

Interpellation

vom 24. Januar 2011, überwiesen am 28. März 2011
04.05.10



Bürgerliches Forum Positives Wädenswil und SVP-Fraktion betreffend Gewerbebauland in der Au ZH sowie der Zone für öffentliche Bauten (Kat.-Nr. 8880)

Wortlaut der Interpellation

Die Stadt Wädenswil ist im Besitze der Kat.-Nrn. 10151 und 11674 mit total 7'523 m² in der Gewerbezone B (GB), Empfindlichkeitsstufe (ES) III, welche sich an der Steinacherstrasse, Alte Steinacherstrasse befinden (Zonenplan in der Beilage). Weiter ist die Stadt im Besitz des Grundstückes Kat.-Nr. 8880 mit 19'901 m² in der Zone für öffentliche Bauten, ES III, welches ebenfalls an der Steinacherstrasse liegt.

ES III bedeutet, dass es sich um eine Zone handelt, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. In dieser ES ist ein Planwert von 60 Lr in dB (Tag) bzw. 50 Lr in dB (Nacht), ein Immissions-Grenzwert von 65 Lr in dB (Tag) bzw. 55 Lr in dB (Nacht) und ein Alarmwert von 70 Lr in dB (Tag) bzw. 65 Lr in dB (Nacht) erlaubt.

In der Vergangenheit sind viele Wädenswiler Gewerbebetriebe in die Nachbargemeinden weggezogen. Aus meiner Sicht wäre dies nicht nötig gewesen, hätte man diesen KMU eine Möglichkeit geboten, in Wädenswil zu bleiben.

Ich stelle dem Stadtrat nun folgende Fragen bezüglich dieser beiden Parzellen.

1. Kann sich der Stadtrat vorstellen, diese beiden Grundstücke in kleinere Parzellen aufzuteilen um diese zu verkaufen oder im Baurecht (selbständig und dauernd; mindestens 50 Jahre) abzugeben? Falls Ja, warum wurden bisher nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat bisher nichts?
2. Kann sich der Stadtrat vorstellen, diese beiden Parzellen zusammenzulegen und diese an einen Investor für die Erstellung eines Gewerbebaus zu verkaufen? Falls Ja, warum wurden bisher nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat bisher nichts?
3. Sieht der Stadtrat sonst noch Möglichkeiten, diese beiden Grundstücke für das Gewerbe zur Verfügung zu stellen? Falls Ja, was für Möglichkeiten sind das? Falls Nein, wieso und aus welchen Gründen nicht?
4. Ist der Stadtrat noch im Besitze weiterer Grundstücke in der Gewerbezone welche er, nach den erwähnten Möglichkeiten, an KMU abgeben könnte? Falls Ja, warum wurden nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat bisher nichts?
5. Kann sich der Stadtrat vorstellen, das Grundstück Kat.-Nr. 8880 in eine Gewerbezone A oder B umzuzonen? Falls Ja, warum wurden nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat nichts, bzw. warum kann man dieses grosse Grundstück nicht anders nutzen?

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Das angesprochene Gebiet hat eine bewegte Planungsgeschichte hinter sich; im Laufe der letzten 40 Jahre dienten diese Parzellen als Basis für diverse Projekte, für eine Anzahl davon wurden konkrete Bauprojekte ausgearbeitet und für einige davon fanden sogar Abstimmungen statt:

- 300 Meter Schiessanlage
- regionales Zivilschutzausbildungszentrum
- grosse Kompostieranlage
- Asylbewerber-Unterkunft
- Recycling-Anlage

Dies alles waren mehr oder weniger Anlagen und Nutzungen, welche einem öffentlichen Zwecke dienten. Dies entspricht auch der planungsrechtlich möglichen Nutzung, denn die Kat.-Nr. 8880 ist im kommunalen Zonenplan der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" zugeteilt.

Leider gibt es da einen Schönheitsfehler: Im kantonalen Siedlungsplan liegt dieses Gebiet im Landwirtschaftsgebiet.

Bereits verschiedene Male hat der Stadtrat versucht, beim Kanton eine Umzonung dieser Parzelle in eine „normale“ Bauzone zu erwirken, jedes Mal bekam er jedoch einen abschlägigen Bescheid.

Neben dem rein planungsrechtlichen Problem ist bei dieser Parzelle auch noch zu beachten, dass bei Einhaltung eines gesetzeskonformen Waldabstandes die Parzelle nur sehr eingeschränkt überbaut werden kann. Bei den oben erwähnten Projekten konnte für diesen Waldabstand jeweils eine Spezialbehandlung in Anspruch genommen werden.

Die Parzellen Nrn. 10151 + 11674 sind der Gewerbezone B III zugeteilt. Grundsätzlich könnten diese Parzellen verkauft und auch überbaut werden. Der Stadtrat ist aber der Meinung, dass diese Parzellen vorerst noch als Reserveland behandelt werden sollen. Einerseits ist die Entwicklung nördlich der Steinacherstrasse auch mit der Revision der kantonalen Richtplanung noch ungewiss, andererseits wird mit dem Pfadiheim Langacher ein wichtiges Bedürfnis der Jugend in der Au abgedeckt.

Frage 1: Kann sich der Stadtrat vorstellen, diese beiden Grundstücke in kleinere Parzellen aufzuteilen um diese zu verkaufen oder im Baurecht (selbständig und dauernd; mindestens 50 Jahre) abzugeben? Falls Ja, warum wurden bisher nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat bisher nichts?

Antwort: Für das Areal, welches der Zone GB zugeteilt ist, wäre ein Verkauf grundsätzlich möglich. Zuerst soll abgewartet werden, wie der Kanton die Revision der Richtplanung beschliesst. Auch über die Zukunft des Pfadiheimes müsste zuerst beraten werden.

Frage 2: Kann sich der Stadtrat vorstellen, diese beiden Parzellen zusammenzulegen und diese an einen Investor für die Erstellung eines Gewerbebaus zu verkaufen? Falls Ja, warum wurden bisher nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat bisher nichts?

Antwort: Wie eingangs erwähnt, steht die Kat.-Nr. 8880 für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Disposition.

Frage 3: Sieht der Stadtrat sonst noch Möglichkeiten, diese beiden Grundstücke für das Gewerbe zur Verfügung zu stellen? Falls Ja, was für Möglichkeiten sind das? Falls Nein, wieso und aus welchen Gründen nicht?

Antwort: Siehe Antworten zu Fragen 1 und 2.

Frage 4: Ist der Stadtrat noch im Besitze weiterer Grundstücke in der Gewerbezone welche er, nach den erwähnten Möglichkeiten, an KMU abgeben könnte? Falls Ja, warum wurden nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat bisher nichts?

Antwort: Neben diesen Parzellen in der Langwis gibt es noch eine stadteneigene Parzelle vis-à-vis der Kläranlage, diese liegt in der Wohngewerbezone und steht für gewerbliche Nutzung grundsätzlich auch zur Verfügung. Aktiv hat der Stadtrat diese Parzelle nicht angepriesen, sondern betrachtet diese als stille Reserve.

Frage 5: Kann sich der Stadtrat vorstellen, das Grundstück Kat.-Nr. 8880 in eine Gewerbezone A oder B umzuzonen? Falls Ja, warum wurden nicht die notwendigen Schritte in die Wege geleitet, bzw. entsprechende Massnahmen getroffen? Falls Nein, aus welchen Gründen unternahm der Stadtrat nichts, bzw. warum kann man dieses grosse Grundstück nicht anders nutzen?

Antwort: Siehe obenstehende Antworten.
Eine anderweitige Nutzung der Kat.-Nr. 8880 steht zurzeit nicht zur Diskussion.

16. Mai 2011

kba/ela

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber