

Medienmitteilung vom 7. November 2018

Stadtrat empfiehlt Gestaltungsplan AuPark dem Gemeinderat zur Annahme

Der Stadtrat von Wädenswil hat die Teilrevision der Nutzungsplanung und den dazugehörigen privaten Gestaltungsplan für das Areal AuPark dem Gemeinderat überwiesen. Die Grundeigentümerin Intershop hat die Anliegen aus der öffentlichen Auflage in wesentlichen Teilen in das Projekt einfliessen lassen. Der Stadtrat befürwortet das Projekt. Die geplante gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe ist quartierverträglich und ein positiver Impuls für den Ortsteil Au. Mit der dazugehörigen Kantonsschule Zimmerberg wird zudem der Bildungsstandort Wädenswil weiter gestärkt.

Der AuPark ist ein Gewinn für Au, für Wädenswil und aufgrund der Kantonsschule auch für weite Teile des linken Zürichseeufers. Die Bevölkerung profitiert insbesondere von zusätzlicher Infrastruktur. So entstehen mit der Kantonsschule eine Aula, eine Mensa und zwei Turnhallen, die von der Öffentlichkeit mitbenutzt werden können. Geplant sind weiter ein öffentlich zugänglicher Park mit Spielplatz sowie ein oder mehrere Läden.

Wesentliche Einwendungen aus Auflage berücksichtigt

Der private Gestaltungsplan AuPark sowie die damit verbundene teilrevidierte Nutzungsplanung AuPark-Areal sind vom 24. November 2017 bis 26. Januar 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen einige Einwendungen ein. Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage hat die Grundeigentümerin wesentliche Anpassungen vorgenommen. Insbesondere wurde das Projekt hinsichtlich der folgenden Anliegen weiter optimiert:

- Die Gebäudehöhe wird auf maximal 25 Meter begrenzt und Hochhäuser sind auf dem Areal explizit ausgeschlossen (Reduktion der maximalen Höhenkote auf den Baufeldern für die Kantonsschule). Mit dieser Massnahme wird auf die Anliegen der Nachbarschaft oberhalb des Areals Rücksicht genommen, damit deren Aussicht nicht eingeschränkt wird. Gemessen ab dem gewachsenen Boden betragen die Gebäudehöhen des Richtprojekts aufgrund der Hanglage des Areals zwischen ca. 13 Metern und 23 Metern.
- Die Ausnützungsziffer auf dem Areal wurde von 140% auf 133% gesenkt. Damit ist die gemäss Richtplanung geforderte hohe städtebauliche Verdichtung unverändert sichergestellt und es wird gleichzeitig berücksichtigt, dass die Umsetzung quartierverträglich geschieht.
- Der Anteil bezahlbarer Wohnraum wurde von 12,5 Prozent auf 20 Prozent erhöht. Dies entspricht 50-60 Wohnung, deren Mieten unter den marktüblichen Mieten liegen und für mittlere Einkommensschichten bestimmt sind.
- In den Vorschriften zum Gestaltungsplan wird neu explizit festgehalten, dass die Energieversorgung auf dem Areal fortschrittlich, nachhaltig und mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen muss.

Stadtpräsident Philipp Kutter ist vom Projekt überzeugt: «Der AuPark ist ein positiver Impuls für den Ortsteil Au, nicht zuletzt dank der Kantonsschule. Zudem wird das heute wenig attraktive Industrieareal zu einem familienfreundlichen Wohnort mit Quartiersversorgung und einem öffentlichen Park.»

Christian Baldinger, Leiter Bau und Entwicklung bei der Intershop-Gruppe, sieht die Anpassungen aus der öffentlichen Auflage positiv: «Wir haben den Gestaltungsplan in Absprache mit Stadt und Kanton nochmals optimiert. Der AuPark ist Wohnen, Arbeiten und Bildung und in dieser Form ein gelungenes Beispiel für die zeitgemässe Mischnutzung eines alten Fabrikareals.»

Mehrwertausgleich für bezahlbaren Wohnraum

Mit der Überweisung an den Gemeinderat geht auch der städtebauliche Vertrag zum Mehrwertausgleich einher. Stadt und Grundeigentümerin haben auf einen Ausgleich der planungsbedingten Vorteile im Umfang von 25% bzw. auf einen Betrag in der Grössenordnung von CHF 5 Mio. geeinigt. Damit ist gesichert, dass die Allgemeinheit am Wertzuwachs aufgrund der Planungsbeschlüsse partizipiert. Der Mehrwertausgleich wird in erster Linie für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verwendet. Damit kann einem grossen Bedürfnis in der Bevölkerung entsprochen werden.

Kantonsschule als Bestandteil des Gestaltungsplans

Der Regierungsrat hat im November 2017 beschlossen, dem Kantonsrat als Standort für die neue Kantonsschule am linken Seeufer den AuPark vorzuschlagen. Der Kantonsrat hat dem am 16. April 2018 einstimmig zugestimmt.

Hans Jörg Höhener, stellvertretender Leiter Mittelschul- und Berufsbildungsamt Kanton Zürich, berichtet: «Der AuPark ist der ideale Standort für die neue Kantonsschule am linken Zürichsee. Denn das Areal weist bereits heute eine gute Verkehrsanbindung auf. Zusätzlich bietet es uns die nötige Flexibilität bei der Errichtung der Schule. Bereits heute ist das Interesse an Schulplätzen sehr gross.»

Stadtrat empfiehlt AuPark zur Annahme

Die Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal. Diese wird dem Gemeinderat zeitgleich mittels einer separaten Weisung vorgelegt. Der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum.

Der Stadtrat empfiehlt die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark-Areal sowie den dazugehörigen Gestaltungsplan zur Annahme. Der Ortsteil Au wird damit gestärkt und an Ausstrahlung gewinnen. Die Weisungen 8 und 9 vom 22. Oktober 2018 des Stadtrats an den Gemeinderat können hier abgerufen werden: <https://www.waedenswil.ch/politbusiness>.

Für Medienauskünfte steht zur Verfügung:

Philipp Kutter, Stadtpräsident
Tel. 078 641 10 31