



Protokoll vom 20. September 2012

20.00 Uhr – 21.43 Uhr

Vorsitz Gemeindepräsidentin Christine Burgener

Anwesend Gemeinderäte:
Michael Brandenberger
Märk Fankhauser
Andreas Federer
Richard Gautschi
Peter Klöti
Catherine Marrel
Beatrice Meier
Jan Rauch

Gemeindeschreiber:
Pierre Lustenberger

Protokoll Pascale Heyer, Assistentin Gemeindeschreiber

Geschäft:

1. Festsetzung fehlender Waldabstandslinien

- Initiative „Alsen“, Festsetzung fehlender Waldabstandslinien
- Gegenvorschlag Gemeinderat betreffend Initiative Alsen
- Festsetzung bisher fehlender Waldabstandslinien nach § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Gemeindepräsidentin Christine Burgener begrüsst die zur heutigen Versammlung erschienenen Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind rechtzeitig durch das amtliche Publikationsorgan zur heutigen Gemeindeversammlung eingeladen worden. Wer ein Abonnement besitzt, bekommt die Unterlagen frühzeitig heimgeschickt. Die Akten zu den heutigen Geschäften konnten während der vorgeschriebenen Zeit auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden. Hier in der Kirche befindet sich ebenfalls das Stimmregister. Nichtstimmberechtigte bittet sie, auf der Empore zürichseitig Platz zu nehmen.

Begrüsst wird auch die Vertreterin der Presse: Rahel Urech Thalwiler Anzeiger und Zürichsee-Zeitung. Der reformierten Kirchenpflege wird für das Gastrecht gedankt.

Als Stimmzähler werden auf Vorschlag von Gemeindepräsidentin Christine Burgener gewählt:

- Leitung Stimmzähler Otto Huser
Bahnhofstrasse 21, 8800 Thalwil
- Chor links und Behördentisch Hedwig Huser
Bahnhofstrasse 21, 8800 Thalwil
- Chor rechts & Empore Sylvaine Schellenberg
Asylstrasse 29, 8800 Thalwil
- Seitenschiff links Samantha Bachmann
Aegertlistrasse 18, 8800 Thalwil
- Mittelschiff links Claudine Pool
Friedhofstrasse 8, 8800 Thalwil
- Mittelschiff rechts Irene Wettstein
Schwandelstrasse 19, 8800 Thalwil
- Seitenschiff rechts Sandra Bachmann-Neukom
Wannenweg 28, 8800 Thalwil

Da keine weiteren Vorschläge gemacht werden, sind die Genannten gewählt.

Die Türkontrolle übernimmt Weibel Beat Frick.

Wie dem Weisungsheft entnommen werden kann, ist heute ein Geschäft zu behandeln: die Festsetzung der fehlenden Waldabstandslinien und damit verbunden die Initiative „Alsen“.

Es wird einiges zu diskutieren geben, prallen doch bei der Initiative zwei Meinungen aufeinander. Damit verbunden sind auch etliche Emotionen. Dass sachlich und ruhig diskutiert werden kann, bittet die Gemeindepräsidentin die Stimmberechtigten, von jeglichen Beifallsbezeugungen abzu-sehen. Wenn jemand ein Votum einbringen möchte, soll der Votant nach vorne zum Mikrofon kommen und zuhanden des Protokolls Vor- und Nachnamen bekanntgeben.

Nach diesen Einführungen erklärt die Gemeindepräsidentin die Gemeindeversammlung als eröffnet. Zu Beginn der Gemeindeversammlung befinden sich 291 Stimmberechtigte in der Kirche, was einer Beteiligung von 2.73 % entspricht.

A1.3.2 / P4.2.2 Nr. 29

Nutzungsplanung

- **Ergänzung fehlender Waldabstandslinienplan, Initiative gemäss § 50 GG von „Überparteiliches Komitee zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“, p.a. Dr. Fredi Wittenwiler**

Bezüglich der Einzelheiten kann auf das Weisungsheft verwiesen werden, welches im Abonnementssystem den interessierten Stimmberechtigten für die heutige Gemeindeversammlung zugestellt wurde.

Am 30. Januar 2012 reichte das „Überparteiliche Komitee zur Erhaltung des Aussichts- und Ruhebänkli Alsen“, vertreten durch Dr. Fredi Wittenwiler, ein Initiativebegehren gemäss § 50 Gemeindegesetz (GG) an den Gemeinderat, führt die Gemeindepräsidentin in das einzige Geschäft der Gemeindeversammlung ein. Das Begehren ist von sechs weiteren Personen mitunterzeichnet. Der Gemeinderat hat die Initiative geprüft und deren Rechtmässigkeit festgestellt. Die Behandlung des Initiativbegehrens fällt in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Die Initiative ist zweigeteilt. Im ersten Teil beinhaltet sie eine allgemeine Anregung bezüglich Festlegung der fehlenden Waldabstandslinien gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG). Beim zweiten Punkt handelt es sich um einen ausformulierten Entwurf, welcher sowohl die Waldabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. 4620 als auch die Waldabstandslinie für die auf der südlichen Seite der Alsenstrasse liegenden Grundstücke betrifft. Da der Gemeinderat bereits entschieden hatte, dass die Waldabstandslinien als separates Geschäft im September der Gemeindeversammlung unterbreitet würde, suchte er das Gespräch mit den Initianten, um sie darauf hinzuweisen, dass sie die Initiative allenfalls zurückziehen könnten. Nach Bedenkzeit entschieden sie, an der Initiative festzuhalten. Da die durch die Initiative vorgeschlagene Festsetzung der Waldabstandslinie bei 30 m im Teilbereich Alsen nicht Bestandteil des 2011 durchgeführten öffentlichen Auflageverfahrens war, wurde der nach den Vorgaben der Initiative ausgearbeitete Entwurf im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG vom 13. April bis 13. Juni 2012 öffentlich aufgelegt.

Der Ablauf für die Behandlung des Geschäftes ist folgendermassen vorgesehen:

- Allgemeine Einführung betreffend Waldabstandslinien durch Gemeinderat Richard Gautschi, Bereichsverantwortlicher Planung und Bau
- Vorstellung der Initiative durch die Initianten betreffend Alsen
- Vorstellung des Gegenvorschlages des Gemeinderates betreffend Alsen durch Gemeinderat Richard Gautschi
- Diskussion betreffend Waldabstandslinie Alsen
- Abstimmung betreffend Initiative und Gegenvorschlag
- Waldabstandslinie in den Teilbereichen
 - Brand / Hof Gattikon
 - Schweikrüti
 - Züsack
 - Hohlgrasse
 - Färberei
 - Tischenloo / Bürger
 - Böni I und II
 - Tällegg / Höhenweg
- Schlussabstimmung über die bereinigten Anträge
- Genehmigung des Berichts der Einwendungen

Mit der Festlegung von Waldabstandslinien werden gesundheits-, forstpolizeiliche, landschaftsschützerische und in einem weiteren Sinne raumplanerische Ziele verfolgt, führt Gemeinderat Richard Gautschi in das Geschäft ein. Sie dienen dem Schutz walddaher Bauten und gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die Waldabstandslinien generell in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei kleineren Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden, wenn damit der Zweck des Waldes sowie die Grundsätze und Ziele der Raumplanung gebührend berücksichtigt werden. Meistens werden Gebäude, die näher beim Wald stehen, mit der Waldabstandslinie umfahren, damit sie nicht baurechtswidrig werden. Für diese bestehenden Wohnbauten gilt in der Regel Besitzstandsgarantie. Die Zuständigkeit für die Festsetzung der Waldabstandslinien liegt bei den Gemeinden. Für die Genehmigung ist der Kanton zuständig. Dieser beschliesst, ob die Festsetzung der Gemeinde genehmigt wird. Bevor die Anträge der Baubehörde öffentlich aufgelegt werden, werden sie durch den Kanton vorgeprüft, gegebenenfalls moniert und zur Änderung zurückgewiesen. Diese kurze Einführung soll helfen, das komplexe Geschäft besser zu verstehen und den Stimmberechtigten die Meinungsbildung zu erleichtern.

Als Stellvertreter für das Komitee und als Stellvertreter von mehr als 150 Thalwilerinnen und Thalwiler, welche bei der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung verlangt haben, das Bänkli zu erhalten, erläutert Pascal Hinny die Initiative. Bis letzten Frühling stand das Bänkli noch, dann wurde es von den Eigentümern entfernt. Immer sassen Leute dort und erfreuten sich an der herrlichen Aussicht.

Mittels Powerpoint-Präsentation stellt er die Geschichte der Parzelle Kat.-Nr. 4620 vor: Im Jahr 1936 wurde die Parzelle der Bauzone zugewiesen, aber nie bebaut. Seit 1975 gilt eine Waldabstandslinie von 30 m. Der ehemalige Eigentümer erwarb das Grundstück vor Jahrzehnten und hoffte, bauen zu können. Massive und umstrittene Rodungen fanden statt, was zum Zwecke hatte, die Parzelle baureif zu machen. Der damalige Eigentümer bot der Gemeinde die Parzelle für Fr. 140'000 zu Kauf an. Der Finanzausschuss teilte dem Eigentümer mit, dass aufgrund des Waldabstandes und der Strassenbaulinie kein Gebäude erstellt werden kann und bot deswegen dem Eigentümer einen Preis von Fr. 31'500. Nach allfälligem Erwerb durch die Gemeinde sollte das Grundstück aus Sicht des Finanzausschusses der Freihaltezone zugewiesen werden. So nebenbei: Der heutige Eigentümer erwarb das Grundstück für geschätzte 1,2 Mio. Franken. Im Herbst 2010 (Auflageverfahren) stellten 150 Thalwilerinnen und Thalwiler den Antrag, die Parzelle der Freihaltezone zuzuweisen und einen Aussichtspunkt einzutragen. Im Frühjahr 2011 wurde die Gemeinde durch die kantonale Baudirektion ermahnt, die fehlenden Waldabstandslinien festzusetzen. Der Gemeinderat setzte am 1. März 2011 die Waldabstandslinie im Teilbereich Alsen auf 15 m und nur zwei Wochen später nach einer Rückweisung eines Gemeinderates auf 10 m fest. Im Januar 2012 wurde die Teilrevision der BZO zurückgewiesen und am 30. Januar 2012 reichte das Komitee die Initiative ein. Die Initiative will die fehlenden Waldabstandslinien festsetzen und in der Alsen das Belassen des gesetzlichen Regelabstands von 30 m. Die restlichen 1930 / 1940 bebauten Grundstücke sollen den Bestandesschutz erfahren und später soll das Bänkli in der BZO als Aussichtspunkt eingetragen werden.

Reaktionen

- Seitens der Eigentümer: am Freitag, 13. April 2012, liessen sie das Bänkli entfernen, drohten am 17. April 2012 in der Presse mit Schadenersatzklage in der Höhe von 3 Mio. Franken und lassen inzwischen die Parzelle verganden.
- Das Komitee reichte darauf am 24. Juli 2012 die zweite Initiative ein, welche die Eintragung als Aussichtspunkt in der BZO verlangt, und bereitet die Gründung einer Stiftung vor.
- Und der Gemeinderat beantragt erneut 10 m Waldabstand.

Rechtlich: Waldabstand

Waldabstandslinie 30 m ist die Regel; die Parzelle Kat.-Nr. 4620 ist zwar Bauland, aber seit je her nicht bebaubar wegen des Regelabstandes. Nur das Unterschreiten des Regelabstands würde die Bebauung ermöglichen. Aber der Eigentümer hat keinen Anspruch auf Unterschreitung und daher auch keinen Entschädigungsanspruch.

Rechtlich: Gleichbehandlung

Die Gleichbehandlung wie in Rüslikon ist nicht gegeben, da sich dort eine andere Situation darstellt. Die Waldabstandslinien wurden nachträglich (nach Bebauung in den 1990-er Jahren) entlang der Gebäude gezogen. Geografisch hat Rüslikon eine andere Lage und auch keinen Aussichtspunkt. Rüslikon zeigt, dass Waldabstandslinien von 10 Metern zur Zerstörung des Waldes führt.

Alle anderen Parzellen in der Alsen grenzen nicht unmittelbar an den Wald, da dazwischen die Strasse liegt. Die Gebäude auf diesen Grundstücken stehen seit den 1930/1940-er Jahren (vor der Waldfeststellung und dem Regelabstand von 30 Metern).

Fazit

Die Parzelle Kat.-Nr. 4620 war immer Bauland, aber sie war nie bebaubar. Erst seit der neue Eigentümer das Grundstück gekauft hat, hat der Gemeinderat seine Meinung geändert. Es hat nichts mit Rechtsungleichheit zu tun, wenn der Waldabstand auf 30 m festgelegt wird. Die Eigentümer haben keinen Anspruch auf Entschädigung. Wenn dem Waldabstand von 30 m zugestimmt wird, kann der Aussichtspunkt eingetragen werden. Pascal Hinny bittet die Stimmberechtigten, der Initiative zuzustimmen.

Gemeinderat Richard Gautschi stellt den Gegenvorschlag des Gemeinderates vor. Er bedankt sich bei den Initianten, dass sie dieses Thema nach der BZO-Rückweisung aufgegriffen und so die Möglichkeit eröffnet haben, über die Festlegung der fehlenden Waldabstandslinien im nötigen Rahmen entscheiden zu können. Auch der Gemeinderat hat beschlossen, die Festlegung an der Herbst-Gemeindeversammlung zu behandeln, losgelöst von der BZO-Teilrevision.

Er betont, dass auch der Gemeinderat, die Planungs- und Baukommission und die beratenden Fachleute die Aussicht vom Alsenbänkli als einmalig und grossartig empfinden. Thalwil ist in der glücklichen Lage, gesegnet mit Ausblick auf See und Berge, sei es von privatem oder öffentlichem Grund aus, zu sein. Was aber nicht heisst, dass damit verschwenderisch umgegangen werden kann. Diese Qualität von Thalwil gilt es zu bewahren. Ebenso ist es eine grosse Herausforderung, dem Siedlungsdruck zu begegnen und Frei- und Grünraum, wo immer möglich, zu erhalten oder wenn möglich gar zu erweitern. Dagegen steht, dass es in Thalwil auch möglich sein muss, Wohnraum im definierten Baugebiet zu erneuern und neu zu erstellen. Es ist eine Fehlannahme, dass die Entscheidungen für diese Abwägungen nicht durch sachliche und fachliche Grundlagen geprägt werden. Es ist falsch, dass Abläufe nicht ehrlich kommuniziert, versteckt oder verheimlicht werden oder dass von einem potenziell guten Steuerzahler ein Hofknicks gemacht und dadurch das öffentliche Interesse preisgegeben wird. Der heutige Abend ist dazu da, die Überlegungen der Behörden darzulegen und alle Entscheidungswege transparent aufzuzeigen im Sinne einer offenen Meinungsbildung.

1984 wurde von der Gemeindeversammlung ein differenzierter und detaillierter Zonenplan festgelegt, dabei ist auch das Grundstück südlich vom Marbachtobel sowie weitere umliegende Gebiete der Zone Ee (Einfamilienhaus in empfindlichem Gebiet) zugeschlagen worden. Es hätte auch die Möglichkeit bestanden, dieses Grundstück der Freihaltezone zuzuweisen, so wie das auch im Gebiet der Kleintierzuchtanlage beim Böni getätigt wurde. 2003 wurde das ganze Gebiet um das Marbachtobel in die Zone W1 (zweigeschossige Wohnzone) geändert. Bei allen vier Revisionen der BZO seit 1984 belies man dieses Grundstück im Baugebiet. Im Aussichtsschutzplan sind diverse Punkte auf öffentlichem Grund festgelegt, die die Aussicht auf Berge und See, aber auch auf Dächer und Kirchen schützt. Weder bei der Festsetzung des Aussichtsschutzplanes noch in einer der Revisionen der BZO ist von der Gemeindeversammlung an diesem Punkt ein geschützter Aussichtspunkt festgelegt worden. Es wurde bis am 24. Juli 2012 kein entsprechendes

Begehren bezüglich Aussichtsschutz aus der Bevölkerung gestellt. 1993 wurden erstmals im Rahmen einer Revision der BZO, nach einer Planungs- und Baugesetz (PBG)-Änderung, Waldabstandslinien festgelegt. In der damaligen Weisung ist festgehalten: „Aufgrund der neuen PBG-Vorschriften wurde der Waldabstandslinienplan ergänzt, sodass jetzt alle Waldflächen, die an Bauzonen grenzen, Waldabstandslinien aufweisen.“

Beim Marbachtobel wurde darauf verzichtet, weil der Wald dort noch nicht als Wald festgelegt worden war. Dies wurde erst im Jahr 2000 vom Kanton nachgeholt, indem er dort eine Waldgrenze festsetzte. Es gab keine Entscheidung der Gemeindeversammlung, dass das Grundstück Kat.-Nr. 4620 südlich vom Tobel nicht überbaut werden soll. Es gibt aber Entscheidungen, dass das Grundstück im Baugebiet liegt, und dies ist mehrmals bestätigt worden. Das ist ein Grund, weshalb der Gemeinderat eine Waldabstandslinie von 10 m vorschlägt.

Auf der Seite von Rüschnikon wurde 1993 eine Waldabstandslinie von 10 m festgesetzt, und bei der Festlegung der Waldgrenze hat man sie partiell korrigiert. Damals bestanden bereits mehrere Bauten, die Besitzstandswahrung bekamen. Der Gemeinderat betrachtet seinen Antrag mit generell 10 m Waldabstand rund um das „Alsenwäldli“ auch als rechtsgleiche Behandlung für alle. Damit soll auch die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eingezontes und erschlossenes Wohngebiet bebauen zu können.

Die Initianten verlangen nur für die Parzelle Kat.-Nr. 4620 einen Abstand von 30 m, damit dieses Grundstück nicht überbaut werden kann. Die Initiative stützt sich auf Art. 66 des PBG. Dort wird aber explizit darauf hingewiesen, dass bei kleineren Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Begebenheiten die Waldabstandslinien näher oder weiter an die Waldgrenze gezogen werden können. Dies trifft nach Meinung des Gemeinderates auf diese Parzelle zu, ist sie doch zu klein, und die örtlichen Begebenheiten wie Topografie und Erschliessung sind gegeben. Es kann nicht im Sinne einer lokalen Baubehörde sein, erschlossenes Bauland mit einer Ausnahme in der Linienführung des Waldabstandes unbebaubar zu machen. Die Festlegung der Waldabstandslinie bei 30 m wäre in diesem Fall eine Ausnahme, da die 10 Meterlinie in diesem Bereich als Regel betrachtet werden kann. Die Akzeptanz durch den Kanton bestätigt diese Ansicht.

Zusammengefasst sind die Überlegungen des Gemeinderates, dass:

- die Gemeindeversammlung das Grundstück seit 1984 immer in der Bauzone bestätigt hat;
- über die letzten Jahrzehnte kein geschützter Aussichtspunkt festgelegt wurde;
- im Lichte der rechtsgleichen Behandlung aller, rund um das „Alsenwäldli“, generell die gleichen Abstandsregeln gelten sollten und dass nicht bei einer von mehreren Parzellen eine Ausnahme gemacht wird;
- eingezontes und erschlossenes Bauland bebaubar ist oder gemacht werden soll, auch im Fokus, dass damit Druck von Grün- und Freiraum ausserhalb des Siedlungsgebietes genommen wird;
- der Kanton in seiner Interessenabwägung zum Schluss kommt, dass eine Bebauung der Parzelle sinnvoll ist und dass ein Waldabstand von 10 m vertretbar ist.

Diese Argumente dürfen bei einer Gesamtbetrachtung nicht fehlen und müssen auch in Erwägung gezogen werden. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

Eintretensdebatte

Jürg Stünzi, Präsident Grüne Partei, hält fest, dass es bei dieser Parzelle um ein kleines Waldstück geht. Aber es ist ein grüner Ort, der zwar im Moment vergandet. Es wäre theoretisch möglich, dieses Grundstück zu bebauen. Grundsätzlich sollten die Waldabstände gross gehalten werden, da sie auch für die Biologie wichtig sind. In diesem Gürtel gibt es viel mehr Pflanzen, als in einem Wald und er stellt ebenfalls einen Lebensraum für Tiere dar. Dies ist ein Landschaftselement, das geschützt werden muss. Die Landschaftsentwicklung ist hier auch noch sichtbar. Dieses Waldstück ist ein kleiner Rest, der die Gemeinden Rüschnikon und Thalwil visuell trennt. Von diesem Aussichtspunkt sieht man gut an die „Goldküste“ und hat Eins zu Eins vor Augen, wie

alles ver- und zugebaut wurde. Hier haben wir ein Grundstück, das es zu bewahren gilt. Das vergandete Land kann mit wenig Aufwand wieder aufgewertet werden. Er bittet darum, dem Initiativbegehren zuzustimmen.

Am 11. März 2012 hat sich die Schweiz verändert, ergreift Erich Michel das Wort. Der Souverän hat der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. Im Juni 2012 hat der Souverän auch der Kulturlandinitiative zugestimmt. Und heute hat die Gemeinde Thalwil die Chance, einen zukunftssträchtigen Entscheid zu fällen. Diese Chance soll ergriffen und ein Zeichen gesetzt werden. Wenn es um Güterabwägung geht, ist die Exekutive leider immer auf der materiellen Seite.

Heidi Häfliger wohnt seit 33 Jahren in Thalwil und stellt mit Schrecken fest, wie die Gemeinde verbaut wird. Es gibt immer weniger Grünflächen, und wenn die nächste Generation bauen will, muss sie bestehende Häuser abreißen. Aber, sie kann sich mit der Initiative nicht identifizieren. Es kann doch nicht sein, dass Thalwil eine andere Gesetzgebung will als die Nachbargemeinde. Und es kann doch nicht sein, dass dies auf Kosten der Eigentümer geht. Sie schlägt vor, dass die Gemeinde in Betracht ziehen sollte, das Grundstück zu kaufen und vielleicht ein paar Rebstöcke zu pflanzen.

Alt-Gemeinderat Peter Riner stellt fest, dass er damals im Gemeinderat war, als das Land nicht von der Gemeinde gekauft wurde. Dieses Grundstück ist an der Peripherie der Gemeinde und liegt in der Wohnzone W1. Alle Bewohner, welche dort oben wohnen, haben dieselbe Aussicht wie jene vom „Alsen-Bänkli“. Das Bedürfnis eines Kaufs seitens der Gemeinde war nicht gegeben. Er sei sicher zehnmal pro Jahr bei diesem Bänkli und treffe nie Leute an. Im Duttipark, nur 100 m weiter, hat man die viel schönere Aussicht, und dieser Park wird sicher noch in 100 Jahren bestehen. Stellt man sich vor, dass das Bänkli wieder gesetzt wird, müssen plötzlich weitere Bänkli aufgestellt werden, und an schönen lauen Sommerabenden werden dort Feste gefeiert. Die Reklamationen sind vorprogrammiert. Personen, die an der Farbstrasse wohnen, werden von den Festen im „Blaue Hüsl“ ziemlich belastigt, und die wohnen weiter weg. Dann der Unterhalt, die Wiese muss von Hand gemäht werden, weil sie so steil ist. Dieser Unterhalt ist selbstverständlich mit Kosten verbunden. Er bittet die Stimmberechtigten, dies zu bedenken.

Simon Hofmann bittet die Stimmberechtigten, die Chance zu ergreifen und dieses wunderschöne „Plätzli“ zu erhalten.

Das Land ist und bleibt Privatbesitz, erklärt Michael Blickenstorfer. Wer garantiert, dass das Bänkli wieder aufgestellt wird? Pascal Hinny hat erklärt, wie gross das Land ist und dass es in der W1-Zone liegt, also können max. 30% bebaut werden. Er bittet, die Initiative abzulehnen.

Ursula Lombriser vertritt die Meinung als CVP-Präsidentin, aber auch als Privatperson. Die CVP hat sich mit beiden Meinungen auseinandergesetzt und stellt fest, dass seit Jahrzehnten das Land als Bauland eingezont ist, aber nie bebaut wurde. Man sollte sich die Mühe nehmen und sich mit der örtlichen Situation vertraut machen. Thalwil bietet der Bevölkerung einen wunderbaren Ausblick. Auch an vielen anderen Orten in der Gemeinde kann man sich einen schönen Ausblick gönnen. Der Panoramaweg z.B. ist wunderschön. In unmittelbarer Nähe zur Kirche gibt es einen Park, ebenfalls mit perfekter Aussicht. Das öffentliche Interesse ist befriedigt mit den Ausblicken. Bis vor kurzem hat niemanden dieses Aussichtsbänkli interessiert. In den letzten Jahren wurden auch keine besonderen Anstrengungen seitens Komitee für die Erhaltung des „Alsenbänkli“ unternommen. Es wird aber auch nicht erwähnt, dass der Zugang nicht sehr attraktiv ist. Sie hat noch nie jemanden mit einem Rollator gesehen, ganz zu schweigen von einem Rollstuhlfahrer. Es ist kein idealer Spazierweg. Die steile Strasse ist bei Laub, Schnee und Eis eine nicht zu unterschätzende Gefahr. Man kann niemanden, der nicht gut zu Fuss ist, mit gutem Gewissen diesen Spazierweg empfehlen. Andererseits kann man die Emotionalität gut nachvollziehen. Die Hausbesitzer rund um dieses Grundstück konnten in den letzten Jahren von der Inaktivität der Eigentümer profitieren. Die CVP empfiehlt, die Initiative abzulehnen und den Antrag des Gemeinderats anzunehmen.

Kurt Wälti stellt fest, dass er in dieser Frage auf Animositäten trifft. Jeder hat eigentlich Recht, der etwas gesagt hat. In der Schweiz haben wir etwas Einzigartiges: Kompromiss. Die Waldabstandslinie könnte auf 10 m festgesetzt werden und dem Grundeigentümer wird auferlegt, einen Aussichtspunkt eintragen zu lassen.

Die Gemeindepräsidentin antwortet, dass die Eintragung des Aussichtspunktes nicht heute Abend festgelegt werden kann.

Dr. Fredi Wittenwiler erklärt, dass er seit zehn Jahren an der Zimmerbergstrasse wohne und Mitglied des Komitees sei. Er sei nicht direkt betroffen und gebe in der Regel den bürgerlichen und freiheitlichen Anliegen seine Stimme. Warum er sich dennoch für die Initiative stark mache, habe nichts mit Missbrauch oder Zwängerei zu tun. Die Gegner der Initiative haben mit unsachgemässen und unpolitischen Argumenten hantiert. Leider halten die summarischen und nur vordergründig angebrachten Gründe nicht stand. Die Waldabstandslinien in Rüslikon mussten nachträglich festgelegt werden, und der Thalwiler Gemeinderat will das in den Alsen genau gleich handhaben. Warum sollen die Waldabstandslinien auf 10 m festgelegt werden, wenn noch gar kein Bau besteht? Das sieht er als Zwängerei und als behördliche Spekulation. Wenn der Stimmberechtigte heute dem Gegenvorschlag des Gemeinderates zustimmt, wird das Grundstück 3 Mio. Franken wert sein. Dem Gemeinderat wurde das Grundstück vor vier Jahren für 140'000 Franken angeboten, sein Gegenangebot waren noch mickrige 31'500 Franken. Plötzlich gibt es eine wundersame Wertvermehrung auf 3 Mio. Franken. Die Raumplanung des Kantons hat dem Waldabstand auf 10 m nicht explizit zugestimmt. Der Gemeinderat gewichtet das private Interesse eines Einzelnen mehr als das öffentliche Interesse. Ist das richtig? Sollte sich der Gemeinderat nicht um die öffentlichen Interessen kümmern? Frühere Eigentümer wollten auf dieser Parzelle auch bauen, bekamen auf dem Bauamt aber immer die Auskunft, dass dort nicht vernünftig gebaut werden könne. Angst ist ein schlechter Ratgeber. Ihm ist die Kehrtwende des Gemeinderates unverständlich, da das Grundstück als nicht bebaubar galt. So oder ähnlich hat der Gemeinderat früher argumentiert. Das können Alt-Bauvorstände und der Alt-Gemeindeingenieur Robert Bürgi bezeugen. Zum Schluss möchte er noch festhalten: Wenn der Eigentümer das Bänkli nicht mehr aufstellen will, kann niemand etwas dagegen unternehmen. Aber es ist nicht grenzenlos, was der Eigentümer machen kann. Wenn auf diesem Grundstück ein Haus steht, braucht es auch keinen Aussichtspunkt, wie das von Kurt Wälti vorgeschlagen wurde.

Riccardo Dizioli führt aus, dass er viel mit dem Fahrrad unterwegs sei und seit bald 30 Jahren in Thalwil wohne. Er kenne jeden schönen Punkt in Thalwil, aber dieser Punkt beim „Alsenbänkli“ berühre ihn immer ganz besonders. Er zeigt Thalwil in einer Perspektive, welche man sonst nirgends in Thalwil hat. Meistens, wenn er dort durchfähre, habe es Leute auf der Bank gehabt. Der Punkt ist gut erreichbar, auch ohne E-Bike.

Nachdem sich die Diskussion erschöpft hat, leitet die Gemeindepräsidentin zur Abstimmung betr. Waldabstandslinie im Gebiet Alsen über. Sie erläutert das genaue Vorgehen: Bei der Abstimmung stehen sich zwei gleich geartete Anträge gegenüber, über die gleichzeitig abgestimmt wird. Jeder und jede Stimmberechtigte hat nur eine Stimme – entweder für die Initiative oder für den Gegenvorschlag. Der obsiegende Antrag gelangt in die Schlussabstimmung zum Waldabstandslinienplan. Das Geschäft kann nicht an die Urne verwiesen werden, da die Waldabstandslinien ein Institut der Bau- und Zonenordnung sind. Die Thalwiler Gemeindeordnung Art. 11 schliesst bei Änderung der BZO eine nachträgliche Urnenabstimmung ausdrücklich aus.

Mit eindeutigen Mehr wird der Initiative zugestimmt.

Im Anschluss an die Abstimmung werden die anderen fehlenden Waldabstandslinien behandelt. Gemeinderat Richard Gautschi wird jeweils eine kurze Erläuterung abgeben, danach ist die Diskussion frei, erklärt die Gemeindepräsidentin.

Teilbereich Brand / Hof Gattikon

Mit der vorgesehenen Waldabstandslinie wird im Bereich des CEVI-Hauses und der Jugi auf die bestehende Überbauung für die Erholungsnutzung Rücksicht genommen, erläutert Gemeinderat Richard Gautschi diesen Teilbereich. Die bestehenden Bauten sollen auch künftig rechtmässig Bestand haben. Beim Jugi rechtfertigt sich die Umfahrung des Gebäudes dadurch, dass das Gebäude durch einen Kiesweg vom Wald getrennt ist und somit der Schutz für Wald und Gebäude hinreichend erfüllt wird. Der Zweck des Waldes wird dadurch nicht geschmälert. Beim Grundstück in der südwestlichen Ecke wird aus Gründen der Wohnhygiene und der Sicherheit von einer Umfahrung des Gebäudes abgesehen. Die bestehende Waldabstandslinie entlang der Hofstrasse wird deshalb mit dem gleichen Abstand bis zur Gattikonerstrasse ergänzt. Das Grundstück bleibt durch diese Massnahme überbaubar.

Auf die entsprechende Frage erfolgen keine Wortmeldungen.

Teilbereich Schweikrüti

Die Waldabstandslinien im Teilbereich Schweikrüti werden um zwei fehlende Teilstücke ergänzt, erklärt Gemeinderat Richard Gautschi. Dabei wird die bestehende Überbauung umfahren. Wohnhygiene und Sicherheit bleiben für die bestehenden Bauten hinreichend gewährt.

Auf die entsprechende Frage erfolgen keine Wortmeldungen.

Teilbereich Züsack

Die Waldabstandslinie im Teilbereich Züsack wird um eine Teilstrecke ergänzt, führt Gemeinderat Richard Gautschi aus. Dabei wird auf dem grössten Teil des Grundstücks der Waldabstand auf 30 m festgesetzt. Dies hatte die Aufhebung eines Teilstücks der rechtskräftigen Waldabstandslinie zur Folge. Ein bestehendes Gebäude wird umfahren, weil aufgrund der Lage (gegenüber dem Wald erhöht, durch Weg getrennt) Schutz und Wohnhygiene gewährleistet sind und auch der Wald dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Auf die entsprechende Frage erfolgen keine Wortmeldungen.

Teilbereich Hohlgass

Die bestehende Waldabstandslinie wird hier bis zur Gattikonerstrasse in einem Abstand von 30 m ergänzt, erklärt Gemeinderat Richard Gautschi. In rechtlicher Hinsicht erfolgt dadurch keine Änderung.

Auf die entsprechende Frage erfolgen keine Wortmeldungen.

Teilbereich Färberei

Auf zwei Grundstücken wird eine neue Waldabstandslinie festgesetzt, hält Gemeinderat Richard Gautschi fest. Diese wird auf dem einen Grundstück entlang des bestehenden Gebäudes festgesetzt. Aufgrund der Topografie (Gebäude gegenüber Wald erhöht) bleiben Sicherheit und Wohnhygiene gewährleistet. Auf dem nördlichen Grundstück wird der Waldabstand bei 15 m festgesetzt. Eine sinnvolle Überbauung des Grundstücks bleibt damit auch künftig gewahrt. Für die innerhalb dieses 15 m-Abstandsbereichs liegenden Bauten und Anlagen können die Sicherheit und Wohnhygiene nicht gewährleistet werden. Entsprechend wird von einer Umfahrung der Bauten abgesehen. Auf dem Areal der Färberei ist der Waldabstand durch die Baufelder des privaten Gestaltungsplans Farb fixiert, weshalb sich eine zusätzliche Festsetzung erübrigt.

Auf die entsprechende Frage erfolgen keine Wortmeldungen.

Teilbereich Tischenloo / Bürger

Die Waldstücke im Teilbereich Tischenloo / Bürger liegen zwischen Kantonsstrasse und Bahngeleise, führt Gemeinderat Richard Gautschi aus. Auf dem Grundstück direkt an der Tischenloostrasse wurde bereits 1994 eine Waldabstandslinie festgesetzt. Mit der Waldfeststellung durch den Kanton im Jahre 2000 kam diese Waldabstandslinie jedoch mitten in den Wald zu liegen. Zwischenzeitlich hat sich der Wald jedoch stark ausgedehnt. Rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass bei der Überarbeitung des Waldabstandslinienplans auf die Waldfeststellung aus dem Jahre 2000 abzustellen ist. Demnach muss die von der Gemeinde 1994 festgesetzte Waldabstandslinie aufgehoben und in einem Mindestabstand zur festgestellten Waldgrenze neu festgesetzt werden. Um der Funktion des Waldes, den wohngygienischen Verhältnissen sowie den Interessen der Grundeigentümer Rechnung zu tragen, wird die Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 m sowie entlang des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück neu festgesetzt. Damit wird der Bestand des Wohngebäudes auf dem Grundstück gesichert. Das Gebäude südlich auf dem Grundstück wird indes baurechtswidrig, besitzt jedoch weiterhin Bestandesgarantie. Entlang der Tischenloostrasse wird die Waldabstandslinie mit einem Abstand von 15 m festgelegt. Die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke bleibt damit gewährleistet. Im Bereich der Grundstücke südwestlich der Strasse, wo sich vereinzelt Gebäude innerhalb des Strassenabstandes befinden, wird die Waldabstandslinie bei mehr als 15 m auf der Strassenbaulinie festgesetzt.

Auf die entsprechende Frage stellt Jörg Wehrli fest, dass ein Teil seines Hauses im Waldabstand liegt.

Die Gemeindepräsidentin entgegnet, dass der Gemeinderat den Sachverhalt geprüft habe.

Gemeinderat Richard Gautschi erklärt, dass der Wald sich massiv ausgedehnt hat, weil er nicht gepflegt wurde. Der Kanton schreibt vor, dass beim Wald ein minimaler Waldabstand gehalten werden muss und dass Gebäude mit den Waldabstandslinien umfahren werden können, dies aber nur bei Gebäuden, die bewohnt werden.

Jörg Wehrli erklärt, dass es sich dabei nicht um das nichtbewohnte Gebäude handle, sondern um sein Wohnhaus.

Roman Ebnetter hält fest, dass Jörg Wehrli die Garage meint, die nicht bewohnbar ist.

Man könne ihm doch nicht einfach einen Teil seines Wohnhauses durch die Festlegung der Waldabstandslinien wegnehmen, wirft Jörg Wehrli ein, das sei damals bewilligt worden.

Das bestehende Gebäude darf bestehen bleiben. Wenn es abgerissen wird, darf kein neues Gebäude gebaut werden, erklärt Roman Ebnetter.

Das mache doch keinen Sinn, entgegnet Jörg Wehrli. Man könne das Gebäude doch mit den Waldabstandslinien umfahren.

Die Gemeindepräsidentin entgegnet, dass der Kanton dies nicht zulasse, da der Wald massiv gewachsen sei.

Roman Ebnetter führt weiter aus, dass dort, wo die Garage heute steht, später nicht einfach ein Wohnhaus gebaut werden kann.

Jörg Wehrli stellt keinen Antrag

Teilbereich Böni I und II

Im Teilbereich Böni I und II werden die bestehenden Waldabstandslinien in den Bereichen des Strassenabstandes durch direktes Verbinden sinngemäss ergänzt, führt Gemeinderat Richard Gautschi weiter aus. Auf dem nördlichen Grundstück wird das bestehende Gebäude umfahren. Die Waldfunktion wird dadurch nicht eingeschränkt, und Hygiene und Sicherheit sind gewährleistet. Mit Regierungsratsbeschluss von 1994 wurde auf dem Grundstück Schützenwiese ein Waldabstand festgesetzt, der aus nicht nachvollziehbaren Gründen teilweise grösser als der ordentliche Waldabstand von 30 m ist. Das Grundstück, welches für die Wahrung der öffentlichen Interessen im Rahmen der aktuellen BZO-Teilrevision von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden soll, soll angemessen und haushälterisch überbaut werden können. Entsprechend wird der Waldabstand bei maximal 30 m festgesetzt.

Auf die entsprechende Frage erfolgen keine Wortmeldungen.

Teilbereich Tällegg / Höhenweg

Entlang der Säumerstrasse wird die Waldabstandslinie so festgelegt, dass sowohl dem Schutz des Waldes auch einer zweckmässigen und sachgerechten Überbauung der betroffenen Grundstücke Rechnung getragen wird, erläutert Gemeinderat Richard Gautschi den letzten Teilbereich. Dabei wird ein Mindestabstand von 15 m eingehalten, sofern dadurch keine bestehenden Gebäude durchschnitten werden. Befinden sich Gebäude innerhalb dieses 15 m Abstands, so wird die Waldabstandslinie entlang des Gebäudes geführt. Damit werden die betroffenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Alle betroffenen Grundstücke bleiben mit dieser Festsetzung zweckmässig überbaubar. Das Areal am Armbrustschützenstand befindet sich in der Erholungszone. Die Erholungs- und Freizeitnutzung mit entsprechenden Gebäuden soll auf diesem Grundstück auch künftig möglich sein. Ein durchgehender Waldabstand von 30 m würde das verunmöglichen. Deshalb wird der Waldabstand nordseitig auf 15 m herabgesetzt. Die Funktion des Waldes wird dadurch nur marginal eingeschränkt. Beim kleinen Waldstück am Höhenweg wird aus ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen am Waldabstand von 30 m festgehalten. Er wird nur auf der gegenüberliegenden Strassenseite und beim nordseitig gelegenen Grundstück auf 15 m herabgesetzt. Diese Reduzierung hat keine Auswirkungen auf die landschaftlichen Werte und die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke bleibt dadurch gewährleistet. Beim südlichen Grundstück an der Brandgasse wird ein verringerter Waldabstand von 15 m festgelegt. Das Grundstück ist der Gewerbezone zugewiesen und würde bei 30 m Waldabstand nahezu unnutzbar. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung soll auch dieses Areal einer Gewerbenutzung zugänglich gemacht werden können. Die Funktionen des Waldes werden dadurch nicht massgeblich geschmälert, spielen in diesem Bereich landschaftliche oder ortsbauliche Aspekte eher eine untergeordnete Rolle.

Mirjam Mann zeigt sich erstaunt, dass ein 30 m Waldabstand gewünscht, aber doch in den meisten Fällen unterschritten wird. Ist es tatsächlich so, dass je nach Bedürfniss der 30 m Waldabstand unterschritten werden darf?

Die Gemeindepräsidentin entgegnet, dass je nach Zweckmässigkeit des Grundstücks der Waldabstand von 30 m unterschritten werden darf.

Madeleine Amstutz erklärt, dass es ihr im Moment sehr unwohl sei. Ihr komme es vor, dass der Gemeinderat im Eiltempo die Waldabstandslinien durchgebracht habe. Muss sie jetzt dem Gesamtpaket zustimmen oder es ablehnen? Wenn sie jetzt Nein sage, sage sie dann auch zur Initiative nein?

Die Waldabstandslinien lagen während 60 Tagen zur Einsicht auf, antwortet die Gemeindepräsidentin. Im Weisungsheft sind sie detailliert beschrieben – inkl. Plan.

Sie sei einfach nicht so schnell wie der Gemeinderat, ergreift Madeleine Amstutz das Wort. Sie will den Teilbereich Schweikrüti nochmals sehen.

Die Gemeindepräsidentin entgegnet, dass sie sich nach der Vorstellung dieses Teilbereiches hätte melden müssen.

Madeleine Amstutz antwortet, dass ihr das viel zu schnell gegangen sei.

Gemeinderat Richard Gautschi zeigt nochmals die Präsentation des Teilbereichs Schweikrüti und führt aus, dass der Kanton den Gemeinderat verpflichtet habe, die Waldabstandslinien zu ergänzen. Er weist darauf hin, dass die Waldabstandslinien parallel zur Waldlinie verlaufen. Nur ein einziges bestehendes Gebäude werde umfahren.

Hanspeter Schellenberg möchte wissen, ob bei Ablehnung des Gesamtpaktes auch die Initiative abgelehnt werden würde.

Die Gemeindepräsidentin erklärt nochmals das Abstimmungsprozedere. Zur Initiative hat die Versammlung ja gesagt, somit ist der Teilbereich im Sinne der Initiative ins Gesamtpaket eingeschnürt.

Mit vereinzelt Gegenstimmen wird den bereinigten Waldabstandslinien zugestimmt.

Diese Festlegungen bedürfen nun noch der Genehmigung durch die Baudirektion. Die neuen Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Um das Geschäft abzuschliessen, muss die Versammlung noch den Bericht zu den Einwendungen genehmigen.

Pascal Hanny ergreift das Wort und hält fest, dass das Komitee mit Punkt 6.1 des Berichtes nicht ganz einverstanden war.

Wie bereits schriftlich mitgeteilt, kann das Einsichtsrecht in Details erst nach der Gemeindeversammlung gewährt werden, entgegnet die Gemeindepräsidentin.

Pascal Hanny moniert, dass der Punkt 6.1 nicht zusammengefasst worden sei.

Die Gemeindepräsidentin liest daraufhin den Punkt 6.1 des Weisungsheftes vor und hält fest, dass sehr wohl eine Zusammenfassung gemacht wurde.

Pascal Hanny ist damit nicht einverstanden und entgegnet, dass der Gemeinderat ein Geheimnis daraus mache.

Die Einwendungen sind festgelegt, einzig die Namen der Einwender sind nicht festgehalten, antwortet die Gemeindepräsidentin.

Mit deutlichem Mehr wurde der Bericht genehmigt.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Es sei die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil um die gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG) gesetzlich verlangten und bisher fehlenden Waldabstandslinien zu ergänzen.
2. Es sei im Teilbereich Alsen hinsichtlich des bisher unüberbauten und einzigen direkt an den Wald angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 4620 die Waldabstandslinie auf 30 Meter (gesetzlicher Waldabstand) festzusetzen. Hinsichtlich der übrigen, auf der südlichen Seite der Alsenstrasse liegenden Grundstücke, sei die Waldabstandslinie entlang der südlichen Verkehrsbaulinie der Alsenstrasse festzusetzen (Bestandesschutz).
3. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Im Übrigen kann gegen den Beschluss gestützt auf § 151 Abs. 1 Gemeindegesetz (Verstoss gegen übergeordnetes Recht, Überschreitung der Gemeindezwecke oder Unbilligkeit) innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat, 8810 Horgen, erhoben werden.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurs- und Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Planungs- und Baukommission **A**
 - b) Bereichsverantwortlicher Planung und Bau
 - c) Leiter DLZ Planung, Bau und Vermessung
 - d) Planungssekretär
 - e) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen
 - f) Akten

Die Gemeindepräsidentin dankt der Versammlung, dass sachlich diskutiert und das Traktandum in Ruhe beraten werden konnte. Auf die Frage der Gemeindepräsidentin, ob gegen die Abwicklung des Geschäftes und die Verhandlungsführung der heutigen Gemeindeversammlung jemand Einwendungen zu erheben habe, meldet sich lautstark Zoé Egger. Sie sei zum ersten Mal an deiner Gemeindeversammlung. Ihr sei die ganze Abhandlung der Teilbereiche viel zu schnell gegangen und sie finde das Tempo echt happig. Ihr fehle die Zeit, alles zu lesen und zu verstehen, und es sei ihr auch viel zu kompliziert.

Sie finde es schön, dass sie zum ersten Mal dabei sei, entgegnet die Gemeindepräsidentin. Die Versammlungsleitung müsse davon ausgehen, dass die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen sich vorbereiten, damit die Versammlung zügig abgehalten werden könne. Dies ist auch im Kommentar Thalman so festgeschrieben. Die Gemeindepräsidentin lädt sie ein, auch in Zukunft an die Gemeindeversammlung zu kommen und sich mit dem Prozedere vertraut zu machen.

Sonst gibt es keine Einwendungen.

Das Protokoll liegt nächste Woche – ab Publikation – in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Die nächste Gemeindeversammlung findet am 7. November 2012 zur Teilrevision der BZO statt und die Budget-Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2012.

Sie erklärt die Versammlung um 21.43 Uhr als beendet.

Für die Richtigkeit des vorstehenden Protokolls,

die Vorsteherschaft der Gemeindeversammlung,

Gemeindepräsidentin

Christine Burgener

Assistentin Gemeindeschreiber,
Protokollführerin

Pascale Heyer

Die Stimmzähler / Datum:

24.9.2012 Irene Wettstein
24.9.2012 Sylvaine Schellenberg
24.9.2012 Aedy Auser
24.9.2012 O. Jussas
25.9.2012 Flachmann
25.9.2012 C. Pool
26.9.2012 Blum

Versandt: 21. September 2012