

Weisung 1

19. Mai 2014
16.04.25 / 04.05.10



Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz"

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Die am 6. Dezember 2013 eingereichte Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz" der GLP Wädenswil wird als gültig erklärt.
 2. Die Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz" wird abgelehnt.
 3. Dem Gegenvorschlag des Stadtrats zur Volksinitiative wird zugestimmt.
 4. Die Vorlage ist der Urne zu unterbreiten.
-

Bericht

1. Initiativtext mit Begründung

Die GLP Wädenswil reichte am 6. Dezember 2013 eine Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut ein:

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

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

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 16 vom 20. Januar 2014 die eingereichte Volksinitiative als zustande gekommen erklärt. Das geforderte Quorum von 600 Unterschriften nach Art. 13 Gemeindeordnung (GO) ist mit den 718 bescheinigten gültigen Unterschriften erreicht worden.

2. Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach § 133 ff des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) sowie § 65b der Verordnung über die politischen Rechte (VPR) des Kantons Zürich.

Der Stadtrat hat innert 4 Monaten seit der Einreichung der Initiative dem Gemeinderat Bericht und Antrag über die Gültigkeit zu erstatten und gleichzeitig einen der folgenden Beschlüsse im Sinne eines Verfahrensentscheids zu unterbreiten:

- a) Ablehnung der Initiative
- b) Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag
- c) Zustimmung zur Initiative und Zustimmung zum beantragten Gegenvorschlag
- d) Ausarbeitung einer ausformulierten Vorlage (Umsetzungsvorlage), die der Initiative entspricht, mit oder ohne Gegenvorschlag (ein allfälliger Gegenvorschlag hat immer in der gleichen Form zu erfolgen wie die Hauptvorlage).

Der Gemeinderat hat innert 9 Monaten seit Einreichung der Initiative über den Antrag des Stadtrats zu entscheiden.

Beschliesst der Gemeinderat auf Antrag des Stadtrats die Ausarbeitung einer Umsetzungsvorlage, hat der Stadtrat diese innert 16 Monaten seit der Einreichung der Initiative vorzulegen, mit Gegenvorschlag innert 19 Monaten. Der Gemeinderat hat darüber innert 23 bzw. 29 Monaten – ebenfalls seit der Einreichung – zu entscheiden. Das Erarbeiten einer Umsetzungsvorlage dient unter anderem auch dazu, die Initiative vom Inhalt her zu konkretisieren, um sich ein genaueres Bild über die Auswirkungen zu machen. Findet die Umsetzungsvorlage im Parlament schliesslich keine Mehrheit, muss die Initiative der Urne vorgelegt werden.

Beschliesst der Gemeinderat eine Umsetzungsvorlage, untersteht diese je nach Gegenstand dem fakultativen oder obligatorischen Referendum.

Eine Volksabstimmung findet zusammengefasst immer dann statt, wenn die Volksinitiative vom Parlament abgelehnt oder der Initiative ein Gegenvorschlag gegenübergestellt wird.

Der Stadtrat hat sich für die Variante b entschieden. Damit wird Klarheit verschafft, mit welchen planungsrechtlichen Instrumenten die Umsetzung erfolgen soll und gleichzeitig vermieden, dass für zwei Vorschläge das Einwendungsverfahren durchgeführt werden muss.

3. Gültigkeit

Nach Art. 12 GO hat eine Initiative vom Gegenstand her die Änderung, Aufhebung oder den Erlass eines referendumsfähigen Beschlusses zu verlangen. Die vorliegende Volksinitiative zielt darauf ab, alle notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um den Gerbeplatz von einer Bebauung frei zu halten. Diese Zielsetzung soll mit einer Änderung der Bau- und Zonenordnung erreicht werden. Bau- und Zonenfestlegungen sind in der Kompetenz des Parlaments und unterstehen dem fakultativen Referendum. Somit handelt es sich um einen referendumsfähigen Inhalt.

Die Volksinitiative umschreibt das Begehren, ohne den Konkretisierungsgrad eines in allen Teilen ausformulierten Beschlussentwurfs in seiner endgültigen vollziehbaren Form. Die Volksinitiative wahrt die Einheit der Materie, verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht und ist nicht offensichtlich undurchführbar. Sie ist demzufolge als gültig zu erklären (Art. 28 Kantonsverfassung).

4. Erwägungen Stadtrat

Der Stadtrat hat die Volksinitiative im Zusammenhang mit der per Januar 2012 abgeschlossenen Zentrumsplanung und des sich in Erarbeitung befindenden öffentlichen Gestaltungsplans für den Gerbeplatz und Umgebung eingehend geprüft.

Gestützt auf seine Betrachtungen teilt der Stadtrat die Auffassung, dass der Gerbeplatz als städtischer Freiraum im Zentrum fungieren und für verschiedene Anlässe genutzt werden soll. Der Stadtrat ist jedoch der Ansicht, dass die Initiative den Handlungsspielraum für einen attraktiven Dorfplatz ohne Not zu stark einschränkt, indem der Gerbeplatz auf die heutige Parzellengrenze Kat. Nr. 6776 (östlicher Teil) beschränkt wird. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im historisch schutzwürdigen Ortsbild wurden mit der durchgeführten Zentrumsplanung eingehend studiert. Dabei war die Aufwertung des Gerbeplatzes ein wesentlicher Bestandteil. Für die planungsrechtliche Umsetzung der Resultate aus der Zentrumsplanung ist die Aufstellung eines öffentlichen Gestaltungsplans gemäss § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bereits im Gange. Die Volksinitiative hingegen strebt eine planungsrechtliche Sicherung des Gerbeplatzes mittels einer Zonenfestlegung (Freihaltezone, Erholungszone, etc.) an. Der Stadtrat vertritt die Haltung, dass im innerstädtischen Kontext eine Freihalte- oder Erholungszone für einen Platz ungeeignet ist, da insbesondere die Nutzung des Platzes durch die Bestimmungen dieser Zonen zu stark eingeschränkt würde.

5. Gegenvorschlag des Stadtrats

Der Stadtrat stellt der Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz" einen Gegenvorschlag mit folgendem Wortlaut gegenüber:

„Der Stadtrat wird beauftragt, eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuleiten, um für den Gerbeplatz und seine unmittelbare Umgebung eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Die Gestaltungsplanpflicht hat die Zielsetzung zu beinhalten, den Gerbeplatz in der Grösse von mindestens 900 m² von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu behalten. Der neue Gerbeplatz soll im östlichen Bereich der Parzellen Kat. Nrn. 6776 und 9695 festgesetzt werden. Der Gestaltungsplan hat die genaue Grösse, Form und Lage des Gerbeplatzes zu regeln.“

Begründung

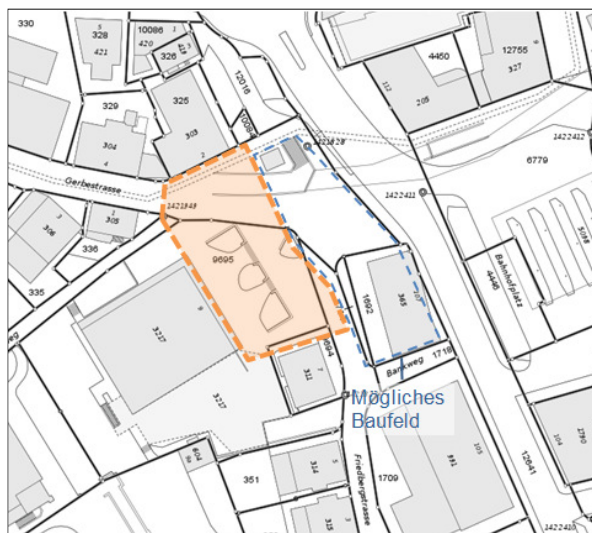
Der Gegenvorschlag nimmt die zentrale Forderung der Volksinitiative zur Freihaltung des Gerbeplatzes auf. Dabei soll der Platz jedoch so situiert werden, dass er sich besser wie heute in seine bauliche Umgebung einfügt. Mit Credit Suisse laufen Verhandlungen über den möglichen Einbezug ihres Vorplatzes. Credit Suisse bietet dazu allenfalls Hand, sofern sie insgesamt von der Entwicklung profitieren kann. Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten

für die Gestaltung des Gerbeplatzes als zusammenhängende, gut arrondierte Fläche vom Gebäude der Credit Suisse bis zum Ersatzbau für das Haus Zum Zyt. Gegenüber heute entsteht so ein in sich geschlossener, ruhiger und qualitativ wertvoller innerstädtischer Platz. Die Erdgeschosse der angrenzenden Gebäude werden für Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe etc. wieder attraktiver. Der neue Gerbeplatz wird der Dreh- und Angelpunkt für das öffentliche Leben im Zentrum. Gleichzeitig wirkt er als Verbindungsglied zwischen den umliegenden Einkaufsmöglichkeiten, den naheliegenden Grünräumen, öffentlichen Plätzen und kulturellen wie auch institutionellen Einrichtungen. Für die Realisierung sind Landabtausche oder Dienstbarkeitsregelungen nötig. Die Grösse des neuen Gerbeplatzes soll im Minimum die Fläche des Gerbeplatzes gemäss Initiative von 863.7 m² umfassen.

Aufgrund des wesentlichen öffentlichen Interesses und der zu lösenden Problematik ist der öffentliche Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG das planungsrechtlich korrekte Instrument. Die Gestaltungsplanpflicht wird im Zonenplan und der Bauordnung festgesetzt. Sie sichert die Entwicklung des Gebiets gemäss den öffentlichen Interessen. Der Vorteil des Gestaltungsplans gegenüber der von den Initianten vorgeschlagenen Lösung mit einer Zonenfestlegung (Freihaltezone, Erholungszone, etc.) ist, dass noch weitere Inhalte beispielsweise zur Bebauung, Nutzweise, Erschliessung, Parkierung und Platzgestaltung im Gestaltungsplan festgelegt werden können. Somit resultiert eine Gesamtlösung, bei der die Ausgestaltung des Gerbeplatzes auf die Umgebung abgestimmt ist. Der öffentliche Gestaltungsplan muss vom Gemeinderat festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt werden. Er unterliegt dem fakultativen Referendum.

Gegenüberstellung der Varianten Gerbeplatz

Variante Gegenvorschlag:



Variante Initiative:



- Ganzheitliche Lösung
- in sich geschlossener, ruhiger und wertvoller innerstädtischer Platz
- mindestens 900 m²

- Auf Gerbestrasse reduzierte Lösung
- kein Schutz vor Lärmimmissionen
- rund 865 m²

6. Umsetzung Volksinitiative / Gegenvorschlag

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

7. Zusammenfassung und Antrag

Die Volksinitiative "Ja zum offenen Gerbeplatz" beabsichtigt, den heutigen Gerbeplatz beschränkt auf den östlichen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 6776 baulich frei und öffentlich nutzbar zu halten. Dem Gegenvorschlag des Stadtrats liegt eine differenzierte Betrachtungsweise zugrunde. Es entsteht ein neuer Platz. Dieser soll frei von Bauten bleiben und öffentlich nutzbar sein, wobei die genaue Grösse, Form und Lage so anzupassen ist, dass sich der Platz städtebaulich besonders gut in die bauliche Umgebung einbettet und ein in sich geschlossener, ruhiger und qualitativ wertvoller innerstädtischer Platz entsteht.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Gegenvorschlag zweckmässig und angemessen ist, um den Gerbeplatz im Sinne eines attraktiven innerstädtischen Platzes aufzuwerten und einen Handlungsspielraum zur Anordnung eines Ersatzbaus der Liegenschaft „Zum Zyt“ entlang der Seestrasse offen zu halten.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Ablehnung der Initiative und Zustimmung zum Gegenvorschlag.

19. Mai 2014

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen