

Interpellation



vom 19. September 2012, überwiesen am
5. November 2012
04.05.00

CVP-Fraktion

betreffend weiteres Vorgehen bei der Zentrumsplanung (Gerbestrasse und Umgebung sowie Poststrasse und Umgebung)

Wortlaut der Interpellation

An der Gemeinderatssitzung vom 3. September 2012 erklärte der Stadtrat, das Postulat der CVP-Fraktion vom 6. Juni 2012 betreffend "Sicherung der Ergebnisse der Zentrumsplanung" aus formellen Gründen nicht entgegennehmen zu wollen. Dabei verwies er auf laufende oder geplante Gespräche mit Grundstückseigentümern.

Die im Mai 2012 der Öffentlichkeit präsentierten städtebaulichen Machbarkeitsstudien bieten wertvolle Hinweise für die weitere Planung und die konkrete Umsetzung der anstehenden Projekte an der Gerbestrasse und Umgebung sowie an der Poststrasse und Umgebung. Das Beurteilungsgremium hat aus den resultierenden Ideen der Projektstudien Empfehlungen abgeleitet und für die weitere Planung schriftlich festgehalten.

Eingehende Gesuche um baurechtliche Genehmigung müssten nach den heute geltenden Vorschriften der BZO (Kernzone) behandelt werden. Die Erkenntnisse aus der bisherigen zeit- und kostenintensiven Planung blieben dabei rechtlich völlig bedeutungslos.

Die CVP-Fraktion will einen Scherbenhaufen bei der künftigen Zentrumsgestaltung verhindern und bittet deshalb den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat bei der in Angriff genommenen Gesamtplanung im Vergleich zu individuellen Realisierungen durch einzelne Grundstückseigentümer? Will der Stadtrat weiterhin an seinem gewählten Vorgehen festhalten?
2. Wie ist die beabsichtigte Vorplatzgestaltung beim Coop und der Übergang zum Gerbeplatz zeitlich, verkehrstechnisch und gestalterisch auf die Sanierung und Umgestaltung der unteren Zugerstrasse abgestimmt?
3. Bei einem Neubau des Coops wird eine teilweise Versenkung des Komplexes als ideal beurteilt. In welchem Verhältnis stünden die voraussichtlichen ober- und unterirdischen Kubaturen zueinander? Welche Vor- und Nachteile hätte die geplante unterirdische Ausgestaltung (z.B. Parkhausnutzung, öffentliche Wegverbindung innerhalb des Zentrums oder zum Bahnhof, Magnetwirkung auf den motorisierten Individualverkehr, Verkehrsführung, usw.)?
4. Wie steht der Stadtrat heute zu den seinerzeitigen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums? In welchen Bereichen möchte er Anpassungen vornehmen?
5. Inwiefern lassen sich die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bzw. die Absichten des Stadtrates gemäss den heute geltenden planungsrechtlichen Grundlagen umsetzen? Welche Zielsetzungen könnten nicht realisiert werden?

6. § 346 PBG sieht mit der Errichtung einer Planungszone ein Instrument zur Sicherung von Planungsergebnissen vor. Damit können Bauprojekte, die auf Basis des Zonenplans bewilligungsfähig wären aber nicht den neueren Zielsetzungen der Gebietsentwicklung entsprechen, verhindert oder verbessert werden. Während der Dauer ihres dreijährigen Bestehens könnten somit keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Für die Festsetzung ist die kantonale Baudirektion zuständig. Beabsichtigt der Stadtrat, für die fraglichen Gebiete Planungszone zu beantragen? Bis wann? Oder aus welchen Gründen ist er gegen ein solches Vorgehen?
7. Hält es der Stadtrat für sinnvoll und effektiv, seine Zielsetzungen durch die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen zu verwirklichen? Bevorzugt er dabei öffentliche (§ 84PBG) oder private Gestaltungspläne (§ 85f. PBG) und aus welchen Gründen? Wie sieht er dazu das inhaltliche und zeitliche Vorgehen? Oder welche Gründe sprechen seiner Ansicht nach gegen diese Planungsinstrumente?
8. Welche Möglichkeiten hat der Stadtrat neben oder in Ergänzung zu planungsrechtlichen Instrumenten, seinen Einfluss auf die künftige Zentrumsgestaltung geltend zu machen (z.B. als Grundstückseigentümer)?

Die CVP-Fraktion bedankt sich beim Stadtrat für seine Antworten.

Antwort des Stadtrats

Vorbemerkungen:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 17. Januar 2011 die Zentrumsplanung für städtebauliche Machbarkeitsstudien in den beiden Teilgebieten "Gerbestrasse und Umgebung" und "Poststrasse und Umgebung" eingeleitet. Die kantonalen Instanzen beteiligten sich am Verfahren, da zu untersuchen war, wie ein gewachsenes Zentrum sich unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes baulich weiterentwickeln kann. Das zweistufige Verfahren und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind im Schlussbericht vom Januar 2012 zusammengefasst, der vom Stadtrat am 23. Januar 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die Öffentlichkeit, insbesondere die direkt Betroffenen (Grundeigentümer, Nachbarn) konnte sich im Rahmen einer Ausstellung vom 4. bis 6. Mai 2012 darüber informieren.

Der Stadtrat hat mit der Zentrumsplanung bewusst eine grossflächige und gesamtheitliche Betrachtung vorgenommen. Das Ziel war, Spielräume für die künftige bauliche Entwicklung zu erkunden. Die Resultate enthalten wertvolle Erkenntnisse für nachfolgende Gestaltungsplanungen und Bauprojekte. Die auf einzelne Grundstücke bezogene Umsetzung obliegt den jeweiligen Grundeigentümern. Die Abteilung Planen und Bauen übernimmt eine aktive Rolle in der Beratung der Bauherrschaften.

Frage 1: Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat bei der in Angriff genommenen Gesamtplanung im Vergleich zu individuellen Realisierungen durch einzelne Grundstückseigentümer? Will der Stadtrat weiterhin an seinem gewählten Vorgehen festhalten?

Antwort: Die Stärke der Zentrumsplanung ist die grossflächige und interdisziplinäre Erkundung städtebaulicher und verkehrstechnischer Lösungen. Die durch die verschiedenartigen Projektideen der Architektenteams ausgelöste Diskussion im qualifizierten 18-köpfigen Beurteilungsgremium waren inhaltlich aufschlussreich. Der Stadtrat hält an den Vorgaben und am Vorgehen fest.

Frage 2: Wie ist die beabsichtigte Vorplatzgestaltung beim Coop und der Übergang zum Gerbeplatz zeitlich, verkehrstechnisch und gestalterisch auf die Sanierung und Umgestaltung der unteren Zugerstrasse abgestimmt?

Antwort: Das kantonale Projekt zur Umgestaltung der Zugerstrasse bildete bereits bei der Zentrumsplanung eine verbindliche Grundlage für beide Teilgebiete. Auch die nun folgenden Planungen und Projektierungen für den Ersatzbau Coop (inkl. Vorplatzbereich) sowie den Gerbeplatz und Umgebung haben das Projekt zur Umgestaltung der Zugerstrasse zu berücksichtigen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Vorhaben zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können.

Frage 3: Bei einem Neubau des Coops wird eine teilweise Versenkung des Komplexes als ideal beurteilt. In welchem Verhältnis stünden die voraussichtlichen ober- und unterirdischen Kubaturen zueinander? Welche Vor- und Nachteile hätte die geplante unterirdische Ausgestaltung (z.B. Parkhausnutzung, öffentliche Wegverbindung innerhalb des Zentrums oder zum Bahnhof, Magnetwirkung auf den motorisierten Individualverkehr, Verkehrsführung, usw.)?

Antwort: Die Empfehlung der Zentrumsplanung zur teilweisen Versenkung der eingeschossigen Verkaufsfläche des Grossverteilers ist städtebaulich begründet. Fassaden von Verkaufsgeschossen sind funktionsbedingt nach Aussen hin eher geschlossen. Gegenüber der Poststrasse bewirkt eine teilweise Versenkung des Verkaufsgeschosses, dass die geschlossene Fassade weniger in Erscheinung tritt. Die Flachdachfläche könnte allenfalls für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar gemacht werden. Schlussendlich hängt die städtebauliche Wirkung aber auch mit den Dimensionen und der Ausgestaltung der Wohnaufbauten zusammen. Der Nachteil einer Versenkung sind die höheren Baukosten, da auch das darunter liegende Parkgeschoss tiefer zu liegen kommt. Das auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte und wirtschaftlich verträgliche Verhältnis der ober- und unterirdischen Kuben kann erst auf (Richt-)Projektstufe abschliessend beurteilt werden.

Die Zentrumsplanung hat ergeben, dass eine vollständige Versenkung des Verkaufsgeschosses zwar städtebaulich den oberirdischen Gestaltungsspielraum für die Bebauung und Erschliessung vergrössern würde, aber aufgrund der relativ hohen Baukosten wirtschaftlich ungünstig ist.

Frage 4: Wie steht der Stadtrat heute zu den seinerzeitigen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums? In welchen Bereichen möchte er Anpassungen vornehmen?

Antwort: Der Stadtrat beurteilt die Empfehlungen vom Januar 2012 des Beurteilungsgremiums auch aus heutiger Sicht als inhaltlich wertvoll und stufengerecht. Er ist sich bewusst, dass mit der kommenden vertieften Bearbeitungsphase eine inhaltliche Prüfung und Präzisierung der Inhalte der Empfehlungen notwendig ist. Im Gebiet Poststrasse hat die Grundeigentümerschaft bzw. deren Vertreter den Stadtrat eingeladen, die Vorgaben für den Coop Ersatzbau zu prüfen. Der Stadtrat hat am 10. Dezember 2012 die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums mit kleinen Anpassungen konkretisiert und als Stellungnahme den Grundeigentümern abgegeben.

Frage 5: Inwiefern lassen sich die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums bzw. die Absichten des Stadtrates gemäss den heute geltenden planungsrechtlichen Grundlagen umsetzen? Welche Zielsetzungen könnten nicht realisiert werden?

Antwort: Es lassen sich mit der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung grundsätzlich alle Empfehlungen des Beurteilungsgremiums umsetzen. Mit Gestaltungsplanungen würden sich die Handlungsspielräume, vor allem in Bezug auf die bauliche Dichte und deren Anordnung auf den Grundstücken, vergrössern.

Frage 6: § 346 PBG sieht mit der Errichtung einer Planungszone ein Instrument zur Sicherung von Planungsergebnissen vor. Damit können Bauprojekte, die auf Basis des Zonenplans bewilligungsfähig wären aber nicht den neueren Zielsetzungen der Gebietsentwicklung entsprechen, verhindert oder verbessert werden. Während der Dauer ihres dreijährigen Bestehens könnten somit keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Für die Festsetzung ist die kantonale Baudirektion zuständig. Beabsichtigt der Stadtrat, für die fraglichen Gebiete Planungszone zu beantragen? Bis wann? Oder aus welchen Gründen ist er gegen ein solches Vorgehen?

Antwort: Der Stadtrat sieht keinen Handlungsbedarf, um in den fraglichen Gebieten Planungszone zu beantragen. Er sieht seine Aufgabe darin, die Ergebnisse der Zentrumsplanung durch eine aktive Begleitung der Bauherrschaft (z.B. Ersatzbau Coop) oder mit einem öffentlichen Gestaltungsplan (Gerbeplatz) zu sichern. Der Stadtrat ist zudem bestrebt, für den Ersatzbau Coop eine zeitnahe Lösung zu finden. Mit einer Planungszone würden die weiteren Projektierungsschritte verzögert.

Frage 7: Hält es der Stadtrat für sinnvoll und effektiv, seine Zielsetzungen durch die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen zu verwirklichen? Bevorzugt er dabei öffentliche (§ 84 PBG) oder private Gestaltungspläne (§ 85f. PBG) und aus welchen Gründen? Wie sieht er dazu das inhaltliche und zeitliche Vorgehen? Oder welche Gründe sprechen seiner Ansicht nach gegen diese Planungsinstrumente?

Antwort: Der Stadtrat hat am 12. November 2012 die Einleitung eines öffentlichen Gestaltungsplans für den Gerbeplatz und Umgebung (u.a. Haus zum Zyt, Haus Friedberg, Gebäude CS) beschlossen. Der Gestaltungsplan wird unter Mitwirkung der Grundeigentümerschaft "Haus zum Zyt" und der Credit Suisse erarbeitet. Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan werden die Ergebnisse der Zentrumsplanung gesichert und inhaltlich präzisiert.

Für den Coop Ersatzbau hat der Stadtrat wie unter Antwort zur Frage 4 erläutert, die Vorgaben präzisiert und der Bauherrschaft empfohlen, einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten, um den Spielraum für gute Lösungen zu vergrössern.

Frage 8: Welche Möglichkeiten hat der Stadtrat neben oder in Ergänzung zu planungsrechtlichen Instrumenten, seinen Einfluss auf die künftige Zentrumsgestaltung geltend zu machen (z.B. als Grundstückeigentümer)?

Antwort: Die Bauherrschaften für den Ersatzbau Coop und den Ersatzbau "Haus zum Zyt" sind sich nach Meinung des Stadtrats bewusst, dass ein öffentliches Interesse an einer guten städtebaulichen und verkehrstechnischen Lösung besteht. Der Stadtrat sieht sich darum als Partner und die Abteilung Planen und Bauen als Berater der Projektentwicklungen, um die öffentlichen Interessen bei den privaten Bauvorhaben einzubringen. Die im öffentlichen Eigentum stehenden Wegparzellen (z.B. Reblaubenweg) sollten somit für eine gute Lösung zur Verfügung stehen.

14. Januar 2013
ast

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber