

Gemeinde Stäfa
Gemeindeverwaltung
Goethestrasse 16
Postfach
8712 Stäfa

Stäfa, 20. März 2024

Teilrevision Nutzungsplanung Gemeinde Stäfa, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Bahnhof – Anhörung und öffentliche Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In der Gemeinde Stäfa sollen beim Bahnhof ein neuer hindernisfreier Bushof und ein barrierefreier Perronzugang realisiert werden. Die jahrelangen Anstrengungen und umfangreichen Vorarbeiten der Gemeinde – teilweise in Zusammenarbeit mit den SBB – haben letztlich gezeigt, dass relevanter Handlungsspielraum für eine bauliche Entwicklung mit Zentrumscharakter auf dem Bahnhofareal praktisch nicht mehr gegeben ist, weil dem Erhalt des Güterschuppens und dem Erhalt der Freiverladefläche seitens den SBB sehr hoher Stellenwert beigemessen wird. Der Freiverlad ist zudem planerisch auf Stufe Kanton bzw. Region vorgegeben.

Die Gemeinde hat verschiedene Lösungsansätze zur Behebung der ortsbaulichen Defizite und der zentrumswürdigen Weiterentwicklung des Bahnhofgebietes aufgezeigt. In diesem Rahmen wurde auch eine umfassende Interessenabwägung zwischen jenen der SBB als Anlagehalterin und Grundeigentümerin sowie jenen der Gemeinde Stäfa hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs vorgenommen. Seitens SBB wird die Haltung vertreten, dass der inventarisierte Güterschuppen für sich selbst und im Verbund mit der Bahnaufseherbude sowie dem Stationsgebäude (Ensemble) integral zu erhalten ist; bauliche Anpassungen sind nur in geringem Mass möglich. Zudem wird seitens der SBB auch die Freiverladefläche aus betrieblicher Sicht weiterhin benötigt und muss freigehalten werden. Zukünftig wird darum die bisher vorgesehene Teilnutzung der Freiverladefläche als P+R unmöglich sein.

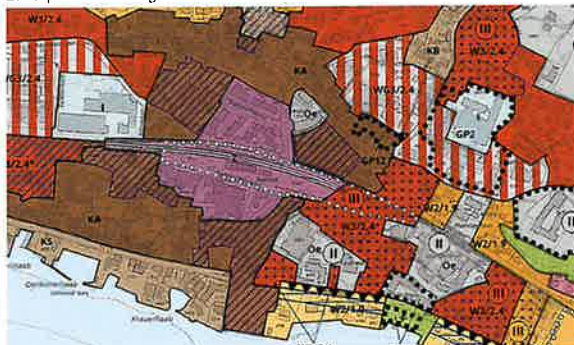
Für die Realisierung der Bushaltestelle beim Bahnhof Stäfa hat der Gemeinderat daraufhin eine Bestvariante ausgearbeitet, welche eine ortsbauliche und gestalterische Optimierung mit Erhalt des Güterschuppens ermöglichen und den Ansprüchen des öffentlichen Verkehrs gewährleisten soll. So sollen eine gute Orientierung für die ÖV-Passagiere gewährleistet, optimale Wege zwischen Bus und Bahn sowie eine bestimmte Anzahl Veloabstellplätze südlich der Bahnlinie geschaffen werden. Zudem sollen mit Platzgestaltungen mit geeigneten Materialien und der Pflanzung von schattenspendenden Bäumen eine Hitzeminderung und eine gestalterische Aufwertung erreicht werden. Für die Gemeinde hat die Realisierung der Bushaltestelle mit den vier behindertengerechten Anlegekanten eine sehr hohe Priorität.

Parallel zu den Überlegungen und Verhandlungen zur Platzierung der Bushaltestelle Bahnhof haben die SBB ihr Projekt für den hindernisfreien Zugang zu den Bahnanlagen vorangetrieben, welches seinerseits mittlerweile Teil der Gesamtanierung der Bahnanlage ist. Es steht heute in Aussicht, dass die SBB mit ihren Arbeiten am und beim Bahnhof Stäfa bis in zwei Jahren beginnt. Bis zum Arbeitsbeginn müsste allerdings das Gemeindeprojekt für die Bushaltestelle fertig und vom zuständigen Organ (Gemeindeversammlung oder Urne) bewilligt sein. Ausserdem müssten die baurechtlichen Bewilligungen für SBB und Gemeinde rechtskräftig sein. Diese wiederum setzen einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Es ist sehr unsicher, ob die Erarbeitung und Festsetzung eines Gestaltungsplans innerhalb von zwei Jahren möglich sind.

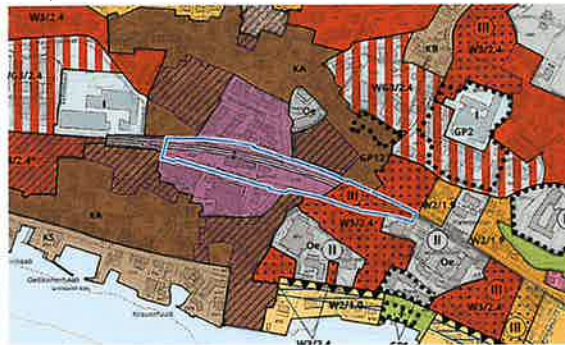
Inhalt der Teilrevision der Nutzungsplanung

Aus den oben geschilderten Gründen soll daher die bestehende Gestaltungsplanpflicht mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werden. Die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit eine weitere massive zeitliche Verzögerung für die Bushaltestelle und den hindernisfreien Zugang zu den Bahnanlagen zur Folge, während sie gleichzeitig wegen des eingeschränkten Handlungsspielraums keinen signifikanten Mehrwert mehr bieten kann.

Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan revidiert



Mit der vorliegenden Teilrevision soll die bestehende Gestaltungsplanpflicht «Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa» ersatzlos aufgehoben werden. Folgender – nachfolgend kursiv geschriebene – Absatz wird somit aus der Bau- und Zonenordnung gestrichen:

Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild*
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums*
- c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof*
- d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung*

Beurteilung aus Sicht ZPP

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.

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wird die Gemeinde Stäfa als Subzentrum sowie das Bahnhofsgebiet Stäfa explizit als eines von nur drei im regionalen Richtplan ausgewiesenen Zentrumsgebieten von regionaler Bedeutung bezeichnet. Stäfa hat damit wichtige, regionale Zentrumsfunktionen zu erfüllen. Zum Beispiel sind die Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität zu entwickeln (vgl. Kapitel 2.2 RRP). Am Bahnhofsareal, als wichtiger öffentlich zugänglicher Freiraum und durch die Bevölkerung stark beanspruchtes Gebiet ist somit eine ansprechende Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben. Ferner sind eine qualitätsvolle Abstimmung von Siedlung und Verkehr zentral. Der regionale

Richtplan definiert für Zentrumsgebiete dazu folgende Koordinationshinweise: Ortsdurchfahrten sind aufzuwerten, der Fuss- und Veloverkehr ist einzubinden, die Optimierung der Parkierungssituation ist zu prüfen und dabei sind die öffentlichen Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung des Bahnhofgebietes werden einige dieser Punkte abgedeckt. Wichtig ist dabei jedoch die qualitätsvolle Koordination von verkehrlichen Entwicklungen mit der Siedlungsentwicklung. Weiter sind die Zentren mit den Bahnhofsgebieten zu gemischten Gebieten mit hoher Dichte zu entwickeln, die Nutzungs-/Interaktionsdichte qualitätsvoll zu steigern und das Verdichtungspotenzial zu aktivieren. Für das Zentrumsgebiet und somit auch für das Bahnhofsareal in Stäfa sieht der regionale Richtplan eine hohe Dichte von 150 – 300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha) vor. Heute beträgt die Nutzungsdichte im Zentrumsgebiet von Stäfa 110 E+B/ha. Gemäss regionalem Richtplan ist demnach eine gezielte und qualitätsvolle Innenentwicklung an zentralen Orten erforderlich. Dies kann grosse Veränderungen mit sich bringen kann, welche sich beispielsweise auf das Ortsbild und die Umgebungs- und Aufenthaltsqualität auswirken.

Entlang der Bahngleise verläuft ferner ein regionaler Vernetzungskorridor, welcher als Ausbreitungsachse für trockenheits- und wärmeliebende Arten dient. Gleiskörper und angrenzende Böschungen (Pionierflächen, Ruderallebensräume, Magerwiesen, Gehölze usw.) sind zu nutzen, zu schützen und den Arten zugänglich zu machen.

Antrag

Die ZPP beantragt, dass die Gestaltungsplanpflicht für das Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa beibehalten wird.

Begründung

Um eine Innenentwicklung beim Bahnhofsgebiet mit hoher Siedlungs- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, dabei zentrale Aspekte wie die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr sicherzustellen oder Themen wie die Siedlungsökologie und Vernetzungskorridore mitzudenken, sind Instrumente aus der Sondernutzungsplanung wie beispielsweise die Gestaltungsplanpflicht wesentlich und zweckmässig. Die Begründung, dass es zeitlich drängt, ist in diesem Fall zwar nachvollziehbar, jedoch bezweifelt die ZPP, ob die geforderten ortsbaulichen Qualitäten, die wertvollen Freiräume und der wichtige regionale Vernetzungskorridor durch Aufhebung der GP-Pflicht erfüllt werden können. Zudem bezweifelt die ZPP, dass die genannte Planungsvereinbarung die geforderten Qualitäten in ihrer Gesamtheit verbindlich hervorbringen kann.

Die ZPP ist der Ansicht, dass eine GP-Pflicht für die Gemeinde auch Vorteile haben kann: Es wird etappenweise Planungssicherheit geschaffen und das Baubewilligungsverfahren kann dadurch beschleunigt werden. Deswegen empfiehlt die ZPP der Gemeinde Stäfa in ihrem eigenen kommunalen Interesse zur Sicherung und Durchsetzung der Anforderungen an die ortsbaulichen Qualitäten die Gestaltungsplanpflicht für das Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa beizubehalten.

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.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Vize-Präsident



Sascha Ullmann