Schriftliche Anfrage

vom 16. Juni 2016

04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr

SP-Fraktion
Wie steht es um den Gerbeplatz?

Wortlaut der Anfrage

Am 14. Juni 2015 lehnten die Wädenswilerinnen und Wädenswiler die Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“ ab und stimmten dem Gegenvorschlag „öffentlicher Gestaltungsplan Gerbeplatz“ zu. Seither herrscht Funkstille.

Im Abstimmungsbüchlein schrieb der Stadtrat: „Der neue Gerbeplatz wird zum Dreh- und Angelpunkt für das öffentliche Leben im Zentrum.“ Und „Mit Credit Suisse sind die Verhandlungen über den möglichen Einbezug ihres Vorplatzes weit fortgeschritten. Damit eröffnen sich neue Möglichkeiten für die Gestaltung des Gerbeplatzes als zusammenhängende, gut arrondierte Fläche vom Gebäude der Credit Suisse bis zum Ersatzneubau für das Haus Zum Zyt.“

Die Urnenweisung erweckte damit den Eindruck, dass am Gerbeplatz bald etwas geschehen würde. Nun ist ein Jahr verstrichen, der Stadtrat hüllt sich in Schweigen und die Bürgerinnen und Bürger wundern sich, wo ihr „in sich geschlossener, ruhiger und qualitativ wertvoller innerstädtischer Platz ohne Durchgangsverkehr“ bleibt.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Wie weit sind die Verhandlungen mit der Credit Suisse und dem Eigentümer des Hauses zur Zyt?
2. Was ist der Stand der Verhandlungen betreffend Verkehrsplanung?
3. Was sind die Gründe für die Verzögerung?
4. Wann kann mit der Teilrevision der BZO und dem Gestaltungsplan gerechnet werden?
5. Da durch die planerischen Möglichkeiten für die Eigentümer ein Mehrwert entsteht, ist der Stadtrat der Meinung, dass ein Mehrwertausgleich angebracht ist und realisiert werden sollte?

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Nach dem Scheitern eines privaten Gestaltungsplans für ein Hochhaus beim Gerbeplatz im Jahr 2010 resultierte aus der im Jahr 2012 abgeschlossenen Zentrumsplanung, dass das Gebiet „Gerbestrasse“ mittels Ersatzbau für das Gebäude “Haus zum Zyt“ (Assek.-Nr. 365) sowie mit der Umgestaltung des Gerbeplatzes aufgewertet und als Zentrum gestärkt werden könnte. Die planerische Umsetzung soll mit einem öffentlichen Gestaltungsplan erfolgen. Zusätzlich zu den öffentlichen Bestimmungen des Gestaltungsplans sind privatrechtliche

Regelungen notwendig, z.B. zum Landabtausch und Dienstbarkeiten. Dazu wurde mit den beteiligten Eigentümern ein sogenannter Rahmenvertrag erarbeitet. Ausserdem soll ein angemessener Planungsausgleich vertraglich festgelegt werden. Für die Bestimmung des Planungsausgleichs hat der Stadtrat am 5. Oktober 2015 in Absprache mit dem Grundeigentümer eine Ertragswertschätzung in Auftrag gegeben.

Frage 1: Wie weit sind die Verhandlungen mit der Credit Suisse und dem Eigentümer des Hauses zur Zyt?

Antwort: Der öffentliche Gestaltungsplan und der Rahmenvertrag sind erarbeitet und wurden mehrfach mit den beteiligten Eigentümern diskutiert. Diese Arbeiten erfolgten im Zeitraum 2013-2015 und sind bis auf wenige noch zu bereinigende Differenzen abgeschlossen. Im 2016 steht das Thema Planungsausgleich/Mehrwert im Vordergrund.

Frage 2: Was ist der Stand der Verhandlungen betreffend Verkehrsplanung?

Antwort: Die Verkehrsführung wurde mittels Verkehrsgutachten untersucht. Die geeignetste Erschliessung erfolgt ab der Seestrasse über die Merkurstrasse und Friedbergstrasse auf den Gerbeplatz, resp. in die Tiefgarage Credit Suisse. Die Merkur- und Friedbergstrasse sind im Eigentum der politischen Gemeinde Wädenswil.

Frage 3: Was sind die Gründe für die Verzögerung?

Die Projektarbeit wurde im Zeitraum der Volksinitiative „Ja zum offenen Gerbeplatz“ zurückgefahren um unnötige Kosten zu vermeiden. Die Initiative wurde am 14. Juni 2015 von der Bevölkerung mit 57.26% abgelehnt und der Gegenvorschlag des Stadtrats mit 54.42% angenommen. Gestützt auf dieses Ergebnis wurde die Arbeit am Gestaltungsplan sowie am Rahmenvertrag wieder aufgenommen und zusätzlich die Thematik des Planungsausgleichs (Mehrwertabgabe) angegangen. Die Ertragswertberechnung liegt per Mitte Mai 2016 vor. Die Verhandlungen über den Planungsausgleich laufen und haben noch zu keiner abschliessenden Einigung geführt.

Frage 4: Wann kann mit der Teilrevision der BZO und dem Gestaltungsplan gerechnet werden?

Antwort: Der Stadtrat ist der Meinung, dass der öffentliche Gestaltungsplan ohne Lösung zum Planungsausgleich nicht weiter bearbeitet werden soll. Bleiben die Verhandlungen diesbezüglich erfolglos, wird stattdessen eine Teilrevision der BZO für die Gestaltungsplanpflicht erarbeitet. Die Ausarbeitung und Vernehmlassung bedarf ca. 1.5 Jahre.

Frage 5: Da durch die planerischen Möglichkeiten für die Eigentümer ein Mehrwert entsteht, ist der Stadtrat der Meinung, dass ein Mehrwertausgleich angebracht ist und realisiert werden sollte?

Antwort: Ja, die entsprechenden Abklärungen wurden vorgenommen. Der Planungsausgleich ist in Verhandlung, siehe Antworten auf Frage 3 und 4.

12. September 2016
ari/rne

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter	Heinz Kundert
Stadtpräsident	Stadtschreiber