

# **Raumplanungskommission des Gemeinderats Wädenswil**

## **Mitglieder**

Hansjörg Schmid, Präsident  
Christian Nufer, Vizepräsident  
Mona Fahmy  
Monika Greter  
Ivo Peyer (bis Ende April 2019)  
Ulrich Reiter  
Roy Schärer

## **Bericht und Anträge zur Weisung 8 vom 22. Oktober 2018: Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal, Festsetzung, und zur Weisung 9 vom 22. Oktober 2018: Privater Gestaltungsplan AuPark, Festsetzung**

### **Vorbemerkung**

Die Weisungen 8 und 9 wurden in der Raumplanungskommission gemeinsam besprochen. Dies, weil die Geschäfte eng zusammengehören und der AuPark gemäss privatem Gestaltungsplan nur realisiert werden kann, wenn auch der Teilrevision der Nutzungsplanung zugestimmt wird. Der vorliegende Bericht widerspiegelt diese Herangehensweise.

### **Ausgangslage**

Auf dem Areal der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, dem ehemaligen Alcatel-Areal, befindet sich der Gebäudekomplex AuCenter. Das AuCenter wird heute als Büro-, Gewerbe- und Lagerfläche genutzt, weist jedoch einen erheblichen Leerstand auf. Es befindet sich gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in der Industriezone C. Die Eigentümerin beabsichtigt, die bestehenden Gebäude des AuCenters mittelfristig abzubauen und das Areal etappenweise einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wird ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen angestrebt. Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe führte die Eigentümerin 2012/13 ein zweistufiges Studienauftragsverfahren durch. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines qualitätsvollen, wirtschaftlichen und umsetzbaren Bebauungskonzepts. Das Siegerprojekt AuPark wurde von den Architekten weiterbearbeitet und optimiert. Es diente als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans ist die Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die Mischzone Wohnen mit Gewerbe WG5/85% vorgesehen.

Zur Deckung von zusätzlichem Schulraumbedarf plant der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Kantonsschule. Regierungsrat und Kantonsrat haben sich im Frühling 2018 für den Standort AuPark Wädenswil entschieden, d.h. die Kantonsschule Zimmerberg wird dort realisiert, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden. Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m<sup>2</sup> Land von der Grundeigentümerin. Um die beabsichtigte Nutzungsänderung zu Wohnen, Gewerbe und Bildung (Kantonsschule) zu ermöglichen, ist eine Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in eine zweckmässige Mischzone Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% vorgesehen. Mit der Umzonung wird für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

Parallel zur Nutzungsplanänderung wurde daher als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der geplanten Neubebauung ein privater Gestaltungsplan gemäss § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ausgearbeitet, um die städtebaulichen

und aussenräumlichen Qualitäten des optimierten Siegerprojekts (Richtprojekt) sicherzustellen.

## **Teilrevision Nutzungsplanung**

### ***Zonenplan, Bau und Zonenordnung***

Die Umzonung von der Industriezone C in die Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 12211. Dazu wird der Zonenplan angepasst und die Bau- und Zonenordnung mit dem Art. 26a "Zielsetzungen Gestaltungsplangebiet AuPark-Areal" ergänzt.

Die Ausgangslage, die Ziele, die über- und nebengeordneten Festlegungen sowie weitere Ausführungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsgesetz (RPG) umschrieben. Die Umzonung berücksichtigt die übergeordnete Festlegung aus kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplanung und sichert einen Mindestanteil von 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten. Mit der Umzonung des Areals von der Industriezone C in die zweckmässige Mischzone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht werden die übergeordneten Festlegungen an eine Zentrumszone mit hoher Dichte erfüllt. Die Mischzone WG5/85% ermöglicht mittels der Arealüberbauung eine maximale Ausnützung von 110%. Mittels Gestaltungsplan, welcher die Ziele von Art. 26a Abs. 2 Bau und Zonenordnung erfüllt, ist eine maximale Ausnützung von 133% möglich. Die Gebäudehöhen des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden, betragen zwischen ca. 13 Metern und 23 Metern.

### ***Öffentliche Auflage, Anhörungen und Vorprüfung***

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung und der dazugehörige private Gestaltungsplan AuPark haben bereits die Vorprüfung, die öffentliche Auflage sowie die Anhörungen durchlaufen. Der Stadtrat reichte am 7. November 2016 die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie zum privaten Gestaltungsplan AuPark zur kantonalen Vorprüfung ein. Die Baudirektion nahm mit Bericht vom 14. März 2017 umfassend Stellung. Darin wird unter anderem festgehalten, dass mit der eingereichten Vorlage eine Ausnützung erreicht wird, die ihrer Lage gerecht wird. Zudem wird die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungen im Perimeter als zweckmässig erachtet. Weiter wurden verschiedene Anträge und Hinweise vorgebracht, welche in die weitere Überarbeitung der Nutzungsplanung eingeflossen sind.

Am 13. November 2017 verabschiedete der Stadtrat die Vorlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung sowie zum privaten Gestaltungsplan AuPark zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG). Die Akten lagen vom 24. November 2017 bis 26. Januar 2018 zur Einsicht auf. Während der Auflage konnte sich die Bevölkerung zu den Vorlagen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Es gingen Einwendungen von Parteien, Verbänden, Interessensgemeinschaften, den Werken der Stadt Wädenswil sowie Privatpersonen ein.

Im Rahmen der Anhörung nahmen die Gemeinden Schönenberg, Horgen und Richterswil, die Regionalplanungsgruppe ZPZ (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg), die Stadt Wädenswil und der Kanton Zürich, Abteilung Raumentwicklung, Stellung.

Einige Einwendungen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden, indem der Zonenplan oder der Planungsbericht der Teilrevision Nutzungsplanung angepasst wurden. Insbesondere wurde die Höhe der Gebäude auf max. 25 Meter begrenzt und Hochhäuser wurden explizit ausgeschlossen. Im Bericht zu den Einwendungen vom 12. Oktober 2018 wird zu allen eingegangenen Anliegen Stellung genommen.

### ***Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag***

Aufgrund der Umzonung und der höheren möglichen Ausnützung durch den Gestaltungsplan ergibt sich für die Grundeigentümerin ein Mehrwert. Der Ausgleich dieser

planungsbedingten Vorteile hat der Stadtrat in einem Vertrag mit der Grundeigentümerin SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich, geregelt. Der Vertrag liegt der Weisung zum privaten Gestaltungsplan AuPark bei.

### **Weitere Verfahrensschritte**

Die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark. Der Festsetzungsbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Beschluss Rekurs sowie Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat erhoben werden. Nach der rechtskräftigen Festsetzung sind die Teilrevision der Nutzungsplanung sowie der private Gestaltungsplan AuPark der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Danach kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

### **Gesamtbeurteilung des Stadtrats der Teilrevision Nutzungsplanung**

Mit der Umzonung des Gebiets AuPark-Areal von der Industriezone C in die Wohnzone mit Gewerbe WG 5/85% werde ein weiteres ehemaliges Industrieareal einer gemischten Nutzung zugeführt. Der Stadtrat unterstützt die geplante Entwicklung, die mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie dem dazugehörigen Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die geplante Nutzung sei quartierverträglich und ein positiver Impuls für den Ortsteil Au.

## **Privater Gestaltungsplan AuPark**

### **Planungsverlauf**

Im Planungsverlauf wurden das geplante Richtprojekt sowie der private Gestaltungsplan von der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) der Stadt Wädenswil beurteilt und unterstützt. Anpassungen ergaben sich aus der Tatsache, dass der Kanton Zürich in der Region Zimmerberg eine neue Kantonsschule ansiedeln will. Die Grundeigentümerin prüfte in einer Machbarkeitsstudie, ob eine Kantonsschule im AuPark möglich ist und kam zu einer positiven Einschätzung. Der Stadtrat unterstützte diese Einschätzung. Er ist überzeugt, dass mit dem Areal AuPark in Wädenswil ein nahezu ideales Grundstück für die Kantonsschule Zimmerberg vorhanden ist. Regierungsrat und Kantonsrat des Kantons Zürich haben sich im Frühling 2018 für den Standort AuPark Wädenswil entschieden, d.h. die Kantonsschule Zimmerberg wird dort gebaut, sofern die BZO-Revision und der Gestaltungsplan AuPark rechtskräftig werden. Der Kanton Zürich erwirbt hierzu ca. 10'880 m<sup>2</sup> Land von der Grundeigentümerin.

### **Planinhalt**

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans AuPark umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 12211. Die rechtsverbindlichen Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Vorschriften. Die Ausgangslage, die Ziele, das Richtprojekt und die weiteren Ausführungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPG umschrieben. Um die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts auf das umliegende Strassennetz abzuschätzen, wurde zusätzlich ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Weiter wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens analysiert und in einer Umweltnotiz zusammengefasst sowie ein Lärmgutachten zur Beurteilung der durch das Projekt zu erwartenden zusätzlichen Lärmimmissionen erstellt. Des Weiteren wurde auch ein Gutachten betreffend Natur-, Moorschutz- und Biodiversitätsaspekte erstellt mit dem Ziel zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf geschützte Naturräume im Nahbereich des AuPark-Areals sowie auch einer Verbesserung und Förderung der Biodiversität im Gestaltungsplanperimeter gegenüber dem heutigen Zustand.

Die sorgfältigen und umfangreichen Auseinandersetzungen mit dem Areal und dessen Umgebung, die Auslotung eines qualitätsvollen Baukonzepts anhand eines zweistufigen Studienauftragsverfahrens sowie dessen Weiterbearbeitung und Optimierung des Richtprojekts werden seitens der Stadt begrüsst. Die Projektentwicklung, die Art und Mass der

Nutzung sowie das aktuelle Richtprojekt werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ausführlich beschrieben und aufgezeigt.

Das Richtprojekt sieht anstelle des grossflächigen Gewerbekomplexes eine neue, durchlässige Siedlungsfigur mit sieben Hauptbaukörpern vor, deren Zentrum eine weiträumige Parkanlage bildet. Durch die Ausbildung eines Sockelbauwerks zum neuen Au-Platz an der See-Strasse stehen die Gebäude in erhöhter Lage zur Strasse und Bahnlinie, mit freier Sicht auf die Seelandschaft und den Rebhügel der Halbinsel Au. Während sich die Bebauungsstruktur an den Rändern und zum See hin öffnet, bilden drei Wohngebäude entlang der Alten Landstrasse den südlichen Abschluss des Areals.

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die übergeordnete Festlegung aus kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplanung und sichert einen Mindestanteil von 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten. Mit der Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die zweckmässige Mischzone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht werden die übergeordneten Festlegungen an eine Zentrumszone mit hoher Dichte erfüllt. Die Mischzone WG5/85% ermöglicht mittels der Arealüberbauung eine maximale Ausnützung von 110%. Mittels Gestaltungsplan, welcher die Ziele von Art. 26a Abs. 2 Bau und Zonenordnung erfüllt, ist eine maximale Ausnützung von 133% möglich. In den Vorschriften des Gestaltungsplans wird eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 57'000 m<sup>2</sup> festgehalten, was einer Ausnützung von ca. 133% entspricht. Die maximale Gebäudehöhe wird in allen Baufeldern durch die Mantellinien begrenzt. Die Gebäudehöhen des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden, betragen zwischen ca. 13 Metern und 23 Metern. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 25 Meter begrenzt. Zudem werden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan Hochhäuser ausgeschlossen.

### **Öffentliche Auflage, Anhörungen und Vorprüfung**

Siehe entsprechenden Abschnitt im Kapitel „Teilrevision Nutzungsplanung“.

### **Ausgleich planungsbedingter Vorteile / öffentlich-rechtlicher Vertrag**

Planungsvorteile (Mehrwert) und deren Ausgleich werden parallel zur Beurteilung eines Gestaltungsplans geklärt. Die Berechnung des Bodenwerts vor und nach der Umzonung sowie die Berechnung des Mehrwerts infolge des Gestaltungsplans, erfolgte durch eine ausgewiesene Firma im Bereich Immobilienbewertung / Bauentwicklung. Der Auftrag für diese Berechnungen wurde gemeinsam von der Stadt Wädenswil und der Grundeigentümerin an Fahrländer Partner AG, Zürich, erteilt. Fahrländer Partner AG hat diverse Szenarien berechnet. Der Mehrwert des Durchschnittszenarios beträgt rund CHF 20 Mio. Im Laufe der Verhandlungen wurde der Grundeigentümerin mitgeteilt, dass die Stadt Wädenswil einen Ausgleich der Planungsvorteile von rund 20%-30% erwartet.

Die Grundeigentümerin erachtete, auf Basis des erarbeiteten privaten Gestaltungsplans Au-Park und der Teilrevision der Nutzungsplanung, eine Mehrwertabgabe in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. als ökonomisch angemessen. Dies entspricht bei einem Mehrwert von ca. 20 Mio. einer Abgabe von 25%.

### **Bezahlbarer Wohnraum**

In den weiteren Verhandlungen zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin konnte der Anteil an bezahlbaren Wohnungen auf 20% festgelegt werden, was gestützt auf das aktuelle Richtprojekt einer Fläche von ca. 5'700 m<sup>2</sup> entspricht. Damit verbunden ist eine zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe. Der Stadtrat hat sich mit folgenden Beiträgen der Mehrwertabgabe einverstanden erklärt:

- Ein Anteil von CHF 0.5 Mio. wird als Beitrag an Infrastrukturen verwendet. Damit sind der Minderwert sowie Mehraufwand zufolge Öffentlichkeit von AuPark und AuPromenade, etwa zusätzliche Ausstattung, Beleuchtung, Bänke und dergleichen pauschal abgegolten.

- Ein Anteil von CHF 4.5 Mio. (variabel) ist für die 20% bezahlbares Wohnen zu verwenden. Der Anteil ist von der Grundeigentümerin natural (reale, nicht monetäre Leistung) zu erbringen.

Der finanzielle Beitrag für bezahlbares Wohnen, und mit ihm der Gesamtbeitrag, ist abhängig von der realisierten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) Wohnen des Gesamtprojekts. Die Leistung wird für 1 m<sup>2</sup> aGF bezahlbares Wohnen fix mit CHF 677.- angerechnet.

Unter dem Begriff bezahlbarer Wohnraum werden Mietwohnungen für die mittleren Einkommensschichten verstanden. Diese Umsetzung des bezahlbaren Wohnens soll wenn möglich durch den Verkauf einer schlüsselfertigen Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen oder ist unter Auflagen durch die Grundeigentümerin zu erstellen. Dabei werden die durchschnittliche maximale zulässige Miete pro Quadratmeter (CHF 250.-) und die Wohnungsgrößen vorgegeben. Die Regelungen werden zudem im Grundbuch angemerkt und so gesichert. Die durchschnittlich maximal zulässige Nettomiete für eine 4.5 Zimmerwohnung beläuft sich, je nach Wohnungsgrösse, auf ca. CHF 1'880.- bis 2'297.-.

Weiter wurde ein Finanzierungsschlüssel vereinbart zu den Investitionen und dem Unterhalt des öffentlichen Parks. Gemäss diesem Schlüssel übernimmt die Stadt 40%, Kanton und SIG übernehmen je 30% der Kosten, wobei dies über eine Einmalzahlung in der Höhe von CHF 1.65 Mio. abgegolten wird.

Alle finanziellen Regelungen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der heutigen Eigentümerin und der Stadt geregelt. Dieser ist mit dem privaten Gestaltungsplan AuPark und der Teilrevision der Nutzungsplanung untrennbar verknüpft. Der Stadtrat hat diesem Vertrag zugestimmt. Er liegt der Weisung 9 bei.

#### **Weitere Verfahrensschritte**

Die Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal. Der Festsetzungsbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Weiter kann gegen den Beschluss Rekurs sowie Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat erhoben werden. Nach der rechtskräftigen Festsetzung sind sowohl der Gestaltungsplan AuPark als auch die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen. Danach kann Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden.

#### **Gesamtbeurteilung des Stadtrats des Gestaltungsplans**

Der Stadtrat unterstützt die geplante Entwicklung, die mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie dem dazugehörigen Gestaltungsplan ermöglicht wird. Die geplante gemischte Nutzung sei quartierverträglich und ein positiver Impuls für den Ortsteil Au. Sie stärke den Bildungsstandort durch die Kantonsschule Zimmerberg und beinhalte weitere Elemente, die von allgemeinem Interesse seien. Die Bevölkerung profitiere insbesondere von zusätzlicher Infrastruktur. So entstünden mit der Kantonsschule eine Aula, eine Mensa und zwei Turnhallen, die von der Öffentlichkeit mitbenutzt werden können. Geplant seien weiter ein öffentlich zugänglicher Park mit Spielplatz sowie einer oder mehrere Läden (Grossverteiler).

Stadt und Grundeigentümerin hätten sich zudem auf einen Ausgleich der planungsbedingten Vorteile im Umfang von 25% bzw. auf einen Betrag in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. geeinigt. Damit sei gesichert, dass die Allgemeinheit am Wertzuwachs aufgrund der Planungsbeschlüsse partizipiere. Der Mehrwertausgleich werde in erster Linie für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet. Damit könne einem grossen Bedürfnis in der Bevölkerung entsprochen werden. Die Grundeigentümerin verpflichte sich, 20% der Wohnungen im bezahlbaren Segment zu erstellen.

Speziell zu beachten sei, dass aufgrund der Rückmeldungen aus der Öffentlichen Auflage und aus der Anhörung am Gestaltungsplan wesentliche Anpassungen vorgenommen wurden. Erstens werde die Gebäudehöhe auf 25 Meter begrenzt. Hochhäuser seien explizit ausgeschlossen. Dies ergab sich einerseits aus dem Standortentscheid betr. Kantonsschule. Andererseits werde damit den Bedenken aus der Nachbarschaft Rechnung getragen. Zweitens betrage der Anteil an bezahlbaren Wohnungen nun 20% statt 12,5%. Dafür werde für die Ausgestaltung des öffentlichen Parks weniger Geld verwendet. Und es werde auf eine weitere finanzielle Abgabe für Infrastruktur verzichtet. Drittens würden höhere Anforderungen an die Energieversorgung gestellt.

## **Diskussion in der Raumplanungskommission**

### **Allgemein**

Beim Gestaltungsplan AuPark handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan. Im Grundsatz können sowohl die Kommission als auch der Gemeinderat privaten Gestaltungsplänen nur zustimmen oder sie ablehnen. Anträge auf Änderungen wie bei einem öffentlichen Gestaltungsplan sind nicht möglich. Dennoch gab die Vorlage in der Raumplanungskommission zu langen Diskussionen Anlass. Dies, weil es sich um ein sehr grosses und komplexes Projekt handelt, weil auf dem Areal auch eine Kantonsschule geplant ist und weil der AuPark besonders in der Au seit längerer Zeit ein Politikum ist.

Die Mitglieder der Raumplanungskommission konnten vor der ersten Diskussion der beiden Weisungen und auch zwischen den Sitzungen Fragen zu den Vorlagen der Abteilung Planen und Bauen zustellen, die in einer Tabelle erfasst und an den Sitzungen beantwortet und diskutiert wurden. Davon wurde rege Gebrauch gemacht. Zu den Fragen siehe unten.

Der Planungsprozess wurde von Sandro Capeder, Planen und Bauen, anhand einer Präsentation im Detail vorgestellt. Stadtpräsident Philipp Kutter und Stadtrat Planen und Bauen, Heini Hauser, sowie die Leiterin Planen und Bauen, Rita Newnam, erläuterten der Raumplanungskommission, wie es zum Projekt gekommen war und was die Überlegungen des Stadtrats waren.

Eine Sitzung war ganz dem Thema Mehrwertausgleich gewidmet. Martin Bühler vom für die Berechnung beauftragten Unternehmen Fahrländer Partner AG zeigte anhand einer ausführlichen Präsentation auf, wie der Mehrwert des Projekts ermittelt wurde. Die Berechnungen waren komplex und es wurde eine grosse Zahl von Faktoren berücksichtigt. Dennoch mussten auch viele Annahmen getroffen werden. Der schlussendlich berechnete Mehrwert ist darum mehr als eine Richtgrösse zu betrachten. Berechnungen anderer Planungsbüros kämen möglicherweise in andere Grössenordnungen zu liegen. Für die Berechnung des Mehrwerts gibt es in der Schweiz allgemein noch nicht so viel Erfahrung und standardisierte Verfahren.

Für die Mitglieder der Raumplanungskommission waren das Verfahren und die Berechnungen, wie sie Martin Bühler aufzeigte, nachvollziehbar und für die Mehrheit der Kommission die Grössenordnungen plausibel.

### **Inhaltliche Diskussion**

Die folgenden Punkte wurden eingehender diskutiert und seitens Planen und Bauen erläutert:

- Der Investor muss den Anteil preisgünstiger Wohnungen erst mit der letzten Baustappe realisiert haben. Er kann zuerst die Wohnungen erstellen, die zum Marktpreis verkauft oder vermietet werden. Falls die preisgünstigen Wohnungen innerhalb von 10 Jahren ab Baubeginn der ersten Etappe nicht realisiert sind, kann die Stadt das Land erwerben und die Wohnungen selber erstellen oder erstellen lassen. Der Stadtrat hat nach Ablauf dieser Frist 5 Jahre Zeit, um mitzuteilen, ob er das Kaufrecht ausüben will. Es wurden Bedenken geäussert, dass 15 Jahre verstreichen können, bis

der Bau dieser Wohnungen auch nur ins Auge gefasst wird. Es bestehe die Gefahr, dass sich der Bau der preisgünstigen Wohnungen stark verzögere oder dass sie gar nicht realisiert würden.

Dem wurde entgegnet, dass die erwähnte Regelung die letztmögliche Lösung sei, falls alle Stricke rissen. Die Grundeigentümerschaft sei grundsätzlich daran interessiert, an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu verkaufen. Es seien drei Szenarien denkbar:

- Szenario A: Intershop findet eine Genossenschaft und baut mit dieser die Wohnungen.
- Szenario B: Der Investor findet keine Genossenschaft und erstellt die Wohnungen selber. Damit er nicht endlos zuwartet mit dem Bau, wurde eine Frist gesetzt, damit die Stadt notfalls selber aktiv werden kann.
- Szenario C: Da der Landpreis im Vertrag fixiert ist und die Stadt das Land zu 5% günstiger kaufen kann, liegt es nicht im Interesse der Intershop, es bis zum Szenario C kommen zu lassen, weil sie so Verlust machen würde.

Der Stadtrat habe zudem nicht die Kompetenz zur Realisation der bezahlbaren Wohnungen. Dies obliege dem Gemeinderat.

- Ähnlich verhält es sich mit dem Gewerbeanteil. Der angepeilte Arbeitsanteil muss erst mit der letzten Bauetappe erreicht sein. Eine zeitliche Regelung wie bei den preisgünstigen Wohnungen fehlt beim Arbeitsanteil. Es wurde befürchtet, dass es extrem lange dauern könnte, bis Arbeitsplätze realisiert werden.  
Die Kommission wurde darüber aufgeklärt, dass bereits in der ersten Hauptetappe mindestens 2500 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche als Arbeitsnutzung vorzusehen seien. Dies würde ca. 12% entsprechen. Weiter sei in den Baubereichen B und D2 in den Sockelgeschossen keine Wohnnutzung zulässig. Somit werde die Ausnutzung in der ersten Hauptetappe zwischen 12 und 30% betragen. Mit der Kantonsschule würden im Endausbau die geforderten 25% über die gesamte Überbauung sicher erreicht. Der Anteil der Kantonsschule am ganzen Areal beträgt rund 40%.
- Gefragt wurde, wie man bei den preisgünstigen Wohnungen auf den Betrag einer Vergünstigung um 677 Franken gekommen sei.  
Seitens Planen und Bauen wurde erklärt, dass mit einer Vergünstigung von CHF 677 pro anrechenbare Geschossfläche der Preis pro m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche CHF 1391 betrage. Gemäss Abklärungen, u.a. bei Genossenschaften (regional tätige sowie Regionalverband Genossenschaften), sei dies ein Preis, mit dem das angestrebte Ziel erreicht werden könne. Gemäss Vertrag könnten mit dieser Vergünstigung bei einem Einsatz von total CHF 4,5 Mio. insgesamt 20% der Wohnungen vergünstigt und im bezahlbaren Segment angeboten werden.
- Zweifel kamen seitens einiger Vertreter in der Kommission darüber auf, ob es wirklich notwendig sei, bei der Berechnung des Mehrwerts eine (starke) Abwertung auf der Zeitachse vorzunehmen (was bedeutet, dass der Mehrwert abnimmt, je länger es dauert, bis die Gebäude fertiggestellt und vermietet oder verkauft sind). Der Wert des Landes steige ja eher.  
Begründet wird die Abwertung damit, dass dem Investor Erträge entgehen, solange er nichts verkaufen oder vermieten kann. Dieser Effekt werde mit der Abwertung ausgeglichen.
- Eine weitere Frage war, warum der Stadtrat einen Sicherheitsabschlag von 15% auf den Mehrertrag akzeptierte.  
Das Einkalkulieren einer Sicherheitsmarge gehört gemäss Fahrländer Partner AG zum Standard. Sie sei im vorliegenden Fall relativ moderat aufgefallen. Fahrländer Partner verwendeten bei Vergleichsprojekten deutlich höhere Sicherheitsmargen (30%). In der Sicherheitsmarge werden Risiken als Folge von nicht rechtskräftigem Baurecht, Risiken von langen Planungs- und Realisierungszeiträumen und zu einem geringen Teil auch die Margen für das eingegangene Risiko des Investors berücksichtigt. Solche Risiken für den Bauherrn bestünden auch hier. So gehe die Mehrwertberechnung von einem Baustart im Juli 2019 aus. Das sei nicht mehr realistisch und führe dazu, dass Erträge zu früh einberechnet wurden.

- Es wurden Bedenken geäussert, dass die ÖV-Situation spätestens dann nicht mehr genüge, wenn die Kantonsschule voll in Betrieb sei.  
Planen und Bauen verwies auf den vom Gemeinderat vor nicht allzu langer Zeit verabschiedeten kommunalen Richtplan. Dieser halte eine Entwicklungsplanung Zentrumsgebiet Ortsteil Au als Massnahme fest. In diesem Zusammenhang werde für das neue Zentrumsgebiet eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr erwartet. Um den Vorgaben gerecht zu werden, sei ein Bushauptkorridor mit optimierten Taktverbindungen zu prüfen. Bei der Bahn sei eine Taktverdichtung nicht möglich, da die Strecke voll ausgelastet sei. Allenfalls könne man die Züge länger machen. Da die Kantonsschule beabsichtige, langsam zu wachsen und der AuPark in Etappen gebaut werde, sei eine Reaktion des ZVV immer möglich.
- Ein weiterer Diskussionspunkt war, warum für die Baufelder F/D1 (Kantonsschule) keine Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden wurde.  
Die Erklärung dafür ist, dass in den Verhandlungen mit dem Kanton die Anforderungen an den Raumbedarf auf 1500 Schüler angehoben wurden. Dies hatte zur Folge, dass der Kanton zusätzlich zum Baufeld F das Baufeld D1 benötigt. Dieses hat Nutzung Wohnen. Solange die Kantonsschule nicht gebaut ist, möchte der Kanton keine Zone für öffentliche Bauten ausscheiden, da dies nicht der Nutzung entspricht, für welche er gezahlt hat. Durch den Kauf von Wohnflächen erklärt sich auch der relativ hohe Quadratmeterpreis, den der Kanton bezahlen muss. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass er in Uetikon ähnlich war. Das bezweifelt eine Minderheit der Raumplanungskommission.
- Für gewisse Baufelder ist mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen. Eine Frage war, wie weit dies im Richtplan berücksichtigt sei.  
Im Gestaltungsplan werde im Sockelgeschoss der Baubereiche B, D1, D2 und F, angrenzend an die Vorzone, die Wohnnutzung ausgeschlossen, heisst es seitens Planen und Bauen. Das Einhalten der Lärmgrenzwerte werde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
- Weiter wurde gefragt, warum der Kanton ebenfalls einen Beitrag an den Park zahlt, wenn so gebaut werde, dass die Schüler keinen direkten Zugang zum Park haben sollen.  
Da es ein öffentlicher Park sei, sei davon auszugehen, dass auch Kantonsschüler ihn nutzen, wurde geantwortet.
- Debattiert wurde schliesslich über die Gefahr, dass die Halbinsel Au und die Naturschutzgebiete überbeansprucht würden durch die Schüler und die vielen zusätzlichen Einwohner.  
Die Stadt sei sich der Problematik bewusst und führe Gespräche mit dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), wurde entgegnet.

### **Kritik**

Seitens einer Minderheit der Raumplanungskommission werden am Projekt folgende Kritikpunkte angebracht:

- Die Minderheit hätte es begrüsst, wenn die Realisierung der Kantonsschule von der restlichen Überbauung getrennt und in einer separaten Vorlage vorgelegt worden wäre. Damit wäre sichergestellt worden, dass die Kantonsschule ohne Verzögerungen gebaut werden könnte, falls es Widerstand gegen die sonstige Überbauung gibt.
- Das Projekt sei überdimensioniert und für das Quartier unverträglich.
- Es wurde seitens des Stadtrats keine Gesamtvision für das Areal entwickelt, bevor die Vorlage in die Beratung in der Kommission kam. Wünschenswert gewesen wären eine Abschätzung der Folgen der Überbauung auf die Entwicklung des Areals respektive dessen Belastung. Insbesondere in Bezug auf den Bau weiterer notwendiger Infrastruktur (z.B. Schulhäuser, Turnhallen) und die dafür erforderlichen grösseren Investitionen, den Verkehr und die Belastung des Naherholungsgebiets Halbinsel Au.

- Die Ermittlung des Mehrwertausgleichs wurde zwar vom Investor und der Stadt gemeinsam in Auftrag gegeben, aber vom Investor bezahlt. Dadurch sei gemäss der Minderheit der Mitglieder der Raumplanungskommission nicht sichergestellt, dass der Mehrwert auf einer vollständig neutralen Basis ermittelt wurde. Nützlich wäre auch gewesen, zwei Gutachten zu erstellen – z.B. eines seitens Investor und eines seitens Stadt. Dann hätte man Vergleichsmöglichkeiten gehabt und den wahren Mehrwert besser ermitteln können und allenfalls mehr herausgeholt. Die Vertreter des Stadtrats stellten sich auf den Standpunkt, dass es sich um eine neutrale Studie handle.  
Aufgrund der hohen Kosten von 50 000 bis 60 000 Franken für ein weiteres Gutachten sowie einer dadurch wohl resultierenden weiteren Verzögerung des Projekts verzichteten die Vertreter der Minderheit in der Raumplanungskommission darauf, ein weiteres Gutachten zu beantragen.
- Der Kanton habe bezüglich der Kantonsschule schlecht verhandelt und bezahle zu viel. Zudem genüge die Kantonsschule von der Grösse her nicht für die geplanten 1500 Schüler. Die Stadt Wädenswil hat allerdings bei diesem Geschäft zwischen dem Investor und dem Kanton keine Mitsprache und keine Interventionsmöglichkeiten. Dies gilt natürlich auch für die Raumplanungskommission und den Gemeinderat.
- Die Aufwertung des Parks auf dem Gelände sei nicht Aufgabe der Stadt, sondern des Investors.

Eine andere Minderheit hätte sich vorstellen können, dass der Mehrwertausgleich so verwendet würde, dass nicht nur die Bewohner des AuPark davon profitieren, sondern auch die Bevölkerung um das Areal. Diese Minderheit hätte sich zudem auch eine Lösung mit Gewerbe vorstellen können, welche mehr Steuererträge gebracht hätte als (vergünstigte) Wohnungen.

### **Abschliessende Beurteilung der Vorlagen durch die Raumplanungskommission**

Die grosse Mehrheit der Raumplanungskommission spricht sich nach Abwägung der Vor- und Nachteile für die Vorlagen aus.

### **Anträge**

Die Mehrheit der Raumplanungskommission stellt den Antrag, den folgenden Anträgen des Stadtrats aus der Weisung 8 zuzustimmen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal vom 12. Oktober 2018 bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, nachgeführt bis 20. Januar 2018 und dem Zonenplan, nachgeführt bis 20. Januar 2018, wird festgesetzt:

a) Bau- und Zonenordnung: Änderungen vom 12. Oktober 2018

- Zielsetzungen Gestaltungsplangebiet „AuPark-Areal“ (Art. 26a)
- Einführung der Baubegriffe und Messweisen (Art. 34)
- Neunummerierung aufgrund Einführung Art. 34 (Art. 35)

b) Zonenplan:

- Umzonung Grundstück Kat.-Nr. 12211 von der Industriezone IC in Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht

2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal vom 12. Oktober 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.

3. Vom Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zur Teilrevision Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal vom 12. Oktober 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal zu genehmigen.
5. Die Festsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark.
6. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Die Mehrheit der Raumplanungskommission stellt den Antrag, den folgenden Anträgen des Stadtrats aus der Weisung 9 zuzustimmen:

1. Der private Gestaltungsplan AuPark bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften vom 12. Oktober 2018 wird festgesetzt.
2. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 12. August 2018 mit Anhang zum privaten Gestaltungsplan AuPark wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht zu den Einwendungen nach § 7 PBG zum privaten Gestaltungsplan AuPark vom 12. Oktober 2018 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan AuPark zu genehmigen.
5. Die Festsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal.
6. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan AuPark in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Wädenswil, 10. Mai 2019

Raumplanungskommission  
Der Präsident

Hansjörg Schmid