



Auszug aus dem Protokoll vom 8. Juni 2016

6.0.4.4 Gestaltungspläne

Nr. 4

Kommunale Nutzungsplanung

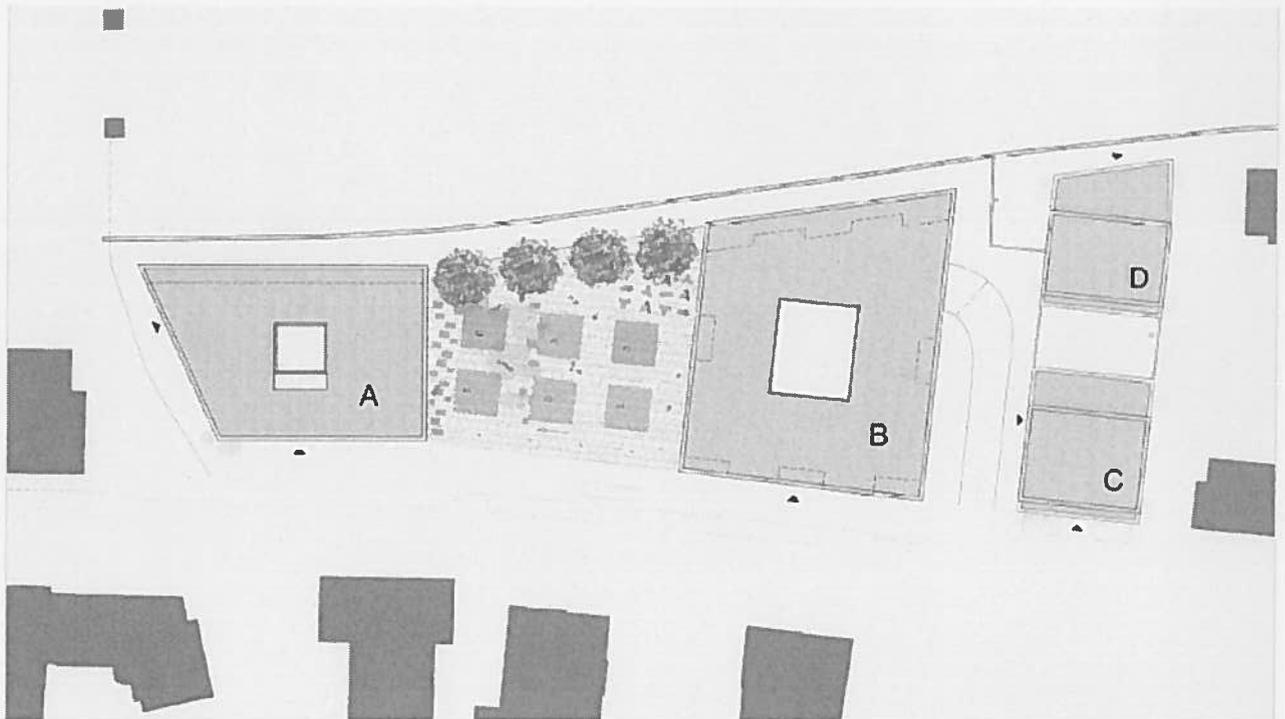
- Öffentlicher Gestaltungsplan Centralplatz
- Erlass

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

Der Gemeindepräsident übergibt das Wort für die Vorstellung des Geschäfts an Gemeinderat Richard Gautschi.

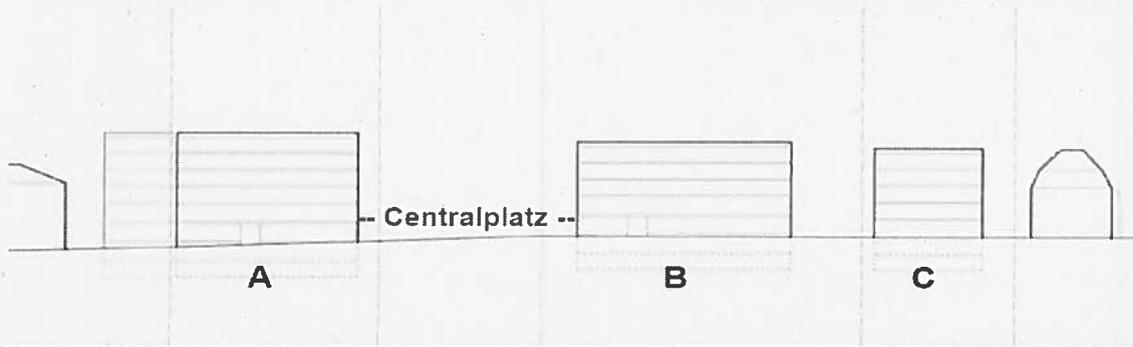
Gemeinderat Richard Gautschi erläutert, dass ein öffentlicher Gestaltungsplan zu einem späteren Zeitpunkt veränderbar ist, ein privater Gestaltungsplan jedoch nur mit Einwilligung der Privaten. Sechs Jahre hat der Gemeinderat mit den Eigentümern verhandelt. Alles wurde versucht, die öffentlichen Anliegen umzusetzen. Schlussendlich hat man sich auf das Richtprojekt geeinigt.

Richtprojekt



Richtprojekt

- Richtprojekt umfasst 4 Hauptgebäude und den Centralplatz
- Gebäude A: Höhe ca. 20 m (6-geschossig, kein Attika)
- Gebäude B: Höhe ca. 17 m (5-geschossig, kein Attika)
- Gebäude C + D: Höhe ca. 16 m (4-geschossig plus Attika)



Die Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan zum Centralplatz wurden bei der Planung einbezogen und berücksichtigt. Es wäre dem Gemeinderat lieber gewesen, wenn die Gestaltungsplanpflicht Centralplatz bei der Teilrevision BZO wie beantragt eingeführt worden wäre, das hätte den Verhandlungsspielraum des GRs erheblich vergrössert. Da die GP-Pflicht jedoch abgelehnt worden ist, konnten viele öffentliche Anliegen nur über den Verhandlungsweg erreicht werden.

Die Bank Thalwil war die Einzige, welche signalisiert hat, das Grundstück zu verkaufen. Darum hat sich der Gemeinderat auf dieses Grundstück konzentriert. Der Gemeinderat wollte nicht, dass jede Liegenschaft eine eigene Tiefgarage realisiert, was mehr Platz für die Zufahrten beansprucht. Es soll eine Tiefgarage mit einer gemeinsamen Erschliessung geben.

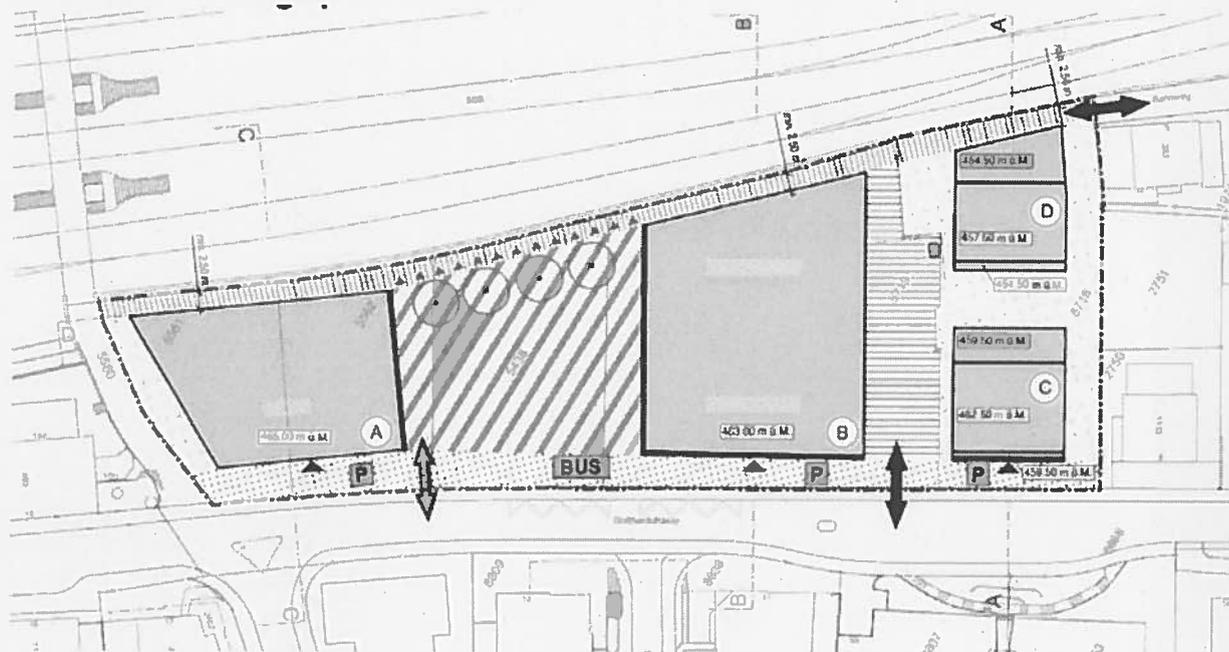
Aus folgenden Gründen wird der öffentliche Gestaltungsplan benötigt:

Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung

- Grundsätzlich gelten die Vorschriften der BZO zur Zentrumszone und zur Kernzone A
- Massvorschrift Baubereich A : Anstelle max. Gebäudehöhe (Zentrumszone 16.5 m) wird Höhenkote festgelegt → Gebäudehöhe ca. 20 m sowie 6 anstelle 5 Geschosse
- Massvorschriften Baubereiche C + D: Vorschriften der Kernzone A werden durch GP Vorschriften ersetzt: Keine Schrägdachpflicht, anstelle 3 Geschosse plus Dach sind 4 Geschosse plus Attika möglich → Gesamthöhe ca. 16.5 m statt 14.5 m

Das Gewerbe braucht oberirdische Parkplätze! Der Centralplatz wird in Etappen gebaut. Der weisse Pfeil links (siehe Planausschnitt unten) markiert die provisorische Zufahrt zur Tiefgarage. Nach Fertigstellen des Centralplatzes wird diese Zufahrt wieder zurückgebaut. Die endgültige Zufahrt zur Tiefgarage zeigt der schwarze Pfeil im Planausschnitt.

Gestaltungsplan



Der Gemeindepräsident betont nochmals, dass heute Abend die planerische Grundlage geschaffen werden muss.

Berta Ebnetter stellt den Ordnungsantrag auf Redezeitbeschränkung von drei Minuten.

Mit grossem Mehr wird dem Ordnungsantrag zugestimmt.

Thomas Henauer, FDP, bestätigt, dass das Volk dem Kredit zugestimmt hat. Damals wussten die Bürger jedoch von diesem grossen Defizit in der Rechnung noch nichts. Änderungsanträge zum Gestaltungsplan müssen und dürfen gemacht werden. Die FDP ist der Meinung, dass der Gestaltungsplan drei Schwächen aufweist.

An der Abstimmung vom letzten Sonntag haben die Stimmberechtigten die Begegnungszone Gotthardstrasse deutlich abgelehnt. Erstens hat die Abstimmung gezeigt, dass wurmstichige Projekte nicht gewollt werden; auch der Centralplatz ist so ein wurmstichiges Projekt. Da die Begegnungszone nicht gebaut wird, würde mit dem Centralplatz eine verlorene Insel entstehen. Zweitens kann gemäss Richtprojekt das Haus A sechs-geschossig gebaut werden, das bedeutet eine Höhe von 20m. Drittens hat die Gemeinde Thalwil keine Liquidität mehr und darum sei die Frage erlaubt: Benötigen wir den Centralplatz? Soll dem Gestaltungsplan wirklich zugestimmt werden?

Gemeinderat Richard Gautschi entgegnet, dass die Stimmberechtigten genau gewusst haben, über was sie letzten Oktober abstimmen konnten, da der Inhalt des Gestaltungsplans bereits vor der Kreditabstimmung bekannt war. Es ist völlig klar, dass niemand die Katze im Sack kaufen will. Darum ist die Aussage schlicht falsch, dass die Stimmberechtigten nicht wussten, über was sie abstimmen konnten.

Vorher hat ein Politiker versucht, sich bei den Jugendlichen anzubiedern, ergreift Peter Marty das Wort. 1848 waren die Liberalen die treibende Kraft, dass die Schweiz so ist, wie die Schweiz heute ist. Im letzten Herbst wurde der Kredit bewilligt und die Bilder, welche heute gezeigt wurden, sind dieselben wie im Weisungsheft für die Abstimmung vom Oktober 2015. Das ist unlauter seitens FDP. Er hat schon lange die „Nase voll“, wie viel Geld ausgegeben wird, aber keine Partei bringt konkrete Vorschläge.

Hanspeter Schellenberg möchte wissen, ob mit dem Gestaltungsplan die Bushaltestelle an der Schwandelstrasse verschwindet?

Das sei das Ziel, aber genaueres kann noch nicht gesagt werden, antwortet Gemeinderat Richard Gautschi. Es wurde nach Lösungen gesucht, wie die unsägliche Situation an der Schwandelstrasse gelöst werden kann. An der Gotthardstrasse besitzt die Gemeinde keinen m² Land. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht gesagt werden, dass die Bushaltestelle an die Gotthardstrasse verlegt wird, aber der Gestaltungsplan eröffnet dafür Optionen, die wir sonst nicht hätten.

Heute stellt sich die Frage, was ist dem Volk eine attraktive Gemeinde wert, ergreift Roland Meier, SP, das Wort. Heute haben die Stimmberechtigten die Möglichkeit sich dafür oder dagegen zu entscheiden. Will Thalwil der Totengräber eines attraktiven Zentrums sein, nur damit man tiefe Steuern hat? Die Stimmberechtigten entscheiden heute über die Freude der Einkäufer, an einem interessanten Ort einzukaufen. Mit einer Ablehnung kann den Kindern die Geschichte erzählt werden, warum wegen eines tiefen Steuerfusses kein schönes Zentrum gebaut wurde.

Die SVP hat sich am 18. Oktober 2015 gegen den Kauf des Platzes geäußert, erklärt Fredi Selinger, SVP. Dies wegen der Finanzen und der Lage des Platzes. Die SVP hat dann den Entscheid zur Bewilligung des Kredites respektiert. Mit dem Gestaltungsplan ist sie jedoch nicht glücklich. Das Gebäude A mit einer linksseitigen Höhe von 20m ist einfach zu hoch und rechtsseitig ist die Höhe 16m.

Die Einmündung Schwandelstrasse in die Gotthardstrasse ist die wahrscheinlich am stärksten befahrene Kreuzung und ein enorm wichtiger Knotenpunkt. Die SVP hat erwartet, dass zusammen mit dem Gestaltungsplan ein Verkehrskonzept aufgelegt wird.

Berta Ebnetter mahnt, dass auch an Familien gedacht werden muss. Es kann doch nicht sein, dass wegen der Gebäudehöhe, das Projekt „gefällt“ wird.

Am 18. Oktober 2015 wurde der Kredit beschlossen, sagt Hanspeter Fäh. Nun will die FDP den Gestaltungsplan umstossen, um die Realisierung des Centralplatzes zu verhindern. Eine sehr eigenwillige Demokratie der FDP. Er hofft darauf, dass die Stimmberechtigten dieses arrogante Verhalten der FDP beachten.

Maurice Sobernheim beantragt, dem Gestaltungsplan zuzustimmen.

Andreas Hammer, FDP, führt aus, dass er nicht auf persönliche Angriffe eingehen wird. Aber auf den Angriff, dass die FDP ein eigenwilliges Demokratieverständnis hat, schon. Die FDP war immer gegen den Centralplatz. Sie waren aber die einzige Partei, die eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Gotthardstrasse gemacht und alle Leute dazu eingeladen haben. Sie sind die einzige Partei, die dazu schaut, dass die Demokratie lebt. Sie bleiben auf sachlicher Ebene und werden nachher noch drei Änderungsanträge einbringen.

Der Gestaltungsplan überzeugt Peter Riner nicht. Wer auf dem Perron steht, sieht künftig nur einen hohen breiten Klotz und von der Passerelle aus gesehen, weist das Gebäude sieben Geschosse auf. Damit wird der Platz massiv abgewertet. Es sollte der Antrag gestellt werden,

dass die Gebäudehöhe verkleinert werde. Aber er weiss, dass ein solcher Antrag nichts bringen wird.

Christian Leuner erklärt, dass er Architekt sei und am Projekt mitgearbeitet habe. Der Centralplatz misst 40 x 50m (Trottoirkante Gotthardstrasse bis und mit Kante, an der das Terrain Richtung Geleise beginnt). Der Raum der Kirche entspricht in etwa der Grösse des Centralplatzes. Die Öffentlichkeit findet dort statt, wo man einkaufen, Kaffee trinken etc. kann. Ein Platz, wo man sich trifft und der heisst Centralplatz.

Hannes Vonarburg, glp, empfiehlt, die Vorlage anzunehmen. Der Kredit wurde bewilligt und jetzt bietet sich die grossartige Chance für einen schönen Platz. Ja zur Vorlage!

Michael Gandola stellt die Frage, ob die drei FDP-Vertreter des Gemeinderates für oder gegen die Vorlage waren.

Der Gemeindepräsident antwortet, dass der Gesamtgemeinderat die Vorlage unterstützt.

Also hat Thalwil zwei FDP-Parteien, entgegnet Michael Gandola.

Die politische Partei muss nicht zwingend mit dem Gemeinderat stimmig sein, erläutert der Gemeindepräsident. Der Gemeinderat ist dafür, auch wenn die FDP dagegen ist.

Michael Gandola will von der FDP wissen, wie viele Personen der FDP die Nein-Parole gefasst haben.

Der Gemeindepräsident bittet Michael Gandola, nur zur Sache zu sprechen.

Nicht nur über den Platz, nein auch über die Peripherie wird gesprochen, meint Martin Klöti. Der Platz bedeutet mehr Konsum, mehr Einnahmen, mehr Steuereinnahmen = bessere Gemeinde. Darum unbedingt für den Centralplatz stimmen.

Andreas Niggli erklärt, dass er Direktbetroffener ist. Er hat früher hart gekämpft, weil er sich massiv gegen eine Gestaltungsplanpflicht gewehrt hat. Sechs Jahre haben nun die Verhandlungen gedauert, sie haben zusammen gekämpft und verhandelt, aber immer fair. Mit dem Dachgeschoss verdient er nicht mehr, wie wenn er zweigeschossig bis an die Strassen hätte bauen können. Und genau das werden die Eigentümer machen, wenn der Gestaltungsplan abgelehnt wird. Er ist der Meinung, dass nach all den Diskussionen in der Projektgruppe und im Gemeinderat ein gutes Resultat erreicht wurde. Ein Platz rückt in weite Ferne, wenn der Gestaltungsplan abgelehnt wird.

Änderungsanträge

Andreas Hammer, FDP, stellt drei Änderungsanträge:

Erster Änderungsantrag:

Bestimmung 1.2 Absatz 2 (Ergänzung): Wobei das Richtprojekt insofern abzuändern ist, dass die Gebäude A und B je als 5-geschossige Bauten mit einer Höhe von 17m gegenüber der Gotthardstrasse vorzusehen sind.

Nach BZO darf 5-geschossig gebaut werden, antwortet Gemeinderat Richard Gautschi. Nur für Haus A, weil 6-geschossig, muss mit dem Gestaltungsplan verhandelt werden. Bei einer Ablehnung des Gestaltungsplanes hat die Gemeinde keine Handlungsmöglichkeit mehr.

Nach so einem polemischen Votum des Gemeinderates, muss er nochmals das Wort ergreifen, sagt Thomas Henauer, FDP. Er bittet, dem Antrag von Andreas Hammer zuzustimmen. Der Platz verliert an Attraktivität, wenn zwei Hochhäuser links und rechts davon stehen. Alles was Richard Gautschi als Schreckensszenario dargestellt hat, stimmt so nicht.

Der Gemeindepräsident hält fest, dass Andreas Niggli der Gemeinde nur dann Fläche abtritt, wenn das Gebäude A das 6. Geschoss erhält.

Martin Klöti führt aus, dass die Gemeinde mit Menschen und nicht mit einer Materie verhandelt. Andreas Niggli ist ein gutes Beispiel für einen guten Willen zu zeigen. Der Änderungsantrag ist fahrlässig, gefährlich und irgendwann steigt Andreas Niggli aus. Man spekuliert nicht mit einem Verhandlungspartner, das ist eine Partnerschaft, bei der nicht nur einer bestimmen kann. Andreas Niggli hat jederzeit das Recht, auszusteigen.

Heiner Schaeppi erklärt, dass der Platz 40m breit ist und das Haus maximal 25m. Der Platz wird von Norden her mit einem 25m breiten Haus abgeschlossen, wo kein Licht herkommt, es wird keine „Schlucht“ entstehen.

Der Gemeindepräsident führt den Änderungsantrag nochmals aus und hält das Votum von Andreas Niggli fest. Er versichert sich nochmals bei Andreas Niggli, ob das Projekt „gestorben“ sei, wenn Andreas Niggli das Gebäude A nur 5-geschossig bauen kann. Was Andreas Niggli mit Kopfnicken bestätigt.

Abstimmung Änderungsantrag 1

Mit einigen Gegenstimmen wird der Änderungsantrag abgelehnt.

Zweiter Änderungsantrag:

Bestimmung 6.1 nach Ziffer 1 Zusatz: Zusätzlich sind in der Tiefgarage der Baubereiche A, B und unter dem Centralplatz mindestens 20 öffentliche benutzbare Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Gemeinderat Richard Gautschi entgegnet, wäre bei der BZO-Revision die Gestaltungsplanpflicht eingeführt worden, hätte mit den Grundeigentümern nicht mehr darüber diskutiert werden müssen.

Selbstverständlich wurde die Parkplatzsituation mit den Grundeigentümern diskutiert, aber sie wollten das nicht. In der Nähe der Gotthardstrasse befindet sich ein öffentliches Parkhaus. 20 öffentliche Parkplätze sind ausgeschlossen und würde einen weiteren Kreditantrag als Kompensation für die Grundeigentümer beim Souverän benötigen.

Abstimmung Änderungsantrag 2

Mit einigen Gegenstimmen wird der Änderungsantrag abgelehnt.

Dritter Änderungsantrag:

Bestimmung 6.1 neue Ziffer 5: Für Fussgänger, die von der Passerelle Süd herkommen, erfolgt die Erschliessung direkt über einen Weg der nordöstlich am Gebäude A vorbeiführt.

Das wurde ebenfalls mehrfach mit den Eigentümern diskutiert, erklärt Gemeinderat Richard Gautschi. Bei der Planaufgabe wurden diesbezüglich Einwendungen eingereicht, welche mit den Eigentümern besprochen wurden. Sie wollen diesen Fussgängerweg nicht, ansonsten würden sie aussteigen.

Scheinbar hat es Einwendungen gegeben, ergreift Daniel Christoffel das Wort. Diese Einwendungen wurden mit den Eigentümern diskutiert? Er ist erstaunt, wieso Richard Gautschi Einwendungen mit den Eigentümern diskutiert.

Die Wegverbindung war für den Gemeinderat ein Thema, führt Gemeinderat Richard Gautschi aus. Der Gemeinderat musste von den Eigentümern wissen, ob die Wegverbindung realisiert werden kann. Es wurde nach einer pragmatischen Lösung gesucht.

Daniel Christoffel will eine präzise Antwort: Der Adressat für die Einwendungen war der Gemeinderat und trotzdem ging man damit zu den Eigentümern. Bei einem öffentlichen Gestaltungsplan muss die Stellungnahme vom Gemeinderat sein und nicht von den Eigentümern.

Selbstverständlich wurden die Einwendungen zuerst im Gemeinderat diskutiert, erklärt Gemeinderat Richard Gautschi. Der Gemeinderat hat ihn dann beauftragt, erneut mit den Eigentümern zu verhandeln.

Abstimmung Änderungsantrag 3

Mit einigen Gegenstimmen wird der Änderungsantrag abgelehnt.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen mehr.

Schlussabstimmungen

Mit vereinzelt Gegenstimmen wurde dem Gestaltungsplan zugestimmt.

Mit vereinzelt Gegenstimmen wurde der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren genehmigt.

Die Gemeindeversammlung

beschliesst:

1. Gestützt auf die §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan Centralplatz zugestimmt. Der Gestaltungsplan Centralplatz wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemeinverbindlich erklärt.
2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planaufgabeverfahren wird genehmigt.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Centralplatz zu genehmigen.

4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und deren 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.

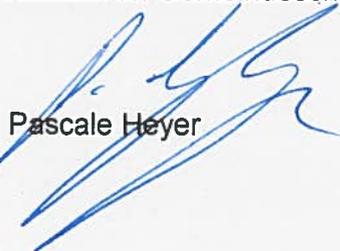
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Planungs- und Baukommission
 - b) Leiter DLZ PBV
 - c) Hans Ochsner, Gotthardstrasse 10a, 8800 Thalwil
 - d) Suter von Känel Wild AG, Förllibuchstrasse 30, 8005 Zürich
 - e) Fischer Architekten AG, Binzstrasse 23, 8045 Zürich
 - f) EKZ, Franz Inauen, Dreikönigstrasse 18, 8002 Zürich
 - g) Andreas Niggli, Seehaldenstrasse 18, 8800 Thalwil
 - h) Bank Thalwil Genossenschaft, Gotthardstrasse 14, 8800 Thalwil
 - i) Dr. Ernst Th. Jucker-Stiftung, c/o Spreag Beratungen AG, Florastrasse 13, 8800 Thalwil
 - j) Planungssekretär
 - k) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8800 Horgen (für Rechtskraftbescheinigung)
 - l) Akten GR

Gemeinde Thalwil
Gemeindepräsident



Märk Fankhauser

Assistentin Gemeindeschreiber



Pascale Heyer

Versandt: 16. Juni 2016 / ph