

Interpellation



vom 22. Juni 2012, überwiesen am 9. Juli 2012
04.05.00

Peter Schuppli und Astrid Furrer, FDP, Ivo Peyer, BFPW sowie Ivano Coduri und Erich Schärer, SVP betreffend wie weiter nach Annahme der Kulturlandinitiative?

Wortlaut der Interpellation

Nachdem eine Mehrheit der Stimmenden im Kanton Zürich am 17. Juni 2012 die so genannte Kulturlandinitiative angenommen hat, ergeben sich für die Gemeinden und Städte im Kanton einschneidende Folgen für die künftige Entwicklung. Betroffen ist auch die Stadt Wädenswil. Unglücklich erweist sich jetzt der Umstand, dass der Gemeinderat am 4. Juni 2012 in Unkenntnis des kantonalen Abstimmungsresultats der stadträtlichen Weisung 18 Stoffel/Tiefenhof mit knapper Mehrheit zugestimmt hat. Die Annahme der Kulturlandinitiative wirft etliche zentrale Fragen auf, die wir gerne vom Stadtrat beantwortet haben möchten.

1. In der Diskussion um die Umzonung der Reservezone Stoffel/Tiefenhof in Landwirtschaftszone versprach der Stadtrat, im Gebiet Neubüel eine Gewerbe- und Industriezone zu schaffen und so die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. Wegen der Annahme der Kulturlandinitiative wird die vom Stadtrat geplante Umzonung im Neubüel nicht mehr möglich sein. Was gedenkt der Stadtrat zu tun, um sein Versprechen gegenüber dem Gewerbe und der Industrie, im Raum Neubüel bezahlbares Bauland bereitzustellen, einzuhalten?
2. Welche Möglichkeiten bleiben dem Stadtrat, nach Annahme der Kulturlandinitiative, das Neubüel doch noch weiter zu entwickeln? Welche Alternativen zum Neubüel gibt es aus Sicht des Stadtrates?
3. Wie begründet der Stadtrat den Umstand, dass der in der Weisung 18 im Stoffelgebiet mehr aus dem Siedlungsgebiet auszonte als im kantonalen Richtplan gefordert? Weshalb stellte er der Volksinitiative keinen Gegenvorschlag gegenüber?
4. Wie verhält es sich mit der in der Weisung 18 mit "C" bezeichneten Fläche? Wird diese Fläche durch die Annahme der Kulturlandinitiative in irgendeiner Weise tangiert?
5. Die Annahme der Kulturlandinitiative zwingt den Stadtrat, in Bezug auf die räumliche Entwicklungsstrategie über die Bücher zu gehen. In welchem Zeitraum gedenkt der Stadtrat in der Lage zu sein, dem Parlament und der Öffentlichkeit neue Vorschläge zu unterbreiten?
6. Wie ist die Haltung des Stadtrates zum verdichteten Bauen? Was gedenkt der Stadtrat konkret zu tun, um verdichtetes Bauen zu ermöglichen und zu fördern?
7. Ist der Stadtrat bestrebt, für das innere Wachstum die Ausnützungsziffer zu erhöhen? Wenn ja, was sind seine konkreten Vorstellungen, und wie wird er zur Realisierung vorgehen? Wenn nein, was ist die Begründung einer ablehnenden Haltung?
8. Ist der Stadtrat explizit und ausdrücklich für eine gedeihliche Weiterentwicklung der Stadt Wädenswil inklusive des Dorfteils Au in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen? Kann sich der Stadtrat klar und einstimmig gegen das Schlagwort "Die Stadt ist gebaut" bekennen?

9. Was hat sich an der Vision des Stadtrates zur Zukunft von Wädenswil-Au durch die Annahme der Kulturlandinitiative geändert?
10. Ist der Stadtrat der Meinung, dass die Verknappung bebaubaren Bodens als Folge der Annahme der Kulturlandinitiative a) die Bodenpreisverteuerung noch beschleunigt und b) somit zwangsläufig auch zu (weiter) steigenden Kauf- und Mietpreisen neuerstellter Objekte führt? Wenn nicht, wie lautet seine Begründung?

Wir danken dem Stadtrat im Voraus für eine sorgfältige, konstruktive und zeitgerechte Behandlung der Interpellation.

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Die vom Zürcher Stimmvolk am 17. Juni 2012 angenommene Kulturlandinitiative hat Auswirkungen auf die ganze Siedlungsentwicklung im Kanton Zürich. Die unmittelbare Folge ist, dass die Baudirektion bis zu einem Kantonsratsbeschluss über die Umsetzung der Kulturlandinitiative keine Einzonungen zur Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum mehr genehmigen wird. Es handelt sich faktisch um ein Moratorium.

Betreffend die mittel- und langfristigen Folgen gilt es, die Umsetzungsvorlage abzuwarten. Bekanntlich handelt es sich bei der Kulturlandinitiative um eine Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung. Nach Massgabe von § 138 Abs. 1 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) arbeitet der Regierungsrat innert eines Jahres nach der Volksabstimmung eine Umsetzungsvorlage aus. Innerhalb weiterer zwei Jahre hat der Kantonsrat über die Umsetzungsvorlage zu befinden. Dieser Beschluss wiederum untersteht dem fakultativen Referendum. Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass es zwei bis drei Jahre dauern wird, bis die Auswirkungen der Kulturlandinitiative geklärt sind. Möglich ist zudem, dass das Vorhaben nochmals vors Volk kommt, dann nämlich wenn gegen die Umsetzungsvorlage das fakultative Referendum ergriffen wird.

Im Antrag des Regierungsrates vom 28. März 2012 an den Kantonsrat zur Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes ist die vom Stadtrat und der Regionalplanung angeregte Ausdehnung des Siedlungsgebietes zwischen Hinter Rüti und Neubüel (westlich der Zugerstrasse) berücksichtigt. In der Vorlage ist auch die Reduktion des Siedlungsgebietes im Stoffel enthalten. Ob die Kulturlandinitiative nun Auswirkungen auf die erwähnte Ausdehnung des Siedlungsgebietes hat, wird erst die Umsetzungsvorlage zeigen.

Frage 1: In der Diskussion um die Umzonung der Reservezone Stoffel/Tiefenhof in Landwirtschaftszone versprach der Stadtrat, im Gebiet Neubüel eine Gewerbe- und Industriezone zu schaffen und so die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. Wegen der Annahme der Kulturlandinitiative wird die vom Stadtrat geplante Umzonung im Neubüel nicht mehr möglich sein. Was gedenkt der

Stadtrat zu tun, um sein Versprechen gegenüber dem Gewerbe und der Industrie, im Raum Neubüel bezahlbares Bauland bereitzustellen, einzuhalten?

Antwort: Der Volksentscheid zur Kulturlandinitiative ist zu akzeptieren und es bleibt abzuwarten, wie er umgesetzt wird. Sofern die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative und der revidierte kantonale Richtplan dies auch zukünftig zulassen, wird der Stadtrat sich weiterhin für die Ausdehnung des Gewerbegebietes "Hinter Rüti – Neubüel" einsetzen.

Im Weiteren ist der Stadtrat bestrebt, bestehende Gewerbegebiete zu erhalten und brach liegende Flächen im Siedlungsgebiet zu aktivieren. Denkbar ist auch, aus strategischen Gründen punktuell Gewerbeland zu erwerben und zu angemessenen Konditionen interessierten Betrieben zur Verfügung zu stellen.

Frage 2: Welche Möglichkeiten bleiben dem Stadtrat, nach Annahme der Kulturlandinitiative, das Neubüel doch noch weiter zu entwickeln? Welche Alternativen zum Neubüel gibt es aus Sicht des Stadtrates?

Antwort: Es gilt – wie in den Vorbemerkungen erläutert – die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative abzuwarten. Erst dannzumal wird Klarheit darüber bestehen, ob im Neubüel neue Gewerbezone geschaffen werden können.

Alternativstandorte mit gleicher Flächenausdehnung sind in Wädenswil keine vorhanden. Es ist daher die Strategie weiter zu verfolgen, kleinere dezentral gelegene Gewerbeflächen zu aktivieren. Eine Möglichkeit besteht beispielsweise an der Alten Landstrasse (vis-à-vis der ARA), wo die Stadt Land in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) besitzt.

Frage 3: Wie begründet der Stadtrat den Umstand, dass der in der Weisung 18 im Stoffelgebiet mehr aus dem Siedlungsgebiet auszonte als im kantonalen Richtplan gefordert? Weshalb stellte er der Volksinitiative keinen Gegenvorschlag gegenüber?

Antwort: Mit der Weisung 18 vom 9. Januar 2012 hat der Gemeinderat eine flächengleiche Verlegung eines Bauzonenstreifens festgesetzt. Die ebenfalls beschlossene Umzonung eines grossen Teils der Reservezone Stoffel in die Landwirtschaftszone ist keine Auszonung, da die Reservezone planungsrechtlich keine Bauzone darstellt. Es fand somit keine Erweiterung oder Verkleinerung der Bauzone statt.

Die verbleibende Reservezone Stoffel ist unwesentlich kleiner als das im kantonalen Richtplan (Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat) noch verbleibende Siedlungsgebiet im Stoffel. Die Abweichung liegt lediglich darin begründet, dass die Abgrenzung der Reservezone – wie in solchen Fällen üblich – auf die vorhandene Parzellengrenze festgelegt wurde und demgegenüber der kantonale Richtplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen festlegt.

Die vom Stadtrat mit der Weisung 18 dem Gemeinderat beantragten Umzonungen kamen aufgrund eines Gegenvorschlages des Stadtrates zur Volksinitiative "Der Stoffel bleibt Grün" zustande. Der Gemeinderat hat am 6. Juni 2011 die Volksinitiative abgelehnt und dem stadträtlichen Gegen-

vorschlag zugestimmt. Das Initiativkomitee hat daraufhin die Volksinitiative zurückgezogen. So kam es nicht zu einer Volksabstimmung.

Frage 4: Wie verhält es sich mit der in der Weisung 18 mit "C" bezeichneten Fläche? Wird diese Fläche durch die Annahme der Kulturlandinitiative in irgendeiner Weise tangiert?

Antwort: Die mit "C" bezeichnete Fläche stellt die verbleibende Reservezonenfläche im Gebiet Stoffel von rund 1.24 ha dar. Die Antwort, ob diese Fläche von der Kulturlandinitiative tangiert ist, wird erst die Umsetzungsvorlage geben können (vgl. Vorbemerkungen).

Frage 5: Die Annahme der Kulturlandinitiative zwingt den Stadtrat, in Bezug auf die räumliche Entwicklungsstrategie über die Bücher zu gehen. In welchem Zeitraum gedenkt der Stadtrat in der Lage zu sein, dem Parlament und der Öffentlichkeit neue Vorschläge zu unterbreiten?

Antwort: Mit der Kulturlandinitiative sind nur einzelne Teile der räumlichen Entwicklungsstrategie in Frage gestellt, im Wesentlichen die Entwicklung im Neubüel. Der überwiegende Teil der Aussagen in der Räumlichen Entwicklungsstrategie ist nicht tangiert. Einige Stichworte:

- „Wädenswil Ost“ als Quartier Hochschulquartier für Bildung und Forschung etablieren;
- Zentrum als Einkaufsort sichern und Zugerstrasse aufwerten;
- Verdichtung quartierweise prüfen;
- Reserven sorgfältig behandeln;
- Ortsteil Au stärken mit Aufwertung Seestrasse und Entwicklung Alcatel-Areal;
- Freiraum aufwerten und Zugang zum See verbessern, z.B. durch Schliessung Seeuferweg-Lücke Giessen-Seeplatz;
- Mobilität ermöglichen, insbesondere bessere Anbindung des Campus Reidbach durch SOB-Haltestelle.
- Umnutzung von Industriebrachen aktiv begleiten

Diese und weitere Aussagen sind weiterhin gültig und werden vom Stadtrat weiterhin verfolgt. Die in Frage gestellten Aussagen zur Entwicklung im Neubüel können sinnvollerweise erst aufgrund der Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative überdenkt und allenfalls angepasst werden.

Die räumliche Entwicklungsstrategie gilt als eine Grundlage für die in den nächsten Jahren anstehende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung, bei der das Parlament und die Öffentlichkeit miteinbezogen werden.

Frage 6: Wie ist die Haltung des Stadtrates zum verdichteten Bauen? Was gedenkt der Stadtrat konkret zu tun, um verdichtetes Bauen zu ermöglichen und zu fördern?

Antwort: Der Stadtrat anerkennt, aufgrund des anhaltenden Siedlungsdruckes im Grossraum Zürich, die Notwendigkeit zum verdichteten Bauen an dafür geeigneten Orten. In allen aktuellen raumplanerischen Vorhaben werden daher Fragen zur Verdichtung behandelt. Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass

Verdichtung kein unendliches Wachstum ermöglicht. So wird früher oder später darüber zu diskutieren sein, ob der steigende Flächenbedarf pro Kopf sinnvoll ist oder allenfalls eingedämmt werden soll.

Die Räumliche Entwicklungsstrategie hat aufgezeigt, dass es sinnvoll ist, die Frage der Verdichtung quartierweise zu betrachten. Im Rahmen der in den Jahren 2011/12 durchgeführten Zentrumsplanung wurde untersucht, ob das Zentrum von Wädenswil baulich verdichtet werden kann. Es zeigte sich, dass aus ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nur an einzelnen Orten eine bauliche Verdichtung möglich ist.

Der Stadtrat wird im Rahmen der in den nächsten Jahren durchzuführenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung prüfen, wo bauliche Verdichtungen vertretbar sind und mit welchen Mitteln sie gefördert werden können. Dabei gilt es aber auch zu beachten, dass in grossen Kreisen der Bevölkerung eine gewisse Skepsis gegenüber einer baulichen Verdichtung besteht.

Frage 7: Ist der Stadtrat bestrebt, für das innere Wachstum die Ausnützungsziffer zu erhöhen? Wenn ja, was sind seine konkreten Vorstellungen, und wie wird er zur Realisierung vorgehen? Wenn nein, was ist die Begründung einer ablehnenden Haltung?

Antwort: Bereits mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung kann bei Ersatz- und Neubauten oft eine dichtere Bauweise gegenüber dem Bestand erreicht werden, so dass ein "inneres Wachstum" resultiert. Ob und in welchem Umfang die Ausnützungsziffern zu erhöhen sind, wird die nächste Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zeigen können. Im Weiteren ist der Stadtrat bestrebt, bei privaten Gestaltungsplanungen eine dem Ort angemessene bauliche Verdichtung zu unterstützen.

Frage 8: Ist der Stadtrat explizit und ausdrücklich für eine gedeihliche Weiterentwicklung der Stadt Wädenswil inklusive des Dorfteils Au in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen? Kann sich der Stadtrat klar und einstimmig gegen das Schlagwort "Die Stadt ist gebaut" bekennen?

Antwort: Der Stadtrat nimmt in der Stadtentwicklung eine proaktive Haltung ein. Dies belegt er mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie, mit der er die Entwicklungsschwerpunkte beschreibt. Daraus geht hervor, dass der Stadtrat ein moderates bzw. qualitatives Wachstum anstrebt. Dabei möchte er einerseits neue Siedlungsqualitäten schaffen und andererseits historisch wertvolle Siedlungsstrukturen und Bausubstanz erhalten.

In diesem Sinne: Ja, der ist Stadtrat bestrebt, die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Gewerberaum zu fördern. Darüber hinaus ist der Stadtrat bestrebt, die Stadt Wädenswil noch stärker als Wohn- und Bildungsstadt zu etablieren.

Der zitierte Ausspruch ist keine stadtplanerische Grundhaltung des Stadtrates.

Frage 9: Was hat sich an der Vision des Stadtrates zur Zukunft von Wädenswil-Au durch die Annahme der Kulturlandinitiative geändert?

Antwort: Der Stadtrat nimmt das Anliegen der Mehrheit der Zürcher Stimmberechtigten ernst, sorgsam mit den wertvollen Kultur- und Naturräumen umzugehen. In diesem Sinne wird der Stadtrat in den kommenden Jahren beispielsweise Massnahmen aus dem kommunalen Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) umsetzen.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung: Siehe Vorbemerkungen.

Frage 10: Ist der Stadtrat der Meinung, dass die Verknappung bebaubaren Bodens als Folge der Annahme der Kulturlandinitiative a) die Bodenpreisverteuerung noch beschleunigt und b) somit zwangsläufig auch zu (weiter) steigenden Kauf- und Mietpreisen neuerstellter Objekte führt? Wenn nicht, wie lautet seine Begründung?

Antwort: Die durchschnittlichen Boden-, Immobilien- und Mietpreise sind in Wädenswil, wie im ganzen Grossraum Zürich, in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Das statistische Amt des Kantons Zürich geht unabhängig von der Kulturlandinitiative davon aus, dass die Preise im Grossraum Zürich an zentralen Lagen weiterhin steigen werden. Der Stadtrat teilt diese Einschätzung. Er vermutet, dass die Kulturlandinitiative diesen Trend eher verstärken wird. Der Stadtrat ist sich jedoch bewusst, dass die Boden-, Immobilien- und Mietpreise von ganz verschiedenen Faktoren abhängig sind.

1. Oktober 2012

ast/pku

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber