

24. Sitzung vom 30. September 2024

rsa

Seite 442

---

<b>Behörde</b>	Gemeinderat
<b>Traktanden</b>	Siehe unten
<b>Sitzungsdatum/Zeit</b>	Montag, 30. September 2024, 19:00 – 23:05 Uhr
<b>Sitzungsort</b>	Sitzungssaal Untermosen, Gulmenstrasse 4
<b>Teilnehmende</b>	32 Mitglieder des Gemeinderats, 6 Mitglieder des Stadtrats und die Stadtschreiberin, die Ratssekretär-Stellvertreterin sowie der Ratsweibel
<b>Entschuldigte</b>	Severin Bachmann Andreas Gysler André Zürrer

---

## Traktanden

1. Mitteilungen
  2. Fragestunde
  3. Ersatzwahlen Kommissionen
  4. Weisung 9, vom 6. März 2023, Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022-2024; Festsetzung
  5. Weisung 20, vom 25. März 2024, Zusammenschluss ARA Schönenberg mit ARA Rietliu; Kreditbewilligung
  6. Postulat der Fraktion Die Mitte, vom 11. Januar 2022, überwiesen am 14. Februar 2022, beantwortet und aufrechterhalten am 27. Mai 2024, betreffend Sportanlagen; Beantwortung
  7. Postulat der Fraktionen FDP/BFPW, Die Mitte und SVP, vom 10. Juli 2023, überwiesen am 4. September 2023, betreffend Tiefgarage am Gerbeplatz; Beantwortung
- 

(Die Traktandenliste wurde rechtzeitig am 20. September 2024 im Digitalen Amtsblatt Schweiz amtlich publiziert.)

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es Einwände gegen die Traktandenliste.)

(Christoph Mahler verlässt den Bock und geht auf seinen angestammten Platz.)

**Christoph Mahler, EVP:** Ich beantrage, das Traktandum 4, Weisung 9 von der Traktandenliste abzusetzen und auf die nächste Gemeinderatssitzung zu verschieben.

Aufgrund unglücklicher administrativen Abläufe, auf die ich heute nicht näher eingehen möchte, sind die beiden neuen Gemeinderäte Andreas Muheim und Carmen Brunner heute zwar anwesend, aber nicht stimmberechtigt. Die Ersatzwahl der beiden durch den Stadtrat fand am letzten Montag statt. Die Publikation erfolgte am letzten Mittwoch und die fünftägige Rekursfrist läuft heute um Mitternacht ab. Oder einfach gesagt, in weniger als 5 Stunden wären die beiden stimmberechtigt.

Diese Situation verletzt meiner Meinung nach die Grundsätze der Demokratie, der politischen Meinungsbildung sowie die politischen Rechte der Wädenswiler Stimmbürger. Insbesondere bei so wichtigen Geschäften wie heute, wenn wir über die Bau- und Zonenordnung (BZO) diskutieren.

Aus diesen Gründen appelliere ich an das politische Gewissen der heute anwesenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte und stelle den Antrag, das Traktandum 4 abzusetzen und auf die nächste Sitzung zu verschieben.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Zu einem Ordnungsantrag gibt es, wenn es mir recht ist, keine Diskussion. Wir lassen die Diskussion zu.

**Samuel Wehrli, Grüne:** Ich habe noch einen anderen Grund, den Ordnungsantrag zu unterstützen. Ich bin hier hineingelaufen und habe unter Tür und Angel gelernt, dass man die Abstimmung, wie sie heute vorgesehen war, insbesondere der Kompromissantrag, gar nicht so durchführen kann, wie wir gedacht haben. Man muss einzeln darüber abstimmen. Das ist nicht die Idee des Kompromissantrags. Als Kommission hatten wir keine Gelegenheit, uns nochmals darüber zu unterhalten. Das wäre für mich mit ein Grund, dieses Geschäft zu verschieben, um die Ausgangslage nochmals zu diskutieren. Wir haben in der Kommission kein Feedback erhalten, dass das Geschäft, so wie wir es eingegeben haben, so nicht tauglich ist, wie wir es gedacht haben. Ich wäre froh, wenn wir dafür nochmals Zeit hätten. Das ist für mich ein weiterer Grund, um das Traktandum zu verschieben.

**Thomas Koch, FDP:** Zuerst Herr Präsident, über einen Ordnungsantrag kann man sehr wohl diskutieren, wenn das gewünscht wird. Die FDP/BFPW-Fraktion lehnt den Verschiebungsantrag von Christoph Mahler ab.

Christoph Mahler begründet seinen Antrag im Wesentlichen damit, wir haben es gehört, dass die heute traktandierte Behandlung und Abstimmung über die Weisung 9 die Grundsätze der Demokratie verletzen würde. Die Begründung ist, so meine ich, doch ziemlich gewagt, aber auch irgendwie hilflos. Es ist ja nicht so, dass den beiden neu gewählten Gemeinderatsmitgliedern aus unsachlichen, ungerechtfertigten, undemokratischen Gründen die Teilnahme an der heutigen Abstimmung verwehrt wird.

Im Gegenteil: Es ist Teil des demokratischen und rechtsstaatlichen Verfahrens, dass nach der Wahl von Gemeinderatsmitgliedern eine fünftägige Rekursfrist abzuwarten ist. Jeder von

uns hier im Gemeinderat ist gehalten, diese demokratischen Verfahrensprinzipien einzuhalten und zu respektieren.

Zwingende und vom Gesetz vorhergesehene Folge ist halt nun mal, dass das Stimmrecht von neu gewählten Gemeinderatsmitgliedern erst nach Ablauf der fünftägigen Rekursfrist eintritt. Unzulässig wäre es, die Folge von diesen Verfahrensprinzipien aufzuheben und ein Geschäft zu verschieben, nur, weil das Einzelnen im konkreten Fall gegen den Strich geht. Das wäre in der Tat undemokratisch. Das Verfahren im Einzelfall so zurechtzubiegen, dass es Einzelinteressen nützt, ist vielleicht in Bananenrepubliken gang und gäbe, aber sicher nicht bei uns.

Dazu kommt, dass die SP/EVP und GP-Fraktionen die heutige Situation selbst verschuldet haben. Seit Monaten wissen wir, dass im September 2024 die BZO im Rat behandelt wird. Jeder und jede und insbesondere auch der Jurist Mahler weiss, dass das Auswechseln und Neuwahl von Gemeinderatsmitgliedern dazu führt, dass die Neugewählten bis zum Ablauf der Rekursfrist kein Stimmrecht haben. Also müssen diese beiden Fraktionen sich an der eigenen Nase nehmen, wenn sie kurz vor der BZO-Abstimmung ihre Leute auswechseln. Die anderen Fraktionen müssen heute sicher nicht das flicken, was die beiden genannten Fraktionen selbst verbockt haben.

Und schlussendlich fehlen auch auf der bürgerlichen Seite zwei Gemeinderatsmitglieder. Und keinem von uns käme es in den Sinn und es wird uns auch in Zukunft nicht in den Sinn kommen, die Verschiebung von traktandierten Abstimmungen zu verlangen, nur, weil wir realisieren, dass die Abstimmung wegen der Abwesenheit von unseren Leuten zu unseren Ungunsten ausfallen könnte.

So einen Antrag zu stellen, wie er heute gemacht worden ist, ist missbräuchlich und wäre es auch in Zukunft. Wir würden damit auch ein gefährliches Präjudiz für die Zukunft setzen. In Zukunft müssen wir dann jeden Verschiebungsantrag genehmigen, wenn Gemeinderatsmitglieder beispielsweise wegen Krankheit nicht an der Abstimmung teilnehmen können. Wobei Krankheiten nicht einmal selbstverschuldet wären.

(Beat Lüthi trifft um 19:08 Uhr ein.)

(Christoph Mahler verlässt den Bock und geht auf seinen angestammten Platz.)

**Christoph Mahler, EVP:** Tom, Kollege Jurist, du hast den Sachverhalt falsch verstanden oder eingeschätzt. Es geht nicht um die fünftägige Rekursfrist. Diese ist absolut korrekt und muss eingehalten werden. Da bin ich völlig bei dir. Es geht hier aber um Vorgänge in der Vergangenheit, dass wir heute zwei Personen da haben, die nicht einfach nicht da sind, weil sie krankheitshalber oder sonst fehlen, sondern sie sind da und können nicht abstimmen. Die Vorgänge in der Vergangenheit haben nicht nur mit dem zu tun, dass wir vielleicht etwas spät waren. Ich lasse aber diese Diskussion hier weg, da sie zu nichts führt. Aber mir war es wichtig, den Antrag zu stellen, auch wenn er abgelehnt wird.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es keine weiteren Wortmeldungen und Anträge.)

**Abstimmung über die Streichung des Traktandums 4 und Verschiebung auf die nächste Sitzung**

Der Rat lehnt den Antrag merheitlich ab.

---

## 1. Mitteilungen

(Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper begrüsst die Anwesenden ganz herzlich zur heutigen Gemeinderatssitzung.)

### 1.1 Neue Gemeinderatsmitglieder

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Speziell zur ersten Gemeinderatssitzung begrüsse ich Carmen Brunner, Grüne, als Nachfolgerin von Nico Frommherz, und Andreas Muheim, EVP, als Nachfolger von Urs Hauser. Der Stadtrat hat beide am 23. September 2024 als gewählt erklärt. Da die Wahl von Carmen Brunner und Andreas Muheim noch nicht rechtskräftig ist, dürfen sie heute Abend noch nicht abstimmen.

### 1.2 Überweisungen

Die Weisung 23, vom 19. August 2024, Revision der Verordnung über das Bestattungs- und Friedhofswesen vom 26. September 1983, wurde der Sachkommission überwiesen.

Die Weisung 24, vom 19. August 2024, Revision Waldabstandslinien; Festsetzung, wurde der Raumplanungskommission überwiesen.

Die Weisung 25, vom 19. August 2024, Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II; Allgemeinverbindlichkeitserklärung nach § 85 Abs. 2 PBG, wurde der Raumplanungskommission überwiesen.

### 1.3 Eingänge

- Bericht und Antrag zur Weisung 20, vom 25. März 2024, Zusammenschluss ARA Schönenberg mit ARA Rietliau; Kreditbewilligung
- Bericht und Antrag zur Weisung 9, vom 6. März 2023, Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022-2024; Festsetzung
- Beantwortung des Postulats der Fraktion Die Mitte, vom 11. Januar 2022, überwiesen am 14. Februar 2022, beantwortet und aufrechterhalten am 27. Mai 2024, betreffend Sportanlagen
- Frage von Patrick Reust, SP, vom 11. September 2024, für das Traktandum Fragestunde
- Beantwortung des Postulats der Fraktionen FDP/BFPW, Die Mitte und SVP, vom 10. Juli 2023, überwiesen am 4. September 2023, betreffend Tiefgarage am Gerbeplatz

- Weisung 25, vom 19. August 2024, Privater Gestaltungsplan Vorder Schönenberg II; Allgemeinverbindlichkeitserklärung nach § 85 Abs. 2 PBG
  - Weisung 24, vom 19. August 2024, Revision Waldabstandslinien; Festsetzung
  - Weisung 23, vom 19. August 2024, Revision der Verordnung über das Bestattungs- und Friedhofswesen vom 26. September 1983
  - Schriftliche Anfrage der FDP/BFPW-Fraktion, vom 29. August 2024, betreffend polizeiliche Einsätze
  - Schriftliche Anfrage der Fraktionen FDP/BFPW, Die Mitte, und SVP, vom 23. August 2024, zur Investitionspolitik des Stadtrats, insbesondere in Bezug auf den Seeuferweg Seeplatz – Halbinsel Giessen
- 

0.5.0

## 2. Fragestunde

Patrick Reust, SP, hat zu diesem Traktandum folgende Fragen eingereicht. Sie lauten:

**"Am 12. Februar 2024 behandelte der Gemeinderat die Interpellation betreffend Anstieg der Elternbeiträge für die familienergänzende Betreuung der PSW. Laut Artikel 47 in unserer Geschäftsverordnung hat der Stadtrat "innert dreier Monate seit der Begründung schriftlich zu antworten und die Interpellation im Gemeinderat mündlich zu erläutern." Diese Frist ist am 12. Mai 2024 verstrichen und der Gemeinderat wartet immer noch auf die Antwort vom Stadtrat und von der PSW Schulpflege.**

**Fragen:**

1. **Welches sind die Gründe für die Überziehung der Antwortfrist um mehr als das Doppelte?**
2. **Wann kommt der Stadtrat seiner Pflicht nach und beantwortet die Fragen zuhänden des Parlaments?"**

(Chris Tattersall trifft um 19:13 Uhr ein.)

**Stadtrat Primarschule Pierre Rappazzo:** Besten Dank für die Fragen Patrick. Tatsächlich ist das unschön und hat mich auch immer gestört, als ich noch auf der anderen Seite gesessen bin. Es gibt nicht Gründe, sondern es gibt nur einen Grund, und zwar das fehlende Controlling im Ablauf der Beantwortung der politischen Geschäfte. Es ist kein böser Wille, sondern eher ein Versäumnis. Zur Frage 2 kann ich sagen, dass der Stadtrat die Beantwortung zuhänden des Gemeinderats verabschiedet hat. Wenn alles korrekt verläuft, dürfte die Beantwortung der Interpellation an der nächsten Gemeinderatssitzung behandelt werden.

**Patrick Reust, SP:** Danke Pierre für die Antwort. Ich habe grösste Bedenken, was diese Tarifierungsanpassung angeht. Ich weiss nicht, ob das in der Schule gleich eingeschätzt wird, wenn

die Antwort so lange dauert. Ich weiss von Eltern, die ihre Kinder wegen der Tarifierhöhung aus der Betreuung genommen haben. Das sind Familien, die den Maximaltarif bezahlten, das Betreuungsangebot also quersubventioniert haben. Falls viele solche Eltern weggefallen sind, ist der Deckungsgrad inzwischen sogar noch weiter gesunken. Die happige Tarifierhöhung wird als ungerecht empfunden und bewegt die Bevölkerung nach wie vor. Bei der SP gehen immer noch Anfragen zu den Betreuungskosten ein. Die Situation seit der Tarifierhöhung ist für ganz viele unverständlich. Falls die Eltern den Eindruck erhalten, dass die Politik hier einfach nicht reagiert, dann bin ich überzeugt, dass noch mehr Kinder aus der Betreuung genommen werden.

Ich bin froh zu hören, dass die Beantwortung der Interpellation an der nächsten Gemeinderatssitzung kommt. Ich hoffe sehr, dass es nicht wieder Überraschungen gibt. Es ist ein sehr wichtiges Angebot für berufstätige Eltern, das bis vor kurzem gut funktioniert hat. Man soll um alles in der Welt vermeiden, dass dieses jetzt an die Wand gefahren wird.

---

0.5.3

### **3. Ersatzwahlen Kommissionen**

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Infolge der Austritte von Nico Frommherz und Urs Hauser aus dem Gemeinderat kommt es in der Geschäftsleitung und der Rechnungsprüfungskommission zu Ersatzwahlen.

Der Präsident der IFK, Tom Koch, wird nun die Wahlvorschläge für die anstehenden Wahlen bekanntgeben. Vor der jeweiligen Wahl werde ich den konkreten Wahlvorschlag nochmals wiederholen.

Der Präsident der IFK hat das Wort.

**IFK-Präsident Thomas Koch:** Die IFK schlägt, unter Vorbehalt der Rechtskraft der Wahl der beiden, die folgenden Wahlvorschläge vor:

- **Carmen Brunner, Grüne**, als Stimmzählerin in die Geschäftsleitung und
- **Andreas Muheim, EVP**, in die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir kommen zur Wahl in die Geschäftsleitung: Vorschlag der IFK: Carmen Brunner, Grüne.

**Carmen Brunner, Grüne**, wird ohne Erweiterung und Auszählung unter Vorbehalt der Rechtskraft ihrer Wahl in den Gemeinderat als Stimmzählerin in die Geschäftsleitung gewählt.

.....

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir kommen zur Wahl in die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission: Vorschlag der IFK: Andreas Muheim, EVP.

**Andreas Muheim, EVP,** wird ohne Erweiterung und Auszählung unter Vorbehalt der Rechtskraft seiner Wahl in den Gemeinderat in die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission gewählt.

---

6.0.4.2

**4. Weisung 9, vom 6. März 2023, Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022-2024; Festsetzung**

(Auf eine Eintretensdebatte wird verzichtet.)

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Bevor wir in die Detailberatung gehen, gibt es einen Ordnungsantrag aus der Geschäftsleitung zu den Redezeiten.

**Ordnungsantrag Geschäftsleitung:**

Die Geschäftsleitung stellt den Antrag, die Redezeit zu den einzelnen Raumplanungskommissionsanträgen auf 5 Minuten zu beschränken. Das gilt nur für die einzelnen Anträge aus der Raumplanungskommission.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es eine Wortmeldung.)

**Samuel Wehrli, Grüne:** Gilt die Beschränkung der Redezeit pro Votum oder pro Antrag?

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Pro Votum. Aber ich hoffe, dass das nicht missbraucht wird.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es keine weiteren Wortmeldungen und Anträge.)

**Abstimmung über die Kürzung der Redezeit auf 5 Minuten**

Der Rat stimmt dem Antrag merheitlich zu.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Für die nachfolgenden Beratungen und Beschlussfassungen wird vorgeschlagen, gemäss der Reihenfolge der Anträge der Raumplanungskommission vorzugehen.

Zu Beginn erfolgt eine Detailberatung über die Weisung 9 generell. Dann wird Antrag für Antrag durchgegangen. Jeder Antrag von der Raumplanungskommission oder von einer Fraktion ist ein Änderungsantrag, über welchen sogleich abgestimmt wird. Wenn dieser Antrag keine Mehrheit findet, bedeutet dies Zustimmung zum jeweiligen Antrag des Stadtrats.

Gibt es drei oder mehr gleichgeordnete Änderungsanträge, kommt das Cup-System zur Anwendung. Dieses werde ich erläutern, falls wir es brauchen.

Nach allen Anträgen ist dann die Weisung bereinigt und wir kommen zur Schlussabstimmung.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es gegen das Vorgehen Einwände.)

**Patrick Höhener, Grüne:** Ich möchte das aufgreifen, was Samuel Wehrli vorhin gesagt hat. Ich bin überrascht, dass der Ablauf nicht so ist, wie wir ihn mindestens intern vorbesprochen und vordiskutiert haben. Stimmen wir jetzt wirklich über jeden einzelnen kleinen Teil ab, beispielsweise über den Kompromissantrag, wie er im Bericht und Antrag aufgeführt ist? Ich finde das schon noch elementar und bin überrascht, dass das Prozedere offenbar geändert wurde. Ich bin froh um Klarheit, damit wir alle auf dem gleichen Stand sind.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Ursprünglich war sogar angedacht, über jeden einzelnen Artikel, Absatz und Buchstabe separat abzustimmen, nicht nur über die Raumplanungsanträge, sondern noch über viel mehr. Wir haben das jetzt gekürzt, auch hinsichtlich, dass man über die einzelnen Punkte diskutieren kann und muss und dann bei der Abstimmung klar ist, über was man abstimmt. Aber es steht jedem frei, einen Ordnungsantrag zu stellen, dass man über das gesamtheitlich abstimmt.

**Ordnungsantrag von Samuel Wehrli, Grüne:**

Ich würde gerne einen Ordnungsantrag stellen, dass wir so abstimmen, wie wir es ursprünglich von der Raumplanungskommission gedacht und eingegeben haben.

Wir haben die Anträge nummeriert von A1, A2, A3 und dann B1 usw. und ich möchte auf diesem Niveau abstimmen, insbesondere beim Kompromissantrag. Über diesen soll als Einheit und als einen Antrag abgestimmt werden. Der Grund dafür ist, ich habe mir die Frage noch gestellt, ob es rechtlich problematisch ist oder nicht, und habe kein Feedback erhalten. Ich finde den Zeitpunkt zu spät, wenn man heute Abend hineinläuft und drei Minuten vor Sitzungsbeginn informiert wird, dass das nicht mehr gilt. Ich finde die Geschäftsleitung des Gemeinderats, ich glaube ihr habt es gestern Abend herausgefunden, was relativ knapp ist, hätte immerhin eine E-Mail schreiben können, dass man innerhalb der Kommission und mit Bruno klären könnte, was wir jetzt machen. Jetzt, zu diesem Zeitpunkt, finde ich es einfach zu spät, da noch ad hoc zu ändern. Ich finde es ändert sich auch etwas, wenn man als Kommission nicht mehr darüber beraten kann. So hat die Geschäftsleitung einen sehr grossen Einfluss auf den Ausgang einer Abstimmung, die die Kommission vorbereitet hat, wenn sie plötzlich die Modalität der Abstimmung ändert. Mein Ordnungsantrag ist, so abzustimmen, wie wir es ursprünglich eingegeben haben.

**Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP:** Mir wurde mitgeteilt, dass der Kompromissantrag aus rechtlichen Gründen nicht zusammengefasst werden kann. Ich wäre auch dafür gewesen, dass man über diesen in einem abstimmt. Aber das Problem wird sein, dass die Sitzung oder die Abstimmung angegriffen werden könnte, wenn es rechtlich nicht stimmt. Aber das müsstet ihr abgeklärt haben. Also so habe ich es verstanden.

**Daniel Willi, SP:** Ich stütze das Votum von Samuel. Der Antrag kam nur zu Stande, weil er als Kompromiss unter verschiedenen Aspekten und Themen so zusammengefasst wurde. In der Raumplanungskommission haben wir diesen bewusst als Kompromissantrag formuliert,

weil es ein Paket ist und nicht einzelne Teile sind. Wir haben miteinander über das so verhandelt und es widerspricht eigentlich dem Antrag, wenn man ihn jetzt wieder auseinandernimmt. Es hätte gar keinen solchen Antrag, gegeben, wenn wir über die einzelnen Teile hätten diskutieren müssen.

**Patrick Höhener, Grüne:** Wenn ich jetzt höre was Dani und Samuel gesagt haben und was Bruno gesagt hat, dann mögen rechtlich gewisse Bedenken da sein, ob das überhaupt so geht. Fakt ist aber, den Bericht und Antrag haben wir so wie er vorliegt erhalten. Das ist der Ausfluss der langen und ganzen Diskussion die stattgefunden hat. Wenn über das Produkt, so wie es da steht, nicht abgestimmt werden kann, dann nehme ich an, hätte man rückblickend das auch anders formuliert, sprich den Bericht und Antrag anders gemacht und die Kompromisse anders gefunden, anders formuliert oder was auch immer. Ich finde es matcht nicht mehr über das wir nun abstimmen und über das was im Bericht und Antrag steht. Ich bin der Meinung, entweder stimmen wir so ab, wie wir es im Bericht und Antrag haben mit dem Risiko, dass wir etwas machen, das wir nicht dürfen, was nicht cool ist, oder sonst müsste man im Extremfall nochmals zurück in die Kommission gehen und einen neuen Bericht und Antrag schreiben, der auf das Stimmprozedere gemünzt ist, das wir offenbar einhalten müssen. Aber für mich ist es ein totaler Clas und ich kann mich damit nicht einverstanden erklären. Unabhängig wo man politisch steht bin ich irritiert. Man schreibt einen Bericht und Antrag in der Annahme, dass er so zur Abstimmung kommt und dann erfahren wir ein paar Minuten vor der Abstimmung, dass es ganz anders läuft. Das ist aus meiner Sicht nicht okay und darum bin ich der Meinung, dass wir so heute Abend nicht weiterfahren dürfen. Es geht irgendwie nicht.

**Stadtpräsident Philipp Kutter:** Es ist offenbar so, dass man aus rechtlichen Gründen nicht über mehrere Artikel, die unterschiedlichen Inhalt haben, nur einmal abstimmen kann. Ihr könnt euch sehr wohl weiterhin an den Kompromiss halten, den ihr in der Raumplanungskommission gefunden habt. Ihr könnt so, wie die einzelnen Ziffern beschrieben sind, wo ihr was macht bzw. wo ihr euch wie geeinigt habt. Wenn sich alle an das halten, gilt der Kompromiss inhaltlich ja weiterhin. Dann ist es unerheblich, ob man in einmal abstimmt oder in mehreren Schritten. Das einzige, was sich nun ändert ist, dass ihr jetzt mehrmals die Hände heben müsst für einen Kompromiss den ihr gefunden habt.

**Samuel Wehrli, Grüne:** Ich wehre mich ein bisschen, weil ich es nicht korrekt finde. Wir alle hier im Saal bereiten uns vor. Es ist ein enorm wichtiges Geschäft. In allen Kommissionen haben wir intensiv darüber diskutiert. Wir haben uns Meinungen zu den Anträgen gemacht, so wie sie da stehen. Der Zeitpunkt, 3 Minuten vor der Sitzung, die Ausgangslage von den Diskussionen, die in jeder Kommission und in jeder einzelnen Fraktion geführt worden sind, jetzt noch zu ändern, finde ich ist schlicht weg zu spät. Es geht mir auch um die Fraktionsarbeit etc. Ich finde auch den Ablauf hier nicht korrekt. Es ist nicht korrekt kommuniziert worden, was in der Substanz heute Abend vorliegt und das nachdem es darum gegangen ist, ob man eine Eintretensdebatte macht oder nicht. Es wäre für eine Eintretensdebatte relevant, dass wir vor der Frage zur Eintretensdebatte wissen, um was es heute Abend überhaupt geht. Es wurde noch nicht richtig kommuniziert. Der Ablauf ist ziemlich durcheinander gekommen.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Das Drehbuch ist auf dem CMI Sitzungstool ersichtlich und dort hätte man sich auch informieren können über das Vorgehen. Das Drehbuch ist nicht erst seit dieser Gemeinderatssitzung für die Gemeinderäte ersichtlich, sondern schon länger.

**Thomas Koch, FDP:** Ich finde, wir streiten um Kaisers Bart. Die Lösung, die sich anbietet, hat der Stadtpräsident vorgegeben. Es stimmt wahrscheinlich, dass Anträge nicht zusammen genommen werden können, wenn sie inhaltlich keinen Zusammenhang haben. Da würden wir uns auf das Glatteis begeben und würden die Flanke öffnen, dass es angefochten wird. Aber inhaltlich können wir die einzelnen Abstimmungen innerhalb des Kompromissantrags genauso durchführen, wie der Kompromiss war. Wenn eine Fraktion für den Kompromissantrag war, muss die Fraktion fünf oder sechs Mal ja sagen und wenn eine Fraktion dagegen war, sagt sie halt fünf oder sechs Mal nein. Inhaltlich bringen wir den Kompromiss zu Stande. Man sollte jedoch nicht über jeden Unterpunkt des Kompromissantrags die Diskussion neu eröffnen. Ich glaube das wäre falsch. Aber die Lösung, danke Philipp, hast du aufgezeigt. So müssen wir es machen.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es keine weiteren Wortmeldungen und Anträge.)

**Abstimmung über Kompromissantrag in einem abstimmen**

Der Rat lehnt den Antrag ab.

(Auf Nachfrage des Gemeinderatspräsidenten gibt es keine Einwände gegen das weitere Vorgehen.)

**Detailberatung:**

**Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP:** «Was lange währt wird endlich gut! » Mit diesem Sprichwort, das laut Überlieferung vom römischen Dichter «Ovid» stammt, der um die Zeitwende gelebt hat, kann man die ganze Geschichte und den Ablauf um die Weisung 9 Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022-2024 meines Erachtens am besten beschreiben.

Nach der Fusion der Gemeinden Hütten und Schönenberg mit Wädenswil im Jahr 2019 hat man die Bau- und Zonenordnungen von den drei Gemeinden harmonisieren und aktualisieren müssen. Die bestehenden Regelwerke, teils aus den 1990er Jahren, sind veraltet gewesen und haben an neue rechtliche und planerische Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, einschliesslich den Änderungen im Raumplanungsgesetz und weiteren kantonalen sowie regionalen Richtplänen. Die Gesamtrevision der BZO hat drei Ziele verfolgt: den Erhalt von bestehender Qualitäten, die Schaffung von neuer baulicher Möglichkeiten und die Bewältigung von städtebaulicher Herausforderungen. Der Prozess, der vom Herbst 2019 bis im Frühling 2023 gedauert hat, ist von der Stadt Wädenswil mit Unterstützung von externer Planungsbüros durchgeführt worden. Die Bevölkerung hat durch Teilnahme an Dialoge und

Workshops aktiv können mitwirken. Mit der Weisung 9 vom 6. März 2023 hat der Stadtrat am Gemeinderat beantragt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022–2024 festzusetzen.

An der Raumplanungskommissionssitzung vom 12. April 2023 sind den Kommissionsmitgliedern die Themen vorgestellt und das Vorgehen und der gewünschte Ablauf bekannt gegeben worden. Die sieben Themen Zonen-Systematik / Wohnzonen / Klimaanpassung / Kernzonen / Industrie- Gewerbezone / Testplanung Au und preisgünstiger Wohnraum sind der Kommission ab der Sitzung vom 26. April 2023 bis zur Sitzung vom 14. Februar 2024 präsentiert worden. Insgesamt sind 36 Sitzungen nötig gewesen bis der Bericht und Antrag pfannenfertig vorgelegen ist.

Wenn man bedenkt, dass die alte BZO 35 Artikel beinhaltet und der Entwurf von der neuen BZO 61 Artikel umfasst, als fast doppelt so viel, kann man sich sicher ausmalen, dass es die von der Kommission benötigten Zeit von 1 ½ Jahre einfach gebraucht hat.

Ich persönlich bin der Meinung, dass die Kommission eine sehr gute Vorarbeit geleistet hat. Immer wieder sind auch die Fraktionen in die Entscheidungsfindung eingebunden und die Rückmeldungen dann in der Kommission verwertet worden. Mit den Anträgen zur Streichung von 6 Artikeln und diversen Anträgen, die schlankere Formulierungen in den Artikel verlangen, ist das ganze Werk auch redaktionell und inhaltlich von der Kommission entschärft worden, was auch den Arbeitsaufwand der Baubewilligungsbehörde dann markant verringern müsste. Ich möchte in meinem Vorwort nicht explizit auf alle Themen eingehen, denn diese sind wie eben gesagt schon ausführlich in den Fraktionen besprochen worden. Ich möchte es aber nicht unterlassen auf ein Thema nämlich die Klimaanpassung und im Speziellen auf das Thema Grünflächenziffer einzugehen. Dieses Thema hat in der Kommission für lange und immer wieder kontroverse, und schon fast dogmatische und ausufernde Diskussionen geführt. Ohne eine Kompromissfindung, die von grüner und bürgerlicher Seite angestrebt und auch ausgearbeitet worden ist, wäre die ganze Vorlage nach meinem Dafürhalten schon fast zum Scheitern verurteilt gewesen. Das Verhalten der Kommission hat bewiesen, dass man auch bei diametral auseinandergehenden Meinungen mit ein wenig Kompromissbereitschaft einen Konsens finden kann. Das hat mich als Kommissionspräsident sehr gefreut und mir einmal mehr gezeigt, dass man auch im ein wenig fortgeschrittenen Alter jeden Tag noch etwas dazu lernen kann.

Zum Schluss möchte ich mich noch bei allen Beteiligten bedanken. Mein Dank geht an Frau Stadträtin Astrid Furrer, an Sandro Capeder und Marco Forster von Planen und Bauen, die die Kommission in der ganzen Zeit unterstützend begleitet haben. Mein Dank geht aber auch an alle Kommissionsmitglieder, die zu keiner Zeit nachgelassen haben und den Auftrag, den wir im Frühjahr 2023 vom Rat erhalten haben, erledigt haben.

Bevor wir jetzt mit der Debatte anfangen, möchte ich euch, liebe Ratsmitglieder, noch den letzten Satz im Bericht und Antrag in Erinnerung rufen. Unter dem Buchstaben E) steht: Die einstimmige Raumplanungskommission empfiehlt unter Berücksichtigung der zusätzlichen beschlossenen Anträge Zustimmung zu den Anträgen des Stadtrats gemäss Weisung 9 vom 6. März 2023.

**Daniel Willi, SP:** In der Bau- und Zonenordnung wird für jedes einzelne Grundstück festgelegt in welchem Umfang gebaut und wie es genutzt werden darf. Es werden die zulässigen Gebäudehöhen, die Anzahl Stockwerke und vieles mehr festgelegt. Es wird geregelt, ob gewohnt, eingekauft oder gearbeitet wird und wo öffentliche Gebäude stehen. Die BZO hat Einfluss auf unsere Grünräume und auf den Verkehr. Die BZO betrifft uns also alle; nicht nur die Grundeigentümer und Investoren, sondern uns alle, ob wir uns im Freien oder Drinnen aufhalten. Die gebaute Umwelt ist die Umsetzung unserer BZO.

Die BZO ist kein statisches Konstrukt. Sie verändert sich mit dem Lauf der Zeit und ist daher stets auch ein Abbild unserer Gesellschaft und unserer Herausforderungen. Es ist daher üblich, dass sie jeweils nach rund 20 Jahren überarbeitet wird. Daher verdient sie es auch von einem vollständigen Gemeinderat verabschiedet zu werden.

Die Bevölkerung hatte mehrere Gelegenheiten sich in die Überarbeitung einzubringen. Der aufwändige und unter Führung der Abteilung Planen und Bauen sehr gut moderierte Mitwirkungsprozess wurde laufend auf [www.stadtneuland.ch](http://www.stadtneuland.ch) dokumentiert. Aus diesem Prozess ist mit der Unterstützung durch Fachpersonen ein guter zukunftsorientierter Entwurf einer BZO entstanden, der die vielen Anliegen der Bevölkerung berücksichtigt hat. Dieser Entwurf lag öffentlich auf.

Bevor ich zum Aber komme, nehme ich die Danksagungen von Bruno auf. Hervorheben möchte ich die fachkundige Unterstützung durch die Abteilung Planen und Bauen, anfänglich insbesondere durch Sandro Capeder und anschliessend durch Marco Forster.

Die vielen Sitzungen in der Raumplanungskommission und die lange Dauer bis wir endlich Bericht und Antrag zusammen hatten, haben mir die Grenzen unseres Parlaments- und Kommissionsbetriebes für ein derart spezifisches und umfangreiches Thema aufgezeigt. Es ist legitim, nicht am Mitwirkungsprozess teilzunehmen und die BZO im Nachgang zu verändern. Die Diskussionen in der Raumplanungskommission unter uns Laien, konnten meiner Meinung nach aber dem wichtigen Anliegen oft nicht gerecht werden. Allzu oft, und ich nehme mich hier nicht aus, waren die Sitzungen mehr Stammtisch, als fundiert sachliche Verhandlungen. Es wurde Parteipolitik anstatt Sachpolitik betrieben. Als Kommissionsmitglieder hatten wir anschliessend jeweils die Aufgabe, unsere Gemeinderäte in der Fraktion über die Themen zu informieren. Sind wir ehrlich: wer hier im Raum kann bei den einzelnen Anträgen überzeugt hin stehen und sie erklären? Aus meiner Sicht ist das Thema zu umfangreich. Im Rahmen der Debatte in der Raumplanungskommission wurden nun etliche Anträge gestellt, welche das anfänglich gute Konstrukt zu zerreißen drohen. Die ökologischen Bedenken und Anliegen, die dafür formulierten Zweckartikel, die guten Ideen für preisgünstigen Wohnraum, die wichtigen Anliegen zum Erhalt eines guten Ortsbilds, sie alle drohen verwässert oder gar entfernt zu werden.

Die SP/EVP Fraktion wehrt sich gegen diesen Abbau und behält sich für die Schlussabstimmung die Zustimmung noch offen.

Du hast es mir gesagt Nicolas, ich hätte jetzt einen Ordnungsantrag bringen wollen, dass wir die Sitzung vor der Schlussabstimmung unterbrechen. Ich weiss jetzt nicht, ob ich das jetzt tun soll oder ob es du später übernimmst.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir nehmen das nach den Abstimmungen über die Anträge auf.

**Nicolo Taddei, FDP:** Vorerst bedanke ich mich bei Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer und beim ehemaligen Mitarbeiter der Abteilung Planen und Bauen Sandro Capeder, für die sehr kompetenten Erläuterungen zu dieser Weisung sowie für die Beantwortung der zahlreichen gestellten Fragen. Ebenfalls geht mein Dank an seinen Nachfolger Marco Forster, der sich innert kürzester Zeit in die Weisung eingearbeitet und uns als Kommission sehr unterstützt hat. Weiter bedanke ich mich bei dem Mitarbeiter, respektive den ex Mitarbeiterinnen der Abteilung Planen und Bauen Markus Hohl, Rita Newman und Jeannine Zeller, die ihr Expertenwissen ebenfalls mit der Kommission geteilt haben. Zum Schluss noch ein persönlicher Dank an den alt Gemeinderat Christian Nufer. Als sein Nachfolger hat er mich perfekt in die Weisung eingeführt und eingearbeitet. Herzlichen Dank.

Nun zur BZO. Wie der Kommissionspräsident bereits erläutert hat, haben wir intensiv an der neuen BZO gearbeitet und entsprechend Zeit dafür eingesetzt. Inhaltlich hatte ich das Gefühl, dass die uns vom Stadtrat präsentierte BZO aufgrund der zahlreich enthaltenen und verschiedenen Sichtweisen der Experten zum Teil etwas überreguliert war. Zudem hat man aus meiner Sicht eher auf Verbote und weniger auf Anreize und Eigenverantwortung gesetzt. Mein liberales Herz hat an einigen Stellen geblutet, da gewissen Vorgaben doch relativ weit gingen, wie beispielsweise dem Bürger fast schon vorschrieb, wie er seinen Garten zu gestalten habe. Auch zeigen die Anträge A4 und A9 auf, dass die vorliegende BZO neu sogar gegen die übergeordneten Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verstossen würden.

Entsprechend war es uns von der FDP/BFPW-Fraktion von grosser Bedeutung, dass die BZO etwas liberaler wird. An dieser Stelle verzichte ich auf weitere Erläuterungen, da diese grösstenteils im Bericht und Antrag stehen und wir nachher noch gemeinsam durch die Anträge gehen.

Mein letzter Dank geht noch an die Mitglieder der Kommission. Unsere Zusammenarbeit war fruchtbar und konstruktiv und auch für mich eine Bereicherung. Aus meiner Sicht war es uns in der Kommission von zentraler Wichtigkeit, für die BZO die richtige Balance zu finden, sie nicht zu überladen, aber trotzdem möglichst allen gerecht zu werden. Ich bin nach den letzten eineinhalb Jahren der festen Überzeugung, dass wir mit den gemeinsam erarbeiteten Anträgen eine für alle schlankere, klarer formulierte und etwas liberalere BZO schaffen und die verschiedenen Interessen bestmöglich in Einklang gebracht haben.

**Samuel Wehrli, Grüne:** Ich schliesse mich all dem Danken an und wiederhole sie nicht nochmals. Sie gelten für mich aber genauso. Ich möchte mich zusätzlich insbesondere auch noch bei Bruno bedanken. Ich glaube das war eines der schwierigsten Geschäfte. In der Sache anspruchsvoll und auch in den Positionen. Bruno hat immer wieder mitgeholfen und mitgesteuert und am Schluss mitgeholfen alles zu schreiben. Dafür besten Dank. Ein spezieller Dank geht auch an Walter Tessarolo, der aus den langjährigen Debatten das Protokoll schreiben musste. Sicher keine einfache Aufgabe

Jetzt zur Sache: Heute stehen wir vor einer sehr wichtigen Entscheidung. Dieses Projekt hat viel Zeit und viel Geld gebraucht. Ich glaube es geht um eine Million oder so. Korrigiert mich, wenn das falsch ist. Aus meiner Sicht hatten wir einen super Prozess, bei der die Bevölkerung eingebunden wurde. Man konnte mitreden, mitdiskutieren und mitgestalten. Das hat mir super gefallen.

Die BZO wurde von der Abteilung Planen und Bauen entwickelt. Eine Abteilung, die schon lange eher in bürgerlicher Hand ist. Sie wurde danach vom Stadtrat verabschiedet und kam dann in den Gemeinderat und in unsere Kommission. Dort ist aus meiner Sicht etwas Überraschendes passiert: Es stellte sich nämlich heraus, dass obwohl alle Bürger und Bürgerinnen mitreden konnten und wir eine eher bürgerliche Projektführung hatten, zeigte sich, dass die BZO nicht sehr kompatibel mit den vielen bürgerlichen Meinungen ist. Ich finde, dort lief etwas nicht optimal. Dies sollte in Zukunft besser gemacht werden. Es ist ein Aufruf an den Stadtrat und die bürgerliche Seite. Ich sehe dort eure Verantwortung, dass ihr mithelft, dass das, was eure Leute unter euch tun, ein Produkt entsteht, das auch von eurer Basis mitgetragen und abgestützt wird. Die Konsequenz davon ist, dass wir ein sehr schwieriges Geschäft und sehr verschiedene Meinungen in der Kommission hatten, und dass wir heute diesen Abend haben, der sehr lange dauern und wahrscheinlich auch ziemlich anstrengend wird.

Aus grüner Sicht hätte ich sagen können okay, nicht mein Problem. Ich beharre auf den Maximalforderungen der BZO und wenn es diese nicht gibt, schicke ich sie bachab. Mein persönlicher Ansporn ist trotzdem, gute Lösungen zu finden und das konnten wir in der Kommission machen. Dafür stehe ich auch ein und bin dankbar. Wir haben gemeinsam einen Kompromiss ausgearbeitet. Ein Kompromiss macht auf allen Seiten ein bisschen weh, sonst wäre es kein Kompromiss. Ich möchte einfach nochmals dazu aufrufen, nicht voreilig die BZO und alles, was wir erarbeitet haben, bachab zu schicken. Wenn wir das machen würden, einfach mal vorab, hätten wir einerseits erhebliche Kosten, die für nichts waren, also das ganzen StadtNeuLand, die Büros, die wir organisiert haben usw. und andererseits zusätzlich aus grüner und linker Sicht, wären wir wieder bei der alten BZO. Dort gibt es keine Grünflächenziffern, kein ökologischer Ausgleich, einfach nichts dergleichen. Darum von mir nochmals ein Votum und ein warm machen für das weitere Dahinterstehen für das, was wir bisher geschaffen haben und im Sinne einer konstruktiven Lösung da mitarbeiten.

**Martin Bislin, Die Mitte:** Auch von meiner Seite einen herzlichen Dank an alle Beteiligten. Dazu auch einen herzlichen Dank an Bruno für dein Votum und den Rückblick über all das, was wir in der Kommission in den vergangenen eineinhalb Jahren erarbeitet, diskutiert und debattiert haben.

Aus Sicht der Mitte Fraktion ist es wichtig, dass die neue BZO klare Rahmenbedingungen beinhaltet, die möglichst ausgewogen daherkommen, trotz den vielen neuen Artikeln, aber so schlank wie möglich gehalten werden soll. Die Erweiterungen und Entwicklungen entsprechen dem heutigen Zeitgeist, die unausweichlich sind. Verschärfungen von Vorschriften sollen dennoch gekippt werden, schlanke sowie klare Formulierungen von Artikeln sollen dabei helfen, dass Bauentschiede so speditiv wie möglich getroffen werden können.

Die Harmonisierung der neuen BZO soll den Standort Wädenswil attraktiv weiterhin fördern, sei es beim Wohnen als auch beim Gewerbe und der Industrie. Dem müssen wir Sorge tragen. Darum setzen wir uns klar für juristische Personen ein. Wir wissen alle, dass uns von der Gewerbeseite ein starkes Steuersubstrat fehlt respektive noch viel Luft nach oben möglich ist, um Wädenswil weiter voran zu bringen. Das soll in Zukunft auch helfen, dass bezahlbarer Wohnraum in unserer Gemeinde realisiert werden kann und nicht nur ein Lippenbekenntnis bleibt. Auf Seiten der Linken und der Grünen wird argumentiert, dass die bürgerlichen versuchen alles zu bekämpfen. Wir aus der Kommission und der Mitte haben dazu versucht, unseren Beitrag zu leisten, dass ein gemeinsamer Kompromiss und eine Lösung von links und rechts entworfen und für die neue BZO ausgeschaffen worden ist. Ebenso hat unser Präsident der Raumplanungskommission in Sachen Klima respektive auf die neuen Themen der Grünflächenziffer und Biodiversität hingewiesen, die allen unter den Nägeln brennen. Wir haben das ernst genommen und in einem gesunden Mass vertreten können. Aus Sicht der Mitte ist ein guter Kompromiss entstanden, über den wir heute Abend befinden können.

**Stadträtin Planen und Bauen, Astrid Furrer:** Die vorliegende Weisung ist der grösste Brocken, den das Parlament in den letzten Jahren behandelt hat. Vielleicht sogar, seit es das Parlament Wädenswil gibt. Wir mussten die BZO zu revidieren - aus notwendigen Gründen wie Harmonisierung der Baubegriffe und auch aufgrund der Harmonisierung der drei Zonenordnungen unserer Gemeinden.

Die Frage ist nun, ob wir uns auf das Wichtigste beschränken, oder sollen wir sowieso das ganze Gerüst überdenken und neue Themen aufnehmen? Die jetzige BZO ist aus dem Jahre 1991 und es hat in der Zeit nur kleine Änderungen gegeben. Und es ist klar, dass die neue BZO wieder eine Weile halten sollte, 25 bis 30 Jahre im Minimum, bis man sie wieder totalrevidieren muss. Die Stadt hat sich dazu entschieden, die Zukunft wieder aktiv in die Hand zu nehmen und darum eine Totalrevision gemacht. Sicher wäre es für alle viel einfacher gewesen, wenn man nur das Notwendigste gemacht hätte. Aber das ist nicht das, was wir uns vorstellen, wie man Politik macht. Ich selber gestalte lieber, als ich nur verwalte. Und das hat mein Vorgänger, Heini Hauser, der ebenfalls im Publikum sitzt, auch so gesehen. Er ist eigentlich Vater der Vorlage.

Es gab einige, die sagten, ihr seid ja "verrückt" hier in Wädenswil. So ein Riesenprojekt das überfordert ja alle und am Schluss wird es noch abgelehnt, weil ihr so viel hineinpackt. Wir sollten uns doch lieber aufs Wichtige beschränken. Wie gesagt, wir sahen es ein wenig anders und haben deshalb versucht, die Vorlage ausgewogen zu gestalten, so dass es für alle etwas drin hat und nach dem Motto: Wenn alle gleich unzufrieden sind, ist es eine gute Vorlage.

Mich dünkt es, ein Parlament zu haben bei so einem grossen Projekt ist ein grosser Vorteil. Ich glaube so ein Projekt kann man nicht machen in einer Gemeinde mit einer Gemeindeversammlung. Wir konnten uns hier in der Raumplanungskommission die Zeit geben, um wirklich genau nachzufragen. Die Raumplanungskommission wollte verstehen, worum es geht. Das benötigte seine Zeit, hatte aber auch den Vorteil, dass nicht, wie an einer Gemeindeversammlung, Schnellschüsse an Anträgen von Einzelinteressen kommen, die dann das

ganze Gerüst durcheinanderbringen und nicht standhalten. Es war die Rede von den Grenzen eines Parlaments. Aber wofür hat man dann ein Parlament und wer sonst, als das Parlament kann so etwas machen. Es kann ja nicht sein, dass man wichtige Sachen nicht macht, weil man das Gefühl hat, es sei ein zu grosser Brocken. Dann muss man sich halt die Zeit nehmen und es scheint mir, die Kommission hat hier wirklich verstanden, worum es hier ging und ich muss ihr hier ein grosses Kränzchen winden. Die Mitglieder wollten wirklich das Konstrukt und die Gesamtheit verstehen zwischen den verschiedenen Anträgen und Artikeln.

Alle Änderungen der BZO lassen sich in drei Hauptziele unterordnen: Qualitäten erhalten und neu schaffen, neue bauliche Möglichkeiten schaffen und städtebauliche Herausforderungen bewältigen.

Als Beispiele seien genannt:

- Bei Aufzonen könnte man einfach die Ausnutzungszimmer erhöhen. Das wäre eine einfache Sache gewesen. Aber wir haben es nur so gemacht, dass man sagte: Verdichtung mit mindestens einem Stockwerk mehr.
- Das nicht anrechenbare Untergeschoss in Wohnzonen soll zu einem vollwertigen Erdgeschoss werden. Das sahen wir als Qualität. Das wird anders gesehen, das sehen wir ja dann nachher.
- Grünthemen sollen die Hitze in der Stadt mindern.

Und so weiter und so fort. Das sind alles Themen, die unter diesen drei Hauptzielen zu subsummieren sind. Das ist jetzt typisch Politik. Es gibt hier jetzt bei keinem dieser Themen ein Richtig oder Falsch. Es ist eine politische Wertung der Gewichtung von der eigenen Vorstellung wie etwas sein soll.

Ich bin der Kommission sehr dankbar, dass sie Kompromisse gefunden hat. Links und Rechts musste ein wenig bluten. Fatal wäre, wenn die BZO wirklich abgelehnt werden sollte. Das wäre wirklich ein Scherbenhaufen. Nicht nur finanziell, sondern überhaupt für die ganze Sache. Auch mit diesen Kompromissen; die BZO ist nicht so schlecht, dass man überhaupt nicht damit leben könnte. Wie gesagt: die Kommission ging mit den Anträgen verantwortungsvoll um.

So hoffe ich, dass alle Parteien am Schluss dem Gesamtpaket zustimmen können und eine Volksabstimmung nicht notwendig sein wird. Man wird es sehen. Es ist selbstverständlich legitim, wenn man das fordert. Wir würden damit auch sehr viel Zeit sparen. Das ist mir noch ein Anliegen. Denn ich muss sagen: In der Zwischenphase, seit der Stadtrat das Konstrukt erlassen hat zuhanden des Gemeinderats, gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Und das ist also ein rechter Brocken. Für Bauherren aber auch für die Bauabteilung um zwei BZO's miteinander zu beachten – allenfalls noch unter Umständen Schönenberg und Hütten. Das ist also keine schöne Sache. Und es ist gut, wenn diese Phase so schnell wie möglich beendet wird.

Zu den einzelnen Anträgen dann werde ich mich kaum äussern. Ich wünsche jetzt dem Parlament eine gute Debatte und weise Entscheidungen.

**Clemens Schroedter, GLP:** Wir sind heute hier, um über eine Entwicklung zu sprechen, die unser aller Leben in Wädenswil massiv beeinflussen wird: die neue Bau- und Zonenordnung. Eine Ordnung, die vielversprechende Ziele hatte, aber in der Umsetzung leider weit zurückgeblieben ist.

Wädenswil sollte eine Gemeinde sein, die sich durch hohe Lebensqualität, eine intakte Natur und eine gut funktionierende Infrastruktur auszeichnet. Die BZO versprach uns eine nachhaltige Entwicklung, die Freiräume zu schützen, den öffentlichen Verkehr zu stärken und ein geordnetes Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Doch leider sieht man das nicht alles in der BZO.

Die Versprechen der BZO:

- Schutz von Freiräumen: Die BZO versprach uns, die wertvollen Grünflächen und Naturräume zu schützen. Wir vermissen hier jedoch eine klare Linie, weder wurden die Freiräume neu verbunden noch wirklich erweitert. Bisher Bestehendes wurde so benannt.
- Stärkung des öffentlichen Verkehrs (ÖV): Die BZO sollte den Ausbau des ÖV fördern und den motorisierten Individualverkehr reduzieren. In der BZO wird der ÖV nicht explizit erwähnt und aus den neuen Zonen ist dies auch nicht ersichtlich. Weiter wird auch nicht auf eine nötige Änderung der Strassensituation eingegangen, die durch Aufzonung möglich sein wird. Weder für die Autos noch für die Fahrräder.
- Nachhaltiges Bevölkerungswachstum: Die BZO sollte ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum ermöglichen, das heisst, die Infrastruktur wird nicht überlastet, sondern diese wächst geordnet mit. In der BZO wird nicht auf die nötige Infrastruktur oder deren Erweiterung eingegangen. Allfällig nötige Änderungen in den Erschliessungsplänen und ob mehr Platz für Schulen benötigt wird, ist leider auch nicht in der BZO behandelt.
- Es wurde uns "Mehr als Wohnen" versprochen. Die ursprüngliche Idee, die Wohnquartiere mit geringer und mittlerer Dichte zu bewahren und die Entwicklung der Zentren zu fördern, ist in den Hintergrund getreten. Stattdessen erleben wir eine Verdichtung verteilt auf die verschiedensten Zonen, anstatt eine Konzentration auf die Zentren. Die charakteristischen Merkmale unserer Quartiere, die unsere Gemeinde so liebenswert machen, werden somit nicht durch die BZO gestützt.
- Versiegelung von Flächen: Mit der neuen BZO wird tendenziell mehr Grünfläche gefördert, dies insbesondere auf den Flachdächern. Ob einem dies gefällt oder nicht ist Geschmackssache. Den Insekten ist allerdings egal, ob sie auf der Dachfläche sind. Manche haben es sogar lieber als den englischen Rasen. Andererseits ist ein Flachdach eine versiegelte Fläche, was ursprünglich zu minimieren galt.

Was nun? Ich fordere den Gemeinderat auf, sich folgende Fragen zu stellen:

- Entspricht die Weisung unserem ursprünglichen Auftrag?
- Wollen wir diesen Flickenteppich von Bauzonen?

Für mich ist klar: Die neue BZO ist leider nicht der grosse Wurf, den wir uns erhofft haben. Dies sieht man auch an der Anzahl der Anträge. In der Summe wird mehr Wohnraum mit geringfügig mehr Grünfläche generiert, somit tendiere ich schon zur neuen BZO.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Nun kommen wir zu den Änderungsanträgen der Raumplanungskommission. Hier gibt es nochmals einen Ordnungsantrag des Ratspräsidiums.

### **Ordnungsantrag Gemeinderatspräsidium**

Die jeweiligen Raumplanungskommissionsanträge A1 bis C4, das heisst die einstimmigen, die Mehrheits- und Minderheitsanträge inkl. die Kompromissanträge, ohne Anträge D, da hier sehr wahrscheinlich das Cup-System zur Anwendung kommt, einzeln zur Abstimmung gebracht werden. Eine Aufspaltung eines einzelnen Raumplanungskommissionsantrags in mehrere Abstimmungen ist nicht vorgesehen.

Hier verweise ich auch auf das Drehbuch, das im CMI-Tool steht. Die Alternative wäre, dass wir bei jedem Raumplanungskommissionsantrag über jeden Artikel, Absatz, Buchstabe und die Wohnzone separat abstimmen würden.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen oder Gegenanträge.)

### **Abstimmung über die Raumplanungskommissionanträge A1 bis C4 einzeln abzustimmen**

Der Rat stimmt dem Antrag zu.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir kommen nun zu den einstimmigen Raumplanungskommissionsanträgen:

### **Antrag A1**

*Art. 5 nBZO ist mit einem neuen Abs. 6 zu ergänzen:*

<sup>6</sup> *Für die Gebäude gemäss Abs. 1 und Abs. 3 kommen die Bestimmungen zu den maximal anrechenbaren Dachgeschossen und den maximal anrechenbaren Untergeschossen gemäss Art. 7 zur Anwendung.*

### Begründung des Antrags

**Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP:** Wie ich schon am Anfang erwähnt habe, ist die Raumplanungskommission zu jederzeit eng mit den Fraktionen im Kontakt gestanden und hat die verschiedenen Anträge dort behandelt. Aus diesen Diskussionen hat sich bei den Anträgen A1 bis A12 in der Kommission eine einstimmige Meinung gebildet. Im Antrag A5 ist auch der Kompromissantrag beinhaltet, wo jetzt aus verfahrenstechnischen Gründen hat müssen aufgesplittet werden. Meines Erachtens sollten zu den

einstimmigen Anträgen keine Voten mehr gehalten werden und somit sollte bei allen diesen Anträgen «durchgestimmt» werden.

Die SVP-Fraktion schliesst sich der Kommission an und wird allen einstimmigen Anträgen zustimmen.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A1**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

**Antrag A2**

*Art. 5 Abs. 5 nBZO ist wie folgt anzupassen:*

*<sup>5</sup> In der KS dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei **nicht** erhöht werden. Umnutzungen zu Wohnen sind **nicht** zulässig.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A2**

Der Rat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

---

**Antrag A3**

*Art. 7, Abs. 1, Zonen K2, K3, K4 und K5 (Kernzonen)*

*Art. 17 (Zentrumszone)*

*Art. 21, Abs. 1*

*Alle Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezonon WG4/85% und WG5/100% sind wie folgt zu ändern:*

*Der Wert «Anrechenbare Dachgeschosse max.» ist von 1 auf 2 zu erhöhen.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A3**

Der Rat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

**Antrag A4**

*Art. 21 nBZO und Art. 28 nBZO sind wie folgt anzupassen:*

*Die Unterbauungsziffern in den Grundmassen sind ersatzlos zu streichen.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A4**

Der Rat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

**A5 Kompromissantrag Art, 7, 21, und 35 - 41**

**Antrag A5.1**

*Art. 7 nBZO Kernzonen*

*Für die Zone K2 ist die Grünflächenziffer gemäss Art. 36 von 20% auf 30% zu erhöhen.*

Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Es ist wohl klar, dass wir von FDP/BFPW-Fraktion auch bezüglich BZO weniger Gesetze, weniger bauliche Einschränkungen und entsprechend weniger Bürokratie fordern und dem Bürger mehr Freiheit lassen und an die Eigenverantwortung glauben. Die linke und grüne Ratshälfte ist grundsätzlich nicht dieser Meinung und wünscht meistens noch mehr Regulierung. Diese zwei verschiedenen Sichtweisen konnten in diesem Kompromissantrag sinnvoll vereint werden, um eine Lösung im Sinne aller Parteien zu ermöglichen. Aus meiner Sicht ist dies Politik und ich bedanke mich herzlich, dass wir einen Kompromiss gefunden haben und hoffe, dass dieser heute einstimmig angenommen wird.

**Samuel Wehrli, Grüne:** Ich möchte mich dem Votum von Nicolo anschliessen. Wie gesagt, der Kompromissantrag liegt mir am Herzen. Ich erlaube mir, noch ein bis zwei Punkte zu ergänzen. Es liegt in der Natur der Sache, weil die ursprüngliche BZO die grünen Themen sehr sehr gut vertreten hat und demgegenüber sehr starke Abstriche gestanden sind als Ausgangslage des Kompromisses. Dass man jetzt, wenn man den Antrag liest, natürlich nur

die Abstriche liest, und nicht das, was geblieben ist. Auf zwei Sachen, die geblieben sind, möchte ich auch noch hinweisen. Das ist noch wichtig für das Verständnis. Uns, insbesondere der Grünen Fraktion, liegen die Biodiversität und der Erhalt der Grünflächen sehr am Herzen. Dort konnten wir uns finden im Kompromiss. Die sind nach wie vor so drin, wie in der BZO ursprünglich geplant.

Das nächste heisse Thema ist die Grünflächenziffer. Da haben wir uns darauf geeinigt, dass wir die erhalten in der W4 und W5 Zone. Bei den W2 und W3 Zonen, häufig Einfamilienhäuser, wo die Besitzer auch darin leben, da haben wir aus linker grüner Seite eher schmerzhaft Abstriche gemacht, von 60 % auf 30 %. Zu einem gewissen Grad kann man das verargumentieren. Auch damit, dass auf diesen Grundstücken häufig die Besitzer incentiviert sind. Ich glaube ich belasse es dabei. Diese beiden Punkte wollte ich noch anmerken.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A5.1**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

**Antrag A5.2**

*Art. 21 nBZO Wohnzonen*

*Für die zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen ist die Grünflächenziffer gemäss Art. 36 von 60 % auf 30 % zu senken.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A5.2**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

### Antrag A5.3

Zu Beginn des Abschnitts F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung wird ein neuer Artikel «Grundsatz» in die nBZO eingefügt:

Art. xy Grundsatz: Der Nachweis der nachfolgenden Vorschriften zu Begrünung und Umgebungsgestaltung hat mit einem Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist, zu erfolgen.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### Abstimmung über Antrag A5.3

Der Rat stimmt dem Antrag grossmehrheitlich zu.

### Antrag A5.4

Art. 35 nBZO Neupflanzungen von Bäumen ist wie folgt anzupassen:

In den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen ist pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen. ~~Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Massnahmen, welche die Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.~~

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### Abstimmung über Antrag A5.4

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

### Antrag A5.5

Art. 36 Abs. 2 nBZO (Grünflächenziffer, Reduktionsmöglichkeit) ist ersatzlos zu streichen.

~~<sup>2</sup>Die geforderte minimale Grünflächenziffer in der W2/30%, W3A/35%, W3B/45% und W3C/60% kann auf 50 % reduziert werden, wenn im Gegenzug die im Sinne des ökologischen Ausgleichs gestaltete Fläche gemäss Art. 37 Abs. 1 im selben Umfang erhöht werden.~~

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A5.5**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

**Antrag A5.6**

Art. 37 Abs. 1 nBZO (Ökologischer Ausgleich) ist wie folgt anzupassen:

<sup>1</sup> Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind **zu 100% höchstens-50%** an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A5.6**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

**Antrag A5.7**

Art. 37 Abs. 3 nBZO (Schotterbeete) ist ersatzlos zu streichen.

<sup>3</sup> ~~Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnete Schotterbeete zulässig.~~

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A5.7**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

### Antrag A5.8

Art. 39 Abs. 2 nBZO (Siedlungsrand, Farbgebung von Gebäuden) ist ersatzlos zu streichen.

~~<sup>2</sup>–Bauten und Anlagen gegenüber dem Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.~~

#### Abstimmung über Antrag A5.8

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

.....

### Antrag A5.9

Art. 40 nBZO «Terrainveränderungen und Abgrabungen» ist ersatzlos zu streichen.

~~<sup>1</sup>–Es sind in allen Zonen ausser in den IG-Zonen grundsätzlich nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Zugänge sowie Ein- und Ausfahren.~~

~~<sup>2</sup>–Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs sowie um eine städtebaulich angemessene Gestaltung der Erdgeschosse an Hanglagen zu ermöglichen können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden.~~

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### Abstimmung über Antrag A5.9

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

### Antrag A5.10

Art. 41 nBZO (Ausführungsreglement zum ökologischen Ausgleich) ist wie folgt anzupassen:

~~Der Stadtrat erlässt ein Ausführungsreglement, in dem die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 präzisiert werden. Soweit notwendig können darin weitere Ausführungsbestimmungen zu den Bestimmungen in Art. 34 – 40 erlassen werden.~~

<sup>1</sup> Die Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Flächen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 Abs. 1 werden in einem Ausführungsreglement geregelt.

<sup>2</sup> Das Ausführungsreglement wird durch den Gemeinderat erlassen, geändert oder aufgehoben.

<sup>3</sup> Das Ausführungsreglement definiert eine Auswahl von Elementen der ökologisch wertvollen Grünflächengestaltung und deren Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.

<sup>4</sup> Hinweise zur fachgerechten Pflege der ökologisch wertvoll begrüneten Flächen werden in einem separaten Merkblatt aufgeführt, welches nicht Bestandteil des Ausführungsreglements ist.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A5.10**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

**Antrag A6**

Art. 21 Abs.2 nBZO «Mehrlängenzuschlag» ist wie folgt anzupassen:

<sup>2</sup>In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle um ~~die Hälfte~~ ein Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A6**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

**Antrag A7**

Art. 21 Abs.2 nBZO «Mehrlängenzuschlag» ist wie folgt anzupassen:

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand ~~10 m~~ 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A7**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

**Antrag A8 (Dieser wird obsolet, falls der Antrag B8 angenommen wird.)**

*Art. 21 nBZO (Wohnzonen)*

*Die Ausnützungsziffer der Zone W3B 45% ist auf 50% zu erhöhen und die Zone demnach als «W3B 50%» zu benennen.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A8**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

**Antrag A9 (Dieser wird obsolet, falls der Antrag B10 angenommen wird.)**

*Art. 34 nBZO «Baumschutz» ist wie folgt anzupassen:*

<sup>1</sup> *Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als ~~60 cm~~ 1.0 m, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A9**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

### **Antrag A10**

Art. 37 Abs. 4 nBZO ist wie folgt anzupassen:

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. *Wenn die freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen aber jene Höhe überschreiten, müssen sie je um die Hälfte der Höhe über 1.5 m von der Grenze entfernt werden. ~~Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.~~ Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A10**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

### **Antrag A11**

Die Art. 53, 55, 57 und 58 der nBZO sind gemäss dem Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen an BO-Art. 53, 55, 57 und 58 (SBV-Mittelort) » anzupassen.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag A11**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

### **Antrag A12**

Die Festlegungsinhalte des Ergänzungsplans «Städtebau Mittelort/Riedhof» sind gemäss dem Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort/Riedhof» anzupassen».

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### **Abstimmung über Antrag A12**

Der Rat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

---

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir kommen zu den Mehrheitsanträgen der Raumplanungskommission.

### **Antrag B1**

Art. 1 «Ortsbauliche Grundhaltung» der nBZO ist wie folgt anzupassen:

<sup>1</sup> Die BZO bezweckt eine geordnete Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität. Dabei werden die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild und die städtebauliche Gestaltung ~~die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Gesundheit und Sicherheit, der Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, die Förderung der Biodiversität, der ökologische Ausgleich und die klimangepasste Siedlungsentwicklung~~ berücksichtigt.

#### Begründung des Antrags

**Daniel Willi, SP:** Ich vertrete hier eine Minderheit zu diesem Antrag. Es geht jetzt darum, was nicht mehr erwähnt sein soll. Und in der Begründung sind schlankere Formulierungen und Entfernung von unnötigen Begriffen. Genau darüber hatten wir diskutiert. Ist es wirklich unnötig im Zweckartikel, dass man Begriffe wie die Gestaltung, Gesundheit, Umwelt, Sicherheit und Natur, Heimatschutz usw. erwähnen soll. Darüber haben wir diskutiert. Ich bin der Meinung, es ist wichtig, dass das in der neuen BZO drin ist, und ich bin dagegen, dass dies rausgestrichen wird.

**Nicolo Taddei, FDP:** Die FDP/BFPW-Fraktion unterstützt den Antrag B1 und begrüsst eine schlankere, klare Formulierung, welche weniger Interpretationsspielraum zulässt.

**Ulrich Reiter, Grüne:** Der Artikel zeigt sehr gut auf, wo das Problem der ganzen Herleitung dieser BZO ist. Es wurde vorher angesprochen bei den einleitenden Worten von Daniel und Samuel, dass man hier im Artikel 1 nur grundlegende Sachen festlegen will und in der Mitwirkung sind diese sehr hoch geschätzt und gewichtet worden. Ich kann mich erinnern, ich nahm dort teil, dass es Forderungen aus der Bevölkerung waren, die dort angebracht wurden, und man es nicht fertigbringt, in einer Einführung einer solchen BZO, solche Begriffe dann aufzunehmen und zu sagen, man soll sie herausstreichen, weil es zu kompliziert ist und verschlankt werden muss. Und ich denke, es läuft dort eigentlich im Interesse des Bürgers zuwider, wenn man aus der Mitwirkung heraus, diese Anliegen nicht aufnehmen kann. Selbst in einem Artikel, der eigentlich nur umschreibt und nichts festlegt. Ich denke das war

die Schwierigkeit, die man hatte in dieser BZO, dass man auch in der Diskussion vorher nicht bereinigt wurde. Weder vom bürgerlichen Stadtrat, der quasi diese Vorlage auch präsentiert hat. Dass es nicht in den Einwendungen aufgenommen wurde. Und dass wir jetzt am Schluss eigentlich aus der Kommission heraus diese Anträge haben.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag B1 (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 17:13 Stimmen zu.

---

**Antrag B2**

Art. 4 Abs. 1 der nBZO ist wie folgt anzupassen:

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, ~~die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie die qualitativ hochwertige Ergänzung des historischen Ortsbilds~~ sowie die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag B2**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

**Antrag B3**

In Art. 7 Abs. 1 nBZO (Kernzonen) sind folgende Sätze (Legende zu Tabelle) ersatzlos zu streichen:

~~\*Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sind zulässig.~~

In Art. 17 nBZO (Zentrumszonen) und in Art. 21 Abs. 1 nBZO (Wohn- und Gewerbebezonen) ist folgender Satz ersatzlos zu streichen:

~~\*Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.~~

Zudem ist in der entsprechenden Grundmass-Tabelle der Begriff ~~«Anrechenbare Untergeschosse ohne Wohnnutzung max.\*»~~ durch ~~«Anrechenbare Untergeschosse max.»~~ zu ersetzen.

#### Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Dass die Wohnqualität im Untergeschoss nicht dieselbe wie im Attikageschoss ist, ist klar. Ebenfalls ist klar, dass für diesen Wohnraum auch die Mietpreise entsprechend tiefer ausfallen. Somit wird auf natürliche Weise preisgünstiger Wohnraum geschaffen. Ich kann mir gut vorstellen, dass dieser Wohnraum nicht leer bleiben wird und man froh ist über zusätzliches Wohnangebot.

Aus den genannten Gründen unterstützt die FDP/BFPW-Fraktion den Antrag B3 und findet, dass im anrechenbaren Untergeschoss Wohnnutzung erlaubt werden soll.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### **Abstimmung über Antrag B3**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

#### **Antrag B4**

Art. 9 nBZO «Gestaltung der Erdgeschosse» ist ersatzlos zu streichen.

~~Der fertige Erdgeschossfussboden darf entweder höchstens 1.50 m über dem tiefsten oder maximal 0.50 m über dem höchsten Punkt der Fassadenlinie liegen. Der fertige Erdgeschossfussboden muss mehrheitlich über der Fassadenlinie angeordnet sein, ausser das massgebende Terrain verfügt über eine mehrheitliche Steigung von mehr als 30 Grad.~~

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### **Abstimmung über Antrag B4**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

---

## Antrag B5

In Art. 11 nBZO «Balkone und Erker» (Kernzonen) sowie in Art. 20 nBZO (Zentrumszonen) ist Abs. 1 jeweils wie folgt anzupassen:

<sup>1</sup> Balkone sind im ersten **und zweiten** Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### Abstimmung über Antrag B5

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

## Antrag B6

Die gleichlautenden Art. 19 Abs. 4 nBZO (Zentrumszonen, Dachgestaltung, Dachflächenfenster) sowie Art. 27 Abs. 6 nBZO (Wohnzonen, Dachgestaltung, Dachflächenfenster) sind jeweils wie folgt anzupassen:

<sup>4</sup> bzw. <sup>6</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. ~~0.3~~ **1 m<sup>2</sup>** Glaslichtfläche **und bis max. 2 % der entsprechenden Bodenfläche** zulässig.

### Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Mit der Annahme des Antrags A3 und als Folge, dass anrechenbare Dachgeschoss auf 2 zu erhöhen, ist es nur sinnvoll, dass die Einschränkung für die Dachflächenfenster und Glassichtflächen gelockert wird. Mit dem Antrag B6 kann nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden. Ebenfalls begrüßen wir, dass mehr Gestaltungsspielraum geschaffen wird und bereits bestehende Räume mit verringerten Emissionen zu Wohnräumen entwickeln können.

Aus den genannten Gründen unterstützt die FDP/BFPW-Fraktion den Antrag B6.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### Abstimmung über Antrag B6

Der Rat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

## Antrag B7

Art. 21 nBZO ist wie folgt anzupassen:

Bei den Grundmassen der Zone W2/30% ist eine Traufseitige Fassadenhöhe von **7.5 m (statt 6 m)** und eine Giebelseitige Fassadenhöhe von **13 m (statt 11.5 m)** festzulegen.

Die unter diesem Artikel genannte Ausnahmeregelung (Legende unter Tabelle) ~~«\*Beträgt die durchschnittliche Hangneigung eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in den Zonen W2 / 30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassadenhöhe von 13 m zulässig.»~~ ist ersatzlos zu streichen.

Abweichend von obenstehendem soll in den bisherigen Zonen W1A und W1B in Hütten, welche zur W2/30% harmonisiert werden, eine Fassadenhöhe von 6 m resp. 11.5 m gelten (bei ansonsten gleichen Grundmassen). Es ist deshalb eine Zone W2B/30 % für diese Gebiete zu schaffen und die restlichen Gebiete als Zone W2A/30 % zu bezeichnen.

### Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Wir finden es nicht richtig, dass mit der Zusammenführung der bisherigen Zonen W2/30 % im Ortsteil Wädenswil und Au, W2A im Ortsteil Schönenberg und W2C im Ortsteil Hütten zur neuen gemeinsamen W2/30 % bezüglich Gebäudehöhe eine Verschlechterung eintritt. Die Gebäudehöhe bei dieser Zone von 7.5 m auf 6 m zu reduzieren, kann man faktisch fast mit einer Enteignung gleichstellen.

Dass diese Verschlechterung mit der Schaffung einer neuen Zone, wie dies der Antrag B7 vorsieht, gelöst werden kann begrüsst die FDP/BFPW-Fraktion und unterstützt den Antrag B7.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### **Abstimmung über Antrag B7**

Der Rat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

## Antrag B8

In den Wohnzonen ist das anrechenbare Untergeschoss beizubehalten. Die Schaffung neuer Zonen ohne anrechenbares UG ist deshalb rückgängig zu machen und die bisherigen Zonentypen W2/40 %, W3/55 % und W4/70 %, samt deren Ausnützungsziffer, Vollgeschoss- und Untergeschoss-Zahl, beizubehalten. Die geplant der Zone W3C/ 60% zugeordneten Gebiete sind der neuen Zone W2D/ 45 % zuzuordnen, mit Ausnützungsziffer 45 % und ansonsten gleichen Grundmassen wie die Zone W2/40 %.

Die Konsequenzen daraus sind:

Die Zonensystematik zur Harmonisierung der Wohnzonen wird neu wie folgt vorgenommen:

W1A, W1B und W2C Hütten W2A Schönenberg und W2 30 % Wädenswil → W2A / 30 %

W2B Schönenberg → W2B / 25 %

W2C Schönenberg und W2 40 % \* Wädenswil → W2C / 40 %

W2A, W2B Hütten und W2 40 % \* Wädenswil → W2D / 45 %

W3 55 % Wädenswil → W3 / 55 %

W4 70 % Wädenswil → W4 / 70 %

\*Die W2 40% wird in der Regel der W2D / 45 % zugeteilt. Ausgewählte Gebiete, für die der kommunale Richtplan eine niedrige Dichte vorsieht, werden hingegen der W2C / 40 % zugeteilt.

#### **Umgang mit Aufzungsgebieten:**

W\_3 (General Werdmüller-Strasse) W2 40 % → W3 / 55 % (statt W4 / 70

W\_8 (Aufzong Holzmoosrüti) W2 30% → W2C / 40 % (statt W3B /45 %)

W\_9 (Aufzong Hangenmoosstrasse) W2 30% → W2C / 40 % (statt W3C /60 %)

W\_15 (Aufzong Auerenstrasse) W2 40% → W3 / 55 % (statt W4 / 70 %)

W\_17 (Aufzong Bürglimatte) W2 30% → W3 / 55 % (statt W3C /60 %)

#### Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Wohl die grösste Veränderung, welche mit der neuen BZO eintraf, war die Einführung der neuen Zonensystematik. Innerhalb der Kommission wurde über die Harmonisierung der Zonensystematik mehrmals und kontrovers diskutiert. In der Debatte wurde klar, dass mit der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses alle Neubauten 1.5 m höher werden als die heute bestehenden Gebäude, jedoch mit dieser Massnahme wenig bis kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Hauptgründe für die Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses sind, dass Abgrabung und Terrainveränderungen verhindert werden und die Wohnqualität im Erdgeschoss verbessert wird.

Mit dieser Anpassung sagt der Stadtrat indirekt, dass Personen, die heute im anrechenbaren UG wohnen, in unattraktiven Wohnräumen leben. Ich gebe dem Stadtrat insofern Recht, dass es ein paar Beispiele gibt, die nicht ideal sind. Allerdings ist dieser Wohnraum grösstenteils attraktiv, da wir ja bekanntlich in Wädenswil, in der Au, in Schönenberg und Hütten sehr viel Hanglage haben.

Aus unserer Sicht werden mit der Aufhebung des anrechenbaren Untergeschosses zwar die Bewohner im Erdgeschoss profitieren, jedoch die restlichen Anwohner und Nachbarn in allen Himmelsrichtungen durch die 1.5 m Erhöhung der Gebäudehöhe mehr beeinträchtigt werden. Die 1.5 m Erhöhung ist nur die Gebäudehöhe, auf diese kommen dann noch zusätzlich technisch bedingte Aufbauten wie PV-Anlage, ein Liftschacht oder Kamine. Durch diese Beeinträchtigungen, wie beispielsweise weniger Sonnenlicht, Einschränkung der Fernsicht/Aussicht würden mehr Bewohner benachteiligt, als Bewohner profitierten.

Aus den genannten Gründen folgt die FDP/BFPW-Fraktion der Kommissionsmehrheit und unterstützt den Antrag B8.

**Martin Bislin, Die Mitte:** Weshalb wir von der Kommission dem Stadtratsbeschluss nicht folgen wollen, dazu hat Nicolo bereits schon einiges gesagt. Und zwar unsere Begründung zum anrechenbaren Untergeschoss: Wädenswil ist sonst schon kein günstiges Pflaster mehr. Bezahlbarer Wohnraum, was die Kostenmiete anbelangt, wird rarer und rarer. Parterrewohnungen und Untergeschosse, die teilweise für Wohnen genutzt werden können und nicht ganz den Qualitätsansprüchen entsprechen, können so eher zu einem attraktiven Mietzins angepriesen werden. Ich erhoffe mir, dass der Markt spielt und solche Objekte preiswert angeboten werden können.

**Daniel Willi, SP:** Zusammengefasst besteht die Absicht die Wohnqualität der Erdgeschosswohnungen zu verbessern. Die Wohnungen sollen nicht mehr in den Boden versenkt werden, sondern natürlich ab gewachsenem Boden erschlossen sein. Das führt auch dazu, dass das Ortsbild nicht mehr unnatürlich umgegraben und verändert werden muss. Die Zwischenräume zwischen den Häusern verlaufen wieder natürlich, ohne Böschungen und Stützmauern.

Die Argumente, die wir jetzt gehört haben, dass die Wohnungen dadurch teurer würden, sind nicht korrekt. Im Gegenteil, das Bauvolumen ist dasselbe, aber es muss nicht aufwändig im Boden versenkt werden. Die Wohnungen werden billiger.

Der Antrag kommt von Eigentümern einer Dachwohnung, welche befürchten, dass ihre Sicht eingeschränkt wird. Das ist korrekt, aber die Leute sind sich nicht bewusst, dass sich die Bevölkerung viel öfters am Boden zwischen den Häusern aufhält und welchen Einfluss die unmittelbare Umgebung auf die Wahrnehmung des Ortsbildes hat. An einem natürlich gewachsenen Ort fühle ich mich wohl, tagtäglich. Ich habe Sichtbezüge zwischen den Häusern, kann mich orientieren und weiss, dass eine ökologische Vernetzung möglich ist.

Man muss sich das vor Augen halten: Ein Haus ist wie ein Mensch, wie es in der Landschaft steht und sich kleidet, mit Schuhen und Frisur, Sockel und Dach. Wer von uns gräbt sich schon ein Loch und steht hinein, wenn er auf dem ebenen Boden stehen könnte?

**Werner Fuchs, GLP:** Ich möchte nur kurz etwas dazu sagen. Das tönt so schön, aber ich glaube diese 1.5 m sind wirklich der wichtigste Punkt im ganzen Konstrukt, welches wir hier haben. 1.5 m höher so quer über alles verteilt ist sicher keine ideale Lösung. Und ich glaube, dass würde sehr viele Leute stören und wo es sehr viele Einsprachen geben würde. Ich glaube da bleiben wir besser beim alten System, welches doch angenehmer und besser ist.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### Abstimmung über Antrag B8

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

(Durch die Annahme dieses Antrags verliert der Beschluss gemäss Antrag A8 seine Wirksamkeit.)

### Antrag B9

Art. 25 nBZO «Gestaltung von Vorzonen» ist wie folgt anzupassen:

Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens ~~ein Drittel die Hälfte~~ der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### Abstimmung über Antrag B9

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

### Antrag B10

Art. 34 nBZO (Baumschutz) ist ersatzlos zu streichen.

~~<sup>1</sup> Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltungszonen gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichnenden Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1.0 m, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.~~

~~<sup>2</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:~~

- ~~a) Der Gesundheitszustand oder die Pflegemassnahme für den umstehenden Baumbestand es verlangen oder~~
- ~~b) Wohn- und Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt werden (z.B. durch Schattenwurf, Feuchtigkeit) oder~~
- ~~c) andere überwiegende öffentliche oder private Interessen es verlangen~~

~~d) — und wenn ein nach Standort und Baumart angemessener Ersatz geleistet werden kann.~~

#### Begründung des Antrags

**Karin Signer, SP:** In der Stadt Zürich hat in den letzten fünf Jahren die Kronenfläche von den Bäumen um 64 Hektar abgenommen, das entspricht der Fläche von 90 Fussballfeldern. Das muss man sich einmal vorstellen. Auswertungen haben gezeigt, dass der Baumverlust auf Privatgrund grösser ist als auf öffentlichem Grund. Das hat auch damit zu tun, dass heutzutage vermehrt verdichtet gebaut wird und damit viele Grünflächen verschwinden.

Das wollen wir in Wädenswil nicht. Trotzdem könnte es auch bei uns passieren, weil in Zukunft vermehrt verdichtet gebaut wird und dies auch erwünscht ist, um der Zersiedelung entgegen zu wirken. Dabei geht mit Sicherheit der eine oder andere alte Baum verloren. Man ist ja verpflichtet, neue Bäume zu pflanzen, aber zwischen einem neuen und einem alten Baum besteht ein gewaltiger Unterschied. Das kann man im Rosenmattpark sehr gut sehen.

Jeder von uns weiss mittlerweile, wie wichtig Bäume für ein gutes Klima sind. Einfach gesagt, je mehr Bäume, desto besser die Luft und je älter und grosskroniger ein Baum, desto kühler und angenehmer sein Schatten an einem heissen Sommertag. Das haben mit Sicherheit alle von uns schon selbst erlebt.

Zu den geschützten Gebieten gehören ja nur die Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezonen und Erholungszonen was nur einem kleinen Teil des Ganzen Gemeindegebietes entspricht. Gerade darum ist es enorm wichtig, dass Bäume mit über 1 m Stammumfang auf diesen Gebieten dauerhaft geschützt sind und das erreichen wir, indem wir den Baumschutzartikel in der neuen BZO belassen.

**Nicolo Taddei, FDP:** Der Antrag B10 verlangt, die ersatzlose Streichung des Artikels 34 bezüglich Baumschutz. Die FDP/BFPW-Fraktion unterstützt diesen Antrag aus folgenden Gründen:

1. Dieser Artikel ist eher symbolisch und ideologisch, als dass dieser etwas bringt. Vielmehr kann er sich gar kontraproduktiv auswirken, da einzelne Bäume frühzeitig gefällt würden, um einen Schutzstatus zu vermeiden.
2. Der Baumschutz betrifft die Kernzone, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone und die Freihaltezone, also Zonen, welche grösstenteils der Stadt gehören.
3. Ich erinnere mich nicht, dass wir in Wädenswil je ein wirkliches Baumproblem gehabt hätten.
4. Ein neuer Gesetzesartikel müsste auch kontrolliert werden. Entsprechend stelle ich mir vor, dass im nächsten Budget eine neue Stelle mit der Bezeichnung Baumpolizist oder Stammumfangmesser beantragt wird, der die Aufgabe hat, jährlich alle Bäume zu messen und zu bestimmen, ob diese nun unter den Baumschutz fallen oder nicht. Ich möchte es nicht ins Lächerliche ziehen; nur klarstellen, dass zusätzlicher Kontrollaufwand für die Stadt verursacht würde. Das wollen wir nicht fördern.

Wenn man gegen den Baumschutz ist, heisst dies nicht, dass man gegen Bäume ist. Wie wertvoll und wichtig Bäume in unseren Gärten als natürlich Schattenspenden und für andere Funktionen sind, das weiss und schätzt jeder Baumbesitzer. Mit dem Antrag B10 geht es wirklich darum, ein unnötiges Gesetz und den Kontrollaufwand zu verhindern.

**Patrick Höhener, Grüne:** Zum Votum, welches wir vorher gehört haben von Nicolo: Doch ich finde es jetzt schon ein wenig ins Lächerliche gezogen. Weil das ganze Thema Bäume war in diesen StadtNeuLand Veranstaltungen ein riesen Thema und wir alle wissen, wie wir gehört haben, wie wichtig und gut uns Bäume tun- Nicht nur weil sie schön zum Anschauen sind, sondern auch Schatten spenden. Vor allem im Sommer. Und die Sommer werden ja bekanntlich immer heisser. Ich bin dafür, dass man diesen Artikel nicht streicht.

**Werner Fuchs, GLP:** Wir sehen das eigentlich ganz ähnlich. Und wir hatten schon Fälle in Wädenswil, wo sehr grosse Bäume gefällt wurden. Ohne eine Regelung kann man fast nichts dagegen tun und der Baum ist weg. Das finde ich schade. Denn es geht ja vor allem auch um die bestehenden Bäume. Also die Bäume, die jetzt schon über diesem Mass sind. Und das ist ein schwieriger Punkt. Ich sehe natürlich das Argument, dass man ihn fällt, bevor er dieses Mass erreicht. Dieser Einwand ist berechtigt. Ich sehe die Problematik. Es ist wirklich nicht einfach. Man kann es keinem Recht machen. Man kann ja oder nein stimmen. Es ist wirklich schwierig. Es sollte ein Gesetz geben für die Vernunft. Aber das gibt es leider nicht. Wir werden hier für die Bäume einstehen, die eh keine Stimme haben.

**Beat Lüthi, FDP:** Also ich glaube, der Fall worauf du dich beziehst Werner, das war doch ein Fall von einem Immobilienentwickler. Und da gab es ja eine Regelung und gegen diese hat er verstossen. Und das gab danach ja auch rechtliche Konsequenzen. Also wir brauchen keine neue Regelung.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag B10 (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 17:13 Stimmen zu.

(Durch die Annahme dieses Antrags verliert der Beschluss gemäss Antrag A9 seine Wirksamkeit.)

.....

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir haben jetzt zwei Stunden erreicht. Ich stelle nun den Antrag, eine Pause von 10 Minuten einzulegen.

**Abstimmung über Pause von 10 Minuten**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu

**\*\* 10 Minuten Pause \*\***

**Antrag B11**

*Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:*

*Das Grundstück WE13727 in Hütten (aktuell Gewerbezone G) wird – anstelle einer Auszonung in Landwirtschaftszone - in die Zone «WG3B / 70%» umgezont. Im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» ist das Grundstück WE13727 mit «Nichtwohnteil mind. 80 %» zu bezeichnen.*

Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Die FDP/BFPW-Fraktion unterstützt den Antrag B11. Grundsätzlich distanzieren wir uns davon, dass Gewerbezone ohne triftigen Grund in Landwirtschaftszone umgezont werden. Noch mehr, wenn das Grundstück in Privatbesitz ist und künftig einem Wädenswil KMU nützlich sein könnte.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag B11**

Der Rat stimmt dem Antrag mit mehrheitlich zu zu.

**Antrag B12**

*Die wichtigen Freiräume in den Kernzonenplänen 1, 2 und 3 sind zu streichen. Ausgenommen von der Streichung sind die im KOBI (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als wichtige Freiräume bezeichneten Flächen sowie der Neuhofpark (Kat.-Nr. WE4084).*

Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Die Problematik mit den wichtigen Freiräumen in den Kernzonenplänen 1 bis 3 ist, dass erneut eine Intervention in das Privateigentum stattfindet. Diese Freiräume sind in privaten Gärten von Liegenschaften, welche im Inventar stehen. Falls diese Liegenschaften jedoch aus dem Inventar entlassen würden, würde der wichtige Freiraum

trotzdem bestehen bleiben und der private Eigentümer wäre mit seinem Bauvorhaben eingeschränkt. Konsequenzen daraus wären Rechtstreitigkeiten mit der Stadt. Um diesen Rechtstreitigkeiten vorzubeugen, ist es wichtig den Antrag B12 anzunehmen, was wir von der FDP/BFPW-Fraktion auch machen.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag B12 (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 17:13 Stimmen zu.

---

**Antrag B13**

*Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:*

*Die Reservezone R im Stoffel (WE 7996 und Teil von WE13847) ist in die kommunale Landwirtschaftszone L (ko) umzuzonen.*

Begründung des Antrags

**Nicolo Taddei, FDP:** Bezüglich diesem Antrag möchte ich daran erinnern, dass im Jahr 2011 eine Volksinitiative der SP platziert wurde. Sie hiess «Stoffel bleibt grün». Diese Volksinitiative hat den Stadtrat dazu bewogen einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Dieser Gegenvorschlag wurde vom Gesamtgemeinderat demokratisch angenommen und hat bewirkt, dass die SP die Volksinitiative zurückgezogen wurde.

Dass man nun jetzt einen indirekten Volksentscheid durch die Hintertür mittels Anpassung der BZO ignoriert, ist nicht korrekt.

Aus diesem Grund unterstützt die FDP/BFPW-Fraktion den Antrag B13 nicht.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Das Reservegebiet Stoffel befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem und regionalem Richtplan. Im kommunalen Richtplan wird es als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Darum ist es jetzt ein wenig eigenartig, wenn man ein Entwicklungsgebiet jetzt in Landwirtschaftszone umbenennt. Es ist ein Entwicklungsgebiet, darum hat es auch die Bezeichnung Reservezone. Es ist aber schon so, es gibt keinen Anspruch, dass da jetzt etwas passieren kann, dass man das einzonen kann. Das müsste man dann schon separat machen und demokratisch legitimieren. Man müsste eine Einzonung auf jeden Fall prüfen.

**Daniel Willi, SP:** Ich möchte dazu entgegnen, dass das Siedlungsgebiet ausdrücklich vorsieht, dass es auch kommunale Landwirtschaftszonen kann beinhalten. Die angrenzende Erholungszone ist ja auch nicht Entwicklungsgebiet. Also macht es durchaus Sinn, dass die

Erholungszone mit den Schrebergärten und die Landwirtschaftszone einen durchgehenden grünen Gürtel im Stoffel machen kann.

Bezugnehmend auf das Votum von Nicolo Taddei ist diese Abstimmung schon 12 oder 13 Jahre her. Die Situation hat sich verändert. Der Druck auf die Grünflächen sind gestiegen. Darum ist es uns ein Anliegen, dass wir den Stoffel als grüne Lunge in Wädenswil behalten können.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag B13 (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 18:12 Stimmen zu.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir kommen zu den Minderheitsanträgen der Raumplanungskommission.

**Antrag C1**

*Art. 50 nBZO «Preisgünstiger Wohnraum» ist ersatzlos zu streichen. Der Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» ist ersatzlos zu streichen.*

*Auf dem im Ergänzungsplan "preisgünstiger Wohnraum" bezeichneten Grundstücken müssen mindestens 20 % der für Wohnnutzungen realisierten anrechenbaren Flächen dem preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b PBG dienen. Als anrechenbare Flächen zählen alle dem Wohnen dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach-, und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume samt inneren Trennwänden.*

Begründung des Antrags

**Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP:** Wenn ich mich richtig zurückerinnere, hat der Rat an Gemeinderatssitzung vom 27. Mai 2024 zum ersatzlosen Abriss von 12 preisgünstigsten Wohnungen im Büelen-Quartier, die im Besitz von der Stadt sind mit 30:3 Stimmen zugestimmt.

Jetzt geht eben dieser Rat dahinter und möchte den privaten Eigentümern und Bauherren einen 20zig prozentigen Anteil an preisgünstigem Wohnraum, wo er zu erstellen hat, aufzwingen. Wenn man nur schon die 21-seitige Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum studiert, dann sieht ein einigermaßen normaldenkender Mensch, dass mit diesen Auflagen und diesen verwaltungsaufwandintensiven Massnahmen heutzutage praktisch unmöglich ist, preisgünstigen Wohnraum als Privater anzubieten. Beim Artikel 50 nBZO

lässt mich einfach das Gefühl nicht los, dass wir Politiker uns einen Heiligenschein aufsetzen möchten um dann sagen zu können, dass wir uns für preisgünstigen Wohnungen gebaut werden. Das Kriterium ist meines Erachtens aber nicht der preisgünstige Wohnraum, sondern der bezahlbare Wohnraum. Bezahlbarer Wohnraum kann meiner Meinung nach heutzutage nur noch die öffentliche Hand erstellen. Dazu braucht es aber eine Liegenschaftsstrategie, die das erstellen und zur Verfügung stellen von bezahlbarem Wohnraum beinhaltet. Leider ist das aber bei der aktuellen Version nicht der Fall. Es fehlen auch Zahlen zum Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Mit dem Artikel 50 nBZO würde also aufs Gratwohl hinaus einfach ein weiteres Gesetz festgesetzt, das am Ende des Tages vielleicht effizient aber sicherlich nicht effektiv ist. Ich bin überzeugt davon, dass es andere Massnahmen braucht, zum Beispiel eine Änderung des Fondreglements über die Mehrwertabgaben, wo man die Erträge aus der Mehrwertabgabe voll und ganz am bezahlbaren Wohnraum zuweist. So würde auch verhindert, dass partikulare Begehrlichkeiten wie zum Beispiel eine Passerelle aus diesen Geldern finanziert würde.

Die einstimmige SVP-Fraktion stimmt dem Antrag zur Streichung vom Art. 50 zu.

**Karin Signer, SP:** Preisgünstige Wohnungen werden wir in Zukunft dringend benötigen und es wäre gut, wenn etwas davon schon in der neuen BZO verankert werden könnte.

Ich warte nur darauf, bis wir in Wädenswil ganz viele Obdachlose haben werden. Wenn die Mietzinse weiterhin so steigen, wie bisher, wird das sehr bald der Fall sein. Familien, Leute mit kleineren Einkommen und andere Pechvögel, die keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden, wird es nicht nur in Wädenswil geben, sondern sie werden von Zürich aus in die Agglomerationen kommen und was haben wir ihnen dann zu bieten? Wenig bis gar nichts. Es ist also angebracht, sich beizeiten Gedanken darüber zu machen, wie man Obdachlosenszenarien verhindern kann, wie man sie aus Städten wie Los Angeles kennt, wo die Leute auf den Trottoirs campieren müssen.

Ich persönlich wäre ja dafür, dass die Stadt von sich aus so viele Liegenschaften wie möglich erwerben sollte, um im Bedarfsfall günstigen oder gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung zu haben. Diese Absicht besteht leider nicht im Gegensatz zu Zürich, wo das seit drei Jahren möglich ist und fleissig gemacht wird.

Wenn man wie jetzt wie vorgesehen in der neuen BZO auf mindestens drei geeigneten Grundstücken mindestens 20 % für preisgünstigen Wohnraum festlegen kann, ist schon einmal sichergestellt, dass zumindest dort noch bezahlbare Wohnungen entstehen können. Und dass dann die dortigen Mietzinsen nicht bei jedem Mieterwechsel beliebig erhöht werden können.

Wir haben die Tendenz, immer erst zu handeln, wenn es eigentlich schon zu spät ist. Aber, ich erinnere daran, jeder Mensch hat ein Recht darauf zu wohnen. Und wenn wir das nicht mehr hinbekommen, hat unsere Gesellschaft gründlich versagt.

**Nicolo Taddei, FDP:** Gerne erläutere ich, was der Artikel 50 «Preisgünstiger Wohnraum» in der BZO bezwecken würde:

Er bezweckt, dass die drei bezeichneten Grundstücke im Ergänzungsplan PGW die Auflage erhalten, dass 20 % der Wohnnutzung preisgünstig sein soll. Konkret; es würden ca. 50 preisgünstige Wohnungen entstehen, sofern der Bauherr ein entsprechendes Projekt realisieren würde. Doch geschätzte Damen und Herren, was heisst denn überhaupt preisgünstiger Wohnraum? Diese Frage konnte die Stadt der Kommission leider nicht beantworten, da der Mietpreis von den Erstellungskosten abhängt, also von den Grundstücks- und Baukosten. Und das ist genau der Punkt: dass ein Modell, welches von den zwei Hauptkostentreibern abhängig ist, in Wädenswil nichts nützt und nicht den gewünschten preisgünstigen Wohnraum bringt. Ich ahne schon Aussagen, wie ich sie schon mehrere Male im Dorf gehört habe. Es wird dann gesagt: jetzt sagen die Politiker sie planen bezahlbaren oder eben preisgünstigen Wohnraum und schaut man die Miete an und sieht eine 3.5-Zimmer-Wohnung für 2'700 CHF. Sie sehen, dass dieses vorgeschlagene Modell nicht funktioniert.

Ein anderer Nachteil dieses Modells wäre, dass ein weiterer Kontrollaufwand für die Stadt daraus resultiert. Nach der Verordnung müssen der Eigentümer sowie die Stadt mindestens alle zwei Jahre kontrollieren, wer in diesen Wohnungen wohnt und ob diese Bewohnenden noch die Anforderungen respektive die Wohnberechtigung erfüllen. Falls die Vorgaben nicht mehr erfüllt werden, muss die Wohnung innert einer angesetzten Frist verlassen werden. Ob dies am Ende durchsetzbar ist, wage ich zu bezweifeln. Was ich nicht bezweifle ist jedoch der erwähnte Zusatzaufwand, welcher für Stadt, Eigentümer und auch den Mieter entsteht.

Ein weiterer sehr wichtiger Punkt ist, dass mit dem preisgünstigen Wohnraum die Mehrwertabgabe bei den drei bezeichneten Grundstücken im Ergänzungsplan und eventuell künftigen Grundstücken reduziert wird. Die Mehrwertabgabe wird reduziert, da sie mit preisgünstigem Wohnraum verrechnet wird. Somit werden die wichtigen Beiträge, welche in den Mehreingehaltsfonds fliessen, gekürzt. Der Verwendungszweck dieser Fonds ist für die Allgemeinheit gedacht. Dieser Fonds unterstützt zum Beispiel folgende Massnahmen: Erholungseinrichtungen wie Spielplätze für Kinder; Öffentliche Parks; Velo- und Fusswege; Soziale Infrastruktur wie Quartier-, Jugend-, Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen. Sie sehen also, auch dies ist ein weiterer Nachteil dieses Modells.

Ich hoffe, sie sehen, dass der Titel preisgünstiger Wohnraum nicht halten kann, was er verspricht. Falls Ihr jedoch andere Meinung seid und 100 % hinter diesem neuen Artikel stehen könnt, dann müsst ihr den Antrag C1 ablehnen. Und falls man sich unsicher ist, kann man sich natürlich enthalten.

Ich bin der festen Überzeugung, dass dieser Artikel eine Farce ist und verspreche euch, dass wenn der Antrag C1 angenommen wird, dass ich Hand biete, um ein Modell zu entwickeln, welches die Betroffenen wirklich unterstützt.

**Samuel Wehrli, Grüne:** Als Erstes habe ich euch gehört, insbesondere dich Nicolo. Ich hoffe, der Umkehrschluss ist nicht richtig, dass wenn jetzt der Artikel doch nicht gestrichen wird, du nicht mehr Hand bieten würdest für eine gute Lösung. Das werden wir dann sehen. Das war sozusagen als Drohung zu verstehen gewesen. Anyway.

Was jetzt immer noch erwähnt wird und ich doch noch sagen will, wie kompliziert es wäre zu kontrollieren usw. Ich glaube, das ist etwas übertrieben. Wie es gemacht würde, lehnt sich

an das System von den Genossenschaftswohnungen in Zürich. Dort gibt es ein ausgearbeitetes System mit gewissen Punkten und Bewertungen, Regeln usw. Jede Genossenschaft kriegt das auf die Reihe. Die Stadt Zürich auch. Ich glaube, wir würden das in Wädenswil auch schaffen. Das Argument möchte ich nicht so stehen lassen, es sei nicht realisierbar und administrativ nicht zu stemmen. Zudem schmerzt es mich schon, das immer wieder das Thema preisgünstiger Wohnraum bachab geht hier in Wädenswil. Die Büelenhäuser haben wir schon erwähnt. Hier bin ich bei dir Bruno. Wir hatten es auch im Rötiboden und und und. Ich bin gegen die Streichung. Mehr auch aus prinzipiellen Gründen.

**Joël Utiger, Die Mitte:** Der Stadtrat hat im kommunalen Richtplan festgehalten, dass preisgünstiger Wohnraum geschaffen und erhalten werden soll. Die Mitte Fraktion unterstützt hier die Ziele des Stadtrats. Der hier in der BZO gestaltete Artikel 50, bei dem es eben um diesen Preisgünstigen Wohnraum geht, wird kaum alle Probleme und Schwierigkeiten auf dem Wohnmarkt lösen können. Wie schon erwähnt geht es da ja nur um wenige Flächen und davon ja jeweils nur um 20 % der neuen Wohnungen die speziell preisgünstig sein sollten, wobei ich das Wort bezahlbar besser finde, da Wohnen nie wirklich günstig sein wird. Uns ist auch bewusst, dass durch die Umsetzungsverordnung, welche sozusagen alles überprüfen und kontrollieren muss, ein gewisser Verwaltungsaufwand ausgelöst wird. Die Mitte Fraktion erachtet es aber als wichtig, dass der Stadtrat in punkto günstigen bzw. bezahlbarer Wohnraum mehr unternimmt, da offensichtlich der Markt aktuell nicht alles alleine regeln kann und die stetig höheren Mietpreise auch zunehmend für die Mittelschicht zum Problem werden.

Aus diesen Gründen lehnt die Mitte Fraktion diesen Streichungsantrag ab.

**Beat Lüthi, FDP:** Ich mache auch ein paar Bemerkungen. Heute wurde viel über die Stadt Zürich und den günstigen Wohnraum dort gesprochen und wie es angeblich so super laufe bei der Verteilung. Alle, die Zeitungen lesen, insbesondere in den letzten Monaten, konnten über einige Fälle lesen, wie schlecht das in die Stadt Zürich funktioniert. Am Schluss sitzen dann doch gutverdienende oder vermögende Leute in diesen Wohnungen. Die Verteilung solcher Wohnungen ist sehr schwierig und bürokratisch.

Weiter bin ich über die linke Ratshälfte überrascht, wie sie sich jetzt so vehement für diesen Punkt einsetzt. Heute Abend, im bisherigen Verlauf, haben sie praktisch jede Gelegenheit verpasst, das Bauen zu entbürokratisieren und damit auch über tiefere Regulierung letztlich mitzuhelfen, dass das Angebot günstiger wird und dass es günstiger wird Wohnraum zu erstellen. Aber hier will man trotzdem einen solchen Passus einbauen. Das finde ich ganz ehrlich gesagt ein bisschen scheinheilig.

**Patrick Höhener, Grüne:** Beat, scheinheilig finde ich grobes Geschütz. Ich glaube, wenn man sich für gewisse ökologische und grüne Flächen einsetzt, hat das nichts mit Scheinheiligkeit zu tun.

Ich möchte noch etwas dazu sagen, was Bruno zu den Büelenhäuser erwähnte. Wie ihr wisst, bin ich in der Sachkommission und ganz zum Schluss konnten wir bei diesem Projekt nichts Anderes als ja sagen. Es war einfach eine Situation, bei der man so weit fortgeschritten war und wie es aufgegleist war, gab es nur «Vogel friss oder stirb». Das ist ein schlechter Vergleich. Man kann andere Gründe haben, aber dort waren wir einfach pragmatisch.

Noch zu dem was Nicolo sagte: Bei den Bäumen oder den Wohnungen, überall wo kontrolliert werden muss, kann man dagegen sein. Das heisst, immer, wenn man etwas nicht kontrollieren kann oder es schwierig ist zu kontrollieren, dann machen wir es lieber nicht. Das könnte man jetzt noch ziemlich weit spannen und dann gäbe es ganz viele Bereiche, bei denen ihr dann nicht mehr der Meinung seid, man müsse keine Kontrolle haben.

**Ulrich Reiter, Grüne:** Mich würde es insbesondere von Seiten Stadtrat interessieren, wenn wir jetzt so darüber diskutieren, wie der Passus überhaupt in die Vorlage kam, wenn dieser von der bürgerlichen Seite so klar abgelehnt wird. Mich nimmt es wunder, was die Begründung ist, warum dieser Antrag ursprünglich drin war.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Ich kann gerne Auskunft geben. Wir haben versucht eine ausgewogene Vorlage zu machen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Auch aus dem Grund, da wir immer noch die 3 Mio. CHF aus dem Fonds haben. Es gab auch immer wieder die Forderung oder den Wunsch des Parlaments. Wir haben uns gedacht, dass wir hier so was bringen, das dem entspricht. Wir sind weder der bürgerlichen noch der linken Seite verpflichtet. Wir müssen schauen, dass wir vor allem die Interessen der Bevölkerung berücksichtigen. Wir haben es bei Industriegebieten gemacht, die einen deutlichen Mehrwert haben, indem sie aufgezonnt werden in WG-Zonen. Für das, was den Mehrwert gibt, wird eine Gegenleistung verlangt und dafür preisgünstigen Wohnraum mit einem 20 % Anteil zu schaffen. Das waren unsere Überlegungen. Der Stadtrat hat eine andere Rolle als das Parlament. Das sieht man in vielen Sachen. Wir fühlen uns mehr der ganzen Bevölkerung verpflichtet und die Interessen abzuwägen. Das Parlament darf hier eine andere Sicht haben.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### **Abstimmung über Antrag C1 (mit Stimmenzähler)**

Der Rat lehnt den Antrag mit 16:14 Stimmen ab.

---

#### **Antrag C2**

*Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:*

*Die Anpassung W\_3 «Aufzonung des Gebiets an der General Werdmüller-Strasse von W2 / 40 % in W4» ist zu streichen. Stattdessen ist dieses Gebiet der Zone W3B/45 % (gemäss Zonensystematik) zuzuweisen.*

*(Vergleiche Beschlüsse zu Antrag A8 Erhöhung Ausnutzungsziffer der Zone W3B/45 % auf 50 % sowie Antrag B8 Beibehaltung anrechenbares Untergeschoss und bisherige Zonentypen)*

### Begründung des Antrags

**Samuel Wehrli, Grüne:** Als die neu BZO im Jahr 2019 erstellt wurde, ging es darum, und das ist nach wie vor ein Thema, wie stark man in Wädenswil verdichten muss. Da gibt es auch kantonale Vorgaben. Man kann als Gemeinde nicht einfach sagen, das geht uns nichts an. Dazumal war die Vorgabe des Kantons, dass man zusätzlich Platz für 2'100 Personen schaffen muss im Raum Wädenswil. Im 2021 gab es eine Neuvermessung der Geschossflächenreserven mit wesentlichen neueren und genaueren Messmethoden. Diese zeigte, dass Wädenswil bereits jetzt genug Reserven hat, nämlich für 2'900 Personen. Wir erfüllen also die kantonalen Vorgaben bereits jetzt zu genüge. Das heisst, wir haben die Freiheit zu entscheiden, wie und wo wir verdichten wollen. Die geplanten Aufzonungen sind in diesem Sinn eigentlich aus kantonalen Sicht nicht mehr notwendig.

Verdichten kann man auf verschiedene Arten. Eine gute Art und Weise finde ich in der Au. Wenn es Industriequartiere gibt, wo nicht so viel oder nicht mehr so viel Gutes steht und diese umzont. Wenn es an einem Ort, an dem es fast keine Wohnungen gab nun viele Wohnungen machen kann, insbesondere auch mit bezahlbarem oder preisgünstigem Wohnraum.

Bezüglich Aufzonungen von Gebieten um einen Stock habe ich mit unterschiedlichsten Experten gesprochen, auch mit solchen, als ich vom Gemeinderat zur Ausbildung geschickt wurde. Ich war an einem eintägigen Kurs über Raumplanung. Dort sagten mir alle, also ein Gebiet um einen Stock aufzuzonen ist die ungeschickteste Lösung, die man überhaupt machen kann. Warum? Erstens soll es einen Anreiz geben, dass abgerissen und neu gebaut wird. Das ist natürlich immer mit erheblichen Klimaemissionen verbunden. Für das, dass nur ein Stock neu gebaut wird, gibt es sehr sehr viel Klimaemissionen. Zudem ist es mittlerweile einfach eine Tatsache, dass im Kanton Zürich, wenn es Ersatzneubauten gibt, dass dort schon sehr viel neuer Wohnraum entsteht, aber schlichtweg nicht mehr Leute dort wohnen. Es wohnen einfach Leute dort mit sehr viel mehr Geld und in sehr viel grösseren Wohnungen. Ein Beispiel dafür ist die Hangenmoos Überbauung. Ich habe es nachgerechnet. Dort gibt es ein bisschen mehr als 10 % Wohnungen als es vorher gab, aber ganz viel mehr Bausubstanz. Was sicher auch der Fall ist, dass die Leute, die vorher dort wohnten, nicht mehr in Wädenswil sind.

Die folgenden drei Anträge sind für mich wichtig, da sie genau auf dieses Thema abzielen. Ich sage jetzt etwas zum ersten Antrag. In diesem geht um die Au, und zwar um die General Werdmüller-Strasse. Im Richtplan ist in diesem Gebiet gar keine weitere Verdichtung vorgesehen. Es ist nicht so, dass dort zurzeit nichts gebaut wird. Wir haben dort ein kleines Dubai mit all den Kränen am See unten. Es ist sehr beeindruckend und es lohnt sich, dies einmal anzuschauen. Unsere Infrastruktur in der Au ist zu genüge ausgelastet. Dort sehe ich keine Notwendigkeit um noch zusätzliche Gebiete aufzuzonen.

Aus all diesen Gründen mache ich mich stark, dort auf die Aufzonung zu verzichten.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Ich spreche auch zu den Anträgen C2, C3 und C4. Das Gebiet an der General Werdmüller-Strasse hat man sorgfältig überlegt, ob dieses aufgezont wird, wie bei allen Gebieten, die wir aufzonen. Weil die Nutzungsreserven

dort sehr tief sind und es alte Bausubstanz oberhalb der General Werdmüller-Strasse hat, hat man dieses als sehr geeignetes Gebiet befunden.

Zu den Anträgen C3 und C4 Sonderbauvorschriften: Die Idee ist an sich überprüfenswert. Sie lehnt sich an die Sonderbauvorschriften von Richterswil an, die sowas eingeführt haben. Wenn man auf dem Bestand baut, es dann so machen kann als Verdichtungsmassnahme und dafür quasi einen Bonus dafür hat.

In der Kommission tauchte die Frage auf, was als «Bestandesbau» gilt. Schlaumeier könnten kommen und sagen: Jemand baut neu ohne von einer Aufstockung zu profitieren. Also so, wie es bis jetzt erlaubt ist. Nach drei Jahren kann er sagen, so jetzt habe ich einen Bestandesbau, jetzt kann ich aufstocken. Was machen wir nun als Bauamt? Das wollte man vermeiden und darum hat Samuel Wehrli in seinem Antrag 20 Jahre genommen. Das soll als Bestandesbau gelten.

In Richterswil haben wir nachgefragt, wie sie so etwas handhaben würden. Dazu muss man wissen, dass in Richterswil die Sonderbauvorschriften präzise auf einzelne Quartiere respektive einzelne Siedlungen ausgerichtet wurden. Dort gibt es fast nur alte Bauten aus den 60ern und 70ern Jahren und besonders energetisch in einem schlechten Zustand sind. Und auf Auslegung von Richterswil sollen ihre Bauvorschriften nur auf diese Bauten ausgelegt sein. Wenn jetzt jemand erst kürzlich neu gebaut hat, ohne einen Stock höher und sagt, jetzt habe ich Bestand und hätte gerne einen Stock höher, funktioniert das nicht, da der energetische Zustand eine Voraussetzung ist.

Die andere Frage ist, wie es juristisch aussieht. Ist das wirklich so durchsetzbar? Es bestehen Zweifel und Richterswil hatte bis jetzt keinen solchen Fall und darum kann man von keiner Erfahrung profitieren. Wir gehen aber davon aus, dass das eher zu sehr vielen juristischen Fragen führen könnte und am Schluss, auch wenn man eine Frist von 20 Jahren definiert, ob das dann juristisch Stand hält? Wir wissen es nicht und ich würde es nicht riskieren. Nach meinen Erfahrungen im Baurecht wird das sicher Rechtsstreitigkeiten geben. Darum rate ich davon ab, eine solche Regelung aufzunehmen, obwohl sie gut gemeint ist.

**Samuel Wehrli, Grüne:** Danke Astrid für die Ausführungen. Ich möchte noch ein paar Punkte erwidern. Im Antrag steht, dass der Fall mit drei Jahren nicht soll eintreten können, sondern auf 20 Jahre gelten soll. Erst ab dann kann man es wieder in Betracht ziehen oder es gilt als Bestandesbau. Zudem habt ihr mir und Marco das auch geschrieben. Besten Dank für die Abklärungen. Warum es in Richterswil noch nie gemacht wurde ist, weil Richterswil auf all diesen Gebieten eigentlich die Gebäude schon höher gebaut hat, als sie für diese Zonen vorgesehen waren. Ich weiss nicht, warum Richterswil das so gemacht hat. Das ist der Grund dafür und nicht, dass es nicht funktionieren würde. Sie haben eine Lösung gesucht, um im Nachhinein noch etwas rechtfertigen zu können. Nichtsdestotrotz ist es dort drin und sehr wahrscheinlich wurde das auch juristisch abgeklärt und sollte machbar sein.

Wenn Astrid jetzt schon auf die weitem beiden Anträge C3 und C4 Bezug genommen hat, möchte ich dazu auch noch etwas sagen. Auf bestehende Gebäude aufzubauen hat zwei ganz tolle Vorteile. Erstmal klimatischer Natur, es muss nichts abgerissen werden, der Beton bleibt bestehen. Der neue Stock wird darauf gebaut. Das ist in diesem Sinne nachhaltig.

Plus, und so ist es auch im Antrag, die bestehende Baueinheit, also die Wohnungen, so wie sie sind, sollen bestehen bleiben. Das heisst, man kann die Wohnungen nicht plötzlich doppelt so gross machen. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnungspreise aus. Also insofern ein berechtigtes Anliegen auch von der Kreislaufwirtschaft her, die wir zwar noch nicht haben, aber alle darüber abgestimmt haben. Aber diese wird sicher in einigen Jahren kommen

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

### **Abstimmung über Antrag C2 (mit Stimmzähler)**

Der Rat lehnt den Antrag mit 18:12 Stimmen ab.

---

### **Antrag C3**

#### ***Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:***

*Die Anpassungen W\_8 (Aufzonung Holzmoosrüti), W\_9 (Aufzonung Hangenmoosstrasse), W\_15 (Aufzonung Auerenstrasse) und W\_17 (Aufzonung Bürglimatte) sind zu streichen. W\_15 ist stattdessen der Zone W3C/60 % (gemäss Zonensystematik) zuzuweisen. Die restlichen Gebiete sind in der Zone W2/30 % zu belassen.*

*Die nBZO ist mit folgenden Sonderbauvorschriften zu ergänzen:*

*Neu Art. 58: Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung.*

*<sup>1</sup> Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Holzmoosrüti, Hangenmoosstrasse, Bürglimatte und Auerenstrasse nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften.*

*<sup>2</sup> Abweichend von Art. 21 können folgende Erleichterungen beansprucht werden:*

- a) 1 zusätzliches Vollgeschoss bei Bestandesbauten (Alter 20 Jahre ab Bauabnahmen, geltend für die ganze BZO).*
- b) Erhöhung zulässige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesbauten.*
- c) Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.*
- d) Erhöhung Ausnutzungsziffer um max. 15 % (W2/30%) resp. max. 20 % (W3/60%) bei Realisierung zusätzliches Vollgeschoss.*
- e) Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.*

<sup>3</sup> Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
- b) Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.

<sup>4</sup> Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:

- a) Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen
- b) Beibehaltung der bestehenden Dachformen.

#### Begründung des Antrags

**Samuel Wehrli, Grüne:** Ein letztes Wort anekdotischer Natur. Wir haben schon viel über die Stadt Zürich gesprochen. Dort blockiert die linke Seite stark, dass man überhaupt neu bauen kann. Und jetzt kommt genau der Vorschlag der FDP, wenn man die ganze Stadt Zürich um einen Stock aufzont, um eine Kompromisslösung zu finden. Wenn ihr diesem Antrag zustimmt, seid ihr mit den Stadtzürcher Kollegen in sehr guter Gesellschaft.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

#### **Abstimmung über Antrag C3**

Der Rat lehnt den Antrag mehrheitlich ab.

---

#### **Antrag C4**

Der nZonenplan ist wie folgt anzupassen:

K\_6: **Aufzonung** Umzonung der viergeschossigen Kernzone KA im Zentrum ~~um ein Geschoss~~ in die ~~fünfgeschossige Kernzone K5~~ viergeschossige Kernzone K4.

K\_7: **Aufzonung** Umzonung der zweigeschossigen Kernzone KC an der Schlossbergstrasse in die ~~dreigeschossige Kernzone K3 gemäss kommunalem Richtplan~~ zweigeschossige Kernzone K2.

K\_18, K\_19 und K\_20: **Aufzonung** Umzonung der dreigeschossigen Kernzone KB im Zentrum von Wädenswil ~~(mit Ausnahme vom Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung) um ein Geschoss~~ in die ~~viergeschossige Kernzone K4~~ dreigeschossige Kernzone K3.

Die nBZO ist mit folgenden Sonderbauvorschriften zu ergänzen:

*Neu Art. 58: Sonderbauvorschriften für nachhaltige Siedlungserneuerung.*

<sup>1</sup> *Mit dem Ziel der nachhaltigen Siedlungserneuerung können die im Zonenplan bezeichneten Gebiete in der Kernzone Wädenswil nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von § 79 PBG überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gelten die zonengemässen Bauvorschriften.*

<sup>2</sup> *Abweichend von Art. 7 können für im Kernzonenplan nicht speziell bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen beansprucht werden:*

- a) *1 zusätzliches Vollgeschoss bei Bestandesbauten (Alter 20 Jahre ab Bauabnahme, geltend für die ganze BZO).*
- b) *Erhöhung zulässige Fassadenhöhe (Grundmass) um max. 3 m bei Bestandesbauten.*
- c) *Ersatzneubauten sind unter Beibehaltung der bestehenden Lagen, Grenz- und Strassenabstände erlaubt. Neubauten in veränderten Lagen müssen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände einhalten. Bei Ersatzneubauten und Neubauten ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.*
- d) *Der Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.*

<sup>3</sup> *Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind folgende Bedingungen zu erfüllen:*

- a) *Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.*
- b) *Sanierung der Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften für Neubauten.*

<sup>4</sup> *Für alle Gebiete gelten folgende einheitlichen Gestaltungsgrundsätze:*

- a) *Beibehaltung Bebauungsmuster mit bestehenden Gebäudestellungen*
- b) *Beibehaltung der bestehenden Dachform*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Abstimmung über Antrag C4**

Der Rat lehnt den Antrag mehrheitlich ab.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Wir kommen zum Punkt D, Gleichgeordnete Anträge.

Aus der Raumplanungskommission ist sowohl ein Minderheitsantrag als auch ein Mehrheitsantrag formuliert worden. Zudem liegt ein Antrag von Christoph Mahler, EVP vor. Über die Anträge wird zuerst separat diskutiert, bevor das Cup-System mit vier gleichgeordneten Anträgen (inkl. Stadtratsantrag) zum Zuge kommt.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Einwendungen gegen dieses Vorgehen.)

### **Antrag D1**

*(Minderheitsantrag) Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind in die Zone «WG4 / 85%» umzuzonen (gemäss Stand öffentliche Auflage, Umzonung Nr. WG\_6):*

*Der Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» ist auf dieses Gebiet auszuweiten, mit Nichtwohnanteil mind. 20 % (gemäss Stand öffentliche Auflage).*

*Der Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» ist auf dieses Gebiet auszuweiten (gemäss Stand öffentliche Auflage).*

*Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen (gemäss Stand öffentliche Auflage).*

*Art. 56 nBZO (Zielsetzung für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) ist mit folgendem Absatz 5 zu ergänzen:*

*<sup>5</sup> Mit den Gestaltungsplanfestlegungen für das Gebiet Tiefenhof sind zumindest die folgenden Sachverhalte verbindlich zu regeln:*

- *Sicherstellung eines Mischgebiets mit einer zweckmässigen räumlichen Anordnung der gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» geforderten Nichtwohnanteile*
- *Sicherstellung einer hohen Qualität der Bebauung und der Aussenräume*
- *Zweckmässige räumliche Anordnung des gemäss Ergänzungsplan «preisgünstiger Wohnraum» geforderten Anteils an preisgünstigem Wohnraum*
- *Sicherstellung eines möglichst direkten Zugangs für den Langsamverkehr über die Seestrasse und die Bahngleise zum See.*

### Begründung des Antrags

**Daniel Willi, SP:** Aus dem Mitwirkungsprozess hervorgegangen und auch öffentlich aufgelegen ist die Umzonung der jetzigen Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone vorgesehen. Der neu konstituierte Stadtrat hat diese Umzonung rückgängig gemacht. Dazu ein paar Gedanken und Argumente:

- Eine Industriezone am See, quasi im Zentrum von Wädenswil, welche umgeben ist von Wohnzonen macht aus raumplanerischer Sicht keinen Sinn. Weshalb sollen hier Lastwagenfahrten für eine Industrie vorgesehen werden, wenn dies andernorts viel zweckmässiger ist, beispielsweise in der Hinteren Rüti mit dem Autobahnanschluss. Eine Industriezone an diesem Standort ist zudem zu klein und ermöglicht keine Synergien mit anderen Betrieben.

- Mit dem Verzicht auf eine Umzonung geht die Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, verloren.
- Mit dem Verzicht auf eine Umzonung in eine Wohn-Gewerbezone (WG) entgeht ein erheblicher Mehrwert, welcher im Rahmen der Mehrwertabgabe an die Stadt abgegeben werden müsste.
- Mit der Umzonung würde eine Gestaltungsplanpflicht verbunden sein, in welchem eine Passerelle über die Seestrasse und die SBB-Linie realisiert werden muss. Das ist eine Auflage des kommunalen Richtplans. Das sind nicht einfach Partikularinteressen. Das ist ein Auftrag, der sich die Stadt selber gegeben hat.
- Es entgehen keine Arbeitsplätze. In der WG wird Gewerberaum geschaffen.
- Die bestehenden Bauten wurden im Laufe der Jahre durch den jetzigen Mieter umgebaut und können nicht für einen anderen Industriebetrieb genutzt werden. Für eine Industrienutzung wäre ein Ersatzneubau nötig. Ein letzter baulicher Industriezeuge der Wädenswiler Industriegeschichte könnte verloren gehen.
- Beim Verkauf realisierter Wohnungen fallen jeweils erhebliche Grundstückgewinnsteuern an. Dies ist nicht der Fall, wenn die Flächen in der Industriezone verbleiben.
- Noch ein Argument, das auch in der Raumplanungskommission diskutiert wurde ist, dass der heutige Industriebetrieb bedingt in der ARA eine zusätzliche teure Reinigungsstufe, auf welche bei der aktuellen ARA-Sanierung verzichtet werden könnte, wenn der Stärkeproduzent nicht vorhanden wäre.

Dazu sind Gegenargumente angefügt worden:

- Im Rahmen der Standortförderung will der Stadtrat ein grosses Gewerbegebiet in der Nähe des Bahnhofs sichern. Er hofft dereinst den grossen Steuerzahler und Arbeitgeber ansiedeln zu können. Aber: Industriearbeitsplätze zeichnen sich durch einen hohen Grad an Mechanisierung aus. Der Standort wäre eher geeignet für Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe mit vielen Arbeitsplätze und guter ÖV-Anbindung, was eben gerade für eine Umzonung in eine WG-Zone spricht.
- Es wird auch argumentiert, dass sich Wohnen und Gewerbe nicht vertragen und hierfür auf die Gebäude gegenüber Kern & Sammet an der Seestrasse verwiesen. Die Wohnnutzer würden keine Gewerbebetriebe tolerieren. Die Ausnahme bestätigt die Regel und die Regel ist, man muss sich nur im Zentrum umschauen, dass unten Gewerbe und oben Wohnen vorhanden ist. Beim besagten Gebäude muss es wahrscheinlich an der schlechten Architektur liegen, dass keine Firmen als Mieter gewonnen werden können.
- Der Stadtrat will einen letzten Industriezeugen der Wädenswiler Stadtgeschichte erhalten. Bloss: das jetzige Gebäude kann keinen anderen Betrieb aufnehmen. Sollte der jetzige seine Segel streichen, ist es für einen anderen Industriebetrieb unmöglich in dieses ausgehöhlte Bauwerk einzuziehen. Ein Abbruch ist aber nicht einfach umsetzbar. Obwohl die Liegenschaften nicht im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Wädenswil aufgeführt ist, kann es aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht ein-

fach abgerissen werden. Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 7. Juni 2021 den Gemeinden in Erinnerung gerufen, dass sie nach § 203 Absatz 2 PBG verpflichtet sind, potenziell schutzwürdige Bauten zu inventarisieren. Allein ein Indiz auf eine Schutzwürdigkeit ist ausreichend, damit weitergehende Untersuchungen gemacht werden müssen. Dass die Industriebauten im Tiefenhof für die Stadtgeschichte und das Ortsbild prägend sind, und somit einen hohen Situationswert haben, ist augenfällig.

Eine Umnutzung in Wohnen oder Gewerbe lässt sich aufgrund der kleinräumigeren Grundrisse einfacher realisieren, auch wenn das Objekt dereinst unter Schutz stehen sollte.

(Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper macht Daniel Willi darauf aufmerksam, dass er bei 5 Minuten Redezeit angelangt ist.)

Die Stadträtin Planen und Bauen konnte uns in der Raumplanungskommission nicht erklären, weshalb der Stadtrat die geplante Umzonung rückgängig gemacht hat.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Keine Ahnung wieso ich das nicht sagte. War das auch so? Aber das ist ganz einfach zu erklären. Der Stadtrat hat die Arbeitsplätze sehr hoch gewichtet, auch Industriearbeitsplätze und Industriezonen, die es nicht mehr so wahn-sinnig viele gibt. Der Stadtrat war der Überzeugung, dass es die Zonen weiterhin braucht.

**Joël Utiger, Die Mitte:** Die Mitte Fraktion erachtet es als zentral Gewerbe bzw. Industriezonen zu erhalten. Wädenswil soll auch für Firmen Platz haben, die hier in Arbeitsplätze schaffen und Steuern zahlen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass wir in Wädenswil Firmen haben, welche gerne wachsen möchten, wir jedoch keinen geeigneten Platz für sie gefunden hatten und sie deshalb in andere Gemeinden abwanderten. Es wäre auch wünschenswert, wenn wir in Wädenswil auch für neue Firmen geeignete Flächen anzubieten hätten. Auch aus diesen Gründen erachtet es die Mitte Fraktion als wichtig, vorhandene Industrie- und Gewerbebezonen zu erhalten.

Sowohl der Antrag D1 wie auch der erst kürzlich hinzugekommene Antrag D3 würden bis zu 80 % Wohnzone ermöglichen, womit extrem viel Platz für Firmen wegfallen würde. Unter anderem würde damit der Standort der Blattmann Schweiz AG wegfallen, immerhin ein Traditionsunternehmen mit einer über 165-jährigen Geschichte. Zum Antrag D1, welcher etwas wie eine Rettungsübung der geforderten Passerelle daherkommt, möchten ich gerne noch sagen, dass auch wenn wir ja von der Mitte bezahlbaren Wohnraum fördern möchten wir das ganze doch als sehr unrealistisch sehen. Es ist schlicht unrealistisch Neubauwohnungen wenige Meter entfernt vom See dann auch noch mit einer Passerelle vor der Tür mit so vielen weiteren teils auch örtlich bedingten Auflagen wie der Lärmschutz im unteren Preissegment vermieten zu können. Aus diesen Gründen lehnen wir von der Mitte die Anträge D1 und D3 klar ab. Uns ist auch klar, dass die aktuellen Eigentümer lieber eine Umzonung hätten, da bei Wohnbau eine wesentlich höhere Rendite möglich wäre. Aus den schon genannten Gründen lehnen wird dies jedoch ab.

Die Mitte Fraktion unterstützt aber den Antrag D2, da wir es auch begrüßen, dass die Bau-massenziffer in der aktuellen IGB nicht noch weiter gesenkt werden soll.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen.)

## **Antrag D2**

*(Mehrheitsantrag) Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind einem neuen IG-Zonentyp zuzuordnen. Dieser weist eine Baumassenziffer von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf und übernimmt ansonsten die Grundmasse der bisherigen Zone IB. Die Gesamthöhe beträgt 18 m und die GFZ und Fläche für den öA jeweils 15 %. Der neue Zonentyp erhält aus Gründen der logischen Reihung die Bezeichnung IGB. Die bisherige IGB wird zur IGC.*

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen.)

## **Antrag Christoph Mahler, EVP, Zonenplan IG Tiefenhof Variante 3**

*Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) sind in die Zone "WG4 / 85%" umzuzonen (gemäss Stand öffentliche Auflage, Umzonung Nr. WG\_6).*

*Der Ergänzungsplan "Mischnutzung und Erdgeschossnutzung" ist auf dieses Gebiet auszuweiten, mit Nichtwohnanteil mind. 20 % (gemäss Stand öffentliche Auflage).*

*Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht zu versehen (gemäss Stand öffentliche Auflage).*

(Christoph verlässt den Bock und geht an seinen angestammten Sitzplatz.)

### Begründung des Antrags

**Christoph Mahler, EVP:** Wenn man sich das Gebiet dort anschaut und sich vorstellt, dass dort in 20 Jahren eine Stahlgiesserei sein wird, ist das ganz komisch. Ich kann mir vorstellen, dass das vor 120 Jahre wichtig gewesen ist, dass die Industrie am Seeufer war. Da benötigte man noch Boote und Transportwege. Wenn wir heute die Zone ringsherum, den öffentlichen Verkehr und wer dort durchläuft anschauen und via à via Beachvolleyball gespielt und gebadet wird, dann muss man zum Schluss kommen, dass an diesem Ort - und ich bin nicht gegen Industrie – eine Industriezone zu erhalten, mittelfristig bis langfristig nicht sinnvoll ist.

Ich kann mir auch gut vorstellen, dass man mit dem Vorschlag D1 Mühe hat, weil das Boot überladen wird mit all dem, was man noch gerne hätte wie einer Passerelle etc. Aber ich kann mir wirklich nicht vorstellen Joël, dass ihr im Business von Firmenrettungen mit dabei seid und sagt, wir verzichten auf Profit usw., nur damit eine 120-jährige Firma weiterhin mit 40 Tonnen Lastwagen durch Wädenswil fahren kann. In Zukunft wird nicht mit Schiffen oder der Bahn dorthin gefahren, sondern mit Lastwagen.

Zum Argument der Arbeitsplätze und des Gewerbes: Wir können dort statt 80 % Wohnen auch 80 % Gewerbe machen. Das ist nicht verboten, das ist möglich. Es gibt so viel mehr Arbeitsplätze und eine gute Mischung, bei der ich finde, dass der Gemeinderat die einmalige Möglichkeit hat, zum irgendetwas Schlaues dort zu machen und das wieder umzuwandeln. Ich verstehe auch nicht, warum der Stadtrat, wie es Astrid Furrer sagte, alles zurück umgewandelt hat. Für mich ist der Fall klar. Dorthin gehört keine Industrie. Industrie kommt an einen anderen Platz. Dorthin gehört Gewerbe und Wohnen.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Ich möchte anmerken, dass im Protokoll 14 der Raumplanungskommission meine Erläuterungen zu finden sind, wieso wir als Stadtrat den Tiefenhof als Industriegebiet lassen wollen.

**Bruno Cogliati, Präsident Raumplanungskommission, SVP:** «Drum prüfe wer sich ewig bindet». Bei dieser Wendung aus dem Gedicht «Das Lied von der Glocke aus dem Jahr 1800» von Friedrich Schiller, geht es um die Frage, wie viel Verantwortung eine Bindung mit sich bringen kann. Diese Frage oder auch Prüfung hat sich die SP/EVP-Fraktion offensichtlich nicht gestellt, als sie sich am Anfang von der aktuellen Legislatur zusammengefunden haben. Sonst wäre es ja nicht dazu gekommen, dass zwei praktisch identische Anträge zum gleichen Thema aus der gleichen Fraktion kommen. Diese Gegebenheit ist meines Wissens eine einmalige Konstellation in der über 50-jährigen Geschichte des Wädenswiler Gemeinderats und zeugt meines Erachtens von einer gewissen Trotzigkeit in dieser Fraktion. Man will einfach nicht wahrhaben, dass es Gemeinderätinnen und Gemeinderäte in diesem Rat gibt, die das Industrieareal Tiefenhof an der Seestrasse als einen absolut tauglichen Ort für eben eine Industrie anschauen und sich nicht vorstellen können, dass man dort attraktive Wohnungen mit See- aber auch Gleissicht bauen kann. Dazu heran drohen dann den vermeintlich dort Wohnenden auch noch der Schattenwurf von einer Passerelle.

Aus diesen Gründen aber auch aus dem Grund, dass mir Wädenswiler den wenigen noch zur Verfügung stehenden Industriestandorten Sorge tragen müssen, wird die grossmehrheitliche SVP-Fraktion für den Mehrheitsantrag D2 stimmen.

**Stadtpräsident Philipp Kutter:** Einen Dichterspruch kann ich leider nicht bieten, aber ein Gedanke zum Thema Industrie und Gewerbe. Ich habe mich in den letzten Jahren sehr stark dafür eingesetzt, dass Wädenswil neben attraktiven Wohnungen auch immer gute Firmen hat, behalten und neue anziehen kann. Dabei habe ich eine Erkenntnis gewonnen: Ohne geeignete Flächen und damit auch ohne geeignete Industrie- und Gewerbebezonen, kommen keine Firmen nach Wädenswil.

Das ist der Grund, warum ich Ihnen gerne empfehle, der Variante D2, die ich übrigens besser finde als die Variante D1, zuzustimmen.

Ein weiterer Gedanke zu den Mischzonen WG. Es ist schon so, dass in den WG Zonen Gewerbe installiert werden kann, aber, wenn man sich in Wädenswil umschaute und sieht, was für ein Gewerbe man dort findet, dann ist das wenig attraktiv. Es handelt sich dabei um Nagelstudios, Coiffeurgeschäfte und ähnliches. Also Dienstleistungsgewerbe und nicht unbedingt das, was wir im Rahmen der Standortförderung suchen.

Ein letzter Gedanke noch. Es ist richtig, wir haben ein Industrieareal an der Autobahn entwickelt und es hat weitere Flächen dort. Das ist alle gut. Aber die Erfahrung zeigt, es braucht auch Industrie- und Gewerbeflächen in Bahnhofs- und Seenähe  
(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine Wortmeldungen und keine weiteren Anträge.)

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Jetzt wird der Minderheitsantrag dem Mehrheitsantrag, dem Antrag von Christoph Mahler sowie dem Stadtratsantrag gegenübergestellt.

Ich lese noch den Stadtratsantrag der Vollständigkeitshalber vor.

### **Antrag des Stadtrats**

Nach der öffentlichen Auflage wird auf die Öffnung des Industrie- und Gewerbegebiets Tiefenhof (Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 samt umliegender Strassenparzellen) für Wohnnutzungen zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Mischgebiet verzichtet. Stattdessen Umzonung von der aktuellen Industriezone IB zur neu geschaffenen Industrie- und Gewerbezone IGB.

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Jetzt kommen wir zur Abstimmung im Cup-System. Alle Anträge zusammen werden mit dem Antrag des Stadtrats nebeneinander zur Abstimmung gebracht und jedes Mitglied kann nur für einen Antrag stimmen. Wenn kein Antrag das absolute Mehr (Hälfte der Anwesenden + Aufrundung auf die nächsthöhere Zahl = 16) auf sich vereint, treten die beiden letztplatzierten Anträge gegeneinander an und der «Verlierer» fliegt raus. Dann wird über die restlichen Anträge abgestimmt usw., bis ein Antrag das absolute Mehr erreicht. Jedes Mitglied kann nur für einen Antrag stimmen.

#### **Abstimmung über Stadtratsantrag (mit Stimmzähler)**

Keine Stimmen.

#### **Abstimmung über Antrag D1 (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 7 Stimmen zu.

**Abstimmung über Antrag D2 (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 20 Stimmen zu.

**Abstimmung über Antrag von Christoph Mahler (mit Stimmzähler)**

Der Rat stimmt dem Antrag mit 3 Stimmen zu.

**Somit gewinnt der Antrag D2.**

**Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper:** Jetzt haben wir über alle Anträge abgestimmt.

**Wortlaut Ordnungsantrag Ratspräsidium:**

Wir beantragen wie gewünscht eine 10-minütige Pause zur Beratung in den Fraktionen. Zusätzlich kann in dieser Zeit das Ratspräsidium die angenommenen Anträge zusammenstellen, um die Schlussabstimmung vornehmen zu können.

(Auf Nachfrage von Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper gibt es keine weiteren Wortmeldungen und keine Gegenanträge.)

**Abstimmung über 10-minütige Pause**

Der Rat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu.

**\*\* 10 Minuten Pause \*\***

Nun haben wir über sämtliche Anträge abgestimmt. Vor der Schlussabstimmung zähle ich die angenommenen Änderungen nochmals auf:

**A.1.**

**Art. 5 nBZO wird mit einem neuen Abs. 6 ergänzt:**

<sup>6</sup> Für die Gebäude gemäss Abs. 1 und Abs. 3 kommen die Bestimmungen zu den maximal anrechenbaren Dachgeschossen und den maximal anrechenbaren Untergeschossen gemäss Art. 7 zur Anwendung.

**A.2.**

**Art. 5 Abs. 5 nBZO wird wie folgt angepasst:**

<sup>5</sup> In der KS dürfen nicht speziell bezeichnete Gebäude höchstens umgebaut und erneuert werden. Die Anzahl Wohneinheiten darf dabei erhöht werden. Umnutzungen zu Wohnen sind zulässig.

**A.3.**

**Art. 7, Abs. 1, Zonen K2, K3, K4 und K5 (Kernzonen)**

**Art. 17 (Zentrumszone)**

**Art. 21, Abs. 1**

**Alle Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezonon WG4/85% und WG5/100% werden wie folgt geändert:**

Der Wert «Anrechenbare Dachgeschosse max.» wird von 1 auf 2 erhöht.

**A.4.**

**Art. 21 nBZO und Art. 28 nBZO werden wie folgt angepasst:**

Die Unterbauungsziffern in den Grundmassen werden ersatzlos gestrichen.

**A.5.1.**

**Art. 7 nBZO Kernzonen:**

In der Zone K2 wird die Grünflächenziffer gemäss Art. 36 von 20% auf 30% erhöht.

**A.5.2.**

**Art. 21 nBZO Wohnzonen:**

In den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen wird die Grünflächenziffer gemäss Art. von 60% auf 30% gesenkt.

**A.5.3.**

**Zu Beginn des Abschnitts F. Baumschutz, Begrünung, Umgebungsgestaltung wird ein neuer Artikel «Grundsatz» in die nBZO eingefügt:**

Art. xy Grundsatz: Der Nachweis der nachfolgenden Vorschriften zu Begrünung und Umgebungsgestaltung hat mit einem Umgebungsplan, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist, zu erfolgen.

**A.5.4.**

**Art. 35 nBZO Neupflanzungen von Bäumen wird wie folgt angepasst:**

In den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbezonon sowie in den Industrie- und Gewerbezonon ist pro 300 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder ein hochwachsender Busch zu pflanzen.

**A.5.5.**

**Art. 36 Abs. 2 nBZO (Grünflächenziffer, Reduktionsmöglichkeit) wird ersatzlos gestrichen**

**A.5.6.**

**Art. 37 Abs. 1 nBZO (Ökologischer Ausgleich) wird wie folgt angepasst:**

<sup>1</sup> Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen bezeichneten Anteile an der anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ökologisch wertvoll begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind zu 100% an die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen anrechenbar.

**A.5.7.**

**Art. 37 Abs. 3 nBZO (Schotterbeete) wird ersatzlos gestrichen.**

**A.5.8.**

**Art. 39 Abs. 2 nBZO (Siedlungsrand, Farbgebung von Gebäuden) wird ersatzlos gestrichen.**

**A.5.9.**

**Art. 40 nBZO «Terrainveränderungen und Abgrabungen» wird ersatzlos gestrichen.**

**A.5.10.**

**Art. 41 nBZO (Ausführungsreglement zum ökologischen Ausgleich) wird wie folgt angepasst:**

<sup>1</sup> Die Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit von Flächen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 37 Abs. 1 werden in einem Ausführungsreglement geregelt.

<sup>2</sup> Das Ausführungsreglement wird durch den Gemeinderat erlassen, geändert oder aufgehoben.

<sup>3</sup> Das Ausführungsreglement definiert eine Auswahl von Elementen der ökologisch wertvollen Grünflächengestaltung und deren Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich.

<sup>4</sup> Hinweise zur fachgerechten Pflege der ökologisch wertvoll begrünten Flächen werden in einem separaten Merkblatt aufgeführt, welches nicht Bestandteil des Ausführungsreglements ist.

**A.6.**

**Art. 21 Abs.2 nBZO «Mehrlängenzuschlag» wird wie folgt angepasst:**

<sup>2</sup> In den folgenden Zonen erhöht sich der Grundgrenzabstand bei Überschreitung der Fassadenlängen gemäss nachfolgender Tabelle um ein Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens auf die folgenden Höchstmasse:

**A.7.**

**Art. 21 Abs.2 nBZO «Mehrlängenzuschlag» wird wie folgt angepasst:**

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

**A.8. (Obsolet, da Antrag B8 angenommen wurde)**

**Art. 21 nBZO (Wohnzonen):**

Die Ausnützungsziffer der Zone W3B 45% wird auf 50% erhöht und die Zone demnach als «W3B 50%» benannt.

**A.9. (Obsolet, da Antrag B10 angenommen wurde)**

**Art. 34 nBZO «Baumschutz» wird wie folgt angepasst:**

<sup>1</sup> Die Kernzonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Erholungszone sowie die Freihaltezone gelten als Baumschutzgebiete. Innerhalb der bezeichneten Baumschutzgebiete ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, bewilligungspflichtig. In den Baumschutzgebieten sind Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, zu unterlassen.

**A.10.**

**Art. 37 Abs. 4 nBZO wird wie folgt angepasst:**

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Wenn die freistehenden Mauern, Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen aber jene Höhe überschreiten, müssen sie je um die Hälfte der Höhe über 150 cm von der Grenze entfernt werden. Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen dieser Bestimmung vor.

**A.11.**

**Die Art. 53, 55, 57 und 58 der nBZO werden gemäss dem Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen an BO-Art. 53, 55, 57 und 58 (SBV-Mittelort) » angepasst.**

**A.12.**

**Die Festlegungsinhalte des Ergänzungsplans «Städtebau Mittelort/Riedhof» werden gemäss dem Dokument «Antrag RPIK: Anpassungen Ergänzungsplan «Städtebau Mittelort/Riedhof»» angepasst.**

**B.1.**

**Art. 1 «Ortsbauliche Grundhaltung» der nBZO wird wie folgt angepasst:**

<sup>1</sup> Die BZO bezweckt eine geordnete Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität. Dabei werden die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild und die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt.

**B.2.**

**Art. 4 Abs. 1 der nBZO wird wie folgt angepasst:**

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften beabsichtigen den Schutz des Ortsbilds, sowie die Bewahrung des Charakters der historischen Bebauung.

**B.3.**

**In Art. 7 Abs. 1 nBZO (Kernzonen) wird folgender Satz ersatzlos gestrichen:**

\* Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnungen zulässig. Einzelne dem Wohnen dienende Räume sind zulässig.

**In Art. 17 nBZO (Zentrumszonen) und in Art. 21 Abs. 1 nBZO (Wohn- und Gewerbezo-  
nen) wird folgender Satz ersatzlos gestrichen:**

\*Im anrechenbaren Untergeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig.

Zudem wird in den entsprechenden Grundmass-Tabellen der Begriff «Anrechenbare Unter-  
geschosse ohne Wohnnutzung max.\*» durch «Anrechenbare Untergeschosse max.» er-  
setzt.

#### **B.4.**

**Art. 9 nBZO «Gestaltung der Erdgeschosse» wird ersatzlos gestrichen.**

#### **B.5.**

**In Art.11 nBZO «Balkone und Erker» (Kernzonen) sowie in Art. 20 nBZO (Zentrumszo-  
nen) wird Abs. 1 jeweils wie folgt angepasst:**

<sup>1</sup> Balkone sind im ersten und zweiten Dachgeschoss nur giebelseitig zulässig.

#### **B.6.**

**Die gleichlautenden Art. 19 Abs. 4 nBZO (Zentrumszonen, Dachgestaltung, Dachflä-  
chenfenster) sowie Art. 27 Abs. 6 nBZO (Wohnzonen, Dachgestaltung, Dachflächen-  
fenster) werden jeweils wie folgt angepasst:**

Im zweiten Dachgeschoss sind nur einzelne Dachflächenfenster von max. 1 m<sup>2</sup> Glaslichtflä-  
che zulässig.

#### **B.7.**

**Art. 21 nBZO wird wie folgt angepasst:**

Bei den Grundmassen der Zone W2/30% wird eine Traufseitige Fassadenhöhe von 7.5m  
(statt 6m) und eine Giebelseitige Fassadenhöhe von 13m (statt 11.5m) festgelegt. Die unter  
diesem Artikel genannte Ausnahmeregelung «\*Beträgt die durchschnittliche Hangneigung  
eines Grundstücks in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 30 %, ist in den Zonen W2 /  
30 % eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m bzw. eine max. giebelseitige Fassa-  
denhöhe von 13 m zulässig. » wird ersatzlos gestrichen.

Abweichend von obenstehendem wird in den bisherigen Zonen W1A und W1B in Hütten,  
welche zur W2/30% harmonisiert werden, eine Fassadenhöhe von 6m resp. 11.5m gelten  
(bei ansonsten gleichen Grundmassen). Es wird deshalb eine Zone W2b/30% für diese Ge-  
biete geschaffen und die restlichen Gebiete als Zone W2a/30% bezeichnet.

#### **B.8.**

**In den Wohnzonen wird das anrechenbare Untergeschoss beibehalten. Die Schaffung  
neuer Zonen ohne anrechenbares UG wird deshalb rückgängig gemacht und die bis-  
herigen Zonentypen W2/40%, W3/55% und W4/70%, samt deren AZ, VG- und UG-Zahl,  
beibehalten. Die geplant der Zone W3C/60% zugeordneten Gebiete werden der neuen  
Zone W2D/45% zugeordnet, mit AZ 45% und ansonsten gleichen Grundmassen wie  
die Zone W2/40%.**

#### **B.9.**

**Art. 25 nBZO „Gestaltung von Vorzonen“ wird wie folgt angepasst:**

Entlang von Strassen darf in der Regel höchstens die Hälfte der Strassenanstosslänge für  
Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

**B.10.**

**Art. 34 nBZO (Baumschutz) wird ersatzlos gestrichen.**

**B.11.**

**Der nZonenplan wird wie folgt angepasst:**

Das Grundstück WE13727 in Hütten (aktuell Gewerbezone G) wird – anstelle einer Auszonung in Landwirtschaftszone - in die Zone «WG3B / 70%» umgezont. Im Ergänzungsplan «Mischnutzung und Erdgeschossnutzung» ist das Grundstück WE13727 mit «Nichtwohnannteil mind. 80%» zu bezeichnen.

**B.12.**

**Die wichtigen Freiräume in den Kernzonenplänen 1, 2 und 3 werden gestrichen. Ausgenommen von der Streichung sind die im KOBİ (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung) als wichtige Freiräume bezeichneten Flächen sowie der Neuhofpark (Kat.-Nr. WE4084).**

**B.13.**

**Der nZonenplan wird wie folgt angepasst:**

Die Reservezone R im Stoffel (WE 7996 und Teil von WE13847) wird in die kommunale Landwirtschaftszone L (ko) umgezont.

**D.2.**

**Die gemäss nZonenplan der neuen Zone IGB zugeteilten Grundstücke WE12541, WE11878, WE12711 und Teile von WE12440 (samt umliegender Strassenparzellen) werden einem neuen IG-Zonentyp zugeordnet. Dieser weist eine Baumassenziffer von 6.0 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> auf und übernimmt ansonsten die Grundmasse der bisherigen Zone IB. Die Gesamthöhe beträgt 18m und die GFZ und Fläche für den öA jeweils 15%. Der neue Zonentyp erhält aus Gründen der logischen Reihung die Bezeichnung IGB. Die bisherige IGB wird zur IGC.**

### **Schlussantrag der Raumplanungskommission**

Die einstimmige Raumplanungskommission empfiehlt unter Berücksichtigung der zusätzlich beschlossenen Anträge Zustimmung zu den Anträgen des Stadtrates gemäss Weisung 9 vom 6. März 2023.

1. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 6. März 2023 mit den folgenden Unterlagen
  - a) Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
  - b) Zonenplan Wädenswil im Massstab 1:5'000
  - c) Zonenplan Schönenberg / Wädenswilerberg im Massstab 1:5'000
  - d) Zonenplan Hütten im Massstab 1:5'000
  - e) Kernzonenplan 1 im Massstab 1:3'000

- f) Kernzonenplan 2 im Massstab 1:2'500
  - g) Kernzonenplan 3 im Massstab 1:2'500
  - h) Ergänzungsplan Aussichtschatz im Massstab 1:3'000
  - i) Ergänzungsplan Mischnutzung und Erdgeschossnutzung im Massstab 1:3'000
  - j) Ergänzungsplan Städtebau Mittelort / Riedhof (mit Vorschriften) im Massstab 1:500
  - k) Ergänzungsplan Preisgünstiger Wohnraum im Massstab 1:2'500
  - l) Verordnung Umsetzung und Kontrolle zu preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 49b PBG wird festgesetzt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 6. März 2023 mit Anhang wird zur Kenntnis genommen.
  3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG vom 6. März 2023 wird zur Kenntnis genommen.
  4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 6. März 2023 zu genehmigen.
  5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
  6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

#### **Schlussabstimmung (mit Stimmzählern)**

Der Rat stimmt der Weisung 9 mit 28:0 Stimmen bei 2 Enthaltungen zu.

---

#### 7.2.6.2

#### **5. Weisung 20, vom 25. März 2024; Zusammenschluss ARA Schönenberg mit ARA Rietliu; Kreditbewilligung**

(Auf eine Eintretensdebatte wird verzichtet.)

(Joëlle Jäger verlässt den Saal um 22:37 Uhr)

#### **Detailberatung**

**Charlotte Baer, Präsidentin Sachkommission, SVP:** Weil ich davon ausgehe, dass alle den Bericht und Antrag gelesen haben und ich dem nichts mehr beizufügen habe, kann ich mich kurzfassen.

Worum es geht, sagt der Titel der Vorlage, nämlich um den Zusammenschluss der beiden Abwasserreinigungsanlagen (ARA) in Schönenberg bzw. in der Rietliau. Der Stadtrat beantragt dafür einen Verpflichtungskredit von 3'761'000 CHF. Im Anschluss an die Gemeindefusion Wädenswil–Schönenberg–Hütten war diese Vorlage zu erwarten; erst recht, weil die Betriebsbewilligung für die ARA Schönenberg ohnehin Ende 2025 ausläuft.

Ich komme zu den Debatten in der Sachkommission. Die Weisung 20 war in der Sachkommission weitgehend unbestritten. Bereits bei der ausführlichen Präsentation durch Stadträtin Astrid Furrer, Dirk Göbbels, Leiter Planen und Bauen, und Simone Bützer von der Firma Hunziker Betatech konnten alle Fragen beantwortet werden, sodass die Beratung zügig vorangegangen ist.

Der ARA-Zusammenschluss ist von den Verantwortlichen sorgfältig geprüft worden. Eine eigenständige Variante für Schönenberg mit einer Totalerneuerung der ARA musste als zu kostspielig verworfen werden. Mit 6.78 Mio. CHF wäre diese fast doppelt so teuer gewesen. Auch hat der Stadtrat in der Weisung klargestellt, dass es sich beim beantragten Verpflichtungskredit nicht um eine gebundene, sondern um eine neue Ausgabe handelt, die in die Kompetenz des Gemeinderats fällt.

Etwas speziell in der Kostenaufstellung ist, dass die Reserven von 10 % bei jedem Teilprojekt separat eingerechnet sind und nicht am Schluss gesamthaft ausgewiesen werden. Begrenztes Verständnis hat die Sachkommission hingegen für die Tatsache, dass der Stadtrat heute noch nicht in der Lage ist, zum Verwendungszweck für das Betriebsgebäude in Schönenberg einen ausgereiften Plan zu präsentieren, nachdem die Betriebseinstellung bereits seit mehreren Jahren bekannt ist.

Gründe für eine Ablehnung der Weisung sind das aber natürlich nicht. Basierend auf der Aussage des Leiters Planen und Bauen, dass aufgrund der Erfahrungen mit ARA angenommen werden kann, dass die Reserven gar nicht angezapft werden müssen, empfiehlt die Sachkommission, die Umnutzung des Betriebsgebäudes in Schönenberg zügig an die Hand zu nehmen. Sollten die Umnutzungskosten derart tief sein, dass sie im Rahmen des beantragten Verpflichtungskredits liegen, wäre eine zeitgleiche Ausführung mit den Zusammenschlüssenarbeiten anzustreben. Zu vermeiden ist, dass die Liegenschaft vergammelt, Sanierungs- oder übermässige Unterhaltskosten generiert und letztlich doch abgerissen werden müsste.

Die einstimmige Sachkommission beantragt unveränderte Zustimmung zu den Anträgen des Stadtrats gemäss Weisung 20. Ich zitiere:

1. Für den Anschluss der ARA Schönenberg an die ARA Rietliau wird ein Verpflichtungskredit von 3'761'000 CHF inkl. 8,1 % Mehrwertsteuer bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht sich entsprechend der Teuerungsentwicklung zwischen dem Kostenvoranschlag (Stand November 2023) und der effektiven Beschaffung.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Ebenfalls einhellige Zustimmung zur Weisung 20 kann ich von der SVP-Fraktion vermelden.

Ich schliesse mit einem Dank an die bereits genannten Verantwortlichen für diese Weisung 20 für den engagierten Austausch in der Sachkommission.

**Alexandra Gwerder-Fegble, BFPW:** Die Weisung 20 wurde uns von Astrid Furrer, Dirk Göbbels, Leiter Planen und Bauen) sowie von Simone Bützer, Hunziker Betatech AG, vorgestellt. Für uns war schnell klar, dass ein Zusammenschluss von der ARA Schönenberg mit der ARA Rietliu die beste Lösung ist.

Die ARA Schönenberg ist im Jahr 1976 gebaut worden und nicht mehr auf dem neusten Stand. Es müssten dringend Sanierungsarbeiten ausgeführt werden. Die Kapazität müsste gesteigert werden, es fehlt eine Reinigungsstufe für das eliminieren von Mikroverunreinigungen. Auch müsste die Betriebssicherheit erhöht werden, da niemand permanent vor Ort ist. Täglich geht ein Mitarbeiter von der ARA Rietliu nach Schönenberg um die Arbeit dort zu erledigen. Hinzu kommt, dass die Betriebsbewilligung im Jahr 2025 ausläuft.

Für eine solche Sanierung auf den neusten Stand würden Kosten von 6.78 Mio. CHF anfallen. Bei einem Zusammenschluss wären es 3.76 Mio. CHF. Eine Reserve von 10 % ist bereits eingerechnet. Der Steuerhaushalt wird dadurch nicht belastet. Es wird mit einem Fremdkapital vorfinanziert und mit den Abwassergebühren amortisiert.

Die ARA Schönenberg wird natürlich nicht ganz stillgelegt. Um das Abwasser über den Wädenswiler Berg zu befördern wird dort ein Pumpwerk erstellt. Auch braucht es ein Ersatz der Rechenanlage, Neubau des Pumpsumpfs, Sanierung des Regenbeckens und bei Problemen in der Rietliu ein Notspeicherbecken.

Das Einzige, was uns ein wenig sauer aufstösst ist: warum hat sich der Stadtrat noch keine Gedanken darübergemacht, was mit dem Betriebsgebäude in Schönenberg passieren soll?

Die FDP/BFPW-Fraktion sagt ja zur Kreditbewilligung Zusammenschluss ARA Schönenberg mit der ARA Rietliu. Auch nehmen wir die Zusicherung des Stadtrats ernst, dass die 4 Mio. CHF Schwelle nicht überschritten wird.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Als Erstes herzlichen Dank an die Sachkommission für die speditive Bearbeitung dieser Weisung. Für uns ist es ganz wichtig, dass wir hier zügig vorankommen, damit wir den Zusammenschluss machen können bevor die ARA Rietliu saniert wird. Das ist ein grosser Aufwand. Auch der Zusammenschluss. Auch wenn man jetzt das Gefühl hat, es sei nicht so eine Riesensache. Aber das Personal wird hier sehr an den Anschlag kommen und es gilt unbedingt zu vermeiden, dass die beiden Projekte gleichzeitig kommen. Das ist auch der Grund, weshalb wir die Frage des Betriebsgebäudes noch nicht abschliessend geklärt haben, weil wir wirklich vorwärts machen wollten.

Es ist in einem guten Zustand. Es hat ein Labor, Gebläse, Werkstatt und ein Feinrechenraum von der jetzigen ARA Schönenberg. Die braucht es dann alle nicht mehr. Es hat auch sanitäre Anlagen, die aber schon ziemlich in die Jahre gekommen sind. Das Dach ist nicht isoliert. Es wäre an sich ausbaubar. Es hat dort jedoch keine Elektrizität und der Boden ist nicht belastbar. Deshalb muss man gut schauen, wie wir das Gebäude gut nutzen können. Wir lassen es sicher nicht vergammeln oder an Wert vernichten. Momentan benutzen es die

Mitarbeitenden des Unterhaltsdienstes, wenn sie Arbeiten an Geräten witterungsgeschützt machen müssen.

Vielleicht noch eine kleine Nebengeschichte, die nicht erwähnt wurde und die wir auch der Sachkommission so nicht kommuniziert haben. Es gab noch rechte Diskussionen mit dem Amt für Landschaft und Natur ALN bezüglich dieser Angelegenheit. An sich ist das AWEL und auch das ALN sehr erfreut, dass der Gewässerschutz verbessert wird, weil ja die ARA doch ein wenig in die Jahre gekommen ist. Und dass es jetzt in die Rietliu eingeleitet wird. Es geht um den Aabach. Durch den Wegfall der Kläranlage büsst der Aabach etwas an Wasserzufuhr ein. Im Aabach hat es Steinkrebse. Man hat letzte Woche in der Zürichsee-Zeitung über das Projekt von Rolf Schatz lesen können. Es ist daher wichtig, dass er genügend Wasser führt. Auch für die anderen Lebewesen dort. Und jetzt war natürlich die Diskussion, dass das Klärwasser nicht mehr kommt. Was wird passieren?

In Schönenberg wird beim Abwasser das Mischwassersystem laufend aufgetrennt. Das heisst, es gibt separate Leitungen für Meteorwasser und für Schmutzwasser. Das Meteorwasser wird in den Aabach geleitet und das Schmutzwasser natürlich in die Kläranlage. Und weil das jetzt so funktionieren kann, bekommt nun der Aabach genügend Wasser mit dem Regenwasser, so dass dies genehmigt wurde. Falls es doch mal zu wenig regnet, kann man es durch den Aabachweiher regulieren. Dies einfach noch als kleine Info, womit man sich auch noch beschäftigen musste. Es geht also nicht nur um rein technisches bei solch einer Geschichte.

**Daniel Willi, SP:** Ich bin der Meinung, dass seit 1. Januar 2018 und der Änderung des MwSt.-Gesetzes, die hoheitlichen Leistungen der Gemeinde und dazu gehört das Abwasser von der MwSt. ausgenommen sind. (Art 18. Abs. 2 MwStG). Der Kredit kann ohne MwSt. genehmigt werden.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Es geht hier nicht um Gebühren bei diesem Kredit, sondern es geht um Baukosten, die mit MwSt. berechnet werden müssen.

**Daniel Willi, SP:** Ich hatte in anderen Gemeinden die Erfahrung gemacht, dass sämtliche Kanalisationsaufwendungen, und da gehört auch das dazu, nicht mit der Mehrwertsteuer belastet sind. Ich könnte dies nochmals überprüfen.

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Wir schauen es nochmals an, aber ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand, der diesen Bau macht, keine Mehrwertsteuer verrechnet.

**Daniel Willi, SP:** Doch, es sind hoheitliche Leistungen, die sonst niemand anbieten kann. Es ist keine privatwirtschaftliche Leistung, sondern eine hoheitliche Leistung, die die Gemeinde alleine anbietet.

### Anträge der Sachkommission

Die Sachkommission unterstützt einstimmig den Antrag des Stadtrats wie folgt:

1. Für den Anschluss der ARA Schönenberg an die ARA Rietliau wird ein Verpflichtungskredit von 3'761'000 CHF inkl. 8,1 % MwSt. bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht sich entsprechend der Teuerungsentwicklung zwischen dem Kostenvoranschlag (Stand November 2023) und der effektiven Beschaffung.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

#### Schlussabstimmung (mit Stimmzählern)

Der Rat stimmt der Weisung 20 mit 29:0 Stimmen (einstimmig) zu.

---

0.5.4

#### **6. Postulat der Fraktion Die Mitte, vom 11. Januar 2022, überwiesen am 14. Februar 2022, beantwortet und aufrechterhalten am 27. Mai 2024, betreffend Sportanlagen; Beantwortung**

**Stadtrat Gesellschaft Daniel Tanner:** In der Gemeinderatssitzung vom 27. Mai 2024 wurde das Postulat erstmals debattiert. Der Postulant hat damals anerkannt, dass wir das Platzproblem aufgenommen haben und dort auch eine adäquate Antwort, ich spreche den Fussballplatz, dem Vierten, vom FCW an, wo wir entsprechend eine Lösung angeboten haben. Es wurde aber damals auch moniert, dass die Gesamtplanung zu wenig in Betracht gezogen wurde.

Wir haben im Stadtrat, aber auch in unserer Abteilung Gesellschaft die Frage nochmals aufgeworfen von einem GESAK (Gemeinde-Sport-Anlage-Konzept). Ob wir das sinnigerweise nochmals aufnehmen sollen, diesen zu beauftragen von externer Stelle. Wir kamen weiterhin zum Schluss, dass der Gesamtkostennutzen in einem schlechten Verhältnis steht, zumal wir auch im Rahmen des Immobilienkonzepts ein neues CAFM-System Campos eingeführt hat, wo die entsprechenden Immobilien für Sportanlagen entsprechend aufgenommen werden und eine Gesamtbestandesaufnahme gemacht wird.

Im Weiteren möchte ich auch darauf hinweisen, dass die Zusammenarbeit zwischen den Sportvereinen, dem IWS und der Stadt Wädenswil auf eine sehr gute Art abgewickelt wird. Ich höre zumindest keine negativen oder anderweitigen Rückmeldungen. Summa summarum kamen wir zum Schluss, dass der GESAK, er kostet zwischen 100'000 CHF und 200'000 CHF, in einem sehr schlechten Kosten-Nutzenverhältnis steht und wir deshalb davon absehen, so etwas in dieser Art umzusetzen. Das ist auch in der zweiten Fassung des Postulats nun dargelegt worden.

Ich hoffe, diese Antwort genügt den Postulaten und das Postulat kann somit abgeschrieben werden.

**Joël Utiger, Die Mitte:** An der Gemeinderatssitzung vom 27 Mai habe ich schon meine Unzufriedenheit über die Beantwortung bzw. nicht Beantwortung des Postulats zum Ausdruck gebracht. Ich möchte nun hier nicht wieder alles wiederholen. Ich habe aber dort unter anderem auch gesagt, dass der Stadtrat vielleicht die Frage bzw. den Auftrag nicht ganz verstanden hat. Zu seinen Gunsten habe ich dies so gesagt. Spätestens aber nach dem eine Mehrheit des Gemeinderats die Aufrechterhaltung des Postulats beschlossen hat, mit dem klaren Votum, dass wir eine Übersicht über die vorhandenen Sportanlagen und die benötigten zukünftigen Investitionen haben möchte, war der Auftrag für den Stadtrat klar. Es ist schon schwer verständlich, dass der Stadtrat nun wenige Monate später das Postulat ohne die gewünschte Übersicht der Sportanlagen und des Investitionsbedarfs zurück in den Gemeinderat bringt. Ich kann dies eigentlich nur als Arbeitsverweigerung festhalten. Ich bin ganz klar gegen ein Stadtratsbagging oder das gewisse Grundmisstrauen gegenüber dem Stadtrat wo teilweise zu spüren ist. Aber so ein Vorgehen des Stadtrats stärkt in keiner Art und Weise eine gute Zusammenarbeit, die es zwischen der Exekutive und der Legislative braucht.

Ich glaube niemand hier hätte gewollt, dass der Stadtrat für ein GESAK mehrere hundert Tausend Franken ausgibt. Aber eine reine Aufstellung der vorhanden und evtl. noch zu benötigten Sportanlagen und wo welcher Investitionsbedarf eigentlich gebraucht wird, so etwas sollte man eigentlich erwarten können. Zumal das eigentlich auch die Grundlage ist, damit man vorausschauend handeln kann und nicht erst wenn eine Anlage nicht mehr funktioniert oder sonstige Probleme auftauchen. Das dieser konstruktive und fruchtbare Austausch mit den Sportvereinen und dem IWS wie der Stadtrat schreibt nicht so gut und fruchtbar ist, zeigt unter anderem, dass der FC nun wahrscheinlich wieder Jahre auf die Weisung bezüglich der Garderoben warten muss oder dass die Sanitäranlagen im Hallenbad Steinacher mehrheitlich nicht funktionsfähig sind und das seit Monaten.

Ich vermute der Stadtrat möchte wohl keine Übersicht der Sportanlagen veröffentlichen, da er dann gerade zum Beispiel beim Hallenbad Steinacher klar Stellung beziehen müsste.

Geschätzte Kolleginnen und Kollegen wie ihr merkt, bin ich nach wie vor mit der Beantwortung des Postulats nicht zufrieden. Leider lässt unsere Geschäftsverordnung eine zweimalige Aufrechterhaltung des Postulats nicht zu. Deshalb belasse ich es mit der Bitte an den Stadtrat im Allgemeinen die Vorstösse des Parlaments ernst zu nehmen und somit auch mit einer gewissen Ernsthaftigkeit zu beantworten.

**Stadtrat Gesellschaft Daniel Tanner:** Was ich einfach noch erwidern möchte ist, dass mit dem Erstellen einer Bestandesaufnahme man noch lange nicht die Investitionen bereitgestellt hat. Und wie du weisst, stehen verschiedenste Investitionen an. Wir werden jetzt im Ort eine neue Turnhalle bauen, wir bauen den neuen Fussballplatz. Es sind andere Unterstützungen, die man den Sportvereinen zusagt, auch die laufende Unterstützung von 200'000 CHF jährlich. Mit der Bestandesaufnahme und einer eingehenden Planung hat man diese Investitionen noch nicht vollzogen und wenn es dir und den Postulanten um eine Sicherstellung von mehr Investitionen geht, dann muss man das auch so formulieren und nicht über

den Umweg, dass man einen Datenbestand erheben muss, mit dem Hinterziel, die Investitionen dann rechtfertigen. Und notabene machen wir ja diese Datenerhebung. Die ist ja am Laufen mit dem Campos und von daher kann ich dir auch insofern die Zusage machen, dass wir dort auch eine erweiterte Planung angegangen sind und dort auch etwas daraus resultieren wird.

**Chris Tattersall, SVP:** Ich möchte die Ermahnung von Joël Utiger unterstützen. Ich war sehr enttäuscht über die relativ kurze Rückmeldung des Stadtrats. Und ich fand die Rückmeldung von Joël im Mai relativ deutlich. Ich bin deshalb unzufrieden.

#### **Abstimmung über Abschreibung des Postulats**

Der Rat stimmt der Abschreibung des Postulats zu.

**Das Postulat betreffend Sportanlagen wird als erledigt abgeschrieben.**

---

0.5.4

#### **7. Postulat der Fraktionen FDP/BFPW, Die Mitte und SVP, vom 10. Juli 2023, überwiesen am 4. September 2023, betreffend Tiefgarage am Gerbeplatz; Beantwortung**

**Stadträtin Planen und Bauen Astrid Furrer:** Aller guten Dinge sind drei. Wir haben das Projekt, das mit dem Postulat gefordert wurde, geprüft. Es wurde dafür eine detaillierte Machbarkeitsstudie gemacht mit einer groben Kostenschätzung von +/- 30 %. Um auf einen höheren Genauigkeitsgrad zu kommen, müsste man ein Vorprojekt machen. Da wäre der Aufwand enorm gross, zumal da die Parameter noch fehlen.

Der Auftrag war zu untersuchen, wie viele Parkplätze unterhalb des Gerbeplatzes erstellt werden können im Eigentum der Stadt und wie hoch die Erstellungskosten sind.

Wir haben geprüft, wie eine solche Tiefgaragenanordnung mit dem Perimeter aussehen könnte, wie viele Geschosse möglich und sinnvoll wären und ob es eine ein- oder zweispurige Rampe benötigt. Man hat auch für jede Variante ein Baugrube- und Tragwerkskonzept erstellt. Wir haben jetzt ein Beispiel, was ein Parkplatz kostet. Sie haben es gesehen, die Parkplätze sind teuer. Sie sind weit überdurchschnittlich muss man sagen. Hauptursache dafür ist, dass der Perimeter mit rund 20 Parkplätzen wirklich sehr klein ist. Ich wurde darauf angesprochen, dass man beim Sechseläutenplatz viel günstiger gekommen ist. Ja, da ist auch der Perimeter viel grösser mit rund 300 Parkplätzen. Da hätte man sogar noch grösser bauen können, hatte man aber aus verschiedenen Gründen nicht gemacht. Es würde Skaleneffekt geben am Gerbeplatz, wenn man den Perimeter deutlich vergrössern könnte. Das ist eine interessante Option und durchaus prüfenswert.

Am Gerbeplatz sollen laut Gestaltungsplan Bäume gepflanzt werden. Dafür ist mindestens eine Überdeckung von 1,5 m erforderlich und ein Wurzelraum von 15 m<sup>3</sup> vorzusehen. Das wurde aber bedeuten, dass man an die bestehende Tiefgarage nicht anschliessen kann da

sie nicht auf dem gleichen Niveau wie die bestehende Tiefgarage ist. Um die beiden Tiefgaragen miteinander zu verbinden, ist der Bau einer Rampe notwendig. Das macht das Ganze auch wieder teurer. Aber klar ist, sobald der Umbau zum Gerbeplatz kommt, muss man die Tiefgarage zusammen anschauen. Und da wird es natürlich einen politischen Entscheidung geben, ob man das will oder nicht. Wir haben jetzt die Grundlagen dazu und werden daran weiterarbeiten.

(Monika Tanner Imfeld verlässt den Saal um 23:00 Uhr)

**Nicolo Taddei, FDP:** Im Namen der Postulanten bedanke ich mich beim Stadtrat für die Arbeit und Beantwortung vom Postulat bezüglich Tiefgarage am Gerbeplatz.

Der Sinn des Postulats war es, dass der Stadtrat vorbereitet und ready ist, wenn der Zeitpunkt kommt und man konkret über die Tiefgarage am Gerbeplatz redet.

Ebenfalls freut es uns, dass sich der Stadtrat mit einem Konzept für die Parkplatzbewirtschaftung im Zentrum von Wädenswil beschäftigt. Somit ist das Postulat erfüllt

Einen Satz zu den Kosten dieser Tiefgarage möchte ich doch noch sagen: Dass ein Tiefgaragenplatz fast 400'000 CHF kosten würde, erachte ich als sehr hoch und kann das fast nicht glauben. Eventuell liegt es ja auch am Perimeter, wie du gesagt hast. Aber ich hoffe, wenn das Projekt dann konkret wird, dass wir diese Kosten noch etwas runterbringen.

**Daniel Willi, SP:** Als das Postulat gestellt worden ist, habe ich mich natürlich als Bauingenieur auch gefragt, was man hier machen kann. Ich bin auf 17 Parkplätze gekommen und ich kann bestätigen, dass diese Kosten hier sicher korrekt sind. Vor allem weil wir einen Baugrund in Seenähe haben und ein innerstädtisches Umfeld haben, wo es sicher nicht einfach ist zu bauen.

Man hat jetzt auch erfahren, dass die Kostengenauigkeit von 30 % noch eine relativ grosse Unsicherheit beinhaltet. Also man kann sagen zwischen 400'000 CHF und 500'000 CHF für einen Parkplatz, das wird sicher dann in diesem Bereich liegen. Und wenn man sich dann überlegt, wie man eine Verkehrspolitik in der Stadt machen könnte, die anders aussehen würde, dann könnte man in der ganzen Stadt Veloparkplätze und Velounterstände oder Bushaltestellen für nur einen Parkplatz. Ich glaube, wenn es dann mal so weit kommt, gibt es dann hier noch etwas Diskussionsbedarf und man muss sich auch überlegen, wie soll die Zukunft unserer Stadt aussehen.

#### **Abstimmung über Abschreibung des Postulats**

Der Rat stimmt der Abschreibung des Postulats zu.

**Das Postulat betreffend Tiefgarage am Gerbeplatz wird als erledigt abgeschlossen.**

---

\*\*\*

**(Gegen die formelle Abwicklung der Ratsgeschäfte werden auf entsprechende Frage des Gemeinderatspräsidenten keine Einwände erhoben.)**

\*\*\*

(Gemeinderatspräsident Nicolas Rasper schliesst die Sitzung.)

Ruth Schäfer, Ratssekretär-Stv.