



Gemeindeversammlung
18. September 2023

Antrag des Gemeinderats

- 1 Grundstück Kat.-Nr. 13150, Töbelistrasse
Verkauf Teilfläche an Sensirion Holding AG

1 Grundstück Kat.-Nr. 13150, Töbelistrasse Verkauf Teilfläche an Sensirion Holding AG

Antrag

1. Es wird festgestellt, dass der ca. 5'013 Quadratmeter messende Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 13150 an der Töbelistrasse nicht mehr öffentlichen Zwecken dient und daher veräussert werden kann.
 2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, ca. 5'013 Quadratmeter vom Grundstück Kat.-Nr. 13150 an der Töbelistrasse an die Sensirion Holding AG für deren gewerblich-industrielle Zwecke zum Preis von mindestens 5 Mio. Franken zu verkaufen. Die Ermächtigung an den Gemeinderat gilt längstens für vier Kalenderjahre ab Eintritt der Rechtskraft des heutigen Beschlusses.
 3. Der Gemeinderat stellt mit geeigneten Bedingungen im Kaufvertrag sicher, dass das Kaufobjekt an die Gemeinde Stäfa zurückfällt, falls die industriell-gewerbliche Nutzung für Arbeitsplätze auf dem erworbenen Grundstücksteil definitiv aufgegeben wird (Rückkaufsrecht). Als solche Bedingung gilt ein für mind. zwei Jahre nachgewiesener Leerstand der Gebäulichkeiten (nach erstmaliger Nutzung) auf dem heutigen Kaufsobjekt oder wenn dieses nicht mehr zweckgemäss genutzt würde. Der Gemeinderat bestimmt die Formulierung dieser Regelungen in eigener Kompetenz.
 4. Der spätere Entscheid der Gemeindeversammlung zur planungsrechtlichen Umteilung des Kaufobjekts in die Gewerbezone bleibt vorbehalten.
-

Die Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat beantragt, ihn zu ermächtigen, eine Fläche von rund 5'000 Quadratmetern des Gemeindegrundstücks an der Töbelistrasse, das nicht mehr öffentlichen Zwecken dient, einer industriell-gewerblichen Nutzung durch Verkauf an die Sensirion Holding AG zuzuführen. Der Gemeinderat stellt mit geeigneten Bedingungen sicher, dass das Kaufobjekt an die Gemeinde Stäfa zurückfällt, falls die industriell-gewerbliche Nutzung für Arbeitsplätze in den nächsten 25 Jahren definitiv aufgegeben werden sollte. Der Antrag unterliegt u.a. dem Vorbehalt, dass die vorgesehene Umzonung in eine Gewerbezone, die für dieses Verkaufsgeschäft die Voraussetzung darstellt, später – vermutlich Mitte 2024 – von der Gemeindeversammlung gutgeheissen und von den zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt wird.

Die seit 2005 an der Laubisrütistrasse 50 in Stäfa beheimatete Sensirion Holding AG bietet heute in Stäfa über 800 Arbeitsplätze an. Das Unternehmen ist Weltmarktführerin bei der Herstellung smarter Sensorlösungen in den Bereichen Gesundheit, Umwelt, Energie, Sicherheit und Komfort. 2021 ersuchte sie die Gemeinde Stäfa um Unterstützung bei der mittlerweile dringenden Suche nach zusätzlichen Raumkapazitäten, um in Stäfa bleiben zu können.

Alle Grundstücke, die in Betracht für die Erweiterung von Sensirion kommen, befinden sich in Privatbesitz und sind trotz teils intensiven Kontakten zurzeit nicht erhältlich. Der Gemeinderat befürchtet, dass das innovative Unternehmen die Gemeinde verlassen könnte, wenn sich keine weitere Möglichkeit eröffnen lässt. Er hat sich daher eingehend mit dem Problem befasst und dabei eine valable Alternative entwickelt: Eine Fläche von 50 Aren im «Moritzberg» an der Töbelistrasse gehört der Gemeinde und ist der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Nach einer Umzonung in eine Gewerbezone würde sich dieses Land eignen, um beizutragen, die Raumbedürfnisse von Sensirion zu decken.

Weil das Land der Gemeinde den rund zehntausend Quadratmetern betragenden Bedarf von Sensirion nicht zu decken vermöchte, verfolgt diese parallel Optionen für Standorterweiterungen in der Industriezone «Laubisrüti». Daher stehen der Zeitpunkt der baulichen Verwertung und die Art der industriellen Nutzung des Parzellenteils nicht fest. Der Parzellenteil am «Moritzberg» würde von Sensirion, falls sich Optionen in der Industriezone realisieren liessen, jedenfalls mittelfristig benötigt.

Das Grundstück dient als Reserve für die Schule Stäfa. Gemäss der aktuellen Schulraumplanung wird der oberhalb liegende Teil aber auf lange Sicht nicht benötigt, und es sind auch keine anderen öffentlichen Bedürfnisse bekannt, denen das fragliche Land dienen könnte. Rechtlich gesehen gilt das Grundstück als baureif, eine bauliche Nutzung oder Umzonung zu diesem Zweck ist daher ohnehin in absehbarer Zeit fällig.

Angesichts der Dringlichkeit des Raumbedarfs von Sensirion erachtet der Gemeinderat den Zeitpunkt für eine Umzonung jetzt für gekommen.

Der Gemeinderat Stäfa hat den Wert des Grundstücks im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung als Gewerbezone von der Zürcher Kantonalbank schätzen lassen. Diese kommt in ihrer Beurteilung auf einen Verkehrswert von 5,506 Mio. Franken. Wegen der nicht sofortigen Verfügbarkeit des Grundstücksteils, bedingt durch die noch folgende Umzonung und allenfalls zu erwartenden Rechtsmittel gegen die Umzonung und die bauliche Nutzung, hat der Gemeinderat einen Preis von 5 Mio. Franken vorgesehen, was rund 1'000 Franken pro Quadratmeter entspricht.

Den Nettoerlös des Landverkaufs kann die Gemeinde als Gewinn verbuchen. Sensirion ist bereit, das Grundstück zu den Bedingungen der Gemeinde Stäfa zu erwerben, selbstverständlich unter dem Vorbehalt, dass die Gemeindeversammlung sowohl dem Verkauf als auch später der Umzonung zustimmt und diese in Rechtskraft erwächst.

Stäfa verfügt heute über ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnraum und Arbeitsplätzen, Erholungsgebieten und Landwirtschaft. Bereits vor Jahrhunderten wurden die Weichen in diese Richtung gestellt, als dank dem vorzüglichen Stäfner Wein Investitionskapital erarbeitet wurde, um Gewerbe und Industrie aufzubauen. Davon profitiert Stäfa seit Generationen. Und hat so unter anderem erreicht, was sich viele vermutlich wünschen würden: Zukunftsträchtige Unternehmen, allen voran Sonova und Sensirion, bieten eine breite Palette an Arbeitsplätzen an. Auch für eingesessene Unternehmen und Neugründungen wirken sich diese Standortvorteile der Gemeinde positiv aus, denn sie ermöglichen Arbeitnehmerinnen, Arbeitnehmern und in besonderem Mass den Auszubildenden Zukunftsperspektiven vor Ort.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Raumnot der Sensirion Holding AG

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 beantragt der Gemeinderat heute, eine Fläche von ca. 5'013 Quadratmetern vom Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 13150, im «Moritzberg» westseitig der Töbelstrasse, an Sensirion für deren industriell-gewerbliche Nutzung zu verkaufen. Das Grundstück ist heute der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt.

Kurzportrait der Sensirion Holding AG

Sensirion entstand 1998 als sogenannte Spin-Off-Firma aus der ETH Zürich. Nach einem Start in Zürich Oerlikon zog sie 2005 nach Stäfa an die Laubisrütistrasse 50. Entscheidend für die Standortwahl waren die Perspektive, dass langfristiges Wachstum am Standort möglich war, und auch das klare Bekenntnis des Gemeinderats zur High-Tech-Industrie in Stäfa. Damals konnte Sensirion das Gebäude von der ehemaligen Staefa Control System AG (SCS) erwerben, die von Siemens gekauft und nach Zug verlagert worden war. Mit 45 Mitarbeitern zog die noch junge Gesellschaft in das verwaiste Gebäude mit 7'500 m² Bruttogeschossfläche ein. Damit nahm eine Stäfner Erfolgsgeschichte ihren Anfang. Sensoren aus der «Laubisrüti» eroberten die Welt. Schon bald wurde das Gebäude zu klein.

2011 konnte Sensirion zusätzlich zum Gebäude an der Laubisrütistrasse 50 das ehemalige Gebäude der Stäfa Ventilator AG an der Laubisrütistrasse 26 erwerben. Nach einem umfassenden Umbau entstand eine High-Tech-Fertigung auf rund 10'000 m² Fläche. In diesem Gebäude werden heute jährlich mehr als 200 Millionen Sensoren gefertigt und in die ganze Welt geliefert. Sensirion ist in ihren Kernaktivitäten Weltmarktführerin.

In der Zwischenzeit ist die Firma auf 1'200 Mitarbeiter angewachsen, von denen rund 800 in Stäfa arbeiten. Darunter befinden sich neben vielen Praktikanten der umliegenden Hochschulen auch 21 Lernende aus verschiedenen Berufen.

Damit alle Mitarbeitenden Platz finden, hat Sensirion in verschiedenen umliegenden Gebäuden Flächen hinzugemietet. Diese Möglichkeiten sind mehr und mehr ausgeschöpft. Vor allem braucht Sensirion ein weiteres Produktionsgebäude für das geplante Wachstum. Fände sie es nicht in der näheren Umgebung, wäre sie gezwungen, es andernorts zu realisieren.

1.2 Zuständigkeit

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Verkauf von Grundstücken des Finanzvermögens im Wert von mehr als 500'000 Franken (Art. 16 Abs. 1 Ziff. 7 Gemeindeordnung).

1.3 Heutiger Raumbedarf von Sonova und Sensirion

Zur Frage der Raumbedürfnisse und wie die Gemeinde Stäfa sie hierin unterstützen könnte, hatte der Gemeinderat mit beiden grossen Firmen Sonova wie Sensirion einen intensiven Kontakt.

Neben der starken Entwicklung von Sensirion ist die schon länger in Stäfa beheimatete Sonova Holding AG bei bestem Geschäftsgang stark gewachsen und beansprucht mit deutlich über 1'000 Arbeitsplätzen mehr Raumkapazitäten in Stäfa.

Die industriell genutzten Bauzonenflächen im Gebiet «Laubisrüti» sind dagegen heute nahezu ausgereizt und bieten kaum mehr Entwicklungspotential. Dort, wo noch solches Potential vorhanden ist, wird es von den betreffenden Eigentümern für eine Nutzung nicht freigegeben.



*Ansicht der Flaggschiffe in der «Laubisrüti»: Links das Hauptgebäude von **Sonova**, rechts das Produktionsgebäude von **Sensirion**.*

Sonova rechnet für die nächsten drei bis fünf Jahre mit einem stabilen Trend bis hin zu einem leichten Wachstum, was die Arbeitsplätze in Stäfa betrifft. Sie will es grundsätzlich auf ihren eigenen Arealen realisieren, ist dazu jedoch auf die neuen Nutzungsmöglichkeiten angewiesen, die der Gemeinderat in der laufenden Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung vorsieht.

Sensirion ist dringend auf zusätzliche Geschossflächen von ca. zehntausend Quadratmetern angewiesen, um ihr Wachstum in Stäfa realisieren zu können. Sie muss aus akuten Kapazitätsengpässen das Herzstück seiner Produktion, den sogenannten Reinraum, in dem die Sensorchips gefertigt werden, duplizieren. Der Handlungsbedarf ist dringend. Da ein Reinraum mit seinen vielfältigen High-Tech-Prozessen spezialisierte

Ingenieure und bei Problemen jederzeit auf Abruf verfügbare spezialisierte Techniker benötigt, entstehen hohe Synergien, wenn beide Reiräume an einem Standort stehen. Deshalb muss mehr Raum für Infrastruktur und Arbeitsplätze vornehmlich hier in Stäfa zur Verfügung stehen können, was zu erreichen bis jetzt trotz allen Anstrengungen nicht gelungen ist.

2. Historische Betrachtung der Entwicklung der Industrie in Stäfa

Stäfa war im 18. Jahrhundert die grösste Gemeinde der Zürcher Landschaft. Die nach Süden exponierte Hanglage direkt am Zürichsee, der das Sonnenlicht reflektierte, war ideal für den Weinbau. Dessen Erträge sorgten dafür, dass zahlreiche Bauern trotz der vielen Abgaben, die sie entrichten mussten, über Investitionskapital verfügten. Dies wirkte sich positiv auf Gewerbe und Industrialisierung aus. Weil in der Gemeinde aus diesem Grund seit Jahrhunderten überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze angeboten wurden, entwickelte sich Stäfa gleichmässiger und erlebte keine ausgeprägten Boomphasen, was sich langfristig positiv auf die Gemeindefinanzen auswirkte.

Die Handelssperre Frankreichs gegen England 1806, die sogenannte Kontinentalsperre, löste in Stäfa eine Gründungswelle industrieller Kleinbetriebe aus, die mit 80 bis maximal 216 meist von Hand angetriebenen Spindeln Garn spannen. Sie waren zwar produktiver als die Heimindustrie, gegenüber Fabriken, die Wasserkraft nutzten, aber nicht konkurrenzfähig. Dies förderte die Innovationskraft von Stäfer Unternehmern.

Die gute Finanzlage erlaubte Investitionen in die Infrastruktur, was der Bevölkerung gleichermassen nützte wie den Unternehmen. 1898 wurde ein «Güselfuhr» genannter Wagen angeschafft, der gegen Gebühr Abfall entgegennahm und in der «Laubisrüti» deponierte. 1938 wurde die Kehrichtabfuhr obligatorisch. 1905 beauftragte die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, die sechs Wasserkorporationen aufzukaufen, um künftig genügend Trinkwasser und leistungsfähige Hydranten für die ganze Gemeinde zu garantieren. Gleichzeitig übernahm die Gemeinde auch das zuvor private Elektrizitätswerk, um die Strassenbeleuchtung sicherzustellen.

Der Erste Weltkrieg unterbrach 1914 die Boomphase abrupt. Mitten im Krieg, 1916, wurde in Stäfa die Ventilator AG gegründet, spezialisiert auf Lüftungs- und Klimatechnik, die trotz Exportrestriktionen die Kriegszeit überlebte. Nach dem Krieg begann ein langfristiger Wirtschaftsaufschwung. Im Gegensatz zu vielen Landgemeinden wuchsen in Stäfa weiterhin nicht nur die Wohnsiedlungen, sondern auch die Arbeitsplätze.

1952 wurde in Stäfa Rivella entwickelt, dessen Hersteller die Gemeinde zwei Jahre später wegen Platzmangels verliess. Dafür verlegte Erhard Mettler seine Fabrik für Analyse-Waagen nach Stäfa. Die Firma Mettler verliess Ende der 1980er Jahre Stäfa, um ihr weiteres Wachstum an einem anderen Standort weiterzuführen.

Die 1962 gegründete Staefa Control Systems (SCS) wurde Weltmarktführerin im Bereich Heizungssteuerungen. Die spätere Mutterorganisation der SCS, die Elektrowatt AG, schloss 1996 die SCS mit dem traditionsreichen Industrieunternehmen Landis & Gyr, Zug, zu Landis & Staefa zusammen. Das neue Unternehmen wurde Ende der 1990er Jahre von Siemens übernommen.

1987 verlegte die Phonak AG, die Weltmarktführerin für Hörgeräte, den Sitz nach Stäfa. Das stark wachsende Unternehmen vollzog 2007 den Namenswechsel zu Sonova. Mit der Aufnahme in den Schweizer Leitindex SMI im September 2022 belegte das Unternehmen seine Innovations- und Wachstumskraft, die auch von der Corona-Krise nicht gebremst wurde.

2002 kündigte Siemens an, bis 2004 alle Aktivitäten der ehemaligen Staefa Control Systems nach Zug zu verlagern, um die Synergien eines einzigen Standorts nutzen zu können. Der Wegzug führte zu einem Verlust von über 300 Arbeitsplätzen und hinterliess eine in grossen Teilen ungenutzte Industriezone. Es war eine hohe Priorität des damaligen Gemeinderats, wieder mehr Arbeitsplätze nach Stäfa zu bringen. Im Rahmen dieser Massnahmen und mit einem klaren Bekenntnis zur Industriezone «Laubisrüti» konnte 2005 das ehemalige ETH-Spinoff Sensirion nach Stäfa gebracht werden. Sensirion entwickelt, produziert und vertreibt Sensoren für Luftqualität und Gasströmungen. Der Börsengang 2018 schuf Investitionskapital für die weitere Expansion des Unternehmens. Die Corona-Pandemie steigerte die Nachfrage nach Gas-Sensoren für Beatmungsgeräte erheblich, so dass Sensirion die Absatzprognosen deutlich erhöhen konnte. Sensirion ist heute in vielen Bereichen ihrer Tätigkeit Weltmarktführerin. So sind beispielsweise die Sensoren von Sensirion mittlerweile in mehr als jedem dritten, weltweit produzierten Auto enthalten. Gegenwärtig arbeiten 800 der 1'200 Mitarbeiter von Sensirion in Stäfa.

Mit diesem historischen Abriss will der Gemeinderat verdeutlichen, dass Stäfa eine lange und reiche Tradition an bedeutenden Unternehmen, teilweise mit Weltgeltung, hat. Auch die 1986 erstmals nach neuem Recht erlassene Bau- und Zonenordnung durch Ausscheidung von grossflächigen Industriezonen, deren Fläche für das rechte Zürichseeufer untypisch gross war bzw. ist, widerspiegelte das.

Die Tradition hält bis heute an: Derzeit werden über 1'000 Unternehmen mit über 6'000 Arbeitsplätzen in Stäfa registriert. Mit rund 40% der Bevölkerungszahl erreicht die Zahl der in Stäfa Beschäftigten einen hohen Wert.

Etwas verkürzt liesse sich nach Meinung des Gemeinderats feststellen, dass die Unternehmerfreundlichkeit und die Sorge um den Erhalt von Arbeitsplätzen seit langem zur Identität der Gemeinde Stäfa gehört.

3. Generelle Überlegungen

3.1 Übersicht heutige Industrie- und Gewerbebezonen

In Stäfa gibt es in der heutigen Bau- und Zonenordnung vier Gewerbebezonen und vier Industriezonen. Sie lassen sich wie folgt umschreiben:

Nr.	Gebiet	Zone	Nutzung	Entwicklungspotential	Bemerkung
1	Ülikon	Gewerbezone	Bau- und Gipsergeschäft	Keines	
2	Seidenhof	Industriezone	Einkauf, Brocki, Büros	Keines	Inventarobjekt
3	Ehem. Mettler-Areal	Industriezone	Vielfältiger Nutzungsmix, Arbeitsplatznutzungen	Keines	Privater Gestaltungsplan und Inventarobjekt
4	Weierstrasse	Industriezone	Vielfältiger Nutzungsmix, Fabrikation	Keines	Gewässerraum
5	Frohberg	Gewerbezone	Garagenbetrieb	Keines	
6	Laubisrüti	Gewerbezone	Ungenutzt; landwirtschaftliche Nutzung	Gross	Aktuell nicht verfügbar
7	Laubisrüti	Industriezone	Vielfältiger Branchenmix	Mittel, wenn Gebiet erneuert wird	Potential für innere Verdichtung
8	Gerbi, Ürikon	Gewerbezone	Metall, Foto, Werbung	Keines	

Innerhalb dieser Gebiete gibt es lediglich in der «Laubisrüti» einen Entwicklungsspielraum. Das Areal der unüberbauten Gewerbezone (6) steht nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für die einzige praktisch unüberbaute Parzelle in der Industriezone «Laubisrüti» (7).

3.2 Aktuelle Industriezone «Laubisrüti»

Die heutige Industriezone in der «Laubisrüti» hat eine regionale Bedeutung und ist das einzige grössere und zusammenhängende Industriegebiet in Stäfa. Es ist von Wohnzonen umschlossen, so dass eine Erweiterung der Zonenfläche zum vornherein ausser Betracht fällt. Die Entwicklung in dieser Zone muss zwangsläufig nach innen stattfinden.

Die in der heutigen Industriezone Sensirion gehörenden Grundstücke weisen einen Ausbaugrad von 100% aus. Auf ihnen sind demzufolge keine weiteren Geschossflächen möglich. Dasselbe gilt im Grundsatz für die Sonova gehörenden Grundstücke.

Die freien, unüberbauten oder heute unternutzten Grundstücke in der «Laubisrüti» sind im Privatbesitz. Die Kontakte mit deren Eigentümerinnen und Eigentümern haben ergeben, dass sie nicht für Drittnutzungen zur Verfügung stehen, also nicht verkauft werden. Damit verbleibt für das Gebiet «Laubisrüti» nur noch der Ansatz der inneren Verdichtung, damit der dringend benötigte bauliche Handlungsspielraum für die dort domizilierten Unternehmen, allen voran die beiden Weltfirmen Sonova und Sensirion, kurz- bis mittelfristig – aber auch langfristig mit Entwicklungsperspektiven – möglich werden.

Aus raumplanerischer Sicht entspräche dieser Ansatz dem gesetzlichen Auftrag des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und den allgemein gültigen Postulaten der Raumplanung wie: Haushälterische Nutzung des Bodens, Bereinigung einer unternutzten Situation, Innenentwicklung und Bündelung industrieller Nutzung in enger räumlicher Beziehung.



Grün markiert: Situation Industriezone «Laubisrüti». Das westliche, weitgehend unbebaute Grundstück liegt in der Gewerbezone.

3.3 Entwicklung der Arbeitsplatzzonen

Nachfolgend werden die grossen Linien in der baulichen Entwicklung der Gemeinde Stäfa mit besonderem Blick auf die Arbeitsplatzgebiete schematisch dargestellt:

Jahr	Bauzonen- fläche total (ha)	Arbeits- platzzonen (ha)	Anteil Ar- beitsplatz- zonen	Anzahl Ar- beitsstätten (alle Sekto- ren)	Anzahl Be- schäftigte (alle Sekto- ren)	Einwohner- zahl ²⁾
1955	320.2	17.0	5.3%	n.v.	n.v.	n.v.
1960	324.2	17.7	5.5%	n.v.	n.v.	8'115 ³⁾
1974	325.0	17.7	5.4%	n.v.	n.v.	9'972
1986	287.8	21.6	7.5%	n.v.	n.v.	10'422
1995	302.4 ⁴⁾	21.4 ⁴⁾	7.1%	n.v.	4'705 ²⁾	10'674
2011 ²⁾	307.4	16.4	5.3%	974	5'294	13'864
2021 ²⁾	307.2	16.1	5.2%	1'042	6'287	14'293

n.v. = nicht verfügbar

²⁾ Werte gemäss Statistischem Amt des Kantons Zürich.

³⁾ Wert von 1962, da für das Jahr 1960 nicht verfügbar.

⁴⁾ Werte von 1994, da für das Jahr 1995 nicht verfügbar.

Die statistische Darstellung der Entwicklung zeigt nach Meinung des Präsidialbereichs eindrücklich, dass in den Jahren zwischen 1986 (insbesondere ab 1995) und 2022 die insgesamt stärkste Entwicklungsphase stattfand. In dieser Phase wuchs die Einwohnerzahl um rund einen Drittel, die Bauzonenfläche ohne Arbeitsplatzzonen um rund zehn Prozent.

Die Arbeitsplatzzonen nahmen dagegen in derselben Periode um 5,5 Hektaren ab. Sie sind heute mit über 1'000 Betrieben und über 6'000 Arbeitsplätzen weitestgehend ausgelastet. Ihr baulicher Nutzungsgrad liegt bei knapp 90%, was bedeutet, dass lediglich noch ein Zehntel der gesamten Arbeitsplatzzonen unüberbaut ist.

Im selben Zeitraum sind die Wohnzonen in der Umgebung von Arbeitsplatzzonen fast durchwegs überbaut worden. Gleichzeitig haben bau- und umweltrechtliche Immissionsbestimmungen erheblich zugenommen, weshalb das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen in einer Gemeinde immer stärker unter Druck gerät.

Knapp 90% der Unternehmen sind im Tertiärsektor (Dienstleistungssektor) tätig. Von den heute in Stäfa Beschäftigten stammt rund ein Drittel von den beiden Weltfirmen Sonova und Sensirion.

Nur durch innere Verdichtung in den bestehenden Arbeitsplatzzonen und über die Schaffung zusätzlicher Arbeitszonen können sich die Betriebe und Unternehmen in Stäfa weiterentwickeln.

4. Verkaufsobjekt

4.1 Beschrieb des Grundstücks Kat.-Nr. 13150, Töbelistrasse

Die Gemeinde Stäfa verfügt im Ortsteil Ürikon im Moritzberg an der Töbelistrasse über eine weitgehend unbebaute Parzelle, die der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist. Im südlichen Teil befinden sich zwei Kindergartengebäude.

	Grundstück Kat.-Nr. 13150, Moritzberg, an der Töbelistrasse
Gesamtfläche	9'799 m ²
Fläche Verkauf	5'013 m ² (51% der Gesamtfläche)
Bauzone	Zone für öffentliche Bauten
Aktuelle Nutzung	Kindergarten Moritzberg; Landreserve
Erschliessung, Status	Baureif

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.



Gesamtansicht des Grundstücks Kat.-Nr. 13150: grün Verkaufsfläche an Sensirion, blau für Schule Stäfa verbleibender Teil. Links unmittelbar angrenzend das restliche Schulareal Moritzberg.

4.2 Aktuelle Nutzung – Schulraumplanung

Das Grundstück dient heute durch seine aktuelle Zonierung und Nutzung einer öffentlichen Aufgabe (Volksschule). Es ist darum dem Verwaltungsvermögen der Gemeinde Stäfa zugeordnet, zählt also grundsätzlich zu den nicht veräusserbaren Vermögenswerten.

Jener Teil des Grundstücks, der an Sensirion verkauft werden soll, stellt heute eine Landreserve für die Schule Stäfa dar. Diese wird jedoch nach dem letzten Planungsstand, der Schulraumplanung 37/38, mit Blick auf die nächste Entwicklungsetappe der

Schule Stäfa nicht für Schulzwecke benötigt. Im unteren Teil des Kaufobjekts ist ein neues Schulhaus für Unter- und Mittelstufe geplant. Die Schule Stäfa bestätigt, dass der Grundstücksteil, der an Sensirion veräussert werden soll, die schulischen Raumbedürfnisse und den späteren Schulhausbau nicht tangiert.

Es sind nach heutigem Stand keine anderen öffentlichen Bedürfnisse bekannt oder absehbar, die Land an diesem Standort brauchen würden. Daher kann für diesen Teil des Grundstücks die öffentliche Widmung aufgegeben werden.

4.3 Eignung und Alternativen

Der Grundstücksteil am Moritzberg ist nach einer Standortevaluation über den Grundbesitz der Gemeinde Stäfa die einzige Parzelle, die in vertretbarer Distanz zur Industriezone «Laubisrüti» liegt, eine relevante bauliche Nutzung ermöglicht und baurechtlich baureif ist. Gemessen am Anforderungsprofil für die notwendige Betriebserweiterung von Sensirion erwies sich das heute vorgeschlagene Grundstück als am besten geeignet und gleichzeitig als jene Option, die vermutlich am ehesten verfügbar ist.

Der Standort Moritzberg ist aufgrund seiner Erschliessungssituation, seiner faktischen Baureife, seiner Umgebung und seiner räumlichen Nähe zur Industriezone trotz des Massstabsprungs des neuen Baukörpers (nach den Grundmassen einer Gewerbezone) gegenüber seiner baulichen Umgebung (aktuell Wohnzone W2/1.6) raumplanerisch zu favorisieren.

4.4 Umzonung des Kaufobjekts notwendig

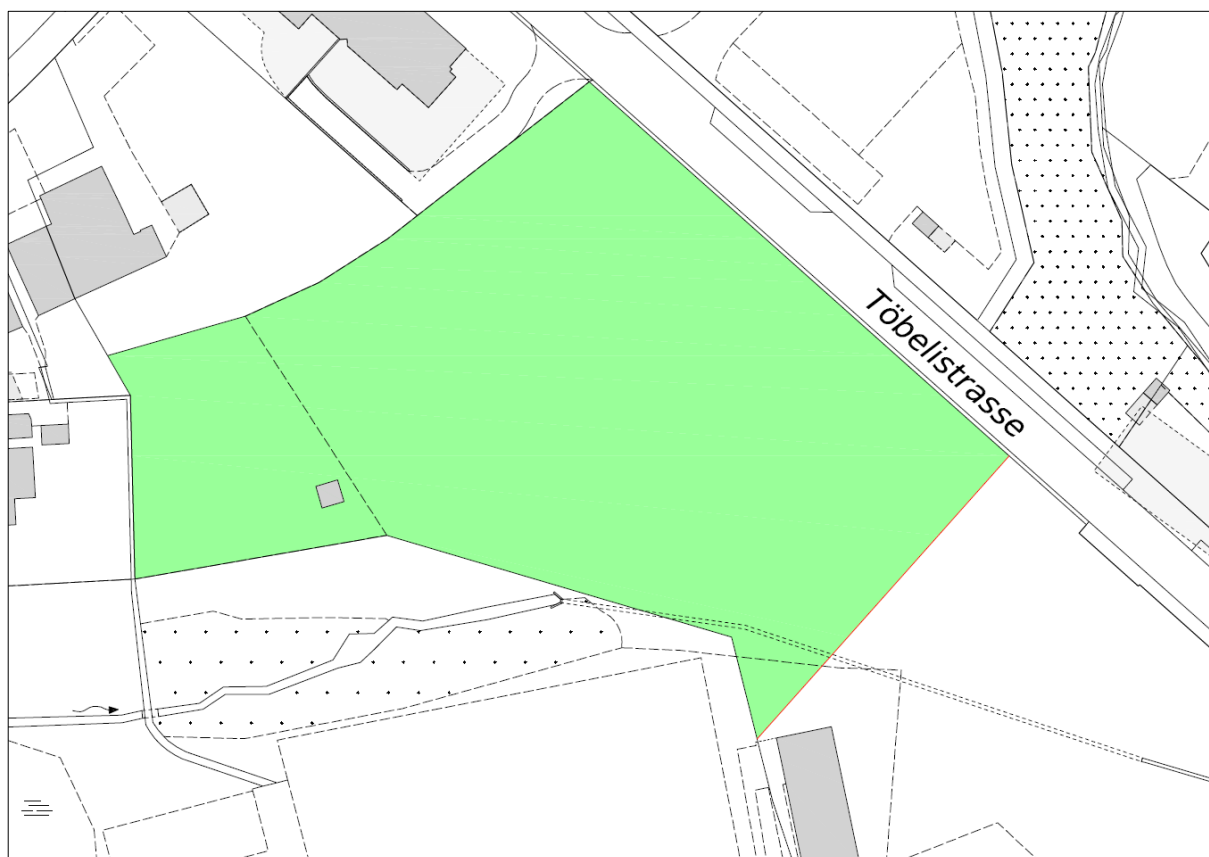
Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird heute durch die bestehende Baulinie, die erforderlichen Grenzabstände sowie den – noch nicht rechtskräftigen – Gewässerraum begrenzt. In der geltenden Zone für öffentliche Bauten wäre es Sensirion als privater Eigentümerschaft baurechtlich nicht erlaubt, eine gewerbliche Nutzung zu realisieren.

Um Sensirion auf dem Kaufobjekt die erwünschte industriell-gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, braucht es eine Umzonung in eine Gewerbezone. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen lassen ein Gebäude mit einer Grundfläche von rund 2'039 m² zu. Ausgehend von einer Gewerbezone mit einer maximalen Baumassenziffer von 5.0 m³/m² ist ein Gebäudevolumen im Umfang von rund 25'056 m³ realisierbar. Daraus lassen sich (theoretisch) Geschossflächen von über 8'000 m² erwarten. Gemessen am unmittelbaren Bedarf von Sensirion wäre damit schon eine Entlastung erreicht, wenn sie sich innert absehbarer Zeit realisieren liesse.

Die Umzonung stellt eine eigene Vorlage dar, deren Ausarbeitung umgehend an die Hand genommen wird, wenn der Verkauf zustandekommt. Sie soll anschliessend so rasch als möglich einer nächsten Gemeindeversammlung unterbreitet werden, voraussichtlich jener Mitte 2024. Die gleichzeitige Vorlage von Kauf und Umzonung an die

Gemeindeversammlung war technisch nicht möglich, weil die Umzonung einen anderen, länger dauernden Vorlauf benötigt, Sensirion aber rasch Klarheit erhalten muss, ob für sie die Kaufoption Moritzberg eintritt.

Die Baudirektion Kanton Zürich als Genehmigungsinstanz für die planungsrechtliche Umzonung hat bei Vorabklärungen Zustimmung signalisiert.



Grün markiert: Zu verkaufender und später umzuzonender Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 13150 (ca. 5'013 m²)

4.5 Ermittlung des Verkehrswerts

Der Gemeinderat Stäfa hat den Verkehrswert von der Zürcher Kantonalbank schätzen lassen.

Diese kommt in ihrer Beurteilung vom Februar 2023 für eine Gewerbezone mit einer Baumassenziffer von 5.0 m³/m² auf einen Verkehrswert von 5,506 Mio. Franken (1'098 Fr./m²).

Wegen der nicht sofortigen Verfügbarkeit des Grundstücksteils, bedingt durch die noch folgende Umzonung und allenfalls zu erwartende Rechtsmittel gegen die Umzonung und die bauliche Nutzung, hat der Gemeinderat einen Preis von 5 Mio. Franken vorgesehen, was rund 1'000 Franken pro Quadratmeter entspricht.

4.6 Vermögensrechtliche Voraussetzungen bzw. Auswirkungen

Der zu verkaufende Teil des Grundstücks muss für eine öffentliche Aufgabenerfüllung entwidmet werden. Heute handelt es sich um eine Landreserve für (nicht genauer bestimmte) öffentliche Zwecke wie Schul- oder andere Infrastrukturbauten.

Mit der Entwidmung ist der Grundstücksteil aus dem Verwaltungsvermögen in das realisierbare Finanzvermögen zu übertragen. Heute ist der Bilanzwert des Grundstücks null Franken. Die Übertragung geschieht nach den Bilanzierungsvorschriften zum Buchwert, der null Franken beträgt.

Nach der buchhalterischen Übertragung in das Finanzvermögen bildet der erzielte Verkaufspreis, abzüglich Kosten, Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertabgabe, den realisierten Gewinn.

4.7 Erwartetes Ergebnis zugunsten Haushalt

Wird der Verkauf zu den vorgenannten Konditionen realisiert, ist ein erfolgswirksamer Gewinn für den Haushalt von ca. 5 Mio. Franken – abzüglich Kosten, Grundstückgewinnsteuer und Mehrwertabgabe – zu erwarten.

Netto betrachtet wird das Ergebnis zugunsten des Gemeindehaushalts zwischen 4,0 und 4,5 Mio. Franken liegen. Die Mehrwertabgabe (vgl. nachstehendes Kapitel) wird bis zu 250'000 Franken betragen, die von der Gemeinde Stäfa als Verkäuferin zu leistende Grundstückgewinnsteuer geschätzt ca. 0,5 Mio. Franken. Beides sind grobe Schätzungen, die mit Unsicherheiten behaftet sind, insbesondere die Veranlagung der Mehrwertabgabe. Diese ist an den Kanton Zürich zu leisten, die Grundstückgewinnsteuer fällt wieder in die Gemeindekasse.

4.8 Begleitende Bedingungen

Mehrwertabgabe: Es ist vorgesehen, dass eine rechtskräftig veranlagte Mehrwertabgabe gemäss dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz von der Gemeinde Stäfa sowie Sensirion je zur Hälfte übernommen wird. Mit der 2022 neu eingeführten Abgabe sollen die planerischen Mehrwerte der hier geplanten Umzonung abgegolten werden. Der Kaufpreis konsumiert einen Teil dieses Mehrwerts, Sensirion mit der Realisierung eines Hochbaus den andern Teil. Daher wird die Abgabe fair geteilt. Der Gemeinderat rechnet hier aufgrund von Annahmen zum Landwert mit einer Abgabe von bis zu 0,5 Mio. Franken, pro Partei entsprechend ca. 250'000 Franken.

Rückkaufsrecht: Weiter muss der erworbene Grundstücksteil an die Gemeinde Stäfa rückübertragen werden, wenn die heutige Erwerberin oder ihre Rechtsnachfolge die industriell-gewerbliche Nutzung für Arbeitsplätze auf dem erworbenen Grundstücksteil definitiv aufgibt (Rückkaufsrecht). Als solche Bedingung gilt ein für mind. zwei Jahre nachgewiesener Leerstand der Gebäulichkeiten auf dem heutigen Kaufobjekt oder wenn dieses nicht mehr zweckgemäss genutzt würde. Übt die Gemeinde Stäfa den Rückkauf nicht aus oder verstreicht die Frist ohne Ausübung, ist Sensirion oder ihre Rechtsnachfolge frei in der wirtschaftlichen Verwendung des Grundstücks. Dieses Rückkaufsrecht wird auf die maximale gesetzliche Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt.

Vorbehalt: Der Verkauf unterliegt dem Vorbehalt, dass der zu verkaufende, heute in der Zone für öffentliche Bauten liegende und unüberbaute Grundstücksteil rechtskräftig einer Arbeitsplatzzone (Gewerbezone mit Baumassenziffer 5.0 m³/m²) zugewiesen wird. Als Zuweisung gilt der Eintritt der Rechtskraft eines entsprechenden Beschlusses der Gemeindeversammlung und dessen Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich. Sollte die Gemeindeversammlung der späteren Umzonungsvorlage nicht zustimmen oder die Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung verweigern, fiele der Kauf sowohl für die Gemeinde Stäfa wie für Sensirion ohne weiteres dahin.

Nutzungsverpflichtung: Sensirion erwirbt den Grundstücksteil ausschliesslich für die Zwecke ihres in Stäfa domizilierten Betriebs und ihrer Gruppengesellschaften. Sensirion darf ab dem Zeitpunkt eines zustimmenden Beschlusses der Gemeindeversammlung zum Verkauf alle planerischen Vorkehrungen für die bauliche Nutzung des Kaufobjekts wie Bodenuntersuchungen, Profilierungen, Einreichen eines Baugesuchts treffen. Sie unternimmt solche Vorkehrungen auf eigenes Risiko.

4.9 Zeitliche Dringlichkeit

Die Raumbeschaffung ist für Sensirion dringlich. Dabei ist für die Abschätzung des zeitlichen Aufwands zu berücksichtigen, dass vor der Realisierung eines Hochbaus, wenn Land dafür gefunden ist, noch ein Planungs- und Bewilligungsprozedere (samt Rechtsmittelrisiken) notwendig ist.

Sensirion muss sehr schnell verbindliche Optionen für ihr Wachstum erhalten, auch wenn diese dann möglicherweise – wegen parallel laufender Evaluationen von Standorterweiterungen von Sensirion in der Industriezone «Laubisrüti» – nicht sofort baulich verwertet würden. Der Parzellenteil am «Moritzberg» würde von Sensirion, falls sich Optionen in der Industriezone realisieren liessen, jedenfalls mittelfristig benötigt.

5. Kaufvertrag – Beschluss Gemeindeversammlung

Es liegt ein vom 11. Juli 2023 datierter Entwurf des Notariats Stäfa für den Kaufvertrag zwischen Gemeinde Stäfa und Sensirion zur Genehmigung vor. Er entspricht den üblichen Standardregeln und berücksichtigt alle relevanten Vertragspunkte zwischen Verkäuferin und Käuferin, insbesondere das Rückkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Stäfa. Gegen seine Genehmigung spricht nichts.

Der heute zu beantragende Beschluss der Gemeindeversammlung ist als Ermächtigung an den Gemeinderat ausgestaltet. Die Ermächtigung ist auf vier Jahre angelegt. Diese Zeitdauer wäre für den Vollzug des Verkaufs nicht notwendig. Jedoch können sowohl gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung zur Ermächtigung wie gegen den späteren Beschluss zur Umzonung Rechtsmittel ergriffen werden, deren Dauer im schlechtesten Fall bis zur letzten kantonalen Instanz zusammengerechnet bis vier Jahre betragen können.

Weiter beschliesst die Gemeindeversammlung, dass der zu verkaufende Grundstücksteil, wie hier im Beleuchtenden Bericht dargestellt, nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt und dadurch veräusserbar wird. Sie legt zudem die Grundsätze der Bedingungen, insbesondere des Rückkaufs, fest, die der Gemeinderat dann im Kaufvertrag umzusetzen hat. Schliesslich wird der Vorbehalt der späteren Umzonung in den geplanten Gemeindeversammlungsbeschluss aufgenommen. Der Vorbehalt hat zur Folge, wenn er eintreten sollte, dass der Verkauf dahinfiele.

Der Entwurf zum Kaufvertrag sieht zudem vor, dass Sensirion entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten kann, wenn innert fünf Jahren seit der öffentlichen Beurkundung die Eigentumsübertragung als Folge der Eintragungsvorbehalte, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren, nicht stattfindet. In einem solchen Fall verbliebe das Grundstück vollumfänglich im Besitz der Gemeinde Stäfa.



Oben: Blickrichtung vom oberen Verkaufsteil Richtung Schulanlage Moritzberg und See
Unten: Blick bergwärts auf den oberen Verkaufsteil des Grundstücks von der Bushaltestelle Töbeli



6. Standpunkt Sensirion

Sensirion begrüsst die Bereitschaft des Gemeinderats ausserordentlich, mit dem Verkauf eines Teils des Grundstücks ihr einen Teil ihres Wachstums zu ermöglichen.

Sie ist bereit, den Grundstücksteil zu den in diesem Beleuchtenden Bericht ausgeführten Bedingungen und Auflagen zu kaufen.

7. Ablehnende Gesichtspunkte

Es könnte in grundsätzlicher Hinsicht angeführt werden, Standortförderung im Sinne der Förderung von Arbeitsplatzgebieten sei nicht die Aufgabe der Gemeinde Stäfa. Weiter könnte argumentiert werden, dass Unternehmen, wenn sie für ihr Wachstum keinen Platz mehr finden, wegziehen sollen und so Platz für die Expansion verbleibender Unternehmen und für Neuansiedlungen entstehen könnte.

Mit der Abgabe von Grundstücken der Gemeinde für Arbeitsplätze werde der fortschreitenden Überbauung freier Flächen Vorschub geleistet, was angesichts der ohnehin kommenden inneren Verdichtung unerwünscht sei und jedenfalls nicht von der Gemeinde initiiert werden müsse.

Der Gemeinderat versteht, dass die bauliche Entwicklung einer Gemeinde immer auch eine Dynamik und Veränderung darstellt, die anzunehmen schwerfallen kann. Auch den Reflex oder Wunsch, dass das eigene Wohnumfeld sich möglichst nicht oder nie verändert. Der Verzicht auf den heute vorgeschlagenen Verkauf könnte seiner Ansicht nach jedoch die Entwicklung, welche diese Auswirkungen verursacht, kaum aufhalten.

Unternehmen, die sich hier in Stäfa niedergelassen haben, Arbeitsplätze, Wohlfahrt und Innovation bringen, verdienen nach Meinung des Gemeinderats die Aufmerksamkeit und volle Unterstützung der Gemeinde. Sie sollen wegen des Erfolgs ihrer Tätigkeit nicht von Stäfa wegziehen müssen, zumindest solange nicht, als realistische Möglichkeiten zur Expansion vorhanden sind.

Die Gemeindeleistung in Form der Abgabe des Grundstücks zugunsten von Arbeitsplätzen ist überschaubar und angemessen. Sie bedeutet keine Strapazierung des Haushalts, ermöglicht aber eine zielgerichtete Entwicklung.

8. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat Stäfa ist überzeugt, mit dem heute vorgeschlagenen Verkauf das Wohl der Gemeinde Stäfa zu fördern. Der Erhalt und die Entwicklung von Unternehmen in Stäfa stehen nicht nur in der Tradition dieser Gemeinde, sondern sind aktuell und künftig von grundlegendem Interesse.

Die Unternehmen in Stäfa, allen voran die Flaggschiffe Sonova und Sensirion, leisten nach Meinung des Gemeinderats hervorragende Arbeit, sind sehr erfolgreich und bringen Wohlstand, Arbeitsplätze, Kultur und Innovation in die Gemeinde. Sie sind unverzichtbare, wichtige Eckpfeiler einer gesunden, kommunalen Gemeinschaft. Der für Sensirion heute vorgeschlagene Schritt privilegiert nicht ein einheimisches Unternehmen, sondern anerkennt vielmehr ihre ausgewiesenen Wachstumsbedürfnisse in Stäfa.

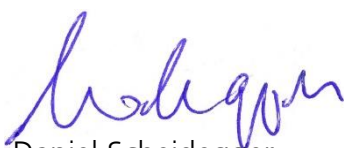
Die Bilanz der Gemeinde Stäfa ist kerngesund, das Finanzvermögen und Eigenkapital sind nach wie vor sehr stattlich. Das wird auch nach dem heute vorgeschlagenen Verkauf der Fall sein.

Stäfa, 11. Juli 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA



Christian Haltner
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber