

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Präsident

Wir reichen Ihnen in der Beilage die Einzel-Initiative in der Form einer allgemeinen Anregung ein für

Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies

Unterzeichnet von

Hens (Hansjörg) Bonomo

Initiant und Mitglied des Initiativkomitees IG Sunnewis
mit der Korrespondenzadresse
Gerenstrasse 28, 8712 Stäfa

Mitunterzeichnende sind

Fredy Sigg

Mitinitiant und Mitglied des Initiativkomitees IG Sunnewis
Im Namen der Gruppe Bau&Energie, LA21 Stäfa
Dorfstrasse 31, 8712 Stäfa

Rafael Mörgeli

Mitglied des Initiativkomitees IG Sunnewis
Als Präsident und im Namen der SP Stäfa
Tödihof 5, 8712 Stäfa

Herbert Oberson

Mitglied des Initiativkomitees IG Sunnewis
Im Namen Die Mitte Stäfa
Trübelstrasse 71, 8712 Stäfa

Heinz Götz

Präsident der Spitex Stäfa
Als Privatperson von Stäfa
Gerenstrasse 28, 8712 Stäfa

Elisabeth Jetzer

Verein für Altersfragen
Als Präsidentin und im Namen des
Vereins für Altersfragen Stäfa
Tobelistrasse 13, 8713 Uerikon

Beilage

- Initiative, enthaltend die Projektidee und die Begründung des Initiativkomitees

Stäfa, den

18.02.2025

Initiative: Alterswohnungen über der ARA Sonnenwies

Sehr geehrte Damen und Herren

Die in der Gemeinde Stäfa wohnhaften unterzeichnenden Stimmberechtigten reichen gestützt auf § 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) folgende Einzelinitiative in Form einer Allgemeinen Anregung ein. Die Unterzeichnenden bestimmen zu Korrespondenzzwecken ihrer Initiative die Wohnadresse des Erstunterzeichnenden (Hens Bonomo, Gerenstrasse 28 in Stäfa).

Projektidee

Über der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sonnenwies [Katasternummer 8139] soll ein mehrgeschossiger Wohnraum für 35 bis 50 preisgünstige Alterswohnungen entstehen, der auf einer überbrückenden, selbständigen Tragkonstruktion gebaut wird, welche die bestehende Parkfläche und die darunterliegende ARA in keiner Weise im Betrieb und dem späteren Umbau behindert.

Der Gemeinderat wird angeregt, eine Umsetzungsvorlage zu erarbeiten, die folgende Aspekte beinhaltet:

- (1) Die politische Gemeinde Stäfa schreibt einen Wettbewerb aus, der potentielle Investoren ermitteln soll, die im Luftraum über der ARA Sonnenwies in Stäfa Alterswohnungen planen, finanzieren, bauen und betreiben wollen.
- (2) Das zuständige Organ der Gemeinde Stäfa wählt aus den qualifizierten Investoren diejenige Organisation aus, die das Bauprojekt umsetzt. Das zuständige Organ entscheidet bei der Auswahl des Gewinners des Projektwettbewerbs nach den Kriterien der Projektqualität und der günstigen Mietzinshöhen unter Berücksichtigung des Baurechtszinses.
- (3) Die Kriterien werden vertraglich festgelegt und bei späteren Mieterwechseln prüft die Gemeinde, ob die neue Angebotsmiete den Grundsätzen der preisgünstigen Mietzinse gewahrt bleiben.
- (4) Die Kosten für den Projektwettbewerb von ca. Fr. 500'000.- werden von der politischen Gemeinde Stäfa vorfinanziert. Die Gewinnerin des Wettbewerbs wird verpflichtet, diese Kosten nach Realisation des Projekts an die Gemeinde zurückzuerstatten.
- (5) Die politische Gemeinde Stäfa erlaubt der Gewinnerin des Projektwettbewerbs auf dem Gelände der ARA Sonnenwies eine Stützkonstruktion zu erstellen und überlässt der Gewinnerin den Luftraum über der ARA Sonnenwies im Baurecht für maximal 80 Jahre zu einem symbolischen Baurechtszins. Die Stützkonstruktion ist so zu gestalten, dass sie den gegenwärtigen und zukünftigen Betrieb der ARA nicht beeinträchtigt und darauf den Bau von maximal zulässigem Wohnraumvolumen ermöglicht. Falls nötig, wird eine Urnenabstimmung über das Siegerprojekt durchgeführt.
- (6) Die Gemeinde kann das Projekt auch selbst planen und umsetzen. Die Wettbewerbsausschreibung (Punkt (1)) müsste in diesem Fall entsprechend formuliert werden.

(7) Die Alterswohnungen bilden kein Altersheim. Es sind alterstaugliche Wohnungen für selbständiges, privates Wohnen mit 1½ bis 3½ Zimmer. Jedoch bieten sie Serviceleistungen wie Spitzex bis Pflegestufe 5 (von 12) und deren hauswirtschaftliche Dienstleistungen an, sind hindernisfrei gebaut gemäss Norm SIA 500, haben eine Infrastruktur für Notruf und werden vermietet, nicht verkauft. Für den Betrieb der Alterswohnungen besteht ein Betriebskonzept, welches auch die Inanspruchnahme der Dienstleistungen des in nächster Nähe gelegenen Alterszentrum Lanzeln (AZL), dem gemeindeeigenen Alters- und Pflegeheim in Stäfa, regelt.

Begründung des Initiativkomitees

In der Gemeinde Stäfa soll heute und in Zukunft attraktiver und bezahlbarer Lebensraum verfügbar sein.

Die Gemeinde Stäfa legt grossen Wert auf den nachhaltigen Umgang mit seinen begrenzten (Bauland) Ressourcen.

Die Boden- und damit auch die Kauf- und Mietpreise des stäfner Wohnraums steigen seit Jahrzehnten. Dies liegt an der hohen Lebensqualität in Stäfa.

Bis 2035 wird ein stetes Bevölkerungswachstum von ca. 1.3% pro Jahr prognostiziert.¹ Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 45 4-Personen Haushalten pro Jahr. Dieses Wachstum hängt nicht zuletzt mit dem Erfolg des lokalen Gewerbes und der stäfner Industrie zusammen.

In der Gemeinde Stäfa besteht folglich ein grosser ungedeckter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass preisgünstige Wohnungen verfügbar werden, ohne dass dafür bisher unbebautes Land verbraucht wird. Das verfügbare Bauland in der Gemeinde wird immer knapper. Eine Verdichtung nach innen wird deshalb angestrebt.

Zudem nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung laufend zu. Stäfa ist von diesem Problem besonders betroffen, so weist «die Altersstruktur in Stäfa einen überhohen Anteil der über 50-Jährigen und im Gegensatz dazu einen klar unterdurchschnittlichen Anteil der 25-40-jährigen Personen auf.»²

Die Gemeinde schreibt dazu weiter folgendes: «Ältere Personen bleiben heute länger in ihrem angestammten Umfeld als früher. Damit Menschen im Pensionsalter bereit sind, ihre Einfamilienhäuser an neue Generationen mit Kindern weiterzugeben, müssen attraktive Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden.»³

Genau da setzt diese Initiative an. Durch günstige (und privat finanzierte) Alterswohnungen soll einerseits älteren Menschen ermöglicht werden, weiterhin in Stäfa zu wohnen, und andererseits wird dadurch mehr Wohnraum frei für die nächsten Generationen.

Der Standort über der ARA Sonnenwies eignet sich in mehrfacher Hinsicht für den Bau von Wohnungen:

- Das Gelände ist sehr zentral gelegen und vorzüglich erschlossen.

¹ Gemeinde Stäfa: Erläuternder Bericht zur Revision Ortsplanung 2024.

² Gemeinde Stäfa: Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild. 2020.

³ Gemeinde Stäfa: Bericht zum räumlichen Entwicklungsleitbild. 2020.

- Die Machbarkeit des Projekts wurde 2019 durch die Gemeinde mit zwei Studien nachgewiesen und bestätigt. Geruchsemissionen der ARA gibt es auch heute schon keine.
- Mit dem Bau einer Stützkonstruktion, um im Luftraum über der ARA Wohnungen zu erstellen, wird eine Parzelle von ca. 5'000 m² kreiert, die heute nicht besteht und kein Bauland beansprucht. Die ARA sowie die Parkplätze bleiben bestehen, das Gelände wird somit mehrfach genutzt.
- Die Kosten der Stützkonstruktion betragen nur einen Bruchteil des Werts der entstehenden Bauparzelle.
- Die Kosten der Wohnungen sind niedrig, da das Bauland lediglich den Preis der Stützkonstruktion beinhaltet und die Baukosten ohne Fundation relativ günstig ausfallen. Die daraus resultierenden Wohnungsmieten sind deshalb als preisgünstig einzustufen.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner der entstehenden Wohnungen können zu Fuss innerhalb von wenigen Minuten den Bahnhof, die Einkaufsläden, die Gemeindeverwaltung, Schulen, kulturelle Anlässe und vieles mehr innerhalb der Gemeinde erreichen. Viele könnten tatsächlich auf ein eigenes Auto verzichten.
- Die heute verfügbaren Parkplätze auf dem Dach der ARA bleiben bestehen und der Betrieb der darunterliegenden ARA kann ungehindert weiterlaufen. Auch ein zukünftiger Umbau wäre durch die Neukonstruktion nicht tangiert.
- Für die Gestaltung der entstehenden Wohnungen bestehen beliebige kreative Möglichkeiten. Nachhaltige Bauweisen (z.B. mit Holz) sind auf der Stützkonstruktion ohne weiteres möglich, vor allem da keine Untergeschosse und keine Baugrube ausgehoben werden muss. Die energetische Versorgung der Wohnungen kann vollständig aus erneuerbaren Quellen erfolgen (Abwärmenutzung der ARA, Solarpanels auf dem Dach).
- Je nach Ausführung können mit diesem Projekt ca. 35 bis 50 Alterswohnungen realisiert werden (1½ - bis 3½ - Zimmer Wohnungen).
- Das Grundstück ist heute als Zone für öffentliche Bauten eingezont. In dieser Zone ist der Bau von Alterswohnung explizit erlaubt.⁴ Auch deshalb fokussiert dieses Projekt auf Alterswohnungen.

Durch die Bereitstellung von bezahlbaren Alterswohnungen in unmittelbarer Nähe des Alterszentrums Lanzeln wird die Möglichkeit geschaffen, dass betagte Einwohner und Einwohnerinnen von Stäfa es sich leisten können, ihre grösseren Wohnungen oder Einfamilienhäuser zu verlassen und in eine schöne neue und altersgerechte Wohnung umzuziehen. Dadurch wird Wohnvolumen frei, was der nächsten Generation und insbesondere jungen Familien in Stäfa zugutekommt.

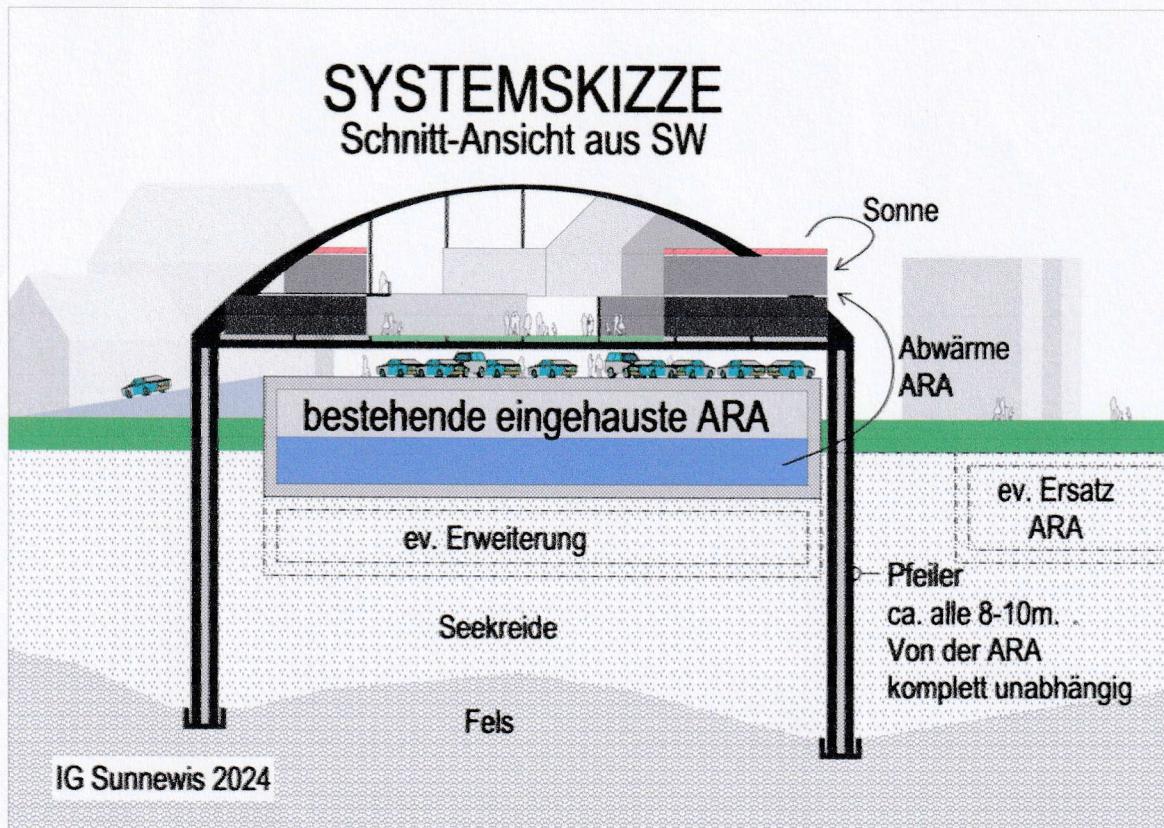
Die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler gehen kein finanzielles Risiko ein, da alles privat finanziert wird. Das Projekt kostet nach Abschluss keinen einzigen Steuerfranken, ausser die Gemeinde entscheidet, das Projekt selbst auszuführen.

Der Betrieb und der künftige Ausbau der Kläranlage Sonnenwies wird durch das Projekt nicht gestört.

Dieses Projekt hat Pionier-Charakter und wird weit über das Gemeindegebiet von Stäfa hinaus Beachtung finden und den nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen der Gemeinde sichtbar machen.

⁴ Planungs- und Baugesetz (PGB) §60 Abs. 2.

Systemskizze des Projekts



Diese Skizze ist nur eine Visualisierung des Prinzips einer Stützkonstruktion. Sie stellt keinen reellen Entwurf dar. Die endgültige Lösung wird im Zuge des Wettbewerbs und der darauffolgenden Detailkonstruktion entwickelt.

Über die ARA Sonnenwies samt Parkplatz auf ihrem Dach soll mit einer brückenähnlichen, unabhängigen Konstruktion eine noch nicht vorhandene und verkehrsfreie Ebene geschaffen werden. Auf ihr entstehen 35 bis 50 preisgünstige Alterswohnungen.

Durch einen Wettbewerb soll die beste Lösung gefunden werden für die energetisch autonome und die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler keinen Franken kostende Anlage.

Unterzeichnet von (siehe separates Schreiben):

Hens Bonomo (Einzelinitiant)

und

Fredy Sigg, Rafael Mörgeli, Herbert Oberson, Heinz Goetz, Elisabeth Jetzer