

Wädenswil, 01. Mai. 2011

Mitglieder

Daniel Tanner, SP, Vorsitz
Marcel Bättig, SVP
Thomas Bürge, FDP
Ivano Coduri, SVP
Monika Greter, CVP
Simon Kägi, Grüne
Rahel Sonderegger, EVP

Bericht und Antrag zur Weisung 9 vom 20.12.2010, bzw. vom 11.1. 2011 betreffend Volksinitiative „Der Stoffel bleibt grün!“

1 Bericht**1.1 Umfang der Weisung**

Am 7.4.2011 beschloss der StR die Teilrevision der BZO für das Gebiet Stoffel-Tiefenhof. Dieser Beschluss wurde am 23.4.2010 während zwei Monaten öffentlich aufgelegt und der kantonalen Vorprüfung zugeführt. Die SP Wädenswil hat daraufhin die Initiative „Der Stoffel bleibt grün!“ lanciert und diese am 9.8.2010 mit 1092 gültigen Unterschriften eingereicht. In der Weisung 9 nimmt der StR sein ursprüngliches Anliegen der Teilrevision BZO im Gebiet Stoffel-Tiefenhof wiederum auf und unterbreitet dem GR seinen Verfahrensentscheid zur Initiative.

Mit der Weisung 9 beantragt der StR die Initiative abzulehnen und schlägt vor, die Reservezone in die Freihalte- oder Landwirtschaftszone zu überführen. Ausgenommen von der Umzonung sind 1.8 ha im östlichen Bereich, wovon zwecks Abtauschs maximal 0.6 ha in Zone W2/30% umgewandelt werden sollen. Der StR kommt in seiner Ausführung zum Schluss, dass die Volksinitiative, mit dem Ziel das Naherholungsgebiet Stoffel als solches zu erhalten, auch seinen Absichten entspricht.

1.2 Einschätzung der Kommission

Seit bald dreissig Jahren wird um das Gebiet des Stoffels gefeilscht. Die eine Seite sieht im Stoffel eine willkommene Baulandreserve und die andere Seite setzt sich für den Erhalt des Naherholungsgebietes ein. Diese gegenteiligen Positionen haben zu intensiven Diskussionen innerhalb der Kommission geführt, wodurch mehrere Zusammenhänge näher betrachtet und Fragen geklärt werden konnten.

Der StR sieht in der Vorlage die Chance, beiden Anliegen gerecht zu werden. Mit den verbleibenden 1.8 ha Reservezone im östlichen Bereich, behält sich die Stadt die Option aufrecht, diesen Perimeter zu späterem Zeitpunkt dem Siedlungsgebiet zuführen zu können. Zudem stellt der StR den Gegnern einer Freihaltezone im Stoffel eine Fläche von fast 0.6 ha nahezu erschlossenem Bauland zur Verfügung. Den Initianten wird andererseits in Aussicht gestellt, den Rest des Stoffels für eine längere Zeit der Diskussion für eine Einzonung zu entziehen. Die Kommission erkennt in der stadträtlichen Weisung ein pragmatischer Vorgehensansatz. So hat sich der StR vor längerem von der latent vorhandenen Idee distanziert, den Stoffel langfristig doch noch zu überbauen. Dies geht auch aus der Antwort Mitte 2007 auf ein SVP-Postulat hervor, worin sich der StR zu einem grünen Stoffel bekannte. Mit der Absicht, den westlichen Teil des Stoffels unbebaut zu belassen, entspricht die Stadt dem vom Kanton aktuell zur Vernehmlassung aufgelegten Richtplan. Der Kommission wurde dargelegt, dass der StR im Rahmen des Einwendungsverfahrens zwar erneut versucht hat, den potentiell überbaubaren Gürtel zu erweitern, aber zur Einsicht gelangte, dass der Verhandlungsspielraum auf kantonaler Ebene für den im Osten gelegenen Perimeter ausgeschöpft ist.

Eine zentrale Frage stellt sich in Bezug zur Kosten- / Ertragssituation für die Stadt Wädenswil. Im Laufe der letzten 40 Jahre hat die Stadt Wädenswil rund die Hälfte der bestehenden Reservezone, v.a. im westlichen Teil, zu unterschiedlichen m²-Preisen erstanden. Im Fall einer Umzonung in Bauzone würden z.T. erhebliche Nachzahlungen zu Gunsten der früheren Landbesitzer fällig werden. Andererseits könnte die Stadt im Fall einer Umzonung in Bauzone mit einer beträchtlichen Summe an Grundstückgewinnsteuern rechnen.

Entschädigungen zu Gunsten der Grundeigentümer im Fall einer Umzonung in Freihalte- oder Landwirtschaftszone sind kaum geschuldet. Die vorhandenen vier Gutachten machen hierzu allerdings leicht unterschiedliche Aussagen. Zum heutigen Zeitpunkt lässt sich die Frage nach den genauen Beträgen nur schwer abschliessend beantworten.

Die Kommission folgt der Logik des Gegenvorschlags des StR, also der Weisung 9, die darauf ausgerichtet ist, Gegner und Befürworter der Initiative in gleichen Massen zu entsprechen. Sodass bei Annahme der unveränderten Weisung 9 und Ablauf aller Rekursfristen die SP ihre Initiative zurückziehen würde. Die Kommissionmehrheit anerkennt im grünen Stoffel einen grossen Wert für Mensch und Natur. Im immer dichter besiedelten Wädenswil gewinnen die Naherholungsgebiete zunehmend an Bedeutung; es gilt ihnen Sorge zu tragen. Mit seiner geografischen Lage bildet der Stoffel den natürlichen Unterbruch zwischen den beiden Siedlungsgebieten Wädenswil und Au. Im Gegensatz zu den Stadt Zürich nahen Agglomerationsgemeinden, die fliegend ineinander laufen, behält Wädenswil so seinen ursprünglichen Siedlungscharakter mit Anfang und Ende.

Die Kommissionmehrheit empfiehlt die Annahme aller 4 Anträge. Eine Kommissionsminderheit sieht in der Weisung 9 mehr Nachteile, weshalb sie die Änderung des Antrags 3 in der Art beantragt, dass die gesamte Reservezone des Stoffels in dieser verbleiben soll.

Szenarien:

1. Weisung 9 unverändert vom GR angenommen: Die Weisung wird rechtskräftig. Es ist anzunehmen, dass die SP ihre Initiative zurückzieht (Bis zur Anordnung der Volksabstimmung möglich).
2. Weisung 9 wird im GR mit dem Minderheitsantrag angenommen: Die SP zieht die Initiative nicht zurück. Es kommt zur Volksabstimmung. Zur Auswahl stehen die Initiative, der beschlossene Gegenvorschlag des Gemeinderates (Minderheitsantrag) sowie der ursprüngliche Gegenvorschlag des StR, falls dieser seinen Vorschlag nicht zurückzieht und vom Doppelantragsrechts gemäss § 95 Gemeindegesetz Gebrauch macht. Kämen alle drei Varianten an die Urne, ergäbe dies eine Abstimmung mit drei Hauptfragen und drei Stichfragen.

2 Antrag

Die Raumplanungskommission beantragt dem Gemeinderat einstimmig, auf die Weisung 9 einzutreten. Mehrheitlich empfiehlt sie Zustimmung zu den Anträgen 1 bis 4 des Stadtrates. Die Kommissionsminderheit beantragt Zustimmung zu den Anträgen 1, 2 und 4 des Stadtrates. Sie empfiehlt aber dem Gemeinderat, Antrag 3 wie folgt zu ändern:

3 b) Die Reservezone „C“ im Plan soll auf den gesamten Stoffel erweitert werden, sodass der Stoffel in der Reservezone verbleibt - siehe Übersichtsplan zu Minderheitsantrag.

Begründung zum Minderheitsantrag:

Der Minderheitsantrag möchte die äusserst attraktiven Landparzellen in der Reservezone belassen. Durch eine Umzonung wird planungsrechtlich eine bauliche Entwicklung verhindert. Der Stoffel ist für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Wädenswil eminent wichtig und dieser Trumpf darf nicht ohne Zwang aus der Hand preisgegeben werden. Diese Reservezone ist für den Standort und die Entwicklung von Wädenswil und der Au äusserst wichtig.

Weiter wird Bauland der Zukunft unnötig verknappt. Durch dieses Vorgehen wird das noch bebaubare Land stark verteuert. Günstige Wohnungen zu bauen, wie von der Ratslinken gefordert, wird in Zukunft weitgehend verunmöglicht.

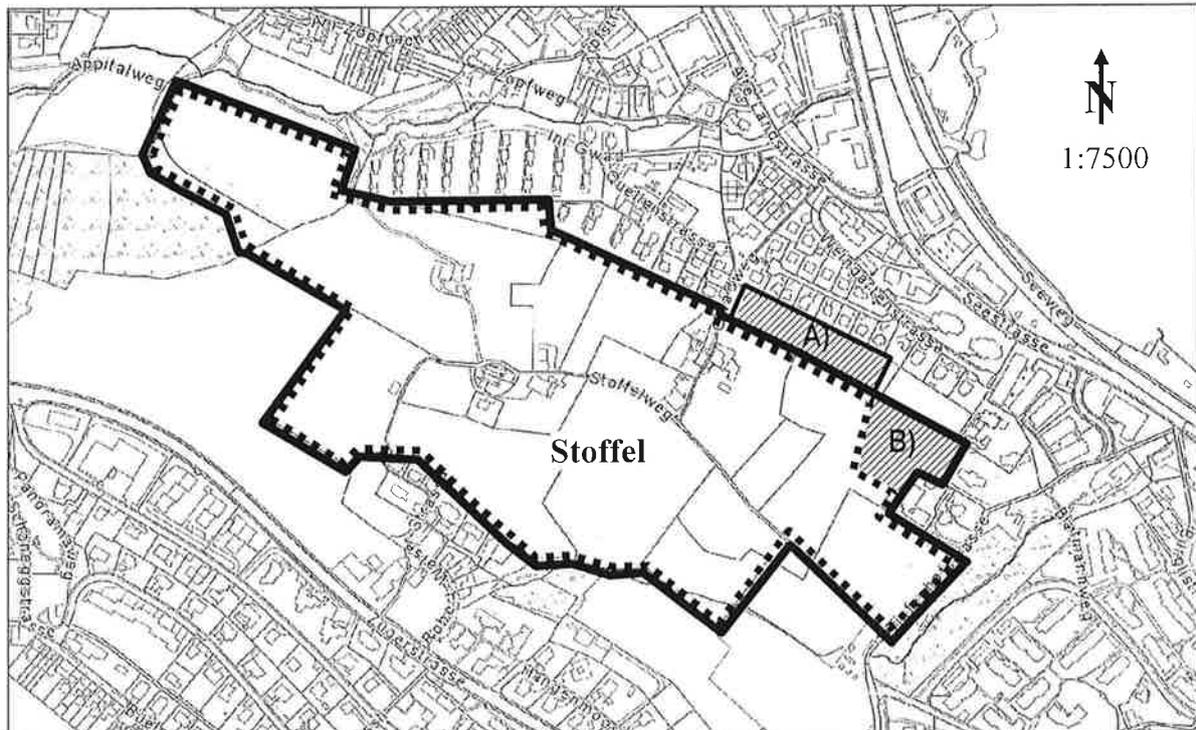
Raumplanungskommission Wädenswil

Der Präsident:



Daniel Tanner

Übersichtsplan zum Minderheitsantrag



Volksinitiative

— Reservezone in Landwirtschafts-, Freihaltezone, etc. umzonen total 19.3 ha

Minderheitsantrag RPIK

■ ■ ■ Reservezone belassen mind. 18.7 ha

▨ Weitere Zonenanpassungen:

A) unbebaute Wohnzone (W2/30%) in Freihaltezone umzonen max. 0.6 ha

B) Reservezone in Wohnzone (W2/30%) umzonen max. 0.6 ha

Bedingung: A) und B) müssen flächengleich sein.