

Weisung 9

Korrigierte Fassung vom 11. Januar 2011
(Korrekturen Seite 6 grau hinterlegt)

20. Dezember 2010
16.04.25 / 04.05.10

Volksinitiative “Der Stoffel bleibt grün!”

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Die am 1. Juli 2010 eingereichte Volksinitiative “Der Stoffel bleibt grün!” der SP Wädenswil wird als gültig erklärt.
 2. Die Volksinitiative “Der Stoffel bleibt grün!” wird abgelehnt.
 3. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative wird zugestimmt.
 4. Die Vorlagen sind der Urne zu unterbreiten.
-

Bericht

1. Initiativtext mit Begründung

Die SP Wädenswil reichte am 1. Juli 2010 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 gesamte heutige Reservezone im Gebiet “Stoffel“ definitiv freigehalten werden kann (Freihaltezone, Landwirtschaftszone, etc.).“

Die Volksinitiative wird damit begründet, dass der Stoffel die letzte zusammenhängende Grünfläche zwischen Wädenswil und Au sei. Breite Kreise der Bevölkerung seien daher der Meinung, dass dieses Gebiet aus der Siedlungsentwicklung ausgeklammert werden soll. Angesichts neuer Bauvorhaben im Stoffel sei es nun dringend angebracht, die Freihaltung definitiv zu regeln.

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 232 vom 9. August 2010 die eingereichte Volksinitiative als zustande gekommen erklärt. Das geforderte Quorum von 600 Unterschriften nach Art. 13 Gemeindeordnung (GO) ist mit den 1092 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).

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 Verfahrensentscheides 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 Stadtrates zu entscheiden.

Beschliesst der Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates 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 geschaffen, in welche Richtung die Revision der BZO angepackt werden 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 die heutige Reservezone Stoffel 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 Parlamentes 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 Beschlussentwurfes 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 KV).

4. Verfahrenentscheid

4.1 Bedeutung des Gebiets Stoffel

Der Stadtrat hat die Volksinitiative im Zusammenhang mit der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes, der bevorstehenden Revision des regionalen Richtplanes und der geplanten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Stoffel-Tiefenhof eingehend geprüft.

Gestützt auf seine Betrachtungen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die Volksinitiative im Grundsatz auch seinen Absichten entspricht. Er teilt die Auffassung, dass das Gebiet Stoffel eine naturräumlich und ökologisch wertvolle Landschaftskammer ist, welche die Siedlungsgebiete von Wädenswil und dem Ortsteil Au voneinander trennt. Für die Bevölkerung beider Ortsteile stellt der Stoffel ein beliebtes Naherholungsgebiet dar. Das Gebiet Stoffel ist daher von der Siedlungsentwicklung auszuklammern.

Der Zeitpunkt für eine hierfür notwendige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist zwar ungünstig, da die übergeordneten Planungsgrundlagen, insbesondere der kantonale Richtplan, in Überarbeitung sind. Das darin festgelegte Siedlungsgebiet soll an einigen Orten in Wädenswil und konkret im Gebiet Stoffel reduziert werden. Vor diesem Hintergrund wäre es vorteilhaft, zuerst die Genehmigung der kantonalen Richtplanrevision abzuwarten, bevor die kommunale Nutzungsplanung angepasst wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zur Behandlung der eingereichten Volksinitiative lassen jedoch ein Zuwarten nicht zu (vgl. Ziffer 2).

4.2 Gesamtüberprüfung kantonalen Richtplan

Der Stadtrat nahm im Rahmen der Anhörung vom 29. September 2009 bis am 15. Januar 2010 zum Richtplan-Entwurf Stellung. Er beantragte beim Kanton unter anderem einen Abtausch der Siedlungsfläche vom Stoffel ins Neubüel. Das Gebiet Stoffel würde somit dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Mit der Arrondierung des Siedlungsgebietes im Neubüel könnten die planerischen Voraussetzungen für einen neuen Technologie- und Gewerbepark von regionaler Bedeutung zwischen dem bestehenden Arbeitsplatzgebiet Hinter Rüti und dem Autobahnanschluss geschaffen werden.

Mit einer Zuteilung des Gebietes Stoffel in die Landwirtschafts- oder Freihaltezone im Zonenplan, wie dies die Volksinitiative fordert, würde ein raumplanerischer Entscheid vorweggenommen, der Gegenstand von Diskussionen mit dem Kanton um den erwähnten Abtausch von Siedlungsfläche ist. Es ist zu befürchten, dass die Verhandlungsposition des Stadtrates Wädenswil damit geschwächt wird.

4.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung im Gebiet Stoffel-Tiefenhof

Der Auslöser zur Lancierung der Volksinitiative "Der Stoffel bleibt grün!" ist wohl unter anderem die geplante Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend die Umzonungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof. Eine Teilfläche der Wohnzone W2/30% von 5630 m² soll der Freihaltezone und im Sinne einer Kompensation bzw. eines Abtausches eine Teilfläche der Reservezone Stoffel von 6640 m² der Wohnzone W2/30% zugeteilt werden. Damit kann der markante Geländekamm von einer Bebauung frei gehalten und die Grundlage für eine einfachere Erschliessungslösung im Gebiet geschaffen werden. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Teilrevision fand vom 23. April 2010 bis am 22. Juni 2010 statt. Jedermann konnte sich zur Vorlage äussern. Der Abtausch ist neu Bestandteil des Gegenvorschlages. Im Sinne eines Entgegenkommens zur Initiative soll der Landabtausch nur im Verhältnis 1 zu 1 erfolgen.

Die Volksinitiative fordert die gesamte rechtskräftige Reservezone Stoffel definitiv frei zu halten (Freihaltezone, Landwirtschaftszone, etc.). Diese Forderung lässt sich mit der angestrebten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Optimierung der Bauzonenabgrenzungen im Gebiet Stoffel-Tiefenhof nicht vereinbaren, weshalb der Stadtrat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet hat und unterbreitet.

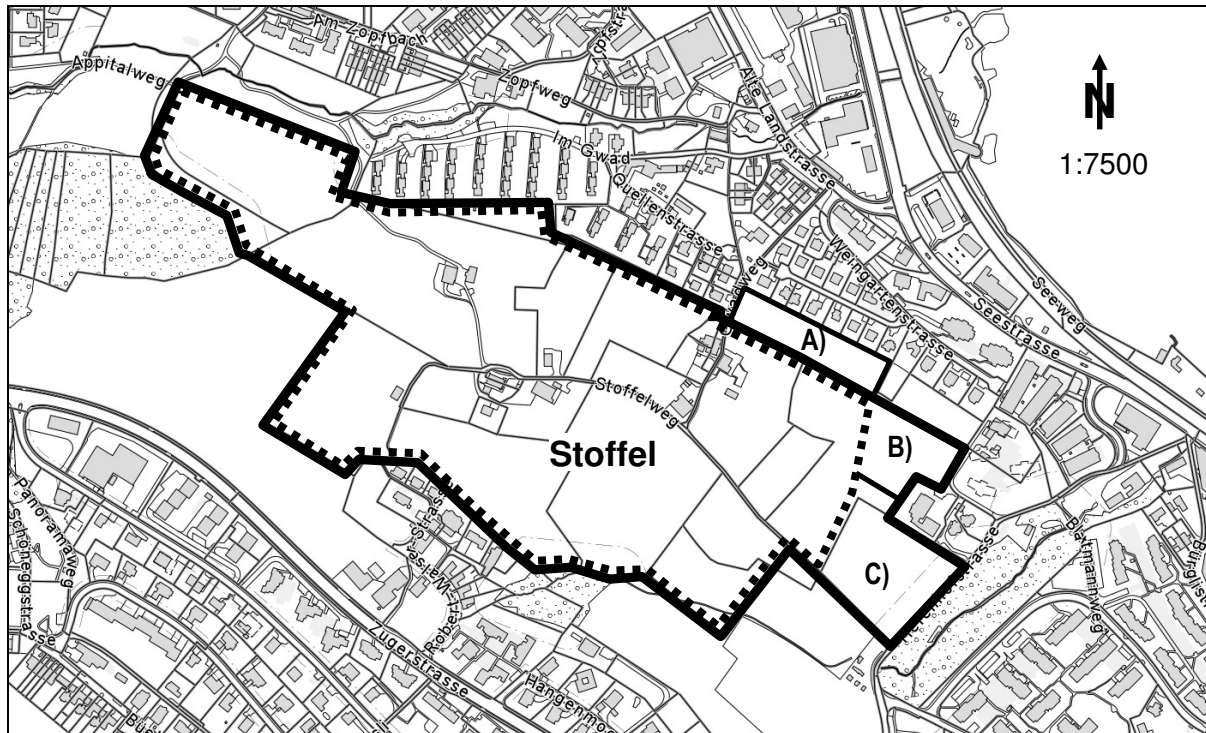
5. Gegenvorschlag des Stadtrates

Der Stadtrat stellt der Volksinitiative einen Gegenvorschlag mit folgendem Wortlaut gegenüber:

"Der Stadtrat wird beauftragt, eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) einzuleiten, um die rechtskräftige Reservezone im Gebiet Stoffel (19.3 ha) von einer baulichen Entwicklung freizuhalten (Landwirtschafts- und/oder Freihaltezone).

Davon ausgenommen sind max. 1.8 ha im östlichen Bereich. Hiervon dienen max. 0.6 ha einer Verlegung einer unbebauten Wohnzonenfläche (W2/30%) zwecks Schaffung einer flächengleichen Freihaltezone. Die übrigen 1.2 ha verbleiben für eine allfällige Arrondierung der Bauzone entlang der Tiefenhofstrasse in der Reservezone Stoffel."

Übersichtsplan



Volksinitiative

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

Gegenvorschlag Stadtrat

■ ■ ■ Reservezone in Landwirtschafts- und/oder Freihaltzone umzonen mind. 17.5 ha

□ □ □ Weitere Zonenanpassungen:

A) unbebaute Wohnzone (W2/30%) in Freihaltezone umzonen	max.	0.6 ha
B) Reservezone in Wohnzone (W2/30%) umzonen	max.	0.6 ha
C) Reservezone belassen	mind.	1.2 ha

Bedingung: A) und B) müssen flächengleich sein.

Begründung

Der Gegenvorschlag nimmt die Hauptforderung der Volksinitiative zur Freihaltung der Landschaftskammer Stoffel auf. Mit der Umzoning von einer Fläche von 17.5 ha in die Landwirtschafts- und/oder Freihaltzone werden ca. 90% der rechtskräftigen Reservezone Stoffel planungsrechtlich einer baulichen Entwicklung entzogen. Die übrige Fläche von rund 1.8 ha wird nicht der Landwirtschafts- und/oder Freihaltzone zugeordnet, sondern verbleibt in der Reservezone. Im Sinne eines Abtausches zur Freihaltung der Geländekammer sollen 5630m² der Bauzone zugeteilt werden.

Die Tiefenhofstrasse ist im kommunalen Verkehrsplan als geplante Sammelstrasse bezeichnet. Eine Entscheidung über den diesbezüglichen Vollausbau der Strasse liegt nicht vor. Sollte die Tiefenhofstrasse jedoch einst ausgebaut werden, so wäre es raumplanerisch zweckmässig, dass im Bereich der heutigen Reservezone rund zwei Bautiefen entlang der Tiefenhofstrasse überbaut werden könnten. Um diese Arrondierung der Bauzone weiterhin offen zu halten, sieht der Gegenvorschlag des Stadtrates vor, die Parzelle Kat. Nr. 7996 (C im Plan) nicht der Landwirtschafts- und/oder Freihaltezone zuzuordnen, sondern in der Reservezone zu belassen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Gegenvorschlag zweckmässig und angemessen ist, um das Gebiet Stoffel weitestgehend der Siedlungsentwicklung zu entziehen und dennoch ein minimaler Handlungsspielraum zur Optimierung der Bauzonen im östlichen Bereich (Tiefenhof) zu gewährleisten. Er nimmt in Kauf, dass der Gegenvorschlag – wie auch die Volksinitiative – seine Verhandlungsposition im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes schwächt.

Weitere Massnahmen

Unabhängig vom Volksentscheid plant bzw. prüft der Stadtrat folgende Massnahmen:

- Neue Fusswegverbindung von der Tiefenhofstrasse (Blattmannweg) zur Weingartenstrasse und/oder Gwadweg (entlang Bereich A und B im Plan unter Ziff. 5).
- Zaun entfernen, damit der Tiefenhofwald öffentlich zugänglich gemacht werden kann.
- Neuer Fussweg entlang der Tiefenhofstrasse oder des Baches.
- Tiefenhofstrasse im Bereich der Geländekuppel mit einer Ausweichstelle ausbilden, so dass Fahrzeuge kreuzen können (Voraussetzung: Einverständnis Grundeigentümer).
- Verzicht auf einen Ausbau der Tiefenhofstrasse zwischen Stoffelweg und der Liegenschaft Tiefenhofstrasse Nr. 16 (entlang Bereich C) im Plan unter Ziffer 5.
- Verzicht auf Umzonungsbegehren in den nächsten 10 Jahren für die Parzelle Kat. Nr. 7996 in der Reservezone gelegen (Bereich C im Plan unter Ziff 5).

Diese Massnahmen entsprechen auch den Anliegen der Initiative. Die beiden Vorlagen kommen sich somit sehr nahe. Der geringe Landabtausch sowie die Arrondierungsfläche sind dem Stadtrat jedoch sehr wichtig.

6. Umsetzung Volksinitiative / Gegenvorschlag

Sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag bewirken eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Stoffel. 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.

Das letzte Wort hat somit nicht der Gemeinderat oder bei einem Referendum das Volk, wie dies aus dem Initiativtext verstanden werden könnte, sondern der Kanton bzw. eben die kantonale Baudirektion.

7. Zusammenfassung und Antrag

Die Volksinitiative "Der Stoffel bleibt grün!" beabsichtigt, die gesamte rechtskräftige Reservezone im Gebiet Stoffel frei zu halten. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates liegt eine vertretbare und sinnvolle Einschränkung zugrunde. Das Gebiet Stoffel soll weitestgehend der Landwirtschafts- und/oder Freihaltezone zugeordnet werden, so dass aber noch ein minimaler Handlungsspielraum zur Optimierung der Bauzonen im Tiefenhof bestehen bleibt.

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

20. Dezember 2010/11. Januar 2011
ast/kba - pku/hku

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrates

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen