

Gemeinde Stäfa  
Gemeindeverwaltung  
Goethestrasse 16  
Postfach  
8712 Stäfa

Stäfa, 20. März 2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Christian

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

#### **Ausgangslage**

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

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

Daher begannen noch im Januar 2023 Überlegungen, wie die Gemeinde Stäfa mit eigenen Mitteln das Wachstum von Sensirion ermöglichen könnte. Im Ergebnis dieser Überlegungen beantragte der Gemeinderat am 18. September 2023 der Gemeindeversammlung, eine Fläche von ca. 5'013 m<sup>2</sup> vom Gemeindegrundstück Kat. Nr. 13150 im «Moritzberg», westseitig der Töbelistrasse, an Sensirion für deren industriell-gewerbliche Nutzung zu verkaufen. In der Abstimmung wurde der Verkauf mit deutlich überwiegendem Mehr angenommen, dabei wurde auch einem Ergänzungsantrag zugestimmt.



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

#### *Erwägungen*

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

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

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

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

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

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

#### *Hinweis zum Planungsbericht*

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

**Abschliessende Bemerkung**

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

Freundliche Grüsse

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER  
PLANUNGSGRUPPE PFANNENSTIL**

Der Präsident



Gaudenz Schwitter

Der Vize-Präsident



Sascha Ullmann