



Gemeindeversammlung vom 18.09.2023

Sitzungszeit 20:00 - 22:15 Uhr

Ort Sport- und Mehrzweckhalle Frohberg

| | | | |
|----------|---------------------------------------|-------|-------|
| Anwesend | Haltner Christian, Gemeindepräsident | 20:00 | 22:15 |
| | Scheidegger Daniel, Gemeindeschreiber | 20:00 | 22:15 |

Entschuldigt

Gäste

Vorsitz Haltner Christian, Gemeindepräsident

Protokoll Scheidegger Daniel, Gemeindeschreiber

Besonderes



| | | |
|-------------|------------------|---------------------------------|
| Titel | Geschäfte | |
| Registratur | 16 | Gemeindeorganisation |
| | 16.04 | Gemeinde |
| | 16.04.00 | Gemeindeversammlungen in eD chr |

Anträge des Gemeinderats

1. Grundstück Kat.-Nr. 13150, Töbelistrasse
Verkauf Teilfläche an Sensirion Holding AG
2. Totalsanierung Goethestrasse 6
Kredit 1,515 Mio. Franken
3. Ausbau und Sanierung Etzelstrasse
Bauabrechnung
4. Gebührenverordnung
Änderung Gebühren im Bürgerrecht

- - -



| | | |
|------------|-------------------|---------------------------------|
| Titel | Einleitung | |
| Registatur | 16 | Gemeindeorganisation |
| | 16.04 | Gemeinde |
| | 16.04.00 | Gemeindeversammlungen in eD chr |

Gemeindepräsident Christian Haltner begrüsst in der Einleitung die Stimmberechtigten und Gäste, vor allem die neu zugezogenen Stimmberechtigten und jene Personen, welche zum ersten Mal an einer Gemeindeversammlung teilnehmen, und dankt für das Erscheinen. Speziell begrüsst er Journalistin Fabienne Sennhauser und Fotograf Michael Trost von der Zürichsee-Zeitung sowie Journalist Herr Schäppi.

Er gibt den Versammlungsbesuchern weiter bekannt, dass

- ordnungsgemäss und termingerecht zur Versammlung eingeladen worden sei und die Aktenaufgabe nach Gemeindegesetz stattgefunden habe;
- die Verhandlung wie üblich zur Unterstützung des Protokolls aufgezeichnet werde;
- Einwendungen gegen die Geschäftsbehandlung und Versammlungsleitung sofort vorgebracht werden müssten und nicht nachträglich geltend gemacht werden könnten;
- nicht stimmberechtigte Personen im zugewiesenen Gästesektor im Foyer der Halle Platz nehmen müssen und verweist dazu auf die entsprechenden Bestimmungen der Kantonsverfassung.
- wegen feuerpolizeilichen Anforderungen die Bestuhlung unverändert belassen werden muss;
- Angehörige der Feuerwehr in jedem Sektor sitzen, deren Anweisungen im Evakuationsfall Folge zu leisten ist;
- im Evakuationsfall die Halle durch den nächstliegenden Notausgang zu verlassen ist.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

1. Louise Alberti, Glärnischstrasse 42a, 8712 Stäfa
2. Roger Düggelin, Binzstrasse 50, 8712 Stäfa
3. Ulrike Hämmerli, Spittelstrasse 4, 8712 Stäfa
4. Antonia Meyer, Pilatusstrasse 26, 8712 Stäfa
5. Monika Ott, Geimoosstrasse 14, 8712 Stäfa
6. Milena Ronchetti, Eichstrasse 7, 8712 Stäfa

Die Zählung der Versammlung ergibt die Anwesenheit von 680 stimmberechtigten Personen.



Gemeindepräsident Christian Haltner erklärt, dass allen Stimmberechtigten die Weisung in Kurzform zugestellt worden sei. Mit dem Bestelltalon auf der letzten Seite der Weisung könne jeweils die ausführliche Fassung der einzelnen Geschäfte bei der Gemeindeverwaltung bestellt werden. Auch würden auf der Homepage der Gemeinde Stäfa alle Geschäfte in der Vollversion veröffentlicht.

Auf seine Anfrage hin werden keine Änderungen in der Reihenfolge der Traktandenliste verlangt.



Beschluss-Nr.

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

Gesch.-Nr. 2023-375

Registatur 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.04 Liegenschaftsverkehr
28.04.00 Kaufverhandlungen, Vorverträge

IDG-Status nicht festgelegt

Mitwirkende

Ausstand

Versand

Korrespondenz Fachbereich Kanzlei
Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

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 Kaufobjekt 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.



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 smarterer 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 Töbelistrasse, 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 Reinräume 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 Stäfner 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 Gewerbezone

In Stäfa gibt es in der heutigen Bau- und Zonenordnung vier Gewerbezone und vier Industriezone. 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, rikon | Ü-Gewerbezone | Metall, Werbung | Foto, 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 Eigentümer 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 | Bauzo- nenfläche total (ha) | Arbeits- platzzo- nen (ha) | Anteil Ar- beits- platzzo- nen | Anzahl Ar- beits- stätten (alle Sek- toren) | Anzahl Be- schäf- tigte (alle Sektoren) | Einwoh- nerzahl 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 an der Töbelistrasse | Kat.-Nr. 13150, | Moritzberg, |
|-----------------------|---|----------------------------|--------------------|
| 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 Bau- reife, seiner Umgebung und seiner räumlichen Nähe zur Industriezone trotz des Massstab- sprunges des neuen Baukörpers (nach den Grundmassen einer Gewerbezone) gegenüber sei- ner baulichen Umgebung (aktuell Wohnzone W2/1.6) raumplanerisch zu favorisieren.

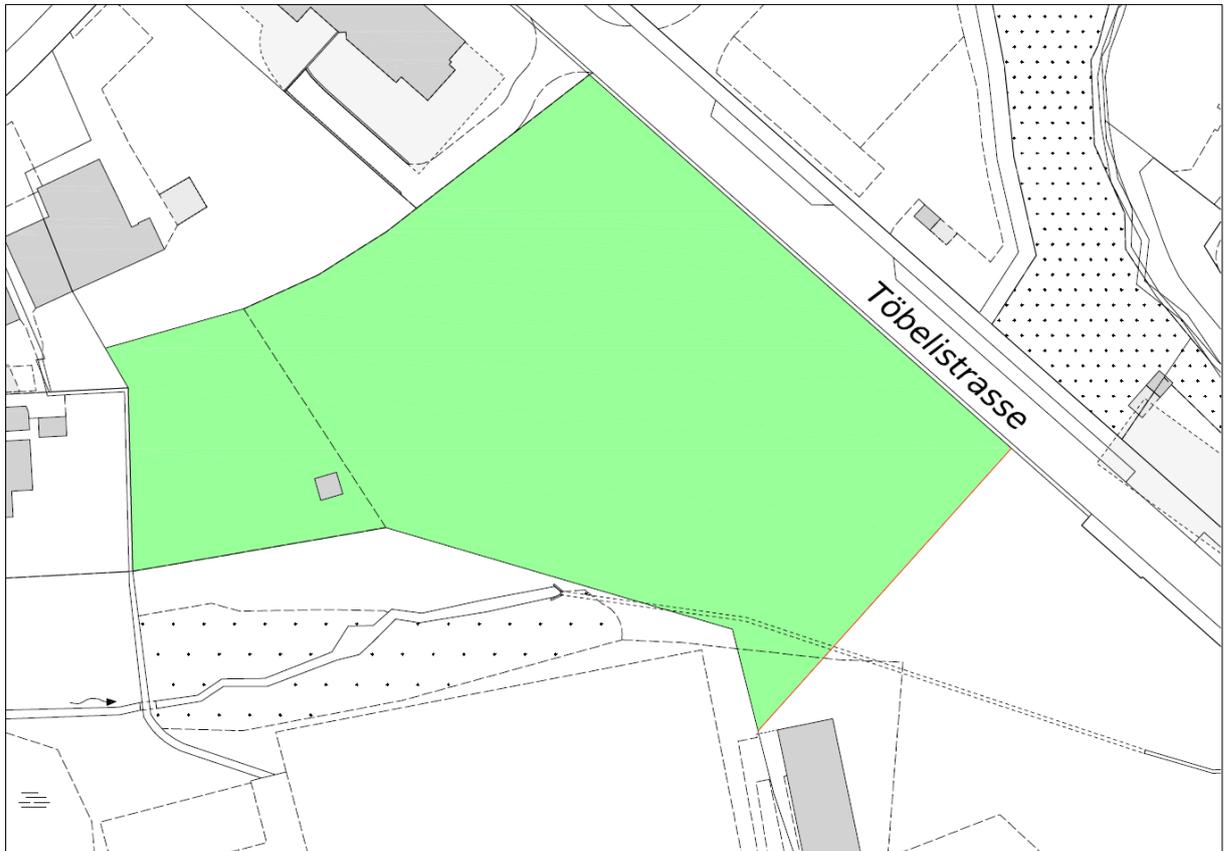
4.4 Umzonung des Kaufobjekts notwendig

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

Um Sensirion auf dem Kaufobjekt die erwünschte industriell-gewerbliche Nutzung zu ermögli- chen, braucht es eine Umzonung in eine Gewerbezone. Die baurechtlichen Rahmenbedingun- gen 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 mög- lich 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 Umzo- nung 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 Baumasenziffer von 5.0 m³/m² auf einen Verkehrswert von 5,506 Mio. Franken (1'098 Fr./m²).

Wegen der nicht sofortigen Verfügbarkeit des Grundstückteils, 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, fielen 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 Baugesuchs 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 dahinfiel.

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.

Erläuterung der Vorlage

Christian Haltner, Gemeindepräsident und Christoph Portmann, Gemeinderat, stellen die Vorlage vor und präsentieren die Überlegungen aus Sicht der Gemeinde.

Daniela Bahnmüller, Schulpräsidentin, erläutert die Überlegungen der Schule zu den zukünftigen Schülerzahlen sowie dem Schulraumbedarf.

Markus Meier Joos, Schulpflege Ressort Liegenschaften, erläutert das bauliche Potential der nach dem Verkauf verbleibenden Areal der Schulanlage Moritzberg.

Moritz Lechner, CO-VRP von Sensirion, stellt die Sensirion, ihre Geschichte und ihre Produkte vor. Weiter erklärt er die vorhandene und benötigte Infrastruktur. Er informiert auch über die geführten Gespräche und Überlegungen bei der Suche nach zusätzlichem Raum bzw. Grundstück.

Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Diskussion und Anträge

Die Diskussion wird benützt.

Christian Schai, Kreuzstrasse 71b, Stäfa, stellt den Antrag:

Anstelle des Verkaufs ist das Grundstück im Baurecht abzugeben.

Dieser Antrag wird von Gemeindepräsident Christian Haltner nicht entgegengenommen, da es sich dabei um eine zu wesentliche Änderung des Antrags handelt.



Marco Zingg, Fangenstrasse 15, Ürikon, stellt den folgenden, mit Moritz Lechner, Co-VRP der Sensirion bereinigten Ergänzungsantrag zu Disp. 3 des Antrags des Gemeinderats:

Der Gemeinderat stellt sicher, 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 müM.*
- 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 müM verzichtet.*

Fredi Spring, Trübelstrasse 42, Stäfa, stellt folgenden Ordnungsantrag:

Die Diskussion sei zu beenden und über die Vorlage abzustimmen.

Weitere oder andere Anträge werden nicht gestellt.

Abstimmungen

In der Abstimmung wird dem Ordnungsantrag Spring bei wenigen Gegenstimmen zugestimmt.

In der Eventualabstimmung wird der Ergänzungsantrag Zingg mit grossem Mehr angenommen.

In der Schlussabstimmung wird der, um den angenommenen Ergänzungsantrag bereinigte, Antrag des Gemeinderats mit deutlich überwiegendem Mehr angenommen.

Beschluss

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 Kaufobjekt oder wenn dieses nicht mehr zweckgemäss genutzt würde. Der Gemeinderat bestimmt die Formulierung dieser Regelungen in eigener Kompetenz.

Der Gemeinderat stellt weiter sicher, 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 müM.
 - 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 müM verzichtet.
-
4. Der spätere Entscheid der Gemeindeversammlung zur planungsrechtlichen Umteilung des Kaufobjekts in die Gewerbezone bleibt vorbehalten.



Beschluss-Nr.

Titel **Totalsanierung Goethestrasse 6
Kredit 1,515 Mio. Franken**

Gesch.-Nr. 2017-2607

Registatur 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph
28.03.20 Gmde-Liegenschaften Verwaltungsvermögen
28.03.20.337 Goethestrasse 6

IDG-Status nicht festgelegt

Mitwirkende

Ausstand

Versand

Korrespondenz Fachbereich Immobilien
Tel. 044 928 74 50, E-Mail: immobilien@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Für die Totalsanierung und den Ausbau der Liegenschaft Goethestrasse 6, Kat.-Nr. 8444, Vers.-Nr. 1004, zur Nutzung als Verwaltungsgebäude wird ein Objektkredit für neue Ausgaben im Umfang von 1,515 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Realisierung der Totalsanierung zur Nutzung als Verwaltungsgebäude (Büros) der Liegenschaft Goethestrasse 6 einen Objektkredit über 1,515 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Das Gebäude Goethestrasse 6, ist seit über 60 Jahren im Besitz der Gemeinde Stäfa. Es ist im Kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten enthalten und steht zudem im geschützten Ortsteil Oberhausen. Das Haus wurde während der Besitzesdauer sehr verschieden genutzt: als Verwaltungsgebäude, als Wohnhaus, als Jugendlokal (Goethekeller) als auch als Stau- und Lagerraum. Grössere Eingriffe ausser der Aussensanierung in den Jahren 1997 und 1999 wurden nicht vorgenommen. Die Infrastruktur wurde fortwährend den Nutzeransprüchen angepasst. In jüngster Vergangenheit wurden lediglich die allernötigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt.



Das Projekt sieht eine Totalsanierung mit neuer Haustechnik im ganzen Gebäude vor, wobei die alte Substanz möglichst beibehalten und wo nötig ergänzt wird. Durch leichte Eingriffe im Innenbereich kann das gesamte Gebäude nutzbar gemacht werden. Die Raumtypologien werden mit kleinen Anpassungen übernommen. Der Goethekeller behält seine heutige Nutzung, nämlich für die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) der Gemeinde Stäfa. Er wird für einen höheren qualitativen Aufenthalt sanft saniert. Die verbleibenden Räume sind mit einer Nutzung – Büroräumlichkeiten für die öffentliche Verwaltung – definiert, um die Eingriffe auf einem Minimum zu halten. Die heutige Nutzfläche liegt um die 450 m². Die ungenutzten Räume sowie der Estrich im Dachgeschoss werden ausgebaut, saniert und renoviert. Durch die geplanten Baumassnahmen wird eine Gesamtnutzfläche von rund 800 m² (inkl. Goethekeller) erreicht.

Derzeit rechnet der Gemeinderat mit Gesamtkosten für die Totalsanierung mit Erweiterung von insgesamt 4,445 Mio. Franken. Davon entfallen für die geplante Nutzungserweiterung auf neue Ausgaben rund 1,515 Mio. Franken, welche als wertvermehrende Investitionen taxiert werden.

Für die reine Werterhaltung des Gebäudes sind weitere rund 2,93 Mio. Franken veranschlagt. In der Werterhaltung wird der als Folge des aufgestaute Unterhalts schlechte Zustand des Bestands ohne Änderung von Nutzung und Grundriss saniert und instand gestellt wird. Diesen Kosten von 2,93 Mio. Franken hat der Gemeinderat als gebundene Ausgaben zugestimmt.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Bei der Liegenschaft Goethestrasse 6 im Ortsteil "Oberhausen" handelt es sich um ein Bauwerk aus dem 16. Jahrhundert (Kernbau). Eine Erweiterung und ein Umbau sind auf das Jahr 1715 zurückzuführen. Die Liegenschaft ist seit 19. Juli 1961 im Eigentum der Gemeinde Stäfa und diente verschiedenen Nutzungen wie Büros der Gemeindeverwaltung, Wohnungen, Jugendlokal usw. Sie umfasst ein Gebäudevolumen von rund 2'246 m³.

Aktuell wird knapp 50% des effektiven Gebäudevolumens genutzt. Das restliche Gebäude ist nicht ausgebaut und wurde bis anhin als Stau- und Lagerraum durch den Fachbereich Asyl belegt. Der aufgestaute Unterhalt aber auch das nicht genutzte Raumvolumen haben unter anderem Anlass zu diesem vorliegenden Projekt gegeben.

Das Haus ist durch die bisherige Eigennutzung dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Der Neuwert ist bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) auf 1'440'000 Franken geschätzt und versichert. Die Fassade wurde in den Jahren 1997 und 1999 saniert. Weitere grössere Investitionen sind seither nicht vorgenommen. Der werterhaltende Unterhalt wurde und wird auf dem absoluten Minimum ausgeführt.

Das Grundstück Kat.-Nr. 8444 verfügt über eine Gesamtfläche von 1'995 m² und liegt in der Kernzone B (KB). Das Haus Goethestrasse 6 liegt im Perimeter der historischen Baugruppe Oberhausen (ISOS-Einstufung national). Es ist im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten enthalten. Auf demselben Grundstück befindet sich ein ehemaliges Ökonomiegebäude, Goethestrasse 6.1, Vers.-Nr. 1005. Es ist mit einem Gebäudeneuwert von 205'000 Franken versichert und hat ein Volumen von 262 m³.



Mit dem Beschluss vom 19. Juli 2016 hat der Gemeinderat der Aufnahme einer Zustandsanalyse sowie der Erstellung von Planunterlagen, Energieoptimierungsmöglichkeiten und einem Sanierungsvorschlag einen Kredit von 50'000 Franken zugestimmt. Der darauf basierende Bericht wurde mit Beschluss vom 12. Januar 2021 des Gemeinderates (GR-2021-9) zur Kenntnis genommen.

Am 28. Januar 2020 hat der Gemeinderat dem Ersatz der Heizung zugestimmt. Dazu wurde ein Kredit in der Höhe von 186'000 Franken für das Objekt Goethestrasse 6 gesprochen. Als Ersatz für die Wärmeerzeugung inklusive Verteilung ist ein Wärmeverbund zusammen mit den Heizungen der ebenfalls der Gemeinde Stäfa gehörenden Liegenschaften Goethestrasse 2 und 4 beschlossen worden. Projektiert ist eine Pellets-Heizung. Die Installationen werden im Oekonomiegebäude Goethestrasse 6.1, Vers.-Nr. 1005, eingebaut und die Häuser mittels Fernleitung versorgt. Dieses Projekt ist in der Realisationsphase.

2. Änderung der Nutzung

Die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung des Hauses Goethestrasse 6 (Wohnnutzung) wurde aus akutem Anlass überprüft. Anlass dazu gaben die kurz- und mittelfristigen personellen Veränderungen innerhalb der Gemeinde- als auch der Schulverwaltung, welche den Raumbedarf massgeblich beeinflussen. Diese zeitnahen Veränderungen verlangen nach einer zeitlich wie auch örtlich optimalen Lösung.

Der Gemeinderat hat der Totalsanierung mit Nutzung als Bürogebäude für die Verwaltungen und zugewandten Organisationen mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 zugestimmt. Neuer Hauptnutzer wird die Schulverwaltung. Der Goethekeller bleibt nach der Totalsanierung in seiner Nutzungseigenschaft als Jugendlokal für die Offene Jugendarbeit (OKJA) der Gemeinde fortbestehen.

3. Erläuterung des Projekts

3.1 Schützenswerte Baute

Das Wohnhaus Goethestrasse 6 ist ein stattliches Weinbauernhaus aus dem 16. Jh., das sich in über 400 Jahren immer wieder weiterentwickelt hat. Die ursprünglichen getrennten Häusereinheiten wurden im Laufe der Zeit unter einem Dach und durch ein gemeinsames Treppenhaus zusammengeführt. Die mehrmaligen Umbauten während den verschiedenen Perioden, verleihen diesem Bauwerk eine grosse historische und auch regionale Bedeutung im Kern der Seegemeinde Stäfa.

Das Gebäude ist im Kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten enthalten und steht zudem im geschützten Ortsbild, südöstlichen Eingangsbereich des Dorfteils Oberhausen. Das Schutzziel des Inventars ist es, die südliche Trauffassade und die Giebelfassaden in der Substanz, die Dachform und die geschlossenen Dachflächen nach Süden, der Gewölbekeller, die bauoriginale Dachkonstruktion sowie die historische Ausstattung zu erhalten. Das Gebäude ist hinsichtlich Sicherheit und Haustechnik in einem sehr schlechten Zustand und nur ein Teil, etwa die Hälfte der Gesamtfläche, wird genutzt. Die Nutzung des restlichen Gebäudes ist ohne Sanierung und Renovierung nicht möglich. An der Erarbeitung des vorliegenden Bauprojekts war die Denkmalpflege massgeblich beteiligt.



3.2 Totalsanierung

Das Projekt sieht eine Totalsanierung mit neuer Haustechnik im ganzen Gebäude vor, wo möglichst die alte Substanz beibehalten und wo nötig ergänzt wird. Durch leichte Eingriffe im Innenbereich kann das gesamte Gebäude genutzt werden. Die Raumtypologien werden mit kleinen Anpassungen übernommen. Der Goethekeller behält seine heutige Nutzung und wird für einen höheren qualitativen Aufenthalt sanft saniert. Die verbleibenden Räume werden als Büros genutzt, um die Eingriffe auf ein Minimum zu halten.

Die heutige Nutzfläche liegt um die 450 m², mit zwei Wohnungen im 1. und 2. OG und dem Goethekeller. Die unbewohnten Räume sowie der Estrich im Dachgeschoss werden saniert, renoviert und so ausgebaut, dass eine qualitativ hohe Nutzbarkeit gegeben ist. Durch die geplanten Baumassnahmen wird eine Gesamtnutzfläche von ca. 800 m² erreicht.

Das äussere Erscheinungsbild bezüglich Fenster und Fensterläden, Türen, Materialität, Farbigekeit und konstruktiver Detaillierung wird sorgfältig saniert. Das Rundbogenfenster im Treppenhaus samt der farbigen Verglasung bleibt in der Form und der Gestaltung erhalten. Im Innenausbau bleiben schützenswerte Elemente, wie Kachelöfen, Täfer, Parkette sowie Türen und Schränke in allen Geschossen erhalten. Die Bodenbeläge werden im Grossteil mit Holz und in gewissen Bereichen mit Keramisch- oder Natursteinplatten ausgeführt. Die bestehenden Holzdecken werden aus statischen Gründen saniert und teilweise ergänzt, wodurch die Höhenunterschiede der Geschosse aufgefangen und ausgeglichen werden. Zusätzlich entstehen so neue, sonst nicht nutzbare Flächen. Das geplante Projekt ermöglicht die Optimierung aller Räume und mit einer zeitgemässen Haustechnik wird diesem Baudenkmal die ihm gebührende Wertschätzung verliehen.

3.3 Goethekeller, Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA)

Der Goethekeller wurde in das vorliegende Projekt integriert und die heutige Nutzerin nach Bedarf einbezogen. Die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) wird auch nach der Totalsanierung Hauptnutzerin des Goethekellers sein. Die Instandstellungskosten für den Goethekeller belaufen sich auf rund 240'000 Franken. Sie sind im nachfolgenden Kostenvorschlag als gebundene respektive werterhaltende Massnahmen enthalten.

3.4 Personenlift / Hindernisfreiheit

Das Gebäude erlaubt es, unter Berücksichtigung der Denkmalschutzaufgaben, die Anforderungen an hindernisfreies Bauen teilweise zu erreichen. Ein neuer Eingang an der Nordostfassade mit direktem Zugang zum Lift, der ins 1. OG führt, ist geplant. Die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich (BKZ) begrüsst die projektierte Lösung mit der Lifterschliessung.

Eine weitere Erschliessung mit dem Lift ins 1. OG und DG wird nach eingehender Planung bezüglich technischen Gründen (Liftüberfahrt / Raumhöhe DG) mitgeplant. Die Variante Liftanbau über alle Geschosse an der Nordseite des Hauses wäre aufgrund der weit über den First ragenden Liftüberfahrt nicht bewilligungsfähig. Als Alternative könnte die Geschossererschliessung vom 1. OG bis ins DG durch eine Hebebühne für Rollstuhl ausgeführt werden. Dieser Lösungsvorschlag gestaltet sich unter den geltenden Begebenheiten als baulich relativ aufwendig und kostenintensiv. Nach der Prüfung und Beurteilung durch die Denkmalpflege



der Gemeinde wäre diese Lösung möglich. Die Dachüberfahrt könnte mit einer fein gegliederten Falzverkleidung aus Kupfer realisiert werden.

3.5 Brandmeldeanlage (BMA)

Die zuständige Feuerpolizei geht davon aus, dass eine BMA installiert werden muss. Aufgrund deren Installation sind unterschiedliche Nutzungen erlaubt, sofern diese zur gleichen Nutzergruppe gehören. Die Kosten sind im Voranschlag einkalkuliert.

3.6 Erdbebensicherheit

Die Berechnungen vom 15. März 2023 der HTB Ingenieure AG, Stäfa, zeigen, dass die Erdbebenkräfte über die vorhandenen Tragelemente abgetragen werden können. Die Erdbebensicherheit des Gebäudes ist gemäss Norm SIA 269/8 gewährleistet.

3.7 Photovoltaikanlage (PVA)

Die südlich ausgerichtete Dachform und geschlossene Dachfläche wäre für eine solche Anlage prädestiniert. Dieser Dachbereich ist, nebst der südlichen Trauf- und Giebelfassade, jedoch Inhalt des für dieses Haus definierten Schutzziels. Sie muss unverändert erhalten bleiben.

Eine Anordnung auf der nördlichen Dachseite ist, aufgrund der Lukarnen und der ohnehin gering nutzbaren Dachfläche, nicht für eine optimale Stromgewinnung geeignet. Deshalb wird auf die Realisation einer PVA verzichtet.

3.8 Raumprogramm

Erdgeschoss

| Raumbezeichnung | Fläche (NGF) | m ² | Umschreibung |
|------------------------------------|--------------|----------------|---|
| Sitzungszimmer | 16 | | ca. 8-10 Personen, Raum hindernisfrei |
| Toilette | 3 | | Bereich/Zugang Sitzungszimmer, hindernisfrei |
| Garderobe, Vorplatz | 5 | | Bereich/Zugang Sitzungszimmer, hindernisfrei |
| Haupteingang / Haupttreppenhaus | 12 | | mit Liftvorplatz |
| Vorplatz und Lift (EG-1. OG) | 7 | | Rollstuhlgerecht |
| Damen Garderobe, Dusche, Toiletten | 16 | | nutzbar von Seite Goethekeller sowie Haupteingang |



| | | |
|-------------------------------------|-----|--|
| Herren Garderobe, Dusche, Toiletten | 16 | nutzbar von Seite Goethekeller sowie Haupteingang |
| Lager | 10 | nutzbar von Seite Goethekeller sowie Haupteingang |
| Haustechnik | 13 | Heizung, Sanitärverteilung, Elektroverteilungskasten |
| Goethekeller | 154 | Gruppenräume, Küchenzeile |

1. Obergeschoss

| Raumbezeichnung | Fläche (NGF) | m ² | Umschreibung |
|-------------------------------------|--------------|----------------|--|
| 1. OG Toilette D | 9 | | 2 WC und 1 Waschtisch |
| Toilette H | 12 | | 2 WC, 1 Pissoire und 1 Waschtisch |
| Büro mit Empfang | 23 | | 2 Arbeitsplätze, Wandkasten |
| Büro | 22 | | 1 Arbeitsplatz, mit best. geschützten Ofen, Besprechungstische |
| Vorplatz / Haupttreppenhaus | 21 | | Grosszügiger Vorplatz mit Empfang, Treppe 2. OG, |
| Haupttreppenhaus mit Lift (1.OG-EG) | 18 | | rollstuhlgerecht |
| IT Raum | 6 | | Informationstechnik, Verarbeitung |
| Büro | 21 | | 2 Arbeitsplätze |
| Büro | 34 | | 3-4 Arbeitsplätze, Wandkasten, Besprechungstisch |
| Büro (zweistöckig 1.-2. OG) | 36 | | 5 Arbeitsplätze, Wandkasten, Besprechungstisch |

2. Obergeschoss

| Raumbezeichnung | Fläche (NGF) | m ² | Umschreibung |
|------------------------|--------------|----------------|---|
| Garderobe / Entree | 15 | | |
| Vorplatz / Treppenhaus | 14 | | Treppe ins DG, Option: Rollstuhlhebebühne |
| Büro | 13 | | 1 Arbeitsplatz, Wandkasten, Besprechungstisch |



| | | |
|----------------|----|---|
| IT Raum | 10 | Informationstechnik, Verarbeitung |
| Büro | 22 | 1 Arbeitsplatz, Wandkasten, Besprechungstisch |
| Sitzungszimmer | 26 | ca. 10-12 Personen |
| Büro | 67 | 6 Arbeitsplätze, Besprechungstisch |

Dachgeschoss

| Raumbezeichnung | Fläche (NGF) | m² | Umschreibung |
|----------------------------|---------------------|----------------------|---|
| Vorplatz / Treppenhaus | 11 | | Treppe vom 2. OG, Option: Rollstuhlhebephöhne |
| Teeküche / Aufenthaltsraum | 44 | | |
| Vorarchiv | 9 | | |
| Toilette | 3 | | barrierefrei |
| Sitzungszimmer | 53 | | ca. 10-12 Personen+ |

Insgesamt können mindestens 22 Arbeitsplätze, drei grosszügige Sitzungszimmer sowie ein attraktiver Aufenthaltsraum mit Teeküche nebst Sanitär- und weiteren rückwärtigen Räume realisiert werden.

4. Termine

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Objektkredit (Gemeindeversammlung) | September 2023 |
| Baubewilligung/Auflagenbereinigung | Herbst 2023 |
| Baustart (frühestens) | 4. Quartal 2023 |
| Inbetriebnahme (voraussichtlich) | 1. Quartal 2025 |

5. Impressionen



Goethestrasse 6; Aussenansicht von der Goethestrasse



Giebelfassade, Innenansicht

6. Künftige Nutzung

Es ist vorgesehen, dass die Schulverwaltung ein neues Domizil in dieser Liegenschaft erhalten wird. Sie ist aktuell im Geschäftshaus Kronenstrasse 9 (Eigentum Gemeinde) untergebracht, wo enge Platzverhältnisse bestehen und mittlerweile das ehemalige Sitzungszimmer zu einem



Büro mit Empfang umstrukturiert wurde. Die Schulverwaltung nutzt eine Fläche von rund 195 m². Darin sind 12 Arbeitsplätze, ein kleiner Besprechungsbereich, Verarbeitung, Aufenthalt mit Küchenzeile, IT-Rack usw. untergebracht. Die Schulpflegesitzungen können nicht in den Räumen der Verwaltung durchgeführt werden und finden jeweils in Schuleinheiten statt.

Die Schule Stäfa hat für ihre Verwaltung seit längerer Zeit Raumbedarf angemeldet, da sie am aktuellen Standort überbelegt ist. Der angemeldete Bürobedarf umfasst aktuell mindestens 12 Arbeitsplätze, davon 4 Einzelbüros mit Besprechungsbereich, Sitzungszimmer, Aufenthalt mit Küchenzeile, Material- und Lagerraum, Verarbeitung und Serverraum.

Die von der Schulverwaltung nicht benötigten Raumreserven in der neu sanierten Liegenschaft werden als Übergangsdomicil voraussichtlich von der Gemeindeverwaltung belegt oder an Dritte vermietet.

Die Hauptnutzerin des Goethekellers wird nach der Totalsanierung weiter die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) sein.

7. Kosten

Dem Kostenvoranschlag vom 22. März 2022 liegt der Baubeschrieb der bau construct services ag, Zumikon, vom 8. März 2023 zu Grunde. Zu erwähnen ist, dass die Kosten von 186'000 Franken als Anteil für die Wärmeerzeugung mittels separatem Beschluss des Gemeinderates vom 28. Januar 2020 (GR-2020-32) bereits bewilligt wurden und im nachfolgenden Kostenvoranschlag deshalb nicht enthalten ist. Dies aufgrund des projektierten Wärmeverbunds zusammen mit den Heizungen der Häuser Goethestrasse 2 und 4.

Kostenvoranschlag

| BK P | Beschreibung | Betrag Fr. |
|---------|--|------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 226'000 |
| 2 | Gebäude | 3'719'000 |
| 4 | Umgebung | 74'000 |
| 5 | Baunebenkosten und Übergangskonten | 176'000 |
| 6 | Reserve | 250'000 |
| | Total (inkl. Mwst; Genauigkeit +/- 10%) | 4'445'000 |

Basis: Baupreisindex Oktober 2022, 112.7 Punkte (Oktober 2020 = 100).

Vorbehalten sind zusätzliche Auflagen der Baubewilligung beziehungsweise der Denkmalpflege.

Die Investitionen sind in der Planung 2023-2027 mit 3,1 Mio. Franken enthalten.



Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Der Kostenvoranschlag für die Totalsanierung beläuft sich auf rund 4'445 Mio. Franken. Davon sind 2,93 Mio. Franken als werterhaltend und somit als gebunden nach § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes zu taxieren. Die restlichen 1,515 Mio. Franken entstehen grösstenteils als Folge von Ausbau und Umnutzung als Verwaltungsgebäude (Büros) des bis anhin nicht genutzten Gebäudevolumens und sind deshalb neue Ausgaben.

| Aufteilung | Betrag Fr. | Anteil % |
|---|------------|----------|
| Wererhaltende Kosten (gebundene Ausgaben) | 2'930'000 | 66 % |
| Wertvermehrnde Kosten (neue Ausgaben) | 1'515'000 | 34 % |
| Total | 4'445'000 | 100 % |

Gemäss § 5 der kantonalen Gemeindeverordnung (VGG) sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchstauglichkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht zählen auch die Anpassungen an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Vorschriften und Auflagen. Besteht eine Verpflichtung zu einer Ausgabe, ist sie nach § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes dann gebunden, wenn sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum vorhanden ist. Mit der projektierten Totalsanierung werden minimale Änderungen vorgenommen und in erster Linie der bestehende Baukörper instand gestellt. Die Liegenschaft ist ein Inventarobjekt. Die Gemeinde Stäfa ist aufgrund der Selbstbindung nach § 204 des Planungs- und Baugesetzes dafür zu sorgen, dass das Schutzobjekte geschont und grundsätzlich ungeschmälert erhalten bleibt. Daher besteht von Gesetzes wegen ein öffentliches Interesse an ungeschmälertem Erhalten (sachliche und örtliche Gebundenheit). In zeitlicher Hinsicht ist die Renovation überfällig, das heisst, das Objekt ist nur noch teilweise bewohn- respektiv nutzbar. Die Liegenschaft ist stark sanierungsbedürftig. Demzufolge besteht in zeitlicher Hinsicht kein erhebliches Ermessen. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat den Anteil der gebundenen Ausgaben von 2,93 Mio. Franken bereits bewilligt.

8. Folgen bei Ablehnung

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage könnten Sanierungsmassnahmen lediglich im Rahmen der durch den Gemeinderat bereits bewilligten und gebundenen Ausgaben in der Höhe von 2,93 Mio. Franken realisiert werden. Dies könnte zur Folge haben, dass eine zu geringe Anzahl Büroräumlichkeiten generiert und daher anderweitig Raum beispielsweise von Dritten gemietet werden müsste.

9. Schlussbemerkungen

Die räumliche Infrastruktur der kommunalen Verwaltungen, einerseits der Schul- als auch der Gemeindeverwaltung, stossen an ihre räumlichen Kapazitäten. Die Schulverwaltung belegt im Geschäftshaus Kronenstrasse 9 verschiedene Büroräumlichkeiten. Dieses Haus ist im Eigentum der Gemeinde und dem Finanzvermögen gewidmet. Seit 2016 ist die Schule Stäfa insgesamt gewachsen und der Personalbestand durch die Schaffung neuer Stellen und einer höheren Zahl an Teilzeitbeschäftigten gestiegen.



Die Kapazität des Gemeindehauses ist in absehbarer Zeit erschöpft. Bei seiner Planung 1989 wurde für einen Zeithorizont von 20 bis 20 Jahren gerechnet. Heute ist das 1994 bezogene Gemeindehaus knapp 30-jährig. Verschiedene Bauteile müssen in nächster Zeit umfassend ersetzt oder erneuert werden. In diesem Zusammenhang müssen Bereiche der Verwaltung voraussichtlich zeitweise auf alternative Büroräumlichkeiten ausweichen können, was sich im gesanisierten Haus Goethestrasse 6 beschränkt temporär anbieten würde. Gemeinderat und Verwaltungsleitung rechnen deshalb damit, dass Fachbereiche oder Teams aus dem Gemeindehaus ausgelagert werden müssen, idealerweise aber in geografischer Nähe desselben.

Um den erhöhten Platzbedarf mittel- und langfristig sichern zu können, errachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, das Haus Goethestrasse 6 für die Nutzung als Verwaltungsgebäude gesamthaft zu sanieren und für die nächsten Jahre nachhaltig fit zu machen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Versammlungsverlauf

Casimir Schmid, Hochbauvorsteher, stellt die Vorlage vor. Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Die Diskussion wird nicht benützt. Es werden keine Anträge gestellt.

Dem Antrag des Gemeinderats wird bei vereinzelt Nein-Stimmen zugestimmt.

Beschluss

1. Für die Totalsanierung und den Ausbau der Liegenschaft Goethestrasse 6, Kat.-Nr. 8444, Vers.-Nr. 1004, zur Nutzung als Verwaltungsgebäude wird ein Objektkredit für neue Ausgaben im Umfang von 1,515 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.



Beschluss-Nr.

Titel **Ausbau und Sanierung Etzelstrasse
Bauabrechnung**

Gesch.-Nr. 2017-1302

Registratur 33 Strassen
33.03 Einzelne Strassen und Wege in eD alph

IDG-Status nicht festgelegt

Mitwirkende

Ausstand

Versand

Korrespondenz Fachbereich Tiefbauprojekte
Tel. 044 928 74 10, E-Mail: tiefbau@staefa.ch**Vorlage des Gemeinderats****Antrag**

1. Die Abrechnung über den Ausbau und die Sanierung der Etzelstrasse im Abschnitt Rainstrasse bis Bergstrasse vom 23. November 2022 im Betrag von 1'500'546.20 Franken (inkl. MwSt.) wird genehmigt.

Vorlage in Kürze

Die Gemeindeversammlung bewilligte am 7. Dezember 2020 den Kredit für den Ausbau und die Sanierung der Etzelstrasse im Abschnitt Rainstrasse bis Bergstrasse in der Höhe von 1'270'000 Franken.

Die Bauarbeiten für den Ausbau und die Sanierung der Etzelstrasse sind im Zeitraum von Mai 2021 bis Juli 2022 ausgeführt worden.

Nachträglich sind in der Kompetenz des Gemeinderats Zusatzkredite von insgesamt 288'000 Franken für den Einsatz eines Kleinbusses während der Bauzeit und für die Erstellung eines Warteunterstandes bewilligt worden.

Zusammen ergibt sich so ein massgebender Kredit von 1'558'000 Franken. Die Abrechnung schliesst bei Gesamtkosten von 1'500'546.20 Franken mit einer Kreditunterschreitung von 57'453.80 Franken ab.



Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 bewilligte den Kredit für den Ausbau und die Sanierung der Etzelstrasse im Abschnitt Rainstrasse bis Bergstrasse in der Höhe von 1'270'000 Franken.

Während der Planung des Bauablaufs zeigte sich, dass die Etzelstrasse während den Bauarbeiten zu sperren ist um einen speditiven Bauablauf zu gewährleisten. Von der Sperrung war auch die Buslinie 950 betroffen. Damit das Gemeindegebiet Stäfa West während Monaten nicht vollständig vom öffentlichen Verkehr ausgeschlossen war, wurde der Einsatz eines Kleinbusses beschlossen. Dazu bewilligte der Gemeinderat in seiner Kompetenz einen Zusatzkredit in der Höhe von insgesamt 213'000 Franken. Für den Warteunterstand der Bushaltestelle Wiesengrund bewilligte der Tiefbauausschuss des Gemeinderats zudem einen Zusatzkredit von 75'000 Franken.

Die Bauarbeiten für den Ausbau und die Sanierung der Etzelstrasse im Abschnitt Rainstrasse bis Bergstrasse sind im Zeitraum von Mai 2021 bis Juli 2022 von der Firma Toller & Loher AG, Uetikon am See, ausgeführt worden. Der Deckbelag wurde im April 2022 eingebaut.

2. Kredite

Neben dem bewilligten Kredit der Gemeindeversammlung wurden zwei zusätzliche Kredite für den Einsatz eines Kleinbusses und für den Warteunterstand der Bushaltestelle Wiesengrund bewilligt:

| | | |
|---|------------|------------------|
| Kredit Gemeindeversammlung | Fr. | 1'270'000 |
| Nachtragskredit Gemeinderat vom 23.03.2021 | Fr. | 213'000 |
| Nachtragskredit Tiefbauausschuss vom 22.06.2021 | Fr. | <u>75'000</u> |
| Gesamtkredit inkl. MwSt. | Fr. | 1'558'000 |

3. Abrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Abrechnung weist das folgende Schlussergebnis aus:

| | | | | |
|-------------------------|------------|---------------------|---|----------------|
| Massgebende Kreditsumme | Fr. | 1'558'000.00 | = | 100.00 % |
| Abrechnungsergebnis | Fr. | <u>1'500'546.20</u> | = | <u>96.31 %</u> |
| Kreditunterschreitung | Fr. | 57'453.80 | = | 3.69 % |



4. Begründung der Kreditunterschreitung

Die Kreditunterschreitung begründet sich wie folgt:

| | | |
|--|-----|--------------------|
| – Erwerb von Grund und Rechten: Tiefere Notariatskosten | Fr. | - 7'42150 |
| – Baukosten: Mehrkosten Fels, grössere Anpassungsbereiche | Fr. | 17'205.50 |
| – Beleuchtung | Fr. | - 697.95 |
| – Nebenarbeiten: Mehraufwendungen Bepflanzung/Zäune | Fr. | 66'326.60 |
| – Technische Arbeiten: Tiefere Honorare, geringere Laborkosten | Fr. | - 37'659.65 |
| – Einsatz Ersatzbus war günstiger als offeriert | Fr. | <u>- 95'206.80</u> |
| Total Minderkosten | Fr. | -57'453.80 |

5. Nettobelastung

Für das vorliegende Projekt bestand kein Anspruch auf Staatsbeiträge. Da an der Etzelstrasse ein überwiegendes öffentliches Verkehrs- und Sicherheitsinteresse – insbesondere zur Erschliessung der Schulanlagen – vorhanden ist, sind für die Anpassungen des Trottoirs keine Grundeigentümerbeiträge erhoben worden. Das Abrechnungsergebnis entspricht daher der Nettobelastung der Gemeinde Stäfa.

Versammlungsverlauf

Christian Haltner, Gemeindepräsident, liest den Antrag vor. Michael Meyer, Präsident der Rechnungsprüfungskommission, präsentiert die zustimmende Stellungnahme der RPK.

Die Diskussion wird benützt. Es werden keine Anträge gestellt.

In der Abstimmung wird der Antrag des Gemeinderats bei vereinzelt Gegenstimmen genehmigt.

Beschluss

1. Die Abrechnung über den Ausbau und die Sanierung der Etzelstrasse im Abschnitt Rainstrasse bis Bergstrasse vom 23. November 2022 im Betrag von 1'500'546.20 Franken (inkl. MwSt.) wird genehmigt.



Beschluss-Nr.

Titel **Gebührenverordnung
Änderung Gebühren im Bürgerrecht**

Gesch.-Nr. 2016-327

Registratur 06 Bürgerrecht
06.01 Vorschriften, Verträge, Kreisschreiben

IDG-Status nicht festgelegt

Mitwirkende

Ausstand

Versand

Korrespondenz Fachbereich Kanzlei
Tel. 044 928 75 00, E-Mail:kanzlei@staefa.ch

Vorlage des Gemeinderats

Antrag

1. Die Gebührenverordnung vom 4. Dezember 2017 wird wie folgt geändert:

Neue Fassung:

Art. 30, Ausländerinnen und Ausländer

Für Bewerberinnen und Bewerber ab dem 25. Lebensjahr beträgt die Gebühr Fr. 800.
Des Weiteren gilt das übergeordnete Recht.

Art. 31, Gemeinsame Bestimmungen

Abs. 1 und 2 werden aufgehoben.

2. Die Änderung tritt nach Eintritt der Rechtskraft am 1. November 2023 in Kraft und gilt für Einbürgerungsgesuche, welche ab 1. Juli 2023 beim Gemeindeamt des Kantons Zürich eingereicht werden.



Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung aufgrund der Gesetzesänderung auf kantonomer Ebene, die Gebührenverordnung aus dem Jahr 2017 anzupassen.

Am 15. Mai 2022 nahmen die Stimmberechtigten des Kantons Zürich das neue kantonale Bürgerrechtsgesetz an. Am 29. März 2023 beschloss der Regierungsrat die dazugehörige Verordnung. Die neuen gesetzlichen Grundlagen treten am 1. Juli 2023 in Kraft.

Gemäss § 20 Abs. 2 des Kantonalen Bürgerrechtsgesetzes (KBüG) regelt die Gemeinde die Gebühren für Entscheide in Bürgerrechtsangelegenheiten der Gemeinde. Die bisherigen Bestimmungen der Gebührenverordnung befinden sich teilweise im Widerspruch zum neuen übergeordneten Recht, weshalb diese angepasst werden muss. Ein kommunales Ermessen bei der Anpassung besteht nicht. Die Gebührenansätze bleiben dort, wo weiterhin eine Regelung auf Gemeindeebene möglich ist, unverändert.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Gebührenverordnung der Politischen Gemeinde Stäfa (1.150.1) vom 4. Dezember 2017 ist seit dem 1. Januar 2018 in Kraft. In Art. 29 - 32 sind die Gebühren im Einbürgerungsverfahren geregelt.

Am 15. Mai 2022 nahm die Zürcher Bevölkerung das neue kantonale Bürgerrechtsgesetz an. Am 29. März 2023 beschloss der Regierungsrat den Erlass der dazugehörigen Verordnung.

Die neuen gesetzlichen Grundlagen treten am 1. Juli 2023 in Kraft. Gemäss § 20 Abs. 2 des Kantonalen Bürgerrechtsgesetzes (KBüG) regelt die Gemeinde die Gebühren für Entscheide in Bürgerrechtsangelegenheiten der Gemeinde.

2. Änderung der Einbürgerungsgebühren

Per 1. Juli 2023 tritt das neue kantonale Gesetz in Bürgerrechtsangelegenheiten in Kraft. Dies führt auch zu Änderungen an der kommunalen Gebührenverordnung:

Bisherige Gebührenverordnung

Neue Fassung

Art. 29, Schweizerinnen und Schweizer

Die Erteilung des Gemeindebürgerrechts an Schweizerinnen und Schweizer und die Entlassung aus dem Gemeindebürgerrecht sind gebührenfrei.

Unverändert.

**Bisherige Gebührenverordnung****Neue Fassung****Art. 30, Ausländerinnen und Ausländer**

Für Bewerberinnen und Bewerber mit Anspruch auf Einbürgerung beträgt die Gebühr Fr. 500, für solche ohne Anspruch Fr. 800.

Art. 30, Ausländerinnen und Ausländer

Für Bewerberinnen und Bewerber ab dem 25. Lebensjahr beträgt die Gebühr Fr. 800. Des Weiteren gilt das übergeordnete Recht.

Begründung: Gemäss § 20 Abs. 3 und 4 des neuen Bürgerrechtsgesetzes fällt die Unterscheidung mit oder ohne Anspruch dahin.

Art. 31, Gemeinsame Bestimmungen

¹ Werden minderjährige Kinder in die Einbürgerung der Eltern oder eines Elternteils einbezogen, erhebt die Gemeinde keine Gebühr.

Art. 31, Gemeinsame Bestimmungen

Wird aufgehoben.

Begründung: Neu im kantonalen Bürgerrechtsgesetz geregelt (§ 20 Abs. 4).

² Hat die Bewerberin oder der Bewerber das 25. Altersjahr noch nicht zurückgelegt, zahlt sie oder er die halbe Gebühr.

Wird aufgehoben.

Begründung: Neu im kantonalen Bürgerrechtsgesetz geregelt (§ 20 Abs. 3).

³ Die Gebühr fällt auch bei einem ablehnenden Entscheid an.

Unverändert.

⁴ Zieht die Bewerberin oder der Bewerber das Gesuch zurück, kann die Gemeinde eine Gebühr nach Aufwand erheben. Diese beträgt maximal 60% der vollen Gebühr.

Unverändert.

Art. 32, Zusätzliche Gebühren

Die Bewerberinnen und Bewerber tragen die Kosten für einen allfälligen Sprach- und/oder Grundkenntnistest.

Unverändert.

Die Änderung der Gebührenverordnung bedarf keiner kantonalrechtlichen Genehmigung. Sie soll ab 1. November 2023 gelten.



3. Übergangsbestimmung

Für Einbürgerungsgesuche, welche bis am 30. Juni 2023 beim Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen eingereicht wurden, gilt noch die bisherige Gebührenverordnung.

Für Einbürgerungsgesuche, welche ab 1. Juli 2023 beim Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen eingereicht werden, gilt das neue übergeordnete Recht und somit die geänderte Gebührenverordnung.

4. Schlussbemerkungen

Die Änderung der Gebührenverordnung ist unproblematisch. Die Gebührenansätze bleiben dort, wo weiterhin eine Regelung auf Gemeindeebene möglich ist, unverändert.

Die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht ist staatsrechtlich geboten und gewährleistet einen einheitlichen Vollzug. Eine Ablehnung des heutigen Antrags hätte keine Auswirkungen, da das übergeordnete Recht auch ohne Anpassung der Gebührenverordnung gilt. Jedoch könnte überholter und falscher Inhalt zu Missverständnissen und Verwirrung führen, woran keinerlei Interesse besteht.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesem Antrag zuzustimmen.

Versammlungsverlauf

Christian Haltner, Gemeindepräsident, stellt die Vorlage vor.

Die Diskussion wird nicht benützt. Es werden keine Anträge gestellt.

In der Abstimmung wird dem Antrag des Gemeinderats ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Beschluss

1. Die Gebührenverordnung vom 4. Dezember 2017 wird wie folgt geändert:

Neue Fassung:

Art. 30, Ausländerinnen und Ausländer

Für Bewerberinnen und Bewerber ab dem 25. Lebensjahr beträgt die Gebühr Fr. 800.
Des Weiteren gilt das übergeordnete Recht.



Art. 31, Gemeinsame Bestimmungen

Abs. 1 und 2 werden aufgehoben.

2. Die Änderung tritt nach Eintritt der Rechtskraft am 1. November 2023 in Kraft und gilt für Einbürgerungsgesuche, welche ab 1. Juli 2023 beim Gemeindeamt des Kantons Zürich eingereicht werden.



Beschluss-Nr.

Titel

**Gemeinderat, Gemeindeversammlung
Anfrage Marco Zingg
Kauf Liegenschaften Sternenholdenstrasse 8 und 10**

Gesch.-Nr.

2023-783

Registratur

16 Gemeindeorganisation
16.04 Gemeinde
16.04.10 Initiativen, Anfragen

IDG-Status

nicht festgelegt

Mitwirkende

Ausstand

Versand

Korrespondenz

Fachbereich Kanzlei
Tel. 044 928 75 00, E-Mail: kanzlei@staefa.ch

Vizepräsidentin Claudia Hollenstein verliest die Anfrage vom 18. Juni 2023 von Marco Zingg, Fangenstrasse 15, Ürikon, und die Antwort des Gemeinderats:

Anfrage von Marco Zingg

- 1. Warum wurde vor dem Kauf der Liegenschaften durch die Gemeinde keine unabhängige Schätzung in Auftrag gegeben, obwohl dies trotz zeitlichem Druck auch kurzfristig möglich gewesen wäre?**

Antwort des Gemeinderats: Vorerst eine Vorbemerkung. Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung ist ein Stimmrechtsrekurs erhoben worden. Ein erstinstanzlicher Entscheid liegt zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Es ist darum grundsätzlich offen, ob der beschlossene Kauf überhaupt zustande kommt und ob die Liegenschaften, sollte der Stimmrechtsrekurs rechtskräftig abgewiesen werden, noch zur Verfügung stehen. Nun zu Ihrer Frage. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, beim Kauf von Liegenschaften ein Gutachten einzuholen. Kurzfristig vor dem durch Vorlauftermine der Gemeindeversammlung bedingten Entscheid durch den Gemeinderat, den Kauf zu beantragen, wurde die Kaufmöglichkeit überhaupt erst bekannt. So standen nicht einmal zwei Arbeitswochen für die Abfassung des Antrags an den Gemeinderat, des Beleuchtenden Berichts an die Gemeindeversammlung, die Erfassung des baulichen Zustands der Liegenschaften und für die Abklärung von Investitionsfolgekosten zur Verfügung. Ein Verkehrswertgutachten hätte davor und innert zwei, drei Arbeitstagen vorliegen müssen.

- 2. Warum hat die RPK, trotz Kenntnis der fehlenden unabhängigen Bewertung, keine solche vom Gemeinderat verlangt?**

Antwort des Gemeinderats: Die RPK muss ihren Bericht und Antrag aufgrund derselben Akten verabschieden, wie sie für die Gemeindeversammlung tatsächlich vorliegen.



- 3. Warum hat die Gemeinde zugestimmt, die vom Verkäufer offensichtlich vorliegenden Schätzungen vertraulich zu behandeln und welchen Grund gibt es für diese unübliche Vertraulichkeit?**

Antwort des Gemeinderats: Die Verkäuferschaft hat sich Vertraulichkeit ausbedungen, was der Gemeinderat respektierte.

- 4. Wer hat die vom Verkäufer vorgelegten Schätzungen verfasst?**

Antwort des Gemeinderats: Die Zürcher Kantonalbank sowie RE/MAX Immobilien Wetzikon.

- 5. Wurden bei der Abwicklung dieses Geschäfts sämtliche Regeln des Reglements Interessenbindungen der Gemeinde Stäfa von allen Beteiligten eingehalten?**

Antwort des Gemeinderats: Die Offenlegung der Interessenbindungen ist deklaratorischer Natur. Interessenbindungen, welche einen Ausstand zu begründen vermöchten, waren und sind dem Gemeinderat keine bekannt oder bekannt gemacht worden.

- 6. In der Regel ist bei einer Immobilienbewertung eine Bandbreite möglicher Marktpreise angegeben. Wo in dieser Bandbreite der vom Verkäufer vorgelegten Schätzungen liegt der von der Gemeinde zu bezahlende Kaufpreis?**

Antwort des Gemeinderats: Der Finanzvorsteher erläuterte an der Gemeindeversammlung diese Bandbreite mit 4,0 bis 4,4 Mio. Franken. Der Kaufpreis, wie ihn die Gemeindeversammlung beschlossen hat, beträgt je 4,4 Mio. Franken und liegt damit an der oberen Bandbreite, worauf der Gemeinderat im Beleuchtenden Bericht ausdrücklich hinwies.

- 7. Warum wurden beim Ausweis der Rendite die Sanierungskosten von 1 Mio. Franken nicht berücksichtigt?**

Antwort des Gemeinderats: Die grob geschätzten Sanierungskosten von 1 Mio. Franken wurden als Folgekosten des Geschäfts angegeben. Es ist zum Zeitpunkt des Kaufentscheids kein Sanierungsprojekt eingeleitet oder konkret geplant. Die Liegenschaft wird, wie im Beleuchtenden Bericht erläutert, bis auf weiteres im bestehenden, tauglichen Zustand weiter bewirtschaftet.

- 8. Auf welcher Basis werden die Wohnungsmieten in den beiden durch die Gemeinde erworbenen Liegenschaften Sternenhaldenstrasse 8 und 10 festgelegt?**

Antwort des Gemeinderats: Wie im Beleuchtenden Bericht ausgeführt, werden die bei Kauf der Liegenschaft bestehenden Mietverträge und Mietzinse übernommen und weitergeführt. Es sind keine Änderungen geplant. Spätere Anpassungen der Mietzinse richten sich dem Mietrecht.

- 9. Welche Rendite erzielt die Gemeinde mit den Mietpreisen in diesen Liegenschaften?**

Antwort des Gemeinderats: Auch hier wird auf den Beleuchtenden Bericht verwiesen. In diesem wurde anhand der Zahlen der Verkäuferschaft die Rendite bei der Sternenhaldenstrasse 10 mit 1,7 Prozent, für die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 mit knapp unter 2 Prozent angegeben.



- 10. Warum wird die Umnutzung der Büroräume nicht gleichzeitig wie die Sanierungsarbeiten durchgeführt, obwohl dies auf jeden Fall zu erheblichen Mehrkosten wie z.B. Baustelleninstallationen etc. führen wird und die Büroräume im Moment nicht genutzt werden?**

Antwort des Gemeinderats: Ob der Rückbau der Büroräume und die Sanierung gleichzeitig durchgeführt werden oder nicht, ist offen. Es liegen hierzu weder eine Absicht noch ein Entscheid vor. Darüber wird im Rahmen der normalen Liegenschaftenbewirtschaftung und der normalen Geschäftsprozesse im Hochbau entschieden.

- 11. Hat der Gemeinderat betreffend Kriterien für die Vermietung des vergünstigten Wohnraums ein Reglement erlassen?**

Antwort des Gemeinderats: Die Liegenschaften werden für das Finanzvermögen gekauft. Es liegt damit kein subventionierter Wohnungsbau vor. Für Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau hat der Gemeinderat öffentlich publizierte Vermietungsrichtlinien erlassen.

- 12. Wenn nicht, welche Kriterien müssen mögliche neue Mieter erfüllen, um auf eine Wohnung in diesen Häusern Anspruch zu haben?**

Antwort des Gemeinderats: Wir verweisen auf den Beleuchtenden Bericht, in dem ausgeführt wurde, dass für eine Miete primär oder ausschliesslich Personen in Betracht kommen, die wirtschaftlich bedingt und ausserhalb einer staatlichen Unterstützung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

- 13. Bis wann erstellt der Gemeinderat eine Strategie mit klaren Umsetzungsplänen für die Schaffung von günstigem Wohnraum?**

Antwort des Gemeinderats: Der Gemeinderat hat eine Strategie in diesem Themenfeld intern verabschiedet. Sie referenziert primär auf die Verwertung eigener Grundstücke. Die in den Beleuchtenden Berichten zum Kauf der Wohnungen angesprochene Verstärkung der Aktivitäten im Liegenschaftenmarkt hängt von den faktischen Möglichkeiten ab und zielt darauf, das vorhandene Portfolio sowohl für den freien wie den subventionierten Wohnungsbau zu ergänzen.

Marco Zingg nimmt Stellung zur Antwort.

Gemeindepräsident Christian Haltner fragt die Versammlung, ob über die Anfrage und Antwort diskutiert werden möchte. Es meldet sich niemand zu Wort, worauf der Gemeindepräsident das Geschäft abschliesst und zum Schluss der Versammlung übergeht.



| Titel | Schluss | |
|-------------|----------------|---------------------------------|
| Registratur | 16 | Gemeindeorganisation |
| | 16.04 | Gemeinde |
| | 16.04.00 | Gemeindeversammlungen in eD chr |

Gemeindepräsident Christian Haltner weist darauf hin, dass Einwände gegen die Versammlungsführung jetzt vorgebracht werden müssten und später nicht mehr geltend gemacht werden könnten. Auf seine Anfrage hin meldet sich niemand zu Wort.

Er schliesst die Versammlung um 22.15 Uhr.

Für richtiges Protokoll:

Daniel Scheidegger, Gemeindeschreiber



| | | |
|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Titel | Genehmigung des Protokolls | |
| Registratur | 16 | Gemeindeorganisation |
| | 16.04 | Gemeinde |
| | 16.04.00 | Gemeindeversammlungen in eD chr |

Wir haben das Protokoll geprüft und bezeugen es als richtig:

Der Gemeindepräsident



Christian Haltner

Die Stimmenzähler:

Louise Alberti

Roger Düggin

Ulrike Hämmerli

Antonia Meyer

Monika Ott

Milena Ronchetti

Auflage des Protokolls ab Freitag, 22. September 2023

- - -