

---

**Protokollauszug**

23. Sitzung vom 19. August 2024

175    0.5.4    2023.724    **Postulat der Fraktionen FDP/BFPW, Die Mitte und SVP,  
Tiefgarage am Gerbeplatz vom 10. Juli 2023  
Bericht und Antrag auf Abschreibung**

**1. Wortlaut des Postulats**

Das folgende Postulat ist am 10. Juli 2023 eingegangen und am 4. September 2023 überwiesen worden:

Der Stadtrat wird aufgefordert, die Planung für die Tiefgarage am Gerbeplatz anzugehen, damit Projekt und Kostenvoranschlag vorliegen, sodass der Bau der Tiefgarage zeitgleich mit der Bebauung des ersten Baufeldes und dem Gerbeplatz möglich wird.

Insbesondere sollen u.a. folgende Fragen geklärt werden:

- a) Wie viele Parkplätze könnten in der Tiefgarage unterhalb des künftigen Gerbeplatzes (Eigentum Stadt) maximal realisiert werden?
- b) Was sind die Kosten für diese Tiefgarage?
- c) Welcher Betrag kann aus dem Parkraumfonds zum Bau dieser Tiefgarage bezogen werden?
- d) Welcher Betrag von den Gesamtkosten für diese Tiefgarage kann den Eigentümern vom Baufeld 1 und/oder 2 (Gestaltungsplan Gerbeplatz) belastet werden (Durchfahrtsrecht usw.)?

**Begründung:**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2023 wird die Stadt dazu verpflichtet, den neuen Gerbeplatz als erste Etappe zu bauen, separat oder sobald das erste Baufeld (Baufeld 1 oder Baufeld 2) bebaut wird.

Der Gerbeplatz dient bereits heute als Begegnungszone der Öffentlichkeit und erfreut sich über zahlreiche Anlässe wie Frühlings- und Herbstmarkt, Chilbi etc. Durch die Festsetzung des Gestaltungsplanes fallen beim Bau des neuen Platzes und bei der Bebauung der Baufelder eine grosse Anzahl oberirdischer Parkplätze weg.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Parkierungsmöglichkeiten im Bereich des Bahnhofes durch den Ausbau des Bahnhofs Wädenswil in den kommenden Jahren weiter reduziert werden. Daher ist es umso wichtiger, angemessene Anzahl Parkierungsmöglichkeiten für die Anwohner, Besucher und das Gewerbe bereitzustellen.

Aufgrund dieser Überlegungen ist es strategisch sinnvoll, die Planung einer Tiefgarage unter dem Gerbeplatz anzugehen, bevor mit der Bebauung des Gerbeplatzes begonnen wird. Eine solche ganzheitliche Planung bietet der Stadt zudem weitere Vorteile, da sie dadurch

ein fundiertes Konzept hat und ebenfalls mit den Grundeigentümern der Baufelder 1 und 2 mögliche Baupartner für die Tiefgarage finden könnte.

Zudem wird im Erläuterungsbericht zum Öffentlichen Gestaltungsplan Gerbeplatz vom 6. Februar 2023 erwähnt, dass idealerweise mit dem Neubau auf dem Baufeld 1 die öffentliche Tiefgarage erstellt werden soll.

## **1. Bericht des Stadtrats**

### **1.1 Ausgangslage**

Mit der Entwicklung des Gerbeplatzes und Umgebung entstehen im Zentrum von Wädenswil und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ein qualitativvoller Platz für die Öffentlichkeit sowie neuer Wohn- und Arbeitsraum. Der Gestaltungsplan schafft somit Möglichkeiten zur Belegung des Zentrums und für den Bau einer zentralen öffentlichen Tiefgarage. Mit einem öffentlich beurkundeten Vertrag betreffend Übertragung von Eigentum und Errichtung von Dienstbarkeiten, wurden parallel zum Gestaltungsplan Eigentum, Dienstbarkeiten und ein angemessener Ausgleich der Planungsvorteile zwischen den Interessen der Öffentlichkeit und denjenigen der verschiedenen Grundeigentümer geregelt. Dieser wurde am 18. Dezember 2020 von den betroffenen Parteien unterschrieben und öffentlich beurkundet.

Der Gestaltungsplan wurde im April 2024 rechtskräftig. Im Budget 2024 wurden deshalb Gelder für eine detaillierte Machbarkeitsstudie mit grober Kostenschätzung eingestellt. Zudem wird seitens Stadt im Jahr 2024 ein Konzept zur Parkplatzbewirtschaftung erarbeitet, um vor allem im Zentrum eine Gesamtübersicht über die Parkplätze zu erlangen. Daraus sollen Massnahmen abgeleitet und in den kommenden Jahren etappenweise umgesetzt werden.

### **1.2 Beantwortung der gestellten Fragen**

- a) Wie viele Parkplätze könnten in der Tiefgarage unterhalb des künftigen Gerbeplatzes (Eigentum Stadt) maximal realisiert werden?

Zwischen den Untergeschossen der beiden Baufelder besteht gemäss öffentlich beurkundeten Vertrag die Möglichkeit zur Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage, welche die Tiefgaragen der Neubauten der Baufelder 1 und 2 miteinander verbindet. Auf dem städtischen Teil sind 17 unterirdische Parkplätze machbar. Im Fall einer zweigeschossigen Tiefgarage sind bis zu 26 unterirdische Parkplätze möglich. Idealerweise werden zusammen mit dem Neubau auf dem Baufeld 1 die öffentliche Tiefgarage erstellt und die 15 wegfallenden öffentlichen oberirdischen Abstellplätze in die Tiefgarage verlegt. Sollte die öffentliche Tiefgarage nicht realisiert werden, werden beim Bau des Gerbeplatzes die 15 öffentlichen Abstellplätze ersatzlos aufgehoben (Vorschriften zum GP Gerbeplatz Art. 25 Absatz 3).

- b) Was sind die Kosten für diese Tiefgarage?

Nach einer Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 30%, Preisstand Oktober 2023, ergeben sich folgende Kosten: Für eine eingeschossige Tiefgarage (17 Parkplätze) CHF 6.35 Mio. Für eine zweigeschossigen Varianten, je nach Rampentyp, CHF 9.24 Mio. (24 Parkplätze) oder CHF 9.70 Mio. (26 Parkplätze).

Die Kosten pro Parkplatz belaufen sich demnach je nach Variante auf rund CHF 373'000 bis rund CHF 385'000.

- c) Welcher Betrag kann aus dem Parkraumfonds zum Bau dieser Tiefgarage bezogen werden?

Die Vorgaben über die Verwendung der Fondsmittel unterstehen dem kantonalen Recht und lassen den Gemeinden nur einen sehr engen Handlungsspielraum. Die Mittel dürfen nur zweckgebunden verwendet werden. Neben der Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken dürfen die Mittel auch zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs verwendet werden (§ 247 Abs. 1 PBG). Auf Basis dieser Grundlage können rund CHF 1 Mio. aus dem Parkraumfonds für eine öffentliche Tiefgarage am Gerbeplatz bezogen werden.

- d) Welcher Betrag von den Gesamtkosten für diese Tiefgarage kann den Eigentümern vom Baufeld 1 und/oder 2 (Gestaltungsplan Gerbeplatz) belastet werden (Durchfahrtsrecht usw.)?

Die Parzelle mit der bestehenden Tiefgarage inklusive Rampe ist im Eigentum der Asga Pensionskasse, und die Parzelle des Baufelds 1 im Eigentum der Premium Immobilien AG. Die beiden Grundeigentümerinnen sowie die Stadt Wädenswil haben die Absicht, das Baufeld 1 über die bestehende Rampe erschliessen zu können. Die Erschliessung über die bestehende Rampe sowie der Unterhalt sind im Vertrag zwischen den Grundeigentümerinnen gesichert. Der Unterhalt der Durchfahrt durch die Tiefgarage der Stadt Wädenswil sowie die Kosten einer Erneuerung eines Teils der Tiefgarage wird zwischen der Stadt Wädenswil und Premium Immobilien AG nach Anzahl Parkplätzen bezahlt. Auch der Unterhalt der Garagenzufahrt, der Rampe sowie der Durchfahrtsfläche durch das Asga Parkhaus inkl. Garagentor werden von der Stadt Wädenswil, Premium Immobilien AG und Asga nach Anzahl Parkplätzen bezahlt.

Sofern die Stadt Wädenswil und die Premium Immobilien AG ihre Tiefgaragen erstellen und über die Tiefgarage der Asga erschliessen, bezahlen diese der Asga für die Benutzung der Tiefgarage samt Rampe und Anbaurecht eine einmalige Entschädigung von je CHF 60'000.- pro Partei. Sollte nur eine der berechtigten Parteien eine Tiefgarage erstellen, so hat sie der Asga einen Betrag von CHF 90'000.- pauschal zu bezahlen.

Sofern die Premium Immobilien AG ihr Recht an die Tiefgarage der Stadt Wädenswil anzubauen erst später ausübt, so hat sie der Stadt Wädenswil CHF 30'000.- und der Asga ebenfalls CHF 30'000.- zu bezahlen. Diese Beträge sind zahlbar bei Baubeginn der jeweiligen Tiefgaragen.

Die Premium Immobilien AG bezahlt zudem der Stadt Wädenswil an die Baukosten des durchfahrtsbelasteten Teils einen Pauschalbetrag von CHF 45'000.-. Dieser Betrag ist ebenfalls bei Baubeginn zu bezahlen.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Der Bericht zum Postulat der Fraktionen FDP/BFPW, Die Mitte und SVP, vom 10. Juli 2023, überwiesen am 4. September 2023, betreffend Tiefgarage Gerbeplatz, wird genehmigt.
2. Gestützt auf diesen Bericht wird dem Gemeinderat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.
3. Mitteilung an:
  - Mitglieder des Gemeinderats
  - Mitglieder des Stadtrats
  - Abteilung Planen und Bauen
  - Abteilung Finanzen

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez  
Stadtschreiberin

