
04.05.70 Allgemeine Akten

Fraktion der Grünen

betreffend eines Obst- und Weinbaubetriebes in der Au, überwiesen am 19. März 2018

Wortlaut der Interpellation

Durch den grossen Bauboom der letzten Jahre sind in der Au zahlreiche Gebäudekomplexe mit hoher Dichte entstanden. Mit dem Aupark, welcher gemäss Gestaltungsplan eine Kantonsschule und Wohnsiedlungen mit sehr hohem Ausnutzungsgrad umfasst, steht der nächste grosse bauliche Eingriff unmittelbar bevor. Die Grünen befürworten massvolle Verdichtungen im Siedlungsgebiet, wenn dabei zentrumsnahe Erholungszonen und Kulturland erhalten bleiben. Je dichter heute gebaut wird, umso wichtiger sind für das Wohlbefinden der Menschen öffentliche Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität und der Erhalt von Grünflächen.

Mit einem Obst- und Weinbaubetrieb an der alten Landstrasse verfügt die Au über eine drei Hektaren grosse grüne Lunge, welche einen willkommenen Kontrast bietet zum rasch wachsenden Siedlungsgebiet. Die vielfältigen Lebensräume dieses Bauernbetriebes sind auch für die Natur wertvoll und stärken die ökologische Vernetzung. Umgekehrt profitiert der Bauernbetrieb auch von der Nähe zu den Kundinnen und Kunden, sämtliche Erzeugnisse werden im hofeigenen Obstladen verkauft. Der neben dem Bauernhaus stehende Gasthof bietet der Bevölkerung in der Au ein attraktives Versammlungslokal, in dem man lokale Produkte vom Hof geniessen kann.

Das Grundstück des Bauernhofes ist heute der Reservezone zugeteilt. Weil die Bauernfamilie ihren Betrieb längerfristig sichern möchte, ist es ihr ein grosses Anliegen, dass ihr Betrieb nicht in die Bauzone umgezont wird, sie hat deshalb einen Antrag für eine Rückzonung in eine Landwirtschaftszone gestellt.

Der Stadtrat hat diesen Antrag geprüft und kam zu einem negativen Entschluss: Der Hof bleibt weiterhin in der Reservezone, wodurch die Existenz eines Bauernbetriebes mit einer über 200-jährigen Tradition mittelfristig gefährdet ist.

Die Stadt Wädenswil verfügt über mehr als 400 Hektaren eingezontes Bauland, davon sind gut 10% heute noch nicht überbaut. Zudem hat Wädenswil ca. 30 Hektaren Reservezonen, welche für Wohnungsbau verwendet werden können. Weitere Möglichkeiten bestehen in den Industriegebieten MEWA Blattmann und Aupark, welche sich im Umzonungsprozess befinden. Selbst mit der aktuell grossen Bautätigkeit beträgt der jährliche Bedarf an Bauland etwa 2 Hektaren; alleine das bereits eingezonte unüberbaute Land würde somit für die Bauentwicklung von Wädenswil für über 20 Jahre reichen.

Im April 2015 genehmigte der Bundesrat den Zürcher Richtplan, der als einer der ersten den Anforderungen des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes entsprach. Dieses ist im Mai 2014 in Kraft getreten und hat die Anforderungen an eine Einzonung deutlich erhöht. Nicht mehr nur die einzelne Parzelle ist massgeblich. Verlangt wird eine Gesamtschau auf

die Gemeinde. Das kann dazu führen, dass eine Einzonung abgelehnt wird, selbst wenn sie auf den ersten Blick angebracht erscheint. Diese Erfahrung machte die Gemeinde Turbenthal. Der Kanton hat ihr den Übertrag des Gebietes Müli-Grund in die Wohnzone verwehrt, unter anderem weil die Gemeinde über genügend Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen verfügt. Auch Wädenswil verfügt über grosse Nutzungsreserven.

Für die Grünen ist es deshalb unverständlich, dass die Existenz einer innovativen Bauernfamilie gefährdet wird, ohne dass die Stadt Wädenswil auf die Umzonung dieses Grundstücks angewiesen ist und eine Umzonung in Bauland wegen den strengen Vorgaben des Kantons keine Chance auf Erfolg hat.

In diesem Zusammenhang stellen wir dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Wie begründet der Stadtrat den negativen Entscheid zum Rückzonungsantrag, angesichts der auf weite Sicht ausreichend vorhandenen Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen?
2. Hat der Stadtrat Kenntnis vom Einzonungsbegehren der Gemeinde Turbenthal und vom ablehnenden Entscheid des Kantons? Welche Lehren zieht er daraus für die Stadt Wädenswil?
3. Welchen Wert attestiert der Stadtrat dem Bauernbetrieb für die Au durch den Betrieb des Quartierladens und des Versammlungslokals?
4. Welchen Wert attestiert der Stadtrat dem Bauernbetrieb für die ökologische Vernetzung und dem Ortsbild in der Au?
5. Erachtet der Stadtrat eine Umsiedelung dieses Betriebes als umsetzbare Option angesichts der langjährigen Tradition des Betriebes und des hofeigenen Ladens, welcher auf Kundennähe angewiesen ist?

Antwort des Stadtrats

In der Beantwortung wird auf die Fragen 1 bis 5 summarisch eingegangen.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass jeder Landwirtschaftsbetrieb einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln guter Qualität leistet. Er anerkennt auch die Leistungen in Form des Direktvertriebs zum Beispiel in einem Hofladen und beim erwähnten Obst- und Weinbaubetrieb den Stellenwert des Versammlungslokals für die Au.

Die Raumplanung ist im Sinn einer rollenden Planung den veränderten Verhältnissen anzupassen. Ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, wenn die Veränderungen erheblich sind. Gestützt auf diese Grundsätze hat der Stadtrat eine Interessenabwägung vorgenommen.

Das von der Interpellation betroffene Grundstück liegt inmitten von Bauzonen und ist bereits von zahlreichen Gebäuden umgeben. Ausserdem ist es durch Strassen und Werkleitungen erschlossen. Deshalb erachtet der Stadtrat die langfristige Zusammenführung der Bauzonen an diesem Ort als sinnvoll. Zudem sind die Gemeinden angehalten, die Reservezonen im Siedlungsgebiet zu nutzen, bevor weiteres Land eingezont wird.

Denkbar wäre auch gewesen, das Land der Erholungs- oder Freihaltezone zuzuschlagen und damit der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dieser Lösungsansatz fand bei der Grundeigentümerschaft jedoch keine Zustimmung.

Eine Zuweisung in ein kommunales Landwirtschaftsland kann insofern mit öffentlichem Interesse begründet werden, als dass eine Grünfläche im Siedlungsraum erhalten bleibt. Der Stadtrat gewichtete jedoch das öffentliche Interesse an der Reservezone höher, auch im Sinn der laufenden Bevölkerungszunahme und der Verdichtung. Deshalb hat er das Grundstück in der aktuellen Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung weiterhin als Reservegebiet und nicht als Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet bezeichnet.

Im Zuge der Beratungen in der Raumplanungskommission zur Weisung 25 vom 4. Dezember 2017, Gesamtrevision kommunale Richtplanung, Festsetzung, kam der Vorschlag, die im kommunalen Richtplan bezeichneten Reservegebiete als Freihaltegebiet zu bestimmen, in welchen Landwirtschaft möglich ist. Nach eingehender Diskussion und Gesprächen mit den betreffenden Landbesitzern kam die Kommission grossmehrheitlich zum Schluss, dass einige der Reservegebiete in Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet umgewandelt respektive erst längerfristig entwickelt werden sollten. Die Raumplanungskommission beantragte schliesslich in ihrem Bericht zur Weisung 25 dem Gemeinderat einstimmig, das Reservegebiet Oberort, in welchem das besagte Grundstück liegt, neu als Landwirtschaftsfläche im Siedlungsgebiet zu bezeichnen. Bei Zustimmung durch den Gemeinderat hätte dies zur Folge, dass in der kommenden Revision der Bau- und Zonenordnung die heutige Reservezone Oberort der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Damit würde dem Anliegen der Interpellation Rechnung getragen.

2. Juli 2018
sca/era

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber