöhungen liegen unter 1 dB und sind damit nicht wahrnehmbar. Es können sich dadurch auch keine Grenzwert-Überschreitungen ergeben.

Fazit

Die Vorschriften des Art. 9 LSV werden problemlos eingehalten werden können.

**Einhaltung Planungswerte
Neubau**

Dem umgezonten Areal wird die ES III zugeordnet. Das Areal gilt grundsätzlich als erschlossen, weswegen bei einem Bauprojekt die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden müssen. Allerdings kann festgehalten werden, dass auch die Einhaltung der Planungswerte (PW) problemlos möglich wäre, da eine reine Betriebsnutzung realisiert wird und somit nur der Tageswert mit Betriebsbonus von 65 dB massgebend ist. Zudem würde hier nach kantonaler Praxis eine Ausnahmegewilligung bei allfälligen Grenzwert-Überschreitungen entfallen, wenn Lüftungsfenster mit Belastungen unter dem massgeblichen Tages-Grenzwert ausgewiesen werden oder wenn die betroffenen Räume über eine mechanische Belüftung verfügen.

Fazit

Die Vorschriften der Art. 30/31 LSV werden problemlos eingehalten werden können.

6.4 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Reduzierte Parkplatzzahl und Mobilitätskonzept

Im Bereich der Töbelstrasse sind gemäss dem Tool «Monitoring Siedlung und Verkehr» keine Verkehrsschwachstellen vorhanden. Die Bushaltestelle «Uerikon, Töbeli», welche von den Buslinien 951, 955 und N95 bedient wird, befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Areals.

Zwischen den bestehenden Betriebsstandorten der Sensirion Holding AG im Industriegebiet Laubisrüti und dem neuen Standort an der Töbelstrasse sollen die Mitarbeitenden die Wege primär zu Fuss oder mit dem Velo zurücklegen. Die Sensirion Holding AG verpflichtet sich zudem auf privatrechtlicher Basis, nicht mehr als das gesetzliche Minimum an Parkplätzen zu realisieren (ca. 110 Parkplätze). Dies entspricht auch dem – durch die Gemeindeversammlung angenommenen – Ergänzungsantrag.

Im Rahmen des Bauprojekts ist mit einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen der durch das Bauvorhaben erzeugte Verkehr auf die bestehenden und künftigen Kapazitäten des übergeordneten Strassennetzes, der Parkplätze, des ÖV sowie des Angebots für den Fuss- und Veloverkehr so abgestimmt werden kann, dass Kapazitätsengpässe vermieden und/oder Umweltbelastungen (Luft, Lärm) reduziert werden können.

Am Hauptstandort der Sensirion in Stäfa wird die Nutzung des öffentlichen Verkehrs heute bereits gefördert, indem ÖV-Abonnemente subventioniert werden. Ab 2020 wurde in Stäfa eine Parkgebühr für Personen eingeführt, die mit dem Auto zur Arbeit kommen. Die eingenommenen Gelder werden den Mitarbeitenden als Ökobonus zurückerstattet. Mit diesem Bonus wird der Kauf von SBB-Halbtaxabonnements oder anderen Fahrausweisen unterstützt. Zusätzlich zu diesen Initiativen stellt das Unternehmen den Mitarbeitenden das Sensi-E-Auto "Franz" zur Verfügung, welches sie sowohl für geschäftliche als auch für private Fahrten nutzen können. In Stäfa stehen ausserdem Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Diese Massnahmen sind auch für den Standort Töbelstrasse denkbar.

6.5 Arbeitszonenbewirtschaftung

Regionale Einschätzung

Bei allen Änderungen von kommunalen Nutzungsplänen, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, hat eine Einschätzung durch die Region zu erfolgen. Die Einschätzung der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil liegt dem vorliegenden Bericht als Beilage bei (Anhang A3).

6.6 Kantonale Mehrwertabgabe

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei der Umzonung einer Fläche aus der Zone für öffentliche Bauten in eine Gewerbezone wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose

Der Kanton verzichtet in vorliegendem Fall auf die Erstellung einer Mehrwertprognose, da der Wert für Zonen für öffentliche Bauten nicht mit der Online-Plattform «Mehrwertausgleich» ermittelt werden kann.

Information Grundeigentümer

Die Gemeinde – als aktuelle Eigentümerin – wird zum Start der öffentlichen Auflage einen Brief erhalten, in welchem der oben erwähnte Verzicht auf die Prognose schriftlich mitgeteilt wird.

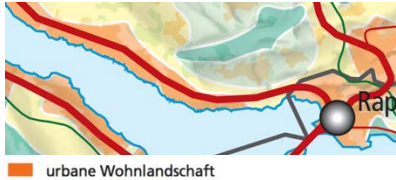
6.7 Kommunale Mehrwertabgabe

Kommunale Mehrwertabgabe

Die Umzonung der Wohnzone W2/1,6 in die Gewerbezone G 5,0 fällt grundsätzlich in den Bereich des kommunalen Mehrwertausgleichs. Da die Umzonung jedoch nicht zu einem Mehr-, sondern einem Minderwert führt, wird im vorliegenden Fall keine kommunale Mehrwertabgabe fällig. Der Landwert wurde im Kaufvertrag bereits berücksichtigt.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



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

Vorgaben überkommunale Richtpläne,
Abstimmung mit in Überarbeitung be-
findlichen regionalen Richtplänen

Zielsetzungen des räumlichen
Entwicklungsleitbilds

Auswirkungen auf den
Ausbaugrad/Bauvolumen

Gesamtschau und Ausschöpfung ande-
rer Möglichkeiten

6.8 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Stäfa ist dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugeordnet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen:

- Durch die höhere Baumassenziffer in der neuen Gewerbezone werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und bestehende Arbeitsplätze erhalten.
- Parallel dazu wird in der Teilrevision der Nutzungsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Potenziale in den bereits überbauten Grundstücken in der Gewerbe- und Industriezone erhöht.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Neben den übergeordneten Zielen werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung auch die im räumlichen Entwicklungsleitbild formulierten, kommunalen Ziele erfüllt.

Das in der neuen Gewerbezone zulässige Bauvolumen wird im vorliegenden Bericht im Kapitel 3 erläutert. In der bestehenden Zone für öffentliche Bauten besteht keine Festlegung zum maximalen Bauvolumen.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

7 MITWIRKUNG

7.1 Kantonale Vorprüfung

**Vorprüfungsbericht vom
14. Februar 2024**

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31. Oktober 2023 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2024 Auskunft. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass der Zonenplanänderung «Moritzberg» zugestimmt werden kann, wenn die formulierten Auflagen in die Überarbeitung einfließen.

Aufgrund der Vorprüfung wurden deswegen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Darstellung des Zonenplans wurde entsprechend den Vorgaben der VDNP angepasst.
- Die Gewerbezone wird neu nutzungskonform nach Art. 43 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
- Die LSV-konforme Machbarkeit wurde nachgewiesen. Dies wird im Kapitel 6 des vorliegenden Berichts beschrieben. Zusätzlich liegt dem Bericht eine ergänzende Berechnungstabelle im Anhang bei.
- Im Kapitel 2.5 des vorliegenden Berichts wurde ausgeführt, wie das weitere Vorgehen bezüglich der Umsetzung der wasserbaulichen Massnahmen am Fangenbach aussieht.
- Die Ausführungen im Absatz «Gewässerraum» des Kapitels 2.5 wurden entsprechend den Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht angepasst.
- Die Einschätzung der Region wurde eingeholt und die Einschätzung der Region liegt dem vorliegenden Bericht bei.
- Der Bericht wurde mit Ausführungen zur Archäologie ergänzt.

7.2 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31. Oktober 2023 wurde vom 17. November 2023 bis 22. Januar 2024 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist vom 17. November 2023 bis zum 22. Januar 2024 ging 1 Schreiben mit zwei Einwendungen ein. Der Bericht zu den Einwendungen gibt anonymisiert Auskunft über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen.

7.3 Anhörung

Zustimmende Stellungnahmen

Die Revisionsvorlage vom 31. Oktober 2023 wurde im Rahmen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger von den Nachbargemeinden und der Region ZPP zur Kenntnis genommen.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Hombrechtikon, Männedorf und Oetwil am See haben keine Einwendungen eingebracht.

ZPP

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 18. März 2024 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Abschliessend wurde festgehalten, dass die ZPP die Teilrevision zustimmend zur Kenntnis nimmt.

7.4 Festsetzung und Genehmigung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat die Teilrevisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung am 17. Juni 2024 auf Antrag des Gemeinderates festgesetzt.

Kantonale Genehmigung

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird mit der kantonalen Genehmigung für die Behörden verbindlich. Sie entfaltet noch keine Rechtswirkung für die Grundeigentümer.

8 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG

A1 Berechnung 1 (Emissionen Tiefgarage)

Berechnung Tiefgarage Moritzberg (worst case)				
	Abstand Süd		Abstand Nord	
	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	Tag (7-19)	Nacht (19-7)
Anzahl Parkfelder	105		105	
Fahrten pro Parkfeld	4.0		4.0	
Anteil Phase [%]	80	20	80	20
Anzahl Fahrbewegungen	28.0	7.0	28.0	7.0
Ebene Zufahrt				
Länge der Zufahrt [m]	15.0		15.0	
Abstand Mitte Zufahrt - EP [m]	12.0		32.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
L _{i,Zu}	45.6	39.6	37.1	31.1
Rampe offen				
Länge der Rampe [m]	15.0		15.0	
Abstand Mitte Rampe - EP [m]	12.0		32.0	
Steigung Rampe [%]	10.0		10.0	
Seitliche Stützmauern	0.0		0.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
L _{i,oR}	49.1	43.1	40.6	34.6
Rampe geschlossen				
Rampenöffnung [m ²]	25.0		25.0	
Absorption	-4.0		-4.0	
Abstand Rampenöffnung - EP [m]	12.0		32.0	
Aspektwinkel	0.0		0.0	
Fassade	0.0		0.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
L _{i,gR}	47.9	41.8	39.3	33.3
Immissionspegel Gesamte Anlage				
L _r	52.5	46.5	44.0	38.0
Pegelkorrekturen (Anhang 6 LSV)				
K1	0.0	5.0	0.0	5.0
K2	2.0	2.0	2.0	2.0
K3	0.0	0.0	0.0	0.0
Beurteilung				
L _r (inkl. Pegelkorrektur)	54.5	53.5	46.0	45.0
Empfindlichkeitsstufe [I II III IV]	II		II	
Massgebender Grenzwert [IGW PW]	PW		PW	
Grenzwert	55	45	55	45
GW eingehalten?	JA	NEIN	JA	JA

A2 Berechnung 2 (Emissionen Tiefgarage)

Berechnung Tiefgarage Moritzberg (optimiert)				
	Abstand Süd		Abstand Nord	
	Tag (7-19)	Nacht (19-7)	Tag (7-19)	Nacht (19-7)
Anzahl Parkfelder	105		105	
Fahrten pro Parkfeld	4.0		4.0	
Anteil Phase [%]	80	20	80	20
Anzahl Fahrbewegungen	28.0	7.0	28.0	7.0
Ebene Zufahrt				
Länge der Zufahrt [m]	10.0		10.0	
Abstand Mitte Zufahrt - EP [m]	6.0		16.0	
Hinderniswirkung?	0.0		0.0	
L _{1,zu}	49.9	43.9	41.4	35.4
Rampe offen				
Länge der Rampe [m]	10.0		10.0	
Abstand Mitte Rampe - EP [m]	6.0		16.0	
Steigung Rampe [%]	10.0		10.0	
Seitliche Stützmauern	0.0		0.0	
Hinderniswirkung?	-5.0		-5.0	
L _{1,oR}	48.4	42.4	39.9	33.9
Rampe geschlossen				
Rampenöffnung [m2]	25.0		25.0	
Absorption	-4.0		-4.0	
Abstand Rampenöffnung - EP [m]	6.0		16.0	
Aspektwinkel	-4.0		-4.0	
Fassade	0.0		0.0	
Hinderniswirkung?	-10.0		-10.0	
L _{1,gR}	39.9	33.9	31.4	25.3
Immissionspegel Gesamte Anlage				
L _r	52.5	46.5	44.0	38.0
Pegelkorrekturen (Anhang 6 LSV)				
K1	0.0	5.0	0.0	5.0
K2	2.0	2.0	2.0	2.0
K3	0.0	0.0	0.0	0.0
Beurteilung				
L _r (inkl. Pegelkorrektur)	54.5	53.5	46.0	45.0
Empfindlichkeitsstufe [I II III IV]	II		II	
Massgebender Grenzwert [IGW PW]	PW		PW	
Grenzwert	55	45	55	45
GW eingehalten?	JA	NEIN	JA	JA

A3 Regionale Einschätzung zur Arbeitszonenbewirtschaftung

Die regionale Einschätzung zur Arbeitszonenbewirtschaftung ist Teil des Schreibens der ZPP vom 18. März 2024.

Das Schreiben ist auf den folgenden Seiten aufgeführt:



Christian Leisi
Sekretariat
Tel. 044 928 77 84

info@zpp.ch
www.zpp.ch

Goethestrasse 16
Postfach
8712 Stäfa

Gemeinde Stäfa
Gemeindeverwaltung
Goethestrasse 16
Postfach
8712 Stäfa

Stäfa, 18. März 2024

Gemeinde Stäfa: Teilrevision Nutzungsplanung «Moritzberg» – Anhörung und öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Christian

Mit Mail vom 19. Februar 2024 unterbreiten Sie uns die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung zur Anhörung. Der Vorstand der ZPP hat das Geschäft an der Sitzung vom 7. März beraten und dankt Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

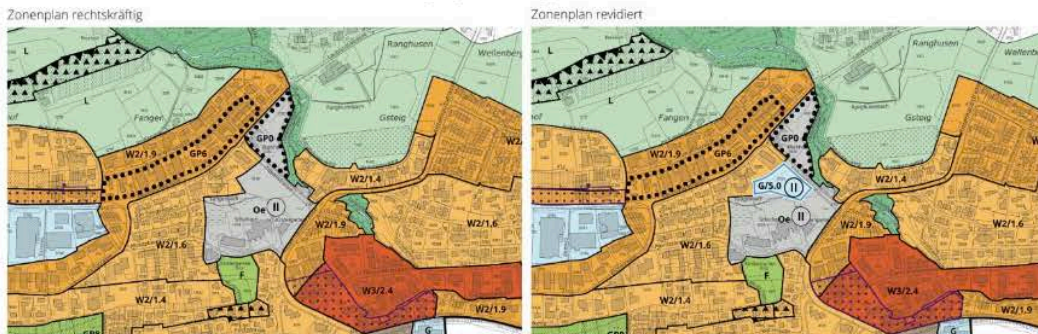
Ausgangslage

Ende 2021 trat die Sensirion Holding AG («Sensirion») mit dem Ersuchen an die Gemeindeverwaltung Stäfa heran, sie in der bisher erfolglos verlaufenen Suche nach mittlerweile dringend benötigten Raumkapazitäten in Stäfa zu unterstützen.

Die Gemeindeverwaltung Stäfa vermittelte in der Folge Kontakte zu Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für alle denkbaren Optionen in den aktuellen Arbeitsplatzgebieten gemäss geltender Bau- und Zonenordnung und begleitete Sensirion bei deren Suche. Sämtliche in Betracht kommenden Grundstücke in Stäfa befinden sich in Privatbesitz. Im Januar 2023 stand vorläufig fest, dass sie alle weder abgetreten noch anderweitig Sensirion zur Verfügung gestellt werden. Sensirion stand bzw. steht deshalb bis heute unmittelbar vor dem Entscheid, ihr zukünftiges Wachstum ausserhalb von Stäfa zu realisieren. Das wiederum würde nach Einschätzung des Gemeinderats zum Weggang der Firma von Stäfa führen. Das will er vermeiden.

Daher begannen noch im Januar 2023 Überlegungen, wie die Gemeinde Stäfa mit eigenen Mitteln das Wachstum von Sensirion ermöglichen könnte. Im Ergebnis dieser Überlegungen beantragte der Gemeinderat am 18. September 2023 der Gemeindeversammlung, eine Fläche von ca. 5'013 m² vom Gemeindegrundstück Kat. Nr. 13150 im «Moritzberg», westseitig der Töbelstrasse, an Sensirion für deren industriell-gewerbliche Nutzung zu verkaufen. In der Abstimmung wurde der Verkauf mit deutlich überwiegendem Mehr angenommen, dabei wurde auch einem Ergänzungsantrag zugestimmt.

Inhalt der Teilrevision der Nutzungsplanung



Im Rahmen der Teilrevision werden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat. Nr. 13150 771 m² von der Wohnzone W2/1,6 sowie 4'242 m² von der Zone für öffentliche Bauten in die Gewerbezone G/5.0 umgezont.

Die neue Gewerbezone wird mit folgenden Grundmassen eingeführt:

- BZ(G) in m³/m² Grundziffer für Hauptbauten: 5,0 m³/m²
- BZ(S) in m³/m² für Hauptbauten mit Schrägdach: 5,0 m³/m²
- Freiflächenziffer: 10%
- Gesamthöhe: 13,5 m
- Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G: 3,5 m
- Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: 7 m
- Grundabstand gegenüber Grundstücken in Zonen WG: 7 m

Für die Fläche wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ESII festgelegt. In dieser ist der angestrebte Bürobau von Sensirion baurechtlich zulässig.

Ergänzungsantrag

Die Limitierung der Höhenentwicklung und der Parkplatzzahl sowie die Regelung der Nutzungsbeschränkung und die gestalterische (Fassadenfarbe) wie auch betriebliche Einschränkungen (Ausschluss Leuchtreklamen) werden direkt im Kaufvertrag respektive mit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten geregelt.

Beurteilung aus Sicht ZPP

Beurteilungsgrundlagen / Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung

Die ZPP prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Basierend auf den Vorgaben von Bund (RPG1) und Kanton (Aufgabe Einführung einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung) hat die Region eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im regionalen Richtplan verankert. Gemäss dieser Vorgabe hat die Region bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, im Rahmen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung eine Einschätzung vorzunehmen und dazu für die Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten. Deshalb sind die Gemeinden angehalten, geplante Änderungen, die Arbeitszonen betreffen, frühzeitig mit der Region zu koordinieren (vgl. Massnahmen Kap. 2.5.2 RRP). Zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung hat die Region ein ausführliches Grundlagen- und Positionspapier erarbeitet, welches 2022 aktualisiert wurde und jeweils als Grundlage für die Einschätzung von kommunalen Ein- und Umzonungen dient.

Die ZPP prüfte die Vorlage entsprechend auch im Sinne der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung basierend auf dem erwähnten Grundlagen- und Positionspapier zur regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung. Die vorliegende Stellungnahme dient damit gleichzeitig als

Grundlage für die von der Genehmigungsbehörde geforderte Einschätzung der Region (Beilage zum erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV).

Erwägungen

Eine zentrale Zielsetzung der Region Pfannenstil ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnenden, sowie im Hinblick auf den steigenden Druck auf Industrie- und Gewerbegebiete die Sicherung von Flächen für die Industrie- und insbesondere für die Gewerbenutzung.

Mit den Festlegungen und Massnahmen im regionalen Richtplan in Kapitel 2.5 wird das regionale Interesse bekundet, dass die in der Region vorhandenen Arbeitszonen längerfristig der Arbeitsnutzung (Industrie oder Gewerbe) vorbehalten bleiben und nicht für Wohn- und Mischnutzungen geöffnet werden. Hintergrund dafür ist, wie im Erläuterungsbericht der vorliegenden Teilrevision festgehalten, dass in den vergangenen Jahrzehnten eine Tertiärisierung sowie Öffnung der Gewerbegebiete für Wohnnutzungen in der Region stattgefunden hat. Auch heute sind Industrie- und Gewerbegebiete aufgrund der starken Nachfrage von Wohnraum unter Druck. Das regionale Ziel ist daher, die regionalen Arbeitsplatzgebiete zu erhalten respektive weiterzuentwickeln und die für das Gewerbe notwendigen Flächen zu sichern.

Durch die vorliegende Teilrevision wird entgegen der oben beschriebenen Problematik der Öffnung von bestehenden Gewerbegebieten durch Umzonung ein neues Gewerbegebiet festgelegt. Damit wird zusätzliche Gewerbefläche für eine konkrete Entwicklungsabsicht einer regional bedeutsamen Arbeitgeberin verfügbar gemacht. Durch die vorliegende Teilrevision werden entsprechend die Ziele der Region (keine Öffnung von bestehenden Gewerbeflächen, Erhalt und Erweiterung von Arbeitsplätzen) erreicht.

Im Erläuterungsbericht der vorliegenden Teilrevision wird dargelegt, inwiefern sich die bestehenden Arbeitsplatzgebiete für den Zweck der gesuchten Fläche eignen würden. Dabei wird aufgezeigt, dass in den bestehenden Gebieten keine bis wenig Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Einzig im Arbeitsplatzgebiet Laubisrüti gäbe es bauliche Spielräume, diese würden jedoch eine Siedlungserneuerung im Bestand bedingen, was gemäss Erläuterungsbericht aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit für den aktuellen Einzelfall keine Option darstellt.

Da es sich grösstenteils um eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) handelt, die in eine Gewerbezone umgezont werden soll, und solche Zonen für die Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur (wie Schulen, Alterszentren oder Sportanlagen etc.) sowie die allgemeine zukünftige Entwicklung der Gemeinde von zentralem Wert sind, stellt sich die Frage, ob die verbleibenden Flächen in den öffentlichen Zonen ausreichend für den Bedarf der Gemeinde Stäfa sein werden. Die ZPP nimmt dazu den durchgeführten Bedarfsnachweis für öffentliche Bauten und Anlagen im Erläuterungsbericht zu dieser Teilrevision zur Kenntnis, welcher darlegt, dass mit der Umzonung kein zusätzlicher Einzonungsbedarf an neuen Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen einhergeht. Ebenso wird im Erläuterungsbericht dargelegt, dass die Fläche verfügbar ist und sich für die Nutzung eignet.

Die ZPP stellt fest, dass durch das Vorhaben der Umzonung insgesamt zusätzliches Gewerbeangebot bereitgestellt wird und so die Anzahl Arbeitsplätze erhöht werden. Dies stimmt mit den im regionalen Richtplan festgehaltenen Ziele überein.

Hinweis zum Planungsbericht

Wir bitten um Korrektur der Angabe zur Verabschiedung des regionalen Raumordnungskonzeptes (Regio-ROK). Das (gegenüber 2012) überarbeitete Regio-ROK ist Bestandteil des behördenverbindlichen regionalen Richtplans, welcher am 19. Dezember 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt worden ist.

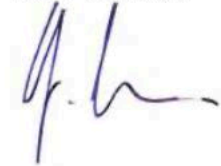
Abschliessende Bemerkung

Die ZPP nimmt die Teilrevision zustimmend zu Kenntnis und dankt Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse


**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Vize-Präsident



Sascha Ullmann



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31062 – 17.6.2024

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNG	1

Auftraggeber

Gemeinderat Stäfa

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 17. November 2023 bis zum 22. Januar 2024 ging 1 Schreiben mit zwei Einwendungen ein.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen gibt anonymisiert Auskunft über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen.

2 EINWENDUNG

Einwendung 1

Es sei auf die Umzonung der Fläche von 5'013 m² auf dem Grundstück Kat. Nr. 13150 von der Zone für öffentliche Bauten in eine Industrie- und Gewerbezone zu verzichten.

Der erläuternde Bericht führe aus, dass die Umzonung in Übereinstimmung mit den übergeordneten Raumplanungszielen vereinbar sei. Dem sei nicht so. Eine Umzonung im Gebiet Moritzberg sei weder notwendig noch verhältnismässig. Es gebe insbesondere in der Industriezone Laubisrüti genügend Potenzial, um die geplante Erweiterung von Sensirion zu bewerkstelligen. Insbesondere, da zuerst von Flächen für die Produktion gesprochen worden sei und es nun ein reines Bürogebäude werden solle. Weiter habe Sensirion in direkter Nachbarschaft zum Stammsitz eine Fläche erwerben können, auf welcher die benötigten Kapazitäten geschaffen werden könnten. Darüber hinaus gebe es in der gesamten Gemeinde wie auch in den angrenzenden Gemeinden genügend verfügbare Büroflächen. Es sei nicht Aufgabe der Gemeinde, einzelnen Unternehmen unzulässige Vorzüge zu gewähren. Sensirion sollte in der Lage sein, selbständig mit den privaten Besitzern der Grundstücke in der Gewerbe- und Industriezone zu verhandeln und eine für sie akzeptable Lösung zu erzielen. Zudem sei der Nachweis von fehlenden Büroflächen in der Gemeinde nicht erbracht worden. Dass die Gemeinde auf einen substantziellen Teil von 10% des Verkaufspreises verzichtet habe, sei zudem mehr als bedenklich. Die geplante Umzonung betreffe ein Grundstück, welches in einem Wohnquartier extensiv genutzt werde. Es diene der Durchgrünung und der Naherholung des gesamten Quartiers. Die Grünfläche habe für das Quartier eine hohe bioklimatische Bedeutung. Die Umzonung würde diese grüne Lunge des Quartiers zerstören, was aufgrund obiger Ausführungen völlig unnötig ist.

Erwägungen

Die Sensirion konnte Ende 2023 ein Grundstück in der Industriezone Laubisrüti erwerben, um ein zweites Produktionsgebäude zu bauen. Da dieses Grundstück nicht ausreicht, um auch den zusätzlichen Raumbedarf für Büros abdecken zu können, ist die Erstellung eines Bürogebäudes im Gebiet Moritzberg dennoch notwendig. Umgekehrt reicht das Land der Gemeinde nicht aus, um den rund zehntausend Quadratmetern betragenden Bedarf von Sensirion zu decken. Aufgrund der Arbeitsabläufe

und der erforderlichen Verfügbarkeit von spezialisierten Ingenieuren und Technikern ist es wichtig, dass die Standorte der Sensirion nahe beieinander liegen.

Innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriezonen besteht für das Unternehmen keine Möglichkeit ein zusätzliches neues Bürogebäude zu erstellen. Dies ist einerseits auf die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken, als auch auf die erforderliche Nähe der Betriebsstandorte zurückzuführen. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene Aufzoning im Gebiet Laubisrüti wirkt sich für die Sensirion erst langfristig positiv aus, da zur Erhöhung der baulichen Spielräume zuerst eine Siedlungserneuerung im Bestand erfolgen müsste. Um den akut benötigten baulichen Bedarf zu decken, ist die Umzonung im Gebiet Moritzberg daher zwingend erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurde auch ein Bedarfsnachweis für öffentliche Nutzungen erbracht. Dieser Nachweis zeigt auf, dass der Ausbau- und Erneuerungsbedarf der verschiedenen öffentlichen Bauten und Anlagen an den heutigen Standorten bzw. innerhalb der bestehenden Zonen abgedeckt werden kann. Das gilt insbesondere auch für den künftigen Ausbau des Schulhauses bzw. Schulanlage Moritzberg.

In der Einwendung wird festgehalten, dass das Grundstück heute extensiv genutzt wird und die Grünfläche für das Quartier eine hohe bioklimatische Bedeutung hat. Die bioklimatische Bedeutung der Fläche ist sicherlich unbestritten. Allerdings schliesst diese eine Bebauung der Fläche nicht aus, zumal die Fläche als Bauzone gilt. Im Rahmen des Bauprojekts sind neben der Berücksichtigung der Durchlüftungssituation beispielsweise die Begrünung der Dachflächen und die Minimierung der Oberflächenversiegelung Massnahmen, welche der Hitzeminderung dienen können.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

Es sei die Gesamthöhe der geplanten Gewerbezone G 5,0 auf 10 Meter festzusetzen.

Sensirion habe mehrmals öffentlich erwähnt, dass sie sich an eine Maximalhöhe von 10 Metern an der oberen Seite des Grundstücks (Grenze Töbelistrasse 2) halten werde. Wie später anlässlich der Gemeindeversammlung mitgeteilt, solle bei Verzicht auf Einsprachen eine freiwillige Höhenbeschränkung auf eine Höhenkote von 458.50 Meter geschehen. Dies entspreche in keiner Weise den zahlreichen Versprechungen von Sensirion. Die Nordgrenze des Grundstücks liege auf 446.5m, plus 10m ergebe 456.5m. Sensirion habe hier eigenmächtig eine Erhöhung um 2m vorgenommen. Es gehe nicht an, dass ein Unternehmen, welches dazu nicht einmal den Marktpreis für das Land bezahle, eine ganze Gemeinde unter Druck setze. Insbesondere, wenn die Gemeinde für Sensirion einen erheblichen Aufwand inklusive Umzonung vornehme. Daher sei die Maximalhöhe für

die neue Gewerbezone G 5,0 in der BZO auf maximal 10 Meter festzusetzen. Eine rein obligatorische Vereinbarung der Maximalhöhe sei nicht genügend und auch die bereits eingetragene Dienstbarkeit sei nicht genügend griffig. Besonders, da aufgrund der Formulierung der Dienstbarkeit absehbar sei, dass die Bauhöhenbeschränkung bereits mit der anstehenden BZO-Revision dahinfallen wird. Ein solches Vorgehen sei Augenwischerei und mehr als stossend.

Erwägungen

Die Gemeindeversammlung hat am 18. September 2023 im Kaufvertrag mit Sensirion eine Höhenkote für die Oberkante der Gebäude von maximal 458.5 müM verankert. Sensirion bietet zusätzlich an, dass bei fehlenden Einsprachen im Gegenzug auf eine mit der neuen BZO später eventuell mögliche Aufstockung über die 458.5 müM verzichtet wird. Diese Auflagen wurden nicht nur, wie im Beschluss der Gemeindeversammlung festgehalten, in den Kaufvertrag aufgenommen, sondern wurden mit maximaler Verbindlichkeit durch Eintragung einer inhaltlich dementsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Verpflichtungen nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss sind damit verwirklicht. Mit diesem Beschluss liegt in raumplanerischer Hinsicht ausserdem eine Art Grundsatzentscheid vor, in dem der Beschluss der Gemeindeversammlung dem Vorbehalt der Umzonung des Verkaufsobjekts in eine Gewerbezone vorbehalten wurde. Auch in den Erwägungen wurde mehrfach dargestellt, dass zum Erreichen des mit dem Verkauf angestrebten Zwecks die Umzonung in eine Gewerbezone notwendig ist. Die raumplanerische Eignung des Verkaufsobjekts wurde im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 eingehend geprüft und bejaht, widrigenfalls der damalige Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung sinnlos gewesen wäre.

Im Hinblick auf das raumplanerische Interesse einer haushälterischen Bodennutzung und der angestrebten Innenentwicklung ist es nicht sinnvoll, die zulässige Gebäudehöhe in der Gewerbezone im Vergleich zur geltenden BZO weiter zu reduzieren. Grundsätzlich kann durch das Bauen in die Höhe auf dem Grundstück mehr Freifläche erhalten werden, die im Sinne der Biodiversität und der Anpassung an den Klimawandel z.B. mit Grünelementen gestaltet werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 07.02.2025
Öffentlich einsehbar bis: 07.03.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002730

Publizierende Stelle



Gemeinde Stäfa, Goethestrasse 16, 8712 Stäfa

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Umzonung Moritzberg", Bekanntmachung des Inkrafttretens, Stäfa

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung hat am 17. Juni 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Umzonung Moritzberg, festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 28. Oktober 2024 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Umzonung Moritzberg, genehmigt.

Gegen diese Entscheide wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 9. Januar 2025 ist dieser Entscheid der Rechtskraft erwachsen. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Umzonung Moritzberg, tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Der Gemeinderat Stäfa

Kontaktstelle:

Gemeinde Stäfa
Goethestrasse 16
8712 Stäfa