



Gemeindeversammlung
17. Juni 2024

Antrag des Gemeinderats

3 Areal «Moritzberg» Umzonung in Gewerbezone

3 Areal «Moritzberg» Umzonung in Gewerbezone

Antrag

1. Die Bau- und Zonenordnung vom 6. April 2009 wird wie folgt geändert:

1.1 Zonenplan

Auf der gemeindeeigenen und an die Firma Sensirion Holding AG zu verkaufenden Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 13150 werden eine Fläche von 4'242 m² von der Zone für öffentliche Bauten und eine Fläche von 771 m² von der Wohnzone W2/1,6 in die Gewerbezone gemäss Dispositiv 1.2 umgezont (Plan «Anpassung Zonenplan»).

Die umzuzonende Fläche wird in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt.

1.2 Bauordnung

Die gemäss Dispositiv 1.1 umzuzonende Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 13150 wird der Gewerbezone zugewiesen. Für diese Gewerbezone gelten folgende Baumassenziffern:

- Baumassenziffer (G) in m³/m² Grundziffer für Hauptbauten: 5,0 m³/m²
- Baumassenziffer (S) in m³/m² für Hauptbauten mit Schrägdach: 5,0 m³/m²

Im übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbebezonen nach Art. 18 Abs. 1 der Bauordnung vom 6. April 2009 unverändert.

2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg wird festgesetzt.

3. Die Änderungen treten in Kraft, sobald sie genehmigt und rechtskräftig geworden sind.

4. Die Genehmigung der Änderungen durch das zuständige Organ des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.
 5. Der Gemeinderat ist ermächtigt, untergeordneten Änderungen als Folge von Genehmigungs- und Rechtsmittelentscheiden in eigener Kompetenz zuzustimmen.
-

Die Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, in der Bau- und Zonenordnung eine neue Gewerbezone G 5.0 einzuführen sowie den Zonenplan so zu ändern, dass auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat. Nr. 13150 eine Fläche von insgesamt 5'013 m² von der Zone für öffentliche Bauten (4'242 m²) und der Wohnzone W2/1,6 (771 m²) in die neue Gewerbezone G/5,0 umgezont werden.

Am 18. September 2023 beschloss die Gemeindeversammlung, eine Fläche von 5'013 Quadratmetern vom Gemeindegrundstück Kat. Nr. 13150, im «Moritzberg» westseitig der Töbelstrasse, an die Sensirion Holding AG für deren industriell-gewerbliche Nutzung zu verkaufen. Der Verkauf wurde dem Vorbehalt unterstellt, dass die damals geplante Umzonung in eine Gewerbezone mit der Ausnützung von 5,0 m³/m² von der Gemeindeversammlung rechtskräftig beschlossen wird. Das ist Gegenstand des heutigen Antrags. Die Gemeindeversammlung stimmte damals zudem verschiedenen Auflagen zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks (Erstellung eines Bürogebäudes, Höhenbeschränkung des Gebäudes, etc.) zu.

Der umzuzonende Grundstücksteil ist heute mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Aus diesem Grund ist für die Realisierung des geplanten Bürogebäudes der Sensirion Holding AG eine Umzonung in eine Gewerbezone notwendig. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Überbauung geschaffen. Die vorgeschlagene Gewerbezone übernimmt die heute für Gewerbezone geltende Grundmasse, mit Ausnahme der Ausnützung, die im Interesse optimaler Nutzung mit 5,0 m³/m² festgelegt werden soll.

In Stäfa sind heute an verschiedenen Standorten Zonen für öffentliche Bauten mit einer Fläche von insgesamt 260'443 m² vorhanden. Der Gemeinderat liess bereits im Vorfeld des damaligen Antrags auf Verkauf einer Teilfläche überprüfen, ob die verbleibenden Zonen für öffentliche Bauten für die gesetzlichen Zwecke ausreichen. Es zeigte sich, dass dies der Fall ist. Damit ist belegt, dass der umzuzonende Teil der Zone

öffentlicher Bauten am «Moritzberg» die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben nicht beeinträchtigt oder verhindert.

Stäfa verfügt heute über ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsnutzungen. Mit der Umzonung der Fläche in die Gewerbezone können Arbeitsplätze in der Gemeinde Stäfa gesichert und gefördert werden. Der heutige Antrag ist der konsequente zweite Schritt nach dem Verkaufsentscheid der Gemeindeversammlung am 18. September 2023. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, mit der Annahme seines heutigen Antrags den zweiten Schritt zu gehen, wodurch der tatsächliche Verkauf an die Sensirion Holding AG und deren bauliche Entwicklung erst realisierbar werden.

Beleuchtender Bericht

1. Vorgeschichte

Am 18. September 2023 beschloss die Gemeindeversammlung eine Fläche von ca. 5'013 Quadratmetern vom Gemeindegrundstück Kat. Nr. 13150, im «Moritzberg» westseitig der Töbelistrasse, an die Sensirion Holding AG («Sensirion») für deren industriell-gewerbliche Nutzung zu verkaufen. In der Abstimmung wurde der Verkauf mit deutlich überwiegendem Mehr angenommen. Im Weiteren wurden verschiedene Auflagen zur Nutzung und Gestaltung des Grundstücks (Erstellung eines Bürogebäudes, Höhenbeschränkung des Gebäudes, Farbgebung, Anzahl Parkplätze, etc.) beschlossen.

Der umzuzonende Grundstücksteil ist heute mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Aus diesem Grund ist für die Realisierung eines Bürogebäudes der Sensirion Holding AG eine Umzonung in eine Gewerbezone notwendig. Mit der vorliegenden Teilrevision soll die Umzonung erfolgen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Überbauung geschaffen werden.

Die Gemeindeversammlung beschloss den Verkauf in Kenntnis einer erforderlichen nachfolgenden Umzonung des Grundstücks in eine Gewerbezone und unterstellte aus diesem Grund den Verkauf dem entsprechenden Vorbehalt.

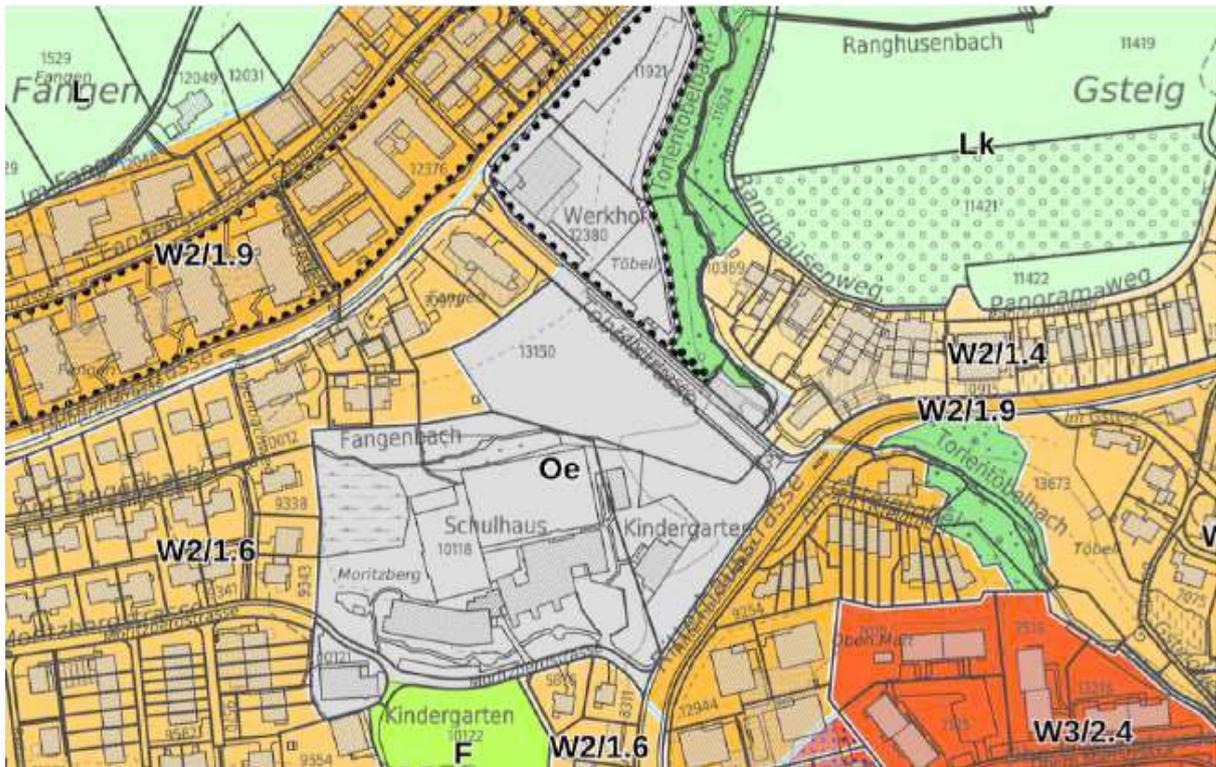
2. Beschrieb des Grundstücks Kat. Nr. 13150

Die Parzelle Kat. Nr. 13150 befindet sich im Ortsteil Ürikon im Moritzberg an der Töbelistrasse. Es handelt sich dabei um eine weitgehend unbebaute Parzelle, die mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und zu einem kleinen Teil der Wohnzone W2/1.6 zugewiesen ist. Der Teil der Wohnzone ist mit einem Umgebungsschutz eines Schutzobjekts belegt und darf nicht mit Bauten überstellt werden. Diese Verpflichtung wurde mittels Kaufvertrag an Sensirion weitergegeben.

Im südlichen Teil befinden sich zwei Kindergartengebäude. Durch das Grundstück fliesst das öffentliche 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.



Situation Verkauf an Sensirion



Ausschnitt geltender Zonenplan

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regionale Arbeitsplatzgebiete

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

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

- Erhalt resp. Weiterentwicklung der regionalen Arbeitsplatzgebiete und Vorbehalt für gewerbliche Nutzungen

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

2.2 Räumliches Entwicklungsleitbild

Im räumlichen Entwicklungsleitbild, welches am 25. Februar 2020 vom Gemeinderat verabschiedet wurde und als Auslegeordnung auf Konzeptstufe dient, werden unter anderem folgende Zielsetzungen zur Förderung der Arbeits- und Mischnutzungen formuliert: «Der Arbeitsstandort Stäfa soll gestärkt werden. Im regionalen Arbeitsplatzgebiet Laubisrüti sollen den Betrieben, worunter solche von Weltruf, gute Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung geboten werden.»

3. Anpassung Nutzungsplanung

3.1 Anpassung Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Teilrevision wird für den umzuzonenden Grundstücksteil eine neue Gewerbezone G 5,0 eingeführt, mit folgenden Grundmassen:

- BZ(G) in m³/m² Grundziffer für Hauptbauten: 5,0 m³/m²
- BZ(S) in m³/m² für Hauptbauten mit Schrägdach: 5,0 m³/m²

Im übrigen gelten die Grundmasse für Gewerbebezonen nach Art. 18 Abs. 1 der Bauordnung unverändert, die derzeit wie folgt lauten:

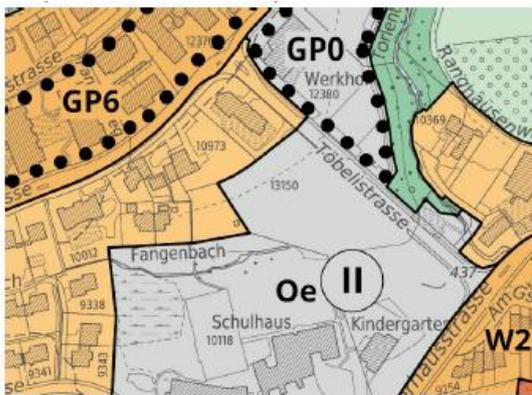
- Freiflächenziffer: 10%
- Gesamthöhe: 13,5 m
- Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G: 3,5 m
- Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: 7 m
- Grundabstand gegenüber Grundstücken in Zonen WG: 7 m

Im Rahmen der laufenden, generellen Revision der Bau- und Zonenordnung wird der Gemeinderat darüber entscheiden, ob die vorgenannten Grundmasse (mit Ausnahme der Ausnützung) unverändert oder allenfalls angepasst werden.

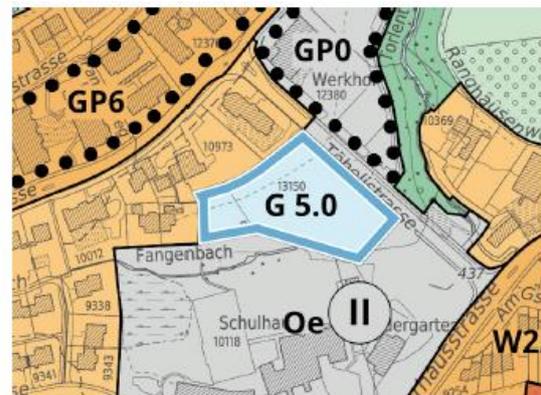
3.2 Anpassung Zonenplan

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

Zusätzlich wird für die Fläche die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Gemäss dem von der Gemeindeversammlung am 18. September 2023 angenommenen Ergänzungsantrag sind auf dem Grundstück jedoch nur nicht störende Betriebe (wie Büros, Forschung und Entwicklung) erlaubt.



*Bestehend: Zone für öffentliche Bauten
Oe, Wohnzone W2/1.6*



*Neu: Gewerbezone G/5,0
Empfindlichkeitsstufe ES III*

4. Weitere Auflagen

4.1 Auflagen aus dem Gemeindeversammlungsbeschluss

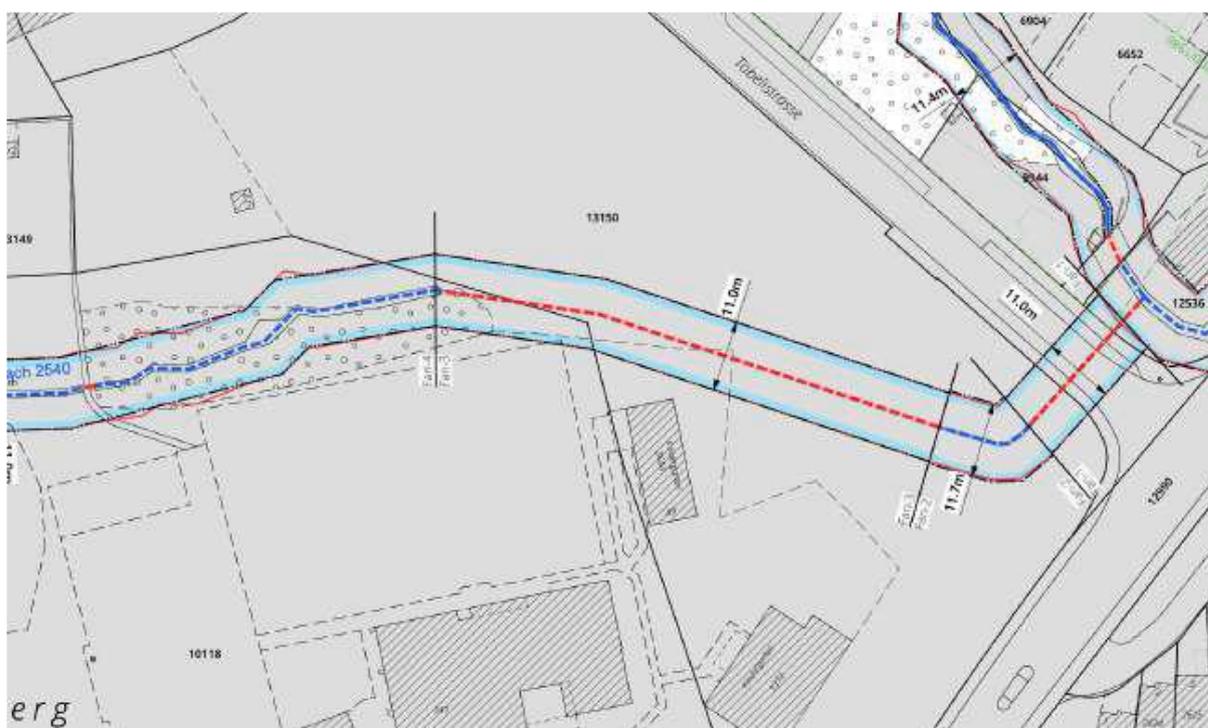
Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September enthält folgende Auflagen:

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

Die Auflagen sind mit Ausnahme der Ziff. f) als Dienstbarkeit im Grundbuch bereits eingetragen. Ziff. f) ist Teil eines Angebots von Sensirion als künftige Eigentümerin gegenüber rekursberechtigten Nachbarn.

4.2 Gewässerraum Fangenbach

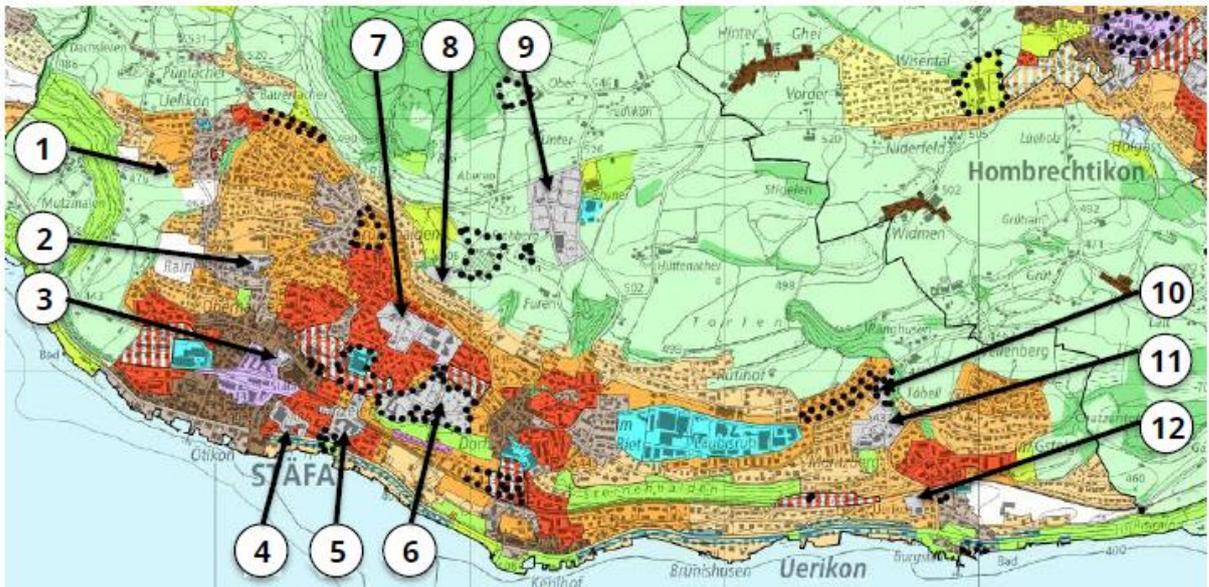
Der Fangenbach – ein öffentliches Gewässer – fliesst durch die Parzelle Kat. Nr. 13150. Das Gewässer ist im Bereich der Parzelle grösstenteils eingedolt. In einem separaten Verfahren werden aktuell die Gewässerräume entlang den kommunalen Gewässern festgelegt. Die (aktuell noch nicht rechtskräftigen) Gewässerräume sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.



Fangenbereich und mit prov. Darstellung des Gewässerraums

5. Bedarfsnachweis für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Gemeinde Stäfa bestehen heute an verschiedenen Standorten Zonen für öffentliche Bauten mit einer Fläche von insgesamt 260'443 m². Im nachfolgenden Plan sind sämtliche Zonen für öffentliche Bauten vermerkt.



Auszug aus dem ÖREB-Kataster (Legende im Anhang)

Diese Zonen für öffentliche Bauten reichen für die gesetzlichen Zwecke der Gemeinde aus. Der Gemeinderat liess dies für jeden einzelnen Standort überprüfen. Damit ist klar, dass der umzuzonende Teil der Zone öffentlicher Bauten am «Moritzberg» die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nicht beeinträchtigt oder verhindert.

6. Auswirkungen der Teilrevision

6.1 Ortsbild

Die angestrebte Umzonung kann das Ortsbild verändern. Gemäss den bereits gesicherten Auflagen im Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 wird jedoch eine qualitativ hochwertige Bebauung sichergestellt.

6.2 Lärm

Abklärungen durch einen Akustikspezialisten haben ergeben, dass bezüglich der geplanten Tiefgarage, dem entstehenden Mehrverkehr und dem geplanten Neubau die Planungswerte und damit die gesetzlichen Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

6.3 Arbeitssicherung und -förderung

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

6.4 Siedlungsentwicklung nach innen

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

6.5 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

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

Zwischen den bestehenden Betriebsstandorten von Sensirion im Industriegebiet Laubisrüti und dem neuen Standort an der Töbelstrasse sollen die Mitarbeitenden die Wege primär zu Fuss oder mit dem Velo zurücklegen. Sensirion verpflichtet sich zudem, auf privatrechtlicher Basis nicht mehr als das gesetzliche Minimum an Parkplätzen zu realisieren (ca. 110 Parkplätze).

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

6.6 Mehrwertabgabe

Bei der Umzonung einer Fläche aus der Zone für öffentliche Bauten in eine Gewerbezone wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von 30'000 Franken. Der Kanton Zürich verzichtet im vorliegenden Fall auf die Erstellung einer Mehrwertprognose, da der Wert für Zonen für öffentliche Bauten nicht mit der Online-Plattform «eMehrwertausgleich» ermittelt werden kann.

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

7. Ergebnisse der Vorprüfung und öffentlichen Auflage

Die Vorlage lagt zwischen dem 17. November 2023 und dem 22. Januar 2024 öffentlich auf. Sie wurden zudem dem Kanton Zürich zur Vorprüfung sowie der Region und den Nachbargemeinden zur Anhörung eingereicht.

Innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage ging eine Einwendung ein. Diese wendet sich grundsätzlich gegen die Umzonung in eine Gewerbezone. Sie wird, nach dem klar zustimmenden Beschluss der Gemeindeversammlung am 18. September 2023, abgelehnt. Sie ist im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dargestellt.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2024 des kantonalen Amtes für Raumentwicklung wird der Zonenplanänderung «Moritzberg» unter Auflagen zugestimmt. Die Auflagen betreffen u.a. den Lärmschutz (Empfindlichkeitsstufe, LSV-konforme Machbarkeit) und die Bachrevitalisierung (Umsetzungszeitpunkt).

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP nimmt gemäss Schreiben vom 18. März 2024 die Teilrevision zustimmend zur Kenntnis.

Die im Rahmen der Anhörung einbezogenen Nachbargemeinden haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung, der öffentlichen Auflage und der Anhörung die Teilrevision – mit Ausnahme einer Einwendung – unbestritten ist.

Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde hinsichtlich der Ergebnisse der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage ergänzt. Die Revisionsvorlage mit den Änderungen des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV wird in einem nächsten Schritt der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

8. Ausgaben

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

Der Gemeinderat rechnete bei seinem Antrag auf Verkauf des Grundstücksteils im September 2023 aufgrund von Annahmen zum Landwert mit einer Abgabe von bis zu 0,5 Mio. Franken. Diese wird nach der Vereinbarung zwischen Gemeinde Stäfa und Sensirion je hälftig getragen.

9. Schlussbemerkungen

Der Antrag auf Umzonung in eine Gewerbezone ist der konsequente zweite Schritt nach dem Verkaufsentscheid der Gemeindeversammlung am 18. September 2023. Ohne Umzonung fiel der Verkauf an Sensirion dahin. Ihre bauliche Entwicklung und ihr Verbleib in Stäfa wäre erneut in Frage gestellt. Daran besteht für den Gemeinderat kein öffentliches Interesse. Es ist seit der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 zudem kein Tatbestand aufgetreten oder eine Entwicklung zu verzeichnen, die ein Rückkommen auf den damaligen Entscheid bedeuten müsste oder die jetzt anstehende Umzonung in Frage stellen würde. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, diesem Antrag zuzustimmen.

Stäfa, 26. März 2024

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA

Christian Haltner
Gemeindepräsident

Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

auch langfristig innerhalb der bestehenden Zone gedeckt werden.

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

Teilrevision Nutzungsplanung Moritzberg
Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

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

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