

Interpellation



vom 5. März 2014, überwiesen am 24. März 2014
04.05.20/16.04.23

GP-Fraktion

betreffend Umnutzung des AuCenter-Areals

Wortlaut der Interpellation

Die bisherige Industriezone „AuCenter“ in der Au soll als Folge der mangelnden Nachfrage nach Industriezonen bzw. Mieter mittels eines Gestaltungsplans in eine Dienstleistungs- und Wohnzone zugewiesen werden. Die Immobilienfirma Intershop beabsichtigt auf dem 42'000 m² grossen Grundstück zu einem Drittel Gebäude des Dienstleistungssektors (evtl. Mittelschule) und auf dem Rest 300 Wohnungen zu erstellen. Die grosse Zahl an Neubauwohnungen ist nur möglich durch eine nahezu Verdoppelung der Ausnützungsziffer des Grundstückes von den üblichen 70 Prozent bei viergeschossiger Bebauung auf 130 Prozent. Damit wird sich für den Investor der jährliche Gewinn aus der Nutzung des Grundstücks mehr als verdoppeln. Für die Stadt Wädenswil ist demgegenüber keine Gegenleistung für die Generierung des privaten Mehrwerts ersichtlich.

In unmittelbarer Nähe zum AuCenter sind im Mittelort in den letzten Jahren in raschem Tempo gegen 200 Wohnungen erstellt worden. Dies hat nun zur Folge, dass die Stadt nun die Schulbauten vom Kindergarten bis zur Oberstufe vergrössern muss. Mit zusätzlichen 300 Wohnungen im AuCenter wird sich für die Stadt der Bau von weiteren Infrastrukturanlagen aufdrängen.

Für die Grünen stellt sich nun die Frage, wie aus der Win-Situation für den Grundstückseigner, resultierend aus der hohen Ausnützung, auch die Stadt Wädenswil für die entstehenden Infrastrukturkosten entschädigt werden kann.

In diesem Zusammenhang stellen die Grünen dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Was hat den Stadtrat dazu bewogen, der Intershop für die Ausschreibung eines Gestaltungs- und Nutzungswettbewerbs eine hohe Ausnützungsziffer von 130 Prozent zuzugestehen?
2. Den Grünen ist es ein grosses Anliegen, dass in Wädenswil auch preisgünstiger Wohnraum entsteht (z.B. Nettomietzins von maximal Fr. 2'000 für eine 4-Zimmerwohnung). Der Stadtrat hätte die Möglichkeit, dies im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu fordern. Hat der Stadtrat Kenntnis von dieser Möglichkeit? Ist er bereit bei den im AuCenter-Areal geplanten Wohnbauten einen Anteil von 30% preisgünstigem Wohnraum zu fordern? Wie kann dies bei einer Etappierung der Überbauung sichergestellt werden?
3. Mit der neuen Gesamtüberbauung entfällt auch die bestehende Kindertagesstätte „KiddiesCare“. Ist der Stadtrat bereit dem Investor, in Anbetracht der hohen erwarteten Kinderzahl, Auflagen für die Erstellung einer adäquaten Kindertagesstätte (Kindergarten/Hort) zu machen?
4. Ist der Stadtrat bereit, dem Investor Auflagen für die Erstellung eines Versammlungslokals für die Bevölkerung der Au, als identitätsstiftender Ort für die oft vernachlässigte Bevölkerung der Au, zu machen?

5. Ist in der gegenwärtig laufenden Planung für die Erweiterung der Schulanlagen im Ort die Unterbringung von weiteren ca. 300 Kindern aus der geplanten Überbauung AuPark mitberücksichtigt? Wenn nicht, wie hoch wäre der Mehrbedarf an Schulraum?
6. Kann man davon ausgehen, dass die jährlichen Betriebs- und Kapitalfolgekosten der zusätzlichen Infrastrukturanpassungen für den städtischen Finanzhaushalt höher sind, als die Mehreinnahmen durch Steuern der AuCenter-Mieter? Dies insbesondere dann, wenn die steuerbefreite Mittelschule Einzug halten würde.
7. Damit Wädenswil 2018 das Energiestadt-Goldlabel erreichen kann, sind auch seitens der Privatwirtschaft besondere Anstrengungen erforderlich. Was sich die Grünen auch für Wädenswil wünschen, leben andere Städte bereits vor: Beim Richti-Areal in Wallisellen und bei Greencity in Zürich sind bei der Umzonung von grossen Arealen von der Industrie- zu Dienstleistungs- und Wohnzonen im Rahmen eines Gestaltungsplanes Auflagen für eine besonders umweltgerechte Energienutzung und –versorgung gemacht worden. Folgende Energielabels stehen für die Grünen im Fokus:
 - Minergie-P
 - Minergie-A
 - SIA-Effizienzpfad Energie 2040, welcher sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.Ist der Stadtrat bereit, im Rahmen des Gestaltungsplanes entsprechende Auflagen im Energiebereich zu machen?

Wir danken dem Stadtrat für die termingerechte Beantwortung unserer Fragen.

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Der Stadtrat misst der Umnutzung des AuCenter-Areals mit Neubauten sowohl für die Ortsentwicklung Au, als auch für die Stadtentwicklung Wädenswil, eine grosse Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat seine Randbedingungen und Vorgaben für die Arealentwicklung frühzeitig (November 2011) bei der Grundeigentümerschaft platziert. Sie wurden im zweistufigen Studienauftragsverfahren berücksichtigt. Im Beurteilungsgremium war der Leiter Planen und Bauen vertreten und konnte die Beiträge aus Sicht des Nutzens für die Öffentlichkeit bewerten. Der Stadtrat nahm den Bericht des Beurteilungsgremiums vom 20. August 2013 positiv zur Kenntnis. Am 9. Dezember 2013 erschien in der Zürichsee-Zeitung ein Bericht über die öffentliche Informationsveranstaltung in dieser Sache.

Der Stadtrat steht in Kontakt mit der Grundeigentümerin.

Die Beantwortungen der folgenden Fragen sind als Ergänzungen zur Beantwortung der schriftlichen Anfrage der FDP-Fraktion betreffend Zukunft des Alcatel-Areals in Au-Wädenswil vom 21. Juni 2013 zu verstehen.

Frage 1: Was hat den Stadtrat dazu bewogen, der Intershop für die Ausschreibung eines Gestaltungs- und Nutzungswettbewerbs eine hohe Ausnützungsziffer von 130 Prozent zuzugestehen?

Antwort: Im Rahmen des durchgeführten Studienauftragsverfahrens hatten die einzelnen Teams mit den vorgegebenen Nutzweisen auf dem Areal eine dem Ort angemessene Bebauungsdichte aufzuzeigen. Als Nutzweisen wurden zwei Drittel Wohnen und ein Drittel Mischnutzung (Bildung, Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf) vorgegeben. Ausgehend von der in der heutigen Industriezone möglichen Dichte und Baumasse ist eine Ausnützungsziffer von 130% angemessen. Die somit nutzbare Geschossfläche ist immer noch kleiner als die heute bewilligungsfähigen Flächen gemäss Industriezone IA.

Diese Aussage hat der Stadtrat im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und in Abstimmung mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie gemacht.

Aufgrund der heutigen Kenntnisse ist für die Umsetzung zwingend ein Gestaltungsplan erforderlich. Der Gestaltungsplan und die Umzonung müssen das übliche planungsrechtliche Verfahren durchlaufen. Abschliessend wird der Gemeinderat mit der Festsetzung über die Zonierung und die bauliche Dichte befinden.

Frage 2: Den Grünen ist es ein grosses Anliegen, dass in Wädenswil auch preisgünstiger Wohnraum entsteht (z.B. Nettomietzins von maximal Fr. 2'000 für eine 4-Zimmerwohnung). Der Stadtrat hätte die Möglichkeit, dies im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu fordern. Hat der Stadtrat Kenntnis von dieser Möglichkeit? Ist er bereit bei den im AuCenter-Areal geplanten Wohnbauten einen Anteil von 30% preisgünstigem Wohnraum zu fordern? Wie kann dies bei einer Etappierung der Überbauung sichergestellt werden?

Antwort: Einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen (mindestens ein Viertel aller Wohnungen als preisgünstige 3 ½ Zimmer-Wohnung ca. CHF 1'900.-, 4 ½ Zimmer-Wohnung ca. CHF 2'200.- Mietzins, Preisstand November 2011) hat der Stadtrat bei der Grundeigentümerin als Vorgabe für das Studienauftragsverfahren eingebracht. Im Rahmen des Studienauftragsverfahrens konnte dieses Thema nicht abschliessend behandelt werden, da es eine städtebauliche und keine ökonomische Aufgabenstellung war. Der Umsetzung der Vorschriften des Gestaltungsplans wird auch bei einer Etappierung grosse Aufmerksamkeit geschenkt.

Frage 3: Mit der neuen Gesamtüberbauung entfällt auch die bestehende Kindertagesstätte „KiddiesCare“. Ist der Stadtrat bereit dem Investor, in Anbetracht der hohen erwarteten Kinderzahl, Auflagen für die Erstellung einer adäquaten Kindertagesstätte (Kindergarten/Hort) zu machen?

Antwort: Der Stadtrat ist sich dessen sehr wohl bewusst, kann aber die Bedürfnisse von Schule und Kindergarten oder weiteren Betreuungsangeboten erst abschätzen, wenn die Anzahl Wohnungen bekannt ist. Diese und andere Bedingungen werden im Rahmen des Gestaltungsplans festgesetzt.

Frage 4: Ist der Stadtrat bereit, dem Investor Auflagen für die Erstellung eines Versammlungslokals für die Bevölkerung der Au, als identitätsstiftender Ort für die oft vernachlässigte Bevölkerung der Au, zu machen?

Antwort: Das Areal AuCenter wird nach den Meinungen des Stadtrats und der Grundeigentümerin eine Quartierzentrumsfunktion übernehmen und einen Beitrag zur Versorgung des Ortsteils Au leisten. Vor diesem Hintergrund beinhaltet das Siegerprojekt AuPark von Meier Hug Architekten AG, Zürich, auch öffentliche Freiräume (Platz, Promenade und Grünflächen) und Wege. In welcher Form öffentlich nutzbare Räumlichkeiten entstehen, ist noch nicht abschliessend geklärt.

Frage 5: Ist in der gegenwärtig laufenden Planung für die Erweiterung der Schulanlagen im Ort die Unterbringung von weiteren ca. 300 Kindern aus der geplanten Überbauung AuPark mitberücksichtigt? Wenn nicht, wie hoch wäre der Mehrbedarf an Schulraum?

Antwort: Für die gegenwärtig laufende Planung zur Erweiterung der Schulanlagen in der Au wurde vorgängig eine Schülerprognose in Auftrag gegeben. In dieser ist die Umnutzung des Areals AuCenter berücksichtigt. In der Planung wird davon ausgegangen, dass frühestens ab 2018 Kinder aus dem AuCenter-Areal zu erwarten sind.

Frage 6: Kann man davon ausgehen, dass die jährlichen Betriebs- und Kapitalfolgekosten der zusätzlichen Infrastrukturanpassungen für den städtischen Finanzhaushalt höher sind, als die Mehreinnahmen durch Steuern der AuCenter-Mieter? Dies insbesondere dann, wenn die steuerbefreite Mittelschule Einzug halten würde.

Antwort: Diese Fragestellung kann aufgrund des heutigen Wissenstands noch nicht abschliessend beantwortet werden.

Das Areal gilt als erschlossen, so dass aus aktueller Sicht keine grösseren Infrastrukturanpassungen bei der Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung durch die öffentliche Hand notwendig sein werden. Die interne Arealerschliessung ist Sache der Grundeigentümerin.

Frage 7: Damit Wädenswil 2018 das Energiestadt-Goldlabel erreichen kann, sind auch seitens der Privatwirtschaft besondere Anstrengungen erforderlich. Was sich die Grünen auch für Wädenswil wünschen, leben andere Städte bereits vor: Beim Richti-Areal in Wallisellen und bei Greencity in Zürich sind bei der Umzonung von grossen Arealen von der Industrie- zu Dienstleistungs- und Wohnzonen im Rahmen eines Gestaltungsplanes Auflagen für eine besonders umweltgerechte Energienutzung und –versorgung gemacht worden.

Folgende Energielabels stehen für die Grünen im Fokus:

- Minergie-P
- Minergie-A
- SIA-Effizienzpfad Energie 2040, welcher sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.

Ist der Stadtrat bereit, im Rahmen des Gestaltungsplanes entsprechende Auflagen im Energiebereich zu machen?

Antwort: Der Stadtrat hat als Randbedingung für die Umnutzung eine Überbauung mit energetischem und ökologischem Vorbildcharakter verlangt. Diese Thematik wird Gegenstand des aus heutiger Sicht notwendigen Gestaltungsplans sein.

15. Juli 2014

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber