

Gemeinde-Abstimmung vom 14. Juni 2015

- A Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“
- B Gegenvorschlag Öffentlicher Gestaltungsplan
Gerbeplatz

Inhaltsverzeichnis

Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“ und Gegenvorschlag Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz

Antrag	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht	
A Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz	5
1. Ausgangslage	
2. Sicherung des Gerbeplatzes mittels Zonenfestlegung	
3. Zonenfestlegung führt zu Schwierigkeiten bei der Nutzung	
Stellungnahme Initiativkomitee	7
B Gegenvorschlag Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz	8
1. Sicherung und Gestaltung des Gerbeplatzes mittels Gestaltungsplan	
2. Planübersicht Variante Volksinitiative	
3. Planübersicht Variante Gegenvorschlag	
4. Umsetzung Volksinitiative / Gegenvorschlag	
5. Zusammenfassung	

Antrag

Gemeinde-Abstimmung vom 14. Juni 2015

Sehr geehrte Stimmbürgerin
sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 6 lit. f der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 134 Abs. 3 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) unterbreiten wir Ihnen zur Abstimmung:

- A** **Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“**
Sicherung des Gerbeplatzes mittels Zonenfestlegung
- B** **Gegenvorschlag Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz**
Sicherung und Gestaltung des Gerbeplatzes mittels Gestaltungsplan
- C** **Stichfrage**

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 14. Juni 2015, Ihre Stimme brieflich oder an der Urne abzugeben.

Die Fragen A und B können beide mit Ja oder Nein beantwortet werden; es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der Vorlagen zu stimmen.

Die Stichfrage C können Sie auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A und B Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 13. April 2015

Das Wichtigste in Kürze

Der Gerbeplatz hat für das Stadtzentrum von Wädenswil eine hohe Bedeutung. Im Rahmen der Zentrumsplanung ist für das Teilgebiet „Gerbestrasse und Umgebung“ eine Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und im Mai 2012 der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Dabei war die Aufwertung des Gerbeplatzes ein wesentlicher Bestandteil.

Die Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“ will den heute bestehenden Gerbeplatz als multifunktionalen Freiraum ohne feste Bauten sichern und mittels Zonenfestlegung (Freihalte- oder Erholungszone) definitiv freihalten.

Stadtrat und Gemeinderat lehnen die Initiative ab. Einerseits ist die Festlegung einer Freihaltezone oder Erholungszone für einen innerstädtischen Platz nicht geeignet, da die Bestimmungen dieser Zonen die Nutzung des Platzes zu stark einschränken würden. Andererseits bleibt für die Gestaltung eines attraktiven Dorfplatzes wenig Handlungsspielraum, wenn der Gerbeplatz auf die von den Initianten festgelegte Form und Grösse beschränkt wird.

Der Stadtrat stellt der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüber, der die Sicherung und Gestaltung des Gerbeplatzes mittels öffentlichem Gestaltungsplan zum Ziel hat. Die Anordnung des Gerbeplatzes soll optimiert werden. Ein Ersatzneubau für das Haus Zum Zyt könnte den künftigen Gerbeplatz zur verkehrsreichen See- strasse hin abschliessen. Dadurch wird der vielseitig nutzbare Gerbeplatz eingebettet zwischen den Gebäuden Credit Suisse und dem Ersatzneubau Haus Zum Zyt. Mit dem Gestaltungsplan kann diese Lösung planungsrechtlich gesichert werden.

Dem Gegenvorschlag hat der Gemeinderat am 3. November 2014 mit 30:3 Stimmen zugestimmt.

Stadtrat und Gemeinderat empfehlen:

Nein zur Initiative

Ja zum Gegenvorschlag

Stichfrage, Vorlage B

A. Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“

Auslöser dieser Volksabstimmung ist die am 6. Dezember 2013 von der GLP eingereichte Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut:

„Der Stadtrat wird aufgefordert, alle notwendigen Massnahmen zu treffen und insbesondere eine Änderung der Bau- und Zonenordnung vorzunehmen, mit der die Fläche „Gerbeplatz“, im östlichen Teil von Kat. Nr. 6776, Grundbuchamt Wädenswil, bis zur Einmündung in die Gerbestrasse auf Höhe der Grundstücke Kat. Nr. 329 (Gerbestrasse 4) und Kat. Nr. 336 (Gerbestrasse 1) definitiv freigehalten werden kann (Freihaltezone, Erholungszone etc.).“

Die Volksinitiative wird damit begründet, dass der Gerbeplatz der Bevölkerung als multifunktionaler Freiraum ohne feste Bauten erhalten bleiben soll. Damit setze Wädenswil den Grundstein für einen attraktiven Dorfplatz mit vielfältiger Nutzung. Chilbi, Frühlings- und Herbstmarkt sollen weiterhin auf diesem Areal Platz haben. Der Wochenmarkt könne auf einem Marktplatz stattfinden und werde attraktiver als in einer engen Strasse. Im Winter fände der Maroni-Toni einen neuen gut frequentierten Standort. Da die Stadt Wädenswil bereits Eigentümerin dieser Fläche sei, fielen keine grossen Zusatzkosten an für diese repräsentative Visitenkarte der Stadt Wädenswil. Mit der Annahme der Initiative könne der Weg für eine weitere qualitative Positionierung der Stadt Wädenswil geebnet werden.

A.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Zentrumsplanung 2011 wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im historisch schutzwürdigen Ortsbild eingehend studiert. Für die Teilgebiete „Gerbestrasse und Umgebung“ und „Poststrasse und Umgebung“ wurden Ideen zur städtebaulichen Entwicklung erarbeitet. Dabei bildete die Aufwertung des Gerbeplatzes einen wesentlichen Bestandteil. Die Resultate wurden von einem interdisziplinären Beurteilungsgremium begutachtet und die Schlussergebnisse der Machbarkeitsstudien im Mai 2012 öffentlich ausgestellt. Dass der Gerbeplatz eine hohe Bedeutung für das Stadtzentrum hat und der Freiraum sowie die öffentliche Nutzung erhalten bleiben sollen, ist nach wie vor unbestritten.

A.2 Sicherung des Gerbeplatzes mittels Zonenfestlegung

Das Begehren der Volksinitiative zur Freihaltung des Gerbeplatzes entspricht im Grundsatz den Resultaten und dem Bestreben aus der Zentrumsplanung.

Die Volksinitiative zielt auf eine planungsrechtliche Sicherung des heutigen Gerbeplatzes mit einer Zonenfestlegung (Freihalte- oder Erholungszone) ab. Damit der Platz definitiv freigehalten werden kann, sei die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil anzupassen.

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich werden mit einer Freihaltezone Flächen ausgeschieden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind oder die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren (zum Beispiel Teile der Halbinsel Au). Ebenso können den Freihaltezonen Flächen zugewiesen werden, die der Trennung und Gliederung von Bauzonen, oder Stadt- und Ortsteilen dienen. Oberirdische Bauten und Anlagen sind in der Freihaltezone nur zulässig, sofern sie der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freifläche dienen.

Für Erholungszone sieht das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vor, dass diese der Bevölkerung zu Erholungszwecken dienen. Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie mit dem spezifischen Zweck der Erholungszone vereinbar sind (zum Beispiel Beichlen oder Tennisanlage Neubüel).

Die Definition der Freihalte- bzw. der Erholungszone zeigt, dass die Nutzung in beiden Zonen durch die gesetzlichen Vorgaben beschränkt ist.

A.3 Zonenfestlegung führt zu Schwierigkeiten bei der Nutzung

Im innerstädtischen Kontext ist eine Freihaltezone oder eine Erholungszone für einen Platz nicht geeignet. Die Zonenfestlegung würde zu Schwierigkeiten bei der Nutzung führen, weil die Bestimmungen für diese Zonen den Zielsetzungen sowohl der Initianten wie auch der Zentrumsplanung widersprechen.

Aus diesen Gründen lehnen der Stadtrat und der Gemeinderat die Initiative ab und beantragen einen Gegenvorschlag zur Sicherung und Gestaltung des Gerbeplatzes mittels öffentlichem Gestaltungsplan.

Stellungnahme, verfasst durch das Initiativkomitee

Fakten

Der Gerbeplatz wird begrenzt von der Seestrasse, dem Haus Talgarten, dessen Ursprünge ins Jahr 1694 zurückreichen, dem 655 m² grossen Platz vor dem Kubus der Credit Suisse, dem historischen Haus Friedberg (1810) und dem in die Jahre gekommen Haus Zum Zyt. Der Gerbeplatz kann direkt erreicht werden über den Kirchweg, die Friedbergstrasse, die Seestrasse und die Gerbestrasse. Auf dem Platz finden regelmässig Märkte statt und auch die Chilbi hat dort den wichtigen Angelpunkt zwischen Gerbestrasse, Plätzli und Seeplatz.

Ausgangslage

Der Stadtrat hat beschlossen, dem Eigentümer des Hauses Zum Zyt die besten Teile des Gerbeplatzes zu überlassen. Damit soll ihm ermöglicht werden, nach dem Abriss des Altbaus auf dem optimierten Areal einen gesichtslosen Beton- und Glasriegel mit 5 Geschossen zu erstellen. Wie sich ein solcher Riegel in die Landschaft einpasst, kann zum Beispiel in Horgen auf dem Stäubli-Areal besichtigt werden.

Als „Realersatz“ für den damit für immer verlorenen Gerbeplatz sieht die Stadtregierung einen Platz von ca. 950 m² inmitten der Häuserschluchten vor. Dazu werden die 655 m² Land benötigt, welche der Credit Suisse gehören sowie 326 m² Überreste des ehemaligen Gerbeplatzes, 70 m² ehemalige Friedbergstrasse und 19 m² der Liegenschaft Friedberg. Davon gehen für die Zufahrt zu den Parkplätzen und zur Tiefgarage der Credit Suisse 90 m² ab.

Absicht der Initiative

Die Initiative verlangt, dass 860 m² stadteigenes Land am Gerbeplatz in eine Freihaltezone umgezont und damit der Bauspekulation entzogen werden. Dadurch bleibt im Herzen von Wädenswil eine freie grosszügige Fläche mit allen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Bau des monströsen Beton- und Glasriegels wird verhindert.

Was kann die Initiative zudem bringen?

- Die Initiative bewahrt Wädenswil vor einer weiteren Bausünde, welche die Sichtachse von der Gerbestrasse bis zum Bahnhof verbaut und die freie Sicht vom Bahnhof zum 250-jährigen Kirchturm zerstört.
- Der attraktive Platz für Märkte und Chilbi bleibt erhalten.
- Die Initiative fördert das Umdenken in Bezug auf die Vernichtung des in die Jahre gekommenen, aber trotzdem markanten Haus Zum Zyt. Dieses verdient mehr Aufmerksamkeit und Schutz, ist es doch ein Zeitzeuge aus der Zeit, als sich Wädenswil zum regionalen Zentrum und Verkehrsknotenpunkt entwickelte.
- Sofern die Credit Suisse bereit ist, ihre 655 m² Fläche für eine Gesamtgestaltung anstelle eines in die Häuser gequetschten Atriums zur Verfügung zu stellen, wird Wädenswil mit einem zentralen grosszügigen Markt- und Chilbiplatz von über 1600 m² aufwarten können.

Ja, zum freien, offenen Gerbeplatz heisst ja zu Lebensqualität, ja zu einer intelligenten, zukunftsgerichteten Raumplanung und ist ein klares Signal gegen das kontinuierliche Zubetonieren der letzten Freiräume im Zentrum von Wädenswil.

B. Gegenvorschlag Öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz

Der Stadtrat ist übereinstimmend mit der Volksinitiative der Meinung, dass der Gerbeplatz als städtischer Freiraum im Zentrum erhalten und für verschiedene Anlässe (Märkte, Chilbi) genutzt werden soll. Er ist jedoch der Ansicht, dass die Initiative den Handlungsspielraum für die Gestaltung eines attraktiven Dorfplatzes zu stark einengt.

Der Stadtrat stellt der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüber, der auf Vorschlag der parlamentarischen Raumplanungskommission leicht modifiziert wurde. Der Wortlaut ist wie folgt:

„Der Stadtrat wird beauftragt, eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuleiten, um für den Gerbeplatz und seine unmittelbare Umgebung eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Die Gestaltungsplanpflicht hat die Zielsetzung zu beinhalten, den Gerbeplatz in der Grösse von rund 1'250 m² von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu erhalten. Der neue Gerbeplatz soll im östlichen Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 6776 und 9695 festgesetzt werden. Der Gestaltungsplan hat die genaue Grösse, Form und Lage des Gerbeplatzes zu regeln.“

B.1 Sicherung und Gestaltung des Gerbeplatzes mittels Gestaltungsplan

Der Gegenvorschlag nimmt die zentrale Forderung der Volksinitiative zur Freihaltung des Gerbeplatzes auf. Dabei soll der Platz jedoch so angeordnet werden, dass er sich besser wie heute in seine bauliche Umgebung einfügt. Mit Credit Suisse sind die Verhandlungen über den möglichen Einbezug ihres Vorplatzes weit fortgeschritten. Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten für die Gestaltung des Gerbeplatzes als zusammenhängende, gut arrondierte Fläche vom Gebäude der Credit Suisse bis zum Ersatzneubau für das Haus Zum Zyt. Gegenüber heute entsteht so ein in sich geschlossener, ruhiger und qualitativ wertvoller innerstädtischer Platz ohne Durchgangsverkehr. Die Erdgeschosse der angrenzenden Gebäude werden für Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe etc. attraktiver.

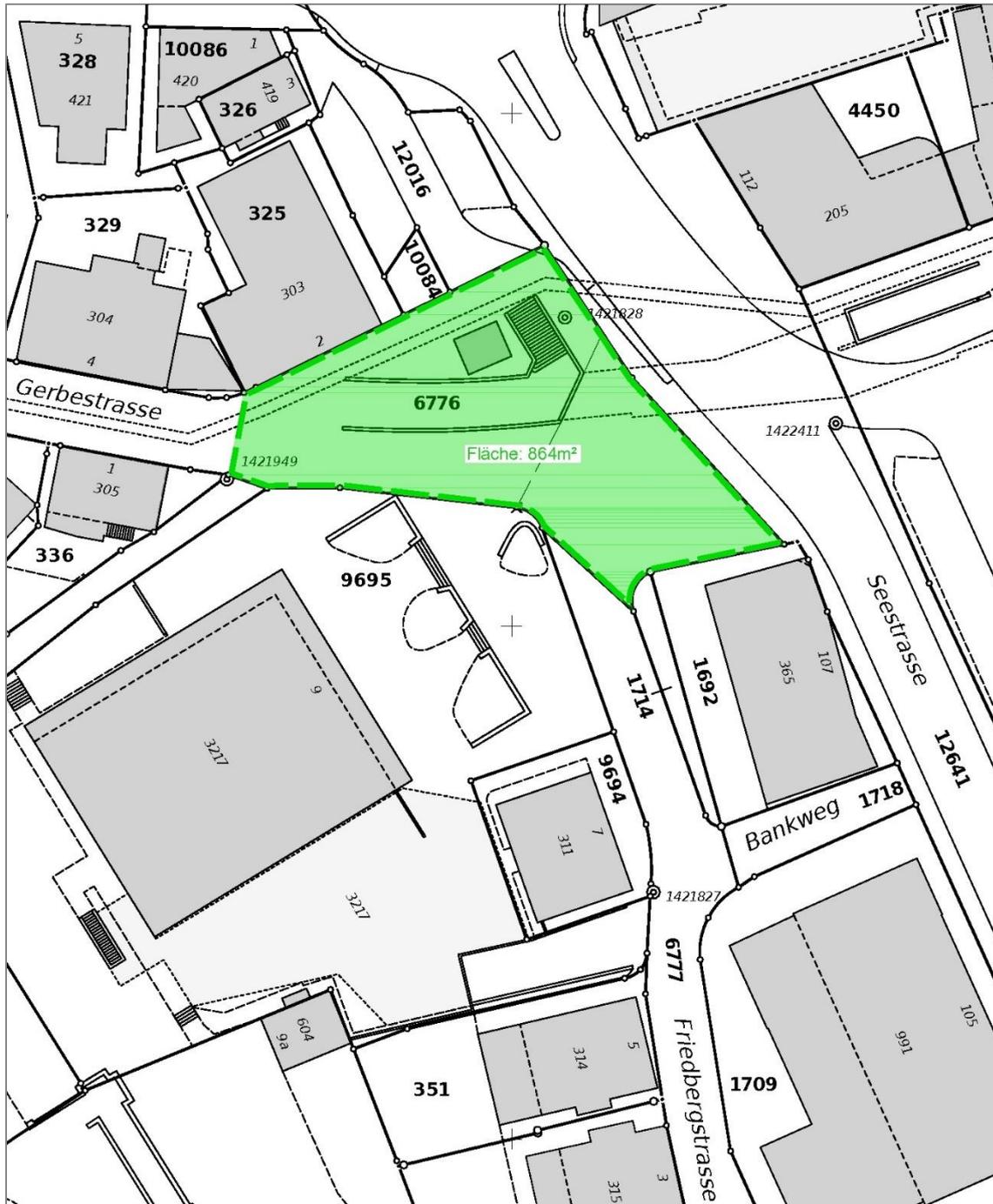
Der neue Gerbeplatz wird zum Dreh- und Angelpunkt für das öffentliche Leben im Zentrum. Gleichzeitig wirkt er als Bindeglied zwischen den umliegenden Einkaufsmöglichkeiten, den naheliegenden Grünräumen, öffentlichen Plätzen und kulturellen wie auch institutionellen Einrichtungen. Für die Realisierung sind Landabtausche oder Dienstbarkeitsregelungen nötig. Die Grösse des neuen Gerbeplatzes wird die Fläche von rund 1'250 m² umfassen. Der Platz bleibt frei von Bauten, ausgenommen untergeordnete Bauten und Anlagen, die dem Platz und der Öffentlichkeit dienen wie z.B. ein Verpflegungsstand. Die Sichtachse zwischen Bahnhof und Gerbestrasse bleibt erhalten.

Aufgrund des wesentlichen öffentlichen Interesses und der zu lösenden Problematik ist der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes das planungsrechtlich korrekte Instrument. Die Gestaltungsplanpflicht wird im Zonenplan und in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil festgesetzt. Sie sichert die Entwicklung des Gebiets nach den öffentlichen Interessen.

Der Vorteil des Gestaltungsplans gegenüber der von den Initianten vorgeschlagenen Lösung mit einer Zonenfestlegung (Freihaltezone, Erholungszone, etc.) ist, dass noch weitere Inhalte beispielsweise zur Bebauung, Nutzweise, Erschliessung, Parkierung und Platzgestaltung festgelegt werden können. Somit resultiert eine Gesamtlösung, bei der die Ausgestaltung des Gerbeplatzes auf die Umgebung abgestimmt ist.

Der öffentliche Gestaltungsplan muss vom Gemeinderat festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt werden. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

B.2 Planübersicht Variante Volksinitiative



Grün: Fläche Gerbeplatz

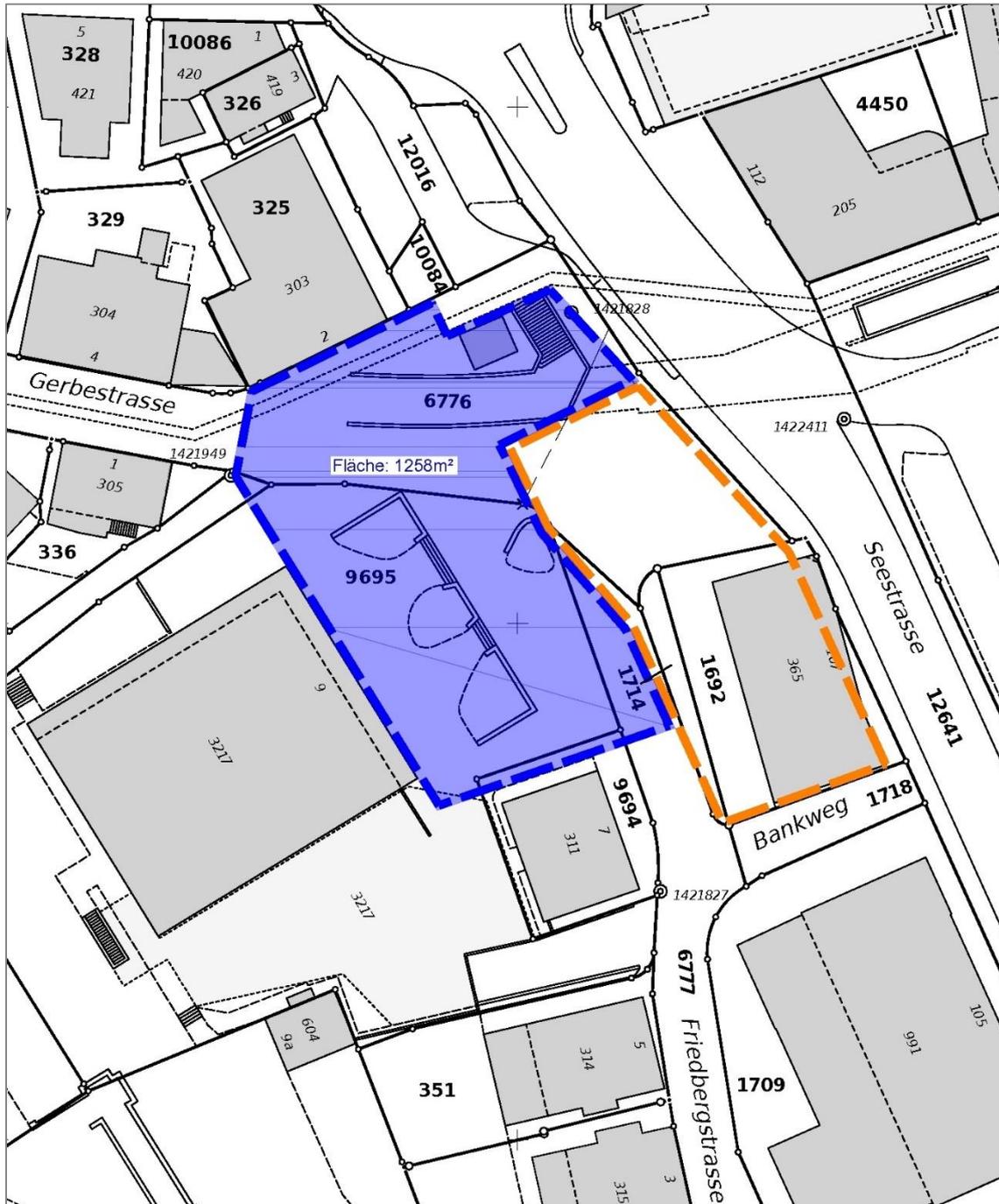
Heutige Freifläche bleibt erhalten

Auf die Gerbestrasse reduzierte Lösung

Kein Schutz vor Lärmimmissionen

Grösse rund 865 m²

B.3 Planübersicht Variante Gegenvorschlag



Blau: Fläche Gerbeplatz

Orange: Mögliches Baufeld Ersatzneubau Haus Zum Zyt

Ganzheitliche Lösung

In sich geschlossener, ruhiger und wertvoller innerstädtischer Platz

Grösse rund 1'250 m²

B.4 Umsetzung Volksinitiative / Gegenvorschlag

Sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag bewirken eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Gerbeplatz. Der Stadtrat wird dabei verpflichtet, das entsprechende Verfahren einzuleiten und nach den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes durchzuführen. Änderungen der Bau- und Zonenordnung müssen zwingend öffentlich aufgelegt werden, so dass sich jedermann dazu äussern kann. Anschliessend hat der Gemeinderat über die Festsetzung und die kantonale Baudirektion über die Genehmigung zu befinden.

B.5 Zusammenfassung

Die Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz" beabsichtigt, den heutigen Gerbeplatz beschränkt auf den östlichen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 6776 baulich frei und öffentlich nutzbar zu halten. Dem Gegenvorschlag des Stadtrats liegt eine differenzierte Betrachtungsweise zugrunde. Es entsteht ein neuer Platz, der ein Treffpunkt für das öffentliche Leben bildet und weiterhin durch Markt- und Chilibetrieb belebt werden kann. Die genaue Grösse, Form und Lage ist so anzupassen, dass sich der Platz städtebaulich besonders gut in die bauliche Umgebung einbettet und ein in sich geschlossener, ruhiger und qualitativ wertvoller innerstädtischer Platz entsteht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Gegenvorschlag zweckmässig und angemessen ist, um den Gerbeplatz als attraktiven innerstädtischen Platz neu zu gestalten und einen Handlungsspielraum zur Anordnung eines Ersatzneubaus der Liegenschaft Zum Zyt entlang der Seestrasse offen zu halten. Eine gewisse bauliche Entwicklung an diesem Ort unmittelbar beim Bahnhof ist sinnvoll. Insgesamt wird das Wädenswiler Zentrum damit belebt und aufgewertet.

Der Gemeinderat hat am 3. November 2014 mit 30:3 Stimmen die Ablehnung der Initiative und die Zustimmung zum Gegenvorschlag beschlossen.

Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 11

info@waedenswil.ch