

Protokoll

14. Sitzung vom 8. Juli 2019

rsa

Seite 314

Behörde	Gemeinderat
Traktanden	Siehe unten
Sitzungsdatum/Zeit	Montag, 8. Juli 2019, 19.00 Uhr – 21.55 Uhr
Sitzungsort	Sitzungssaal Untermosen, Gulmenstrasse 4
Teilnehmende	29 Mitglieder des Gemeinderats und der Stadtrat, Roger Kempf, Ratssekretär, Ruth Schäfer, Ratssekretär-Stv., sowie Peter Krapf, Ratsweibel
Entschuldigte	Cornelia Dätwyler (Ferien) Monika Greter (Ferien) Angelo Minutella (geschäftliche Gründe) Martin Schlatter (private Gründe) Nadia Schüpbach (krank)

Traktanden

1. Mitteilungen
2. Abnahme des Protokolls vom 20. Mai 2019
3. Weisung 4, vom 3. September 2018, Schulanlage Ort, Erweiterung Schulraum und neue Sporthalle; Projektierungskredit
4. Weisung 8, vom 22. Oktober 2018, Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark; Festsetzung
5. Weisung 9, vom 22. Oktober 2018, Privater Gestaltungsplan AuPark; Festsetzung
6. Interpellation der FDP/GLP-Fraktion, vom 12. Juni 2019, betreffend Abbau von öffentlichen Parkplätzen; Begründung
- ~~7. Motion von Christian Gross, SP, und Lukas Wiederkehr, CVP, vom 16. April 2019, begründet am 20. Mai 2019, betreffend Vaterschaftsurlaub; Stellungnahme Stadtrat~~
- ~~8. Motion von Pierre Rappazzo, GLP, Rita Hug, Grüne, Claudia Bühlmann, Grüne, Mona Fahmy, SP, und Angelo Minutella, GLP, vom 20. Mai 2019, begründet am 17. Juni 2019, betreffend Änderung Bewilligungspraxis Mobilfunkantennen der Stadt Wädenswil; Stellungnahme Stadtrat~~
- ~~9. Postulat des BFPW, vom 19. März 2018, überwiesen am 9. April 2018, betreffend Stärkung der ortsansässigen Vereine; Beantwortung~~

~~10. Beschlussantrag des Büro Gemeinderat, vom 25. Juni 2019, Kreditbewilligung und Anschaffung Mikrofonanlage; Begründung~~

11. Einbürgerungen

- HEGAB Rasha mit ihrer Tochter Souzana Walid Said ALI, beide ägyptische Staatsangehörige, wohnhaft in Wädenswil, Tannstrasse 2
- MC LACHLAN Neil Andrew, britischer Staatsangehöriger, mit seiner Ehefrau Anita Christine GÖCKEL, deutsche und finnische Staatsangehörige, und ihren Kindern Alexander James und Carla Janet MC LACHLAN, britische, deutsche und finnische Staatsangehörige, wohnhaft in Wädenswil, Bachtelstrasse 9
- NETZHAMMER Notburga Elisabeth, deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Au-Wädenswil, Johannes-Hirt-Strasse 12
- STEKLA Ariel Kamil, polnischer Staatsangehöriger, wohnhaft in Au-Wädenswil, Seehaldenweg 17
- STÖBER Susanne Maria, deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Wädenswil, Pfannenstilstrasse 1

Die Traktandenliste wurde rechtzeitig am 28. Juni 2019 in der ZSZ amtlich publiziert.

Es gibt keine Einwände gegen die Traktandenliste.

1. Mitteilungen

Gemeinderatspräsident André Zürrer begrüsst zur Sitzung. Er bitte die Ratsmitglieder, die Redezeit einzuhalten, da ein gestrecktes Programm vor ihnen liege. Falls das Parlament zustimme, komme es eventuell zu einer Doppelsetzung. In der Pause um 21.00 Uhr warte eine Überraschung.

1.1 Verabschiedungen aus dem Gemeinderat

Gemeinderatspräsident André Zürrer informiert, dass **Beatrice Gmür, SP**, Ende Juli 2019 aus dem Gemeinderat zurücktreten werde. Sie sei im Dezember 2011 als Nachfolgerin von Corina Bürgi in den Gemeinderat gewählt worden. Von 2011 bis 2012 sei sie Stimmenzählerin im Büro gewesen. Im 2016 bis 2017 habe sie das 2. Vizepräsidium übernommen, im 2017 bis 2018 das 1. Vizepräsidium und von 2018 bis 2019 sei sie Präsidentin des Gemeinderats gewesen. Seit 2019 amte sie als Stimmenzählerin. Zudem sei sie von 2011 bis 2014 Mitglied im Zweckverband für Abfallverwertung und von 2012 bis 2016 Mitglied der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission gewesen. Er danke ihr herzlich für ihren Einsatz und wünsche ihr für die Zukunft alles Gute.

Beatrice Gmür, SP, sagt, wenn sie das so höre, habe sie in den letzten 8 Jahren doch einiges gemacht. Die Zeit sei wahnsinnig schnell vorbei gegangen. Es habe viel Freude gemacht, manchmal auch etwas Stress. Es habe ihr Spass gemacht, mit allen Zusammenzuarbeiten. Mit dem Präsidium abschliessen zu dürfen, sei eine lässige Erfahrung gewesen.

Sie sei nicht von Wädenswil, sondern eine zugezogene Fremde. Durch die Arbeit im Parlament und in vielen Gesprächen bei Standaktionen etc. sei ihr Wädenswil wesentlich mehr ans Herz gewachsen und sie fühle sich mit Wädenswil verbunden. Sie wünsche allen weiterhin alles Gute und gute Zusammenarbeit. Sie geniesse nun die gewonnene Freizeit.

Gemeinderatspräsident André Zürrer informiert, dass auch **Hansjörg Schmid, SP**, Ende Juli 2019 aus dem Gemeinderat zurücktreten werde. Im März 2012 sei er als Nachfolger von Thomas Hartmann in den Gemeinderat gewählt worden. Von 2012 bis 2013 sei er Mitglied der Bürgerrechtskommission und von 2012 bis 2014 Mitglied im Zweckverband Seewasserwerk gewesen. Von 2013 bis 2015 sei er Mitglied des Büros gewesen. Zuerst als 1. Vizepräsident, dann als Gemeinderatspräsident und danach noch als Stimmzähler. Seit 2015 sei er Präsident der Raumplanungskommission. Er danke ihm für seinen Einsatz und wünsche ihm alles Gute.

Hansjörg Schmid, SP, sagt, dass neben dem Gemeinderatspräsidium, das das absolute Highlight gewesen sei, ihm drei Sachen mit dem Buchstaben „K“ besonders gut gefallen hätten. Das sei einerseits die Kommissionsarbeit gewesen. Dort würden Kompromisse geschlossen und dort werde Politik gemacht. Weiter habe ihm im Ratssaal die Kultur gefallen. Wädenswil habe eine sehr gute Diskussionskultur. Da gebe es andere Beispiele, wo es viel schlechter laufe. Er wolle ihnen mitgeben, dass das so beibehalten werden solle. Sie würden hart kämpfen, aber am Schluss doch gemeinsam ein Feierabendbier trinken. Er wünsche allen weiterhin eine gute Zeit und bedanke sich ganz herzlich für die lässige Zeit.

1.2 Wahl eines Tagesstimmzählers/einer Tagesstimmzählerin

Da der Stimmzähler Volkan Dogu, CVP, aus dem Gemeinderat zurückgetreten ist, wird als Ersatz Joël Utiger CVP, als Tagesstimmzähler vorgeschlagen.

Der Vorschlag wird auf Anfrage nicht erweitert. **Joël Utiger, CVP**, wird als Tagesstimmzähler für gewählt erklärt.

1.3 Eingänge

- Stellungnahme des Stadtrats zur Motion von Christian Gross, SP, und Lukas Wiederkehr, CVP, vom 16. April 2019, begründet am 20. Mai 2019, betreffend Vaterchaftsurlaub
- Interpellation der FDP/GLP-Fraktion, vom 12. Juni 2019, betreffend Abbau von öffentlichen Parkplätzen
- Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der SP-Fraktion, vom 25. Februar 2019, betreffend „Seeuferweg – wie weiter?“
- Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der Fraktion der Grünen, vom 12. März 2019, betreffend „Energiebuchhaltung stadteigene Gebäude“
- Protokoll der GR-Sitzung vom 20. Mai 2019
- Bericht und Antrag zur Weisung 4, vom 3. September 2018, Erweiterung Schulraum und neue Sporthalle; Projektierungskredit

- Beschlussantrag des Büro, vom 25. Juni 2019, Kreditbewilligung und Anschaffung Mikrofonanlage
- Stellungnahme des Stadtrats zur Motion von Pierre Rappazzo, GLP, Rita Hug, Grüne, Claudia Bühlmann, Grüne, Mona Fahmy, SP, und Angelo Minutella, GLP, vom 20. Mai 2019, begründet am 17. Juni 2019; betreffend Änderung Bewilligungspraxis Mobilfunkantennen der Stadt Wädenswil

2. Abnahme des Protokolls vom 20. Mai 2019

Das Protokoll der Sitzung vom 20. Mai 2019 wird genehmigt.

28.03.32

3. Weisung 4, vom 3. September 2018, Schulanlage Ort, Erweiterung Schulraum und neue Sporthalle; Projektierungskredit

Auf Nachfrage **des Gemeinderatspräsidenten André Zürcher** wird auf eine Eintrittsdebatte verzichtet.

Detailberatung:

Charlotte Baer, Präsidentin der Sachkommission, SVP, führt aus, dass die Projektierung von Schul- und Sporträumen im Ort komplex und geschichtsträchtig sei. Die Sachkommission habe sich mit den jeweiligen Geschäften gründlich auseinandergesetzt. Entsprechend ausführlich sei auch der schriftliche Bericht ausgefallen, so auch zur vorliegenden Weisung 4. Sie werde darum heute nicht mehr auf alles eingehen und verweise vor allem auf die Argumentarien zum Mehrheits- und Minderheitsantrag der Kommission und auf ihre Nachrednerinnen und Nachredner.

Die vorliegende Weisung 4 präsentiere zwei Varianten- oder Machbarkeitsstudien für Schulraum und eine Dreifachsporthalle auf dem Schulareal Ort. Sie sage bewusst Variantenstudien und nicht Projekt, da es sich erst um eine Vorstufe handle. Die Projektierung, bestehend aus Vor- und Bauprojekten, werde an die Hand genommen, wenn heute den beantragten CHF 450'000.- für den Projektierungskredit zugestimmt werde.

Die erste Variante, genannt „zwei Baukörper“, habe ihrem Begriff entsprechend für den Schulraum und die Dreifachturnhalle je ein separates Gebäude vorgesehen. Das habe eine Etappierung ermöglicht. Jetzt aber, da die Kantonsschule Zimmerberg definitiv in der Au angesiedelt werde, sei nicht nur eine Etappierung obsolet geworden, sondern die ganze erste Variante.

Folgerichtig habe sich der Stadtrat für die zweite Variante „Schulraum auf Sporthalle“ entschieden. Das sei eine Weiterentwicklung des Entwurfs GRISU, die der Gemeinderat auf Antrag der mehrheitlichen Sachkommission im Mai 2016 allerdings abgelehnt habe. Sie lege

die Betonung auf Weiterentwicklung. Bei dieser Variantenstudie werde der Schulraum vollumfänglich auf dem Dach der Dreifachsporthalle realisiert. Das Gebäude weise ein kompaktes, effizientes Volumen mit einer ökologischen Hülle auf, was einen wirtschaftlichen und energiefreundlichen Betrieb gewährleiste. Bei einem erhöhten Erweiterungsbedarf könnten zusätzliche Schul- und Betreuungsräume einseitig angebaut werden.

Vorhin habe sie erwähnt, dass die jetzt massgebliche Variantenstudie eine Weiterentwicklung von GRISU sei. Inzwischen hätten sich neue Fakten ergeben, die zum Teil erhebliche Veränderungen mit sich gebracht hätten. Konkret gehe es um folgende Faktoren:

- Seit dem 9. November 2017 sei es definitiv, dass die Kantonsschule Zimmerberg in der Au angesiedelt werde. Ebenso definitiv sei damit, dass es im Ortsteil Au eine Dreifachturnhalle brauche. Eine Mitbenützung, basierend auf langfristigen Mietverträgen, habe die kantonale Bildungsdirektion bereits signalisiert.
- Weiter habe die Primarschuleinheit Au den Bedarf nach einer Aula angemeldet, nachdem die Oberstufenschule jene im Steinacher für eine LiLO-Lernlandschaft in Beschlag genommen habe. Die Sachkommission habe sich überzeugen lassen, dass es für einen kreativen Unterricht und schulische Grossanlässe eine Aula brauche. Darüber hinaus würden auch Drittnutzungen durch die Bevölkerung und Vereine ermöglicht.
- Weiter habe die Nachfrage nach schulergänzender Betreuung stark zugenommen. Steigend sei ebenfalls die Anzahl Kinder mit sonderpädagogischen Bedürfnissen. Das führe zu einem erhöhten Bedarf nach Gruppen- und Therapieräumen, die möglichst flexibel genutzt werden sollen. Auch die Psychomotorik und die Musikschule sollen im neuen Schulhaus einquartiert werden.
- Dann gebe es im Vergleich zu GRISU strengere bauliche und energetische Vorschriften, wie den Gebäudestandard 2011 oder die kantonalen Mustervorschriften für den Energiebereich, kurz „MuKEN 2014“.
- Schliesslich rechne die aktuelle kommunale Richtplanung langfristig mit einer Einwohnerzahl von 26'000 für die ganze Stadt Wädenswil, wobei gerade in der Au verdichtet werden solle. Zudem dürfe die Mittelschule eine Sogwirkung auf Familien mit Kindern ausüben.

Sie komme zur Debatte in der Sachkommission. Mit der Rückweisung von GRISU habe die Sachkommission den Planungsverantwortlichen für das Alternativprojekt einige Empfehlungen und Vorgehensvorschläge mit auf den Weg gegeben, die in der jetzigen Debatte über die vorliegende Weisung 4 folgerichtig wieder aufgenommen worden seien. Es gehe um Folgendes:

- Die Sachkommission habe ein überzeugendes Gesamtkonzept gefordert und dieses mit der Variantenstudie „Schulraum auf Sporthalle“ auch erhalten. Präsentiert werde ein städtebaulich und ästhetisch überzeugendes Bauwerk, das den modernen energetischen Anforderungen entspreche.

- Ein weiterer sehr wichtiger Punkt, nämlich die Flexibilität am Bau, sei ebenfalls vorbildlich erfüllt. Gemäss Schulraumprogramm sei die Basisausstattung auf drei Klassen ausgerichtet. Das Schulhaus werde aber so konzipiert, dass auf eine erste Nutzungserhöhung mit Mehrfachbelegungen und Umnutzungen rasch und kostengünstig reagiert werden könne. Die Sachkommission moniere aber, dass diese Flexibilität am Bau nicht nur auf dem Papier der Machbarkeitsstudie bestehen dürfe, sondern im Bauprojekt dann tatsächlich auch umgesetzt und später im Schulbetrieb aktiv gelebt werde. Um das den Lehr- und Betreuungspersonen zu vereinfachen, empfehle die Sachkommission ein elektronisches Raumreservationssystem einzurichten.
- Die Grenzen einer maximalen Ausnutzung würden dort gezogen, wo Dichtestress entstehe. Nebst einem sparsamen Umgang mit Steuergeldern werde auch ein gesundes Abwägen zwischen Luxus und Zweckmässigkeit gefordert sein.
- Weiter habe die Sachkommission für das Alternativprojekt grundsätzlich die kostengünstigere Modulbauweise favorisiert. Aus verschiedenen bautechnischen Gründen lasse sich dies aber nicht anwenden oder es würde zu unverhältnismässig hohen Kosten führen.
- Die Sachkommission habe schliesslich positiv davon Kenntnis genommen, dass die Energiekommission einen Energieverbund bei den Schulhäusern Steinacher und Ort prüfe. Sie fordere den Stadtrat an dieser Stelle auf, ein strategiekonformes Energiekonzept zu erarbeiten.

Trotz grosser Zustimmung bleibe aber eine Knacknuss: Nämlich die Frage nach einer frankenmässigen Kostenvorgabe als Richtgrösse für die Planungsverantwortlichen. Bei der Rückweisung von GRISU sei das zwar nicht das wichtigste, aber immerhin eines der zentralen Postulate gewesen. Die mehrheitliche Sachkommission habe verlangt, dass das Alternativprojekt deutlich unter CHF 20.0 Mio. liegen müsse. Heute nenne die Weisung 4 eine Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. (+/-20%), was nur unwesentlich unter den eruierten CHF 19.3 Mio. für GRISU liege. Auf eine frankenmässige Vorgabe an die Architekten werde wieder verzichtet. Im Extremfall könne der Neubau die Steuerzahlenden über CHF 22.5 Mio. kosten.

Damit sei die Mehrheit der Sachkommission unzufrieden. Sie anerkenne zwar, dass die veränderten Anforderungen seit GRISU kostentreibend seien und das Projekt nicht zu einem Tiefstpreis realisiert werden könne. Um einen Konfrontationskurs mit den Planungsverantwortlichen zu vermeiden, habe die Sachkommission eine vierköpfige Delegation gebildet, um gemeinsam eine realistische frankenmässige Richtgrösse für die Projektierung zu erarbeiten. Die beiden Delegationssitzungen seien zwar harmonisch verlaufen, eine gemeinsame Lösung habe aber nicht erzielt werden können. Der Stadtrat argumentiere, es sei im Stadium der Variantenstudie zu früh, eine betragsmässige Zielvorgabe zu machen.

Für eine zusätzliche neutrale Sicht auf die Variantenstudie „Schulraum auf Sporthalle“ habe der Stadtrat bei der Bauökonomiefirma Fuhr Buser Partner ein Drittgutachten erstellen lassen, das zum Schluss gelangt sei, die Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. sei sogar

sportlich. Nennenswertes Sparpotenzial sei nicht auszumachen, es sei denn, die Dreifachsporthalle würde verkleinert und damit der Schulraum redimensionieren. Beides sei aber auch für die Sachkommissionsmehrheit keine Option. Dieses Fazit möge zwar verhandlungstechnisch und strategisch sitzen, ob damit aber auch der latent fahle Beigeschmack seit GRISU beseitigt werden könne, sei eine andere Frage.

Die mehrheitliche Sachkommission zeige sich enttäuscht darüber, dass der Stadtrat kein sparpolitisches Zeichen setzen wolle. Demgegenüber meine die Kommissionsminderheit, mit den ausgiebigen Debatten, vor allem rund um die Kostenfrage, sei der Mahnfinger genügend erhoben worden, damit der Stadtrat kein finanziell überdimensioniertes Projekt vorlegen werde.

Sie komme zu den Anträgen. Diese würden vor der Beschlussfassung durch den Ratspräsidenten vorgelesen. Somit mache es keinen Sinn, diese auch noch zu erwähnen. Damit könne Zeit gespart werden.

Für die SVP-Fraktion komme die Variantenstudie „Schulraum auf Sporthalle“ insgesamt überzeugend daher. Sie unterstütze einstimmig den Antrag A der Sachkommission und ebenso einstimmig folge sie der Kommissionsmehrheit und spreche sich für eine frankenmässige Richtgrösse von CHF 18.0 Mio. für die Planenden aus. Die SVP bedauere, dass der Stadtrat keinen dezidierten Sparwillen manifestiere und moniere, dass gerade die hohen Kosten für die Versenkung von GRISU mitverantwortlich gewesen seien. Die SVP respektiere aber auch das Recht der Primarschulkinder, in einem modernen Schulhaus gut lernen zu können, meine aber, dass dieses Recht auch gewährleistet sei, wenn der Sparaspekt noch verstärkt gewichtet worden wäre.

Sie schliesse mit einem Dank der Sachkommission an den verantwortlichen Stadtrat Finanzen Walter Münch, an die Dienststelle Immobilien unter der Leitung von Frank Wadenpohl, ebenso an die Verantwortlichen der Abteilung Schule und Jugend, namentlich Stadträtin Alexia Bischof und Reinhard Weder, Leiter Primarschuleinheit Au.

Ein spezieller Dank, und zwar für die Begleitung sämtlicher Schulbauprojekte in den letzten Jahren gehe an Hansueli Brechbühler als ehemaliger Bau- und Projektleiter Immobilien. Sie dürfe sagen „ehemalig“, denn anfangs Jahr sei er in den wohlverdienten Ruhestand getreten. Trotzdem habe er es sich nicht nehmen lassen, auch die vorliegende Weisung 4 zu begleiten und der Sachkommission zur Seite zu stehen. Heute sitze er hinten unter den Gästen. Sie von der Sachkommission hätten immer auf seine kompetente und konstruktive Unterstützung zählen dürfen, vor allem auch in den schwierigen GRISU-Debatten, was sie auch als Präsidentin besonders geschätzt habe. Weiter habe er es auch geschafft, sie habe es nachgelesen, im aktuellen Geschäftsbericht der Stadt namentlich erwähnt zu werden, und zwar nicht nur im Organigramm oder bei den Dienstjubiläen, sondern löblich wegen vorzüglicher Arbeit. Im Namen der Sachkommission wolle sie ihm ganz herzlich danken und überreiche ihm an dieser Stelle ein kleines Präsent. Sie schliesse damit auch ihre Ausführungen.

Hansueli Brechbühler, ehemaliger Bau- und Projektleiter dankt auch seinerseits für die gute Zusammenarbeit mit der Sachkommission. Es habe Spass gemacht, so zu arbeiten.

Claudia Bühlmann, Grüne, teilt mit, dass sie sich dem Dank von Charlotte Baer anschliesse und den Abteilungen Planen und Bauen, Finanzen, Schule und Jugend ganz herzlich danken wolle. Die vielfältigen Fragen der Sachkommission seien immer zeitnah, detailliert und fachkompetent beantwortet worden.

Endlich gehe es einen Schritt weiter für die dringend notwendige Schulhauserweiterung in der Au. Die Kosten für diesen Bau seien nicht wie erhofft deutlich günstiger als beim alten Projekt GRISU. Einen nachhaltigen Schulhausbau bekämen sie nicht mit einem Schmalspurbudget. Dank der zeitlichen Verzögerung werde nun der Gebäudestandard 2011 und „MuKE n 2014“ eingehalten. Es werde also ökologischer und nachhaltiger gebaut, was sie als Grüne natürlich freue. Sie seien gespannt, welches Energiekonzept der Stadtrat für den Bau ausarbeiten werde. Es werde eine zukunftsweisende, spreche fossilfreie Lösung erwarten, von der auch das bestehende Schulhaus und das Quartier profitieren könnten.

Das Vorprojekt überzeuge im Allgemeinen. Sie würden es begrüßen, dass ein kompakter Bau auf der Turnhalle entstehe und somit weniger Boden verbaut werde. Für sie sei auch wichtig, dass die Raumaufteilung eine flexible Nutzung möglich mache. Es sei aber genauso wichtig, dass beispielsweise bei der Schallisolierung wegen dieser Flexibilität keine ungunstigen Kompromisse gemacht würden.

Obwohl die Grünen den Planungsverantwortlichen keine frankenmässige Kostenvorgabe machen wollen, würden sie davon ausgehen, dass kostenbewusst und nachhaltig geplant werde.

Joël Utiger, CVP, sagt, dass schon seit 2011 geplant werde und bislang nur wenig erreicht worden sei. Auch der Raumbedarf der Primarschule Au sei nicht weniger geworden. So sei für sie klar, dass ein erneutes Scheitern dieses Projekts noch viel weitreichendere Folgen haben würde. Auch mit Blick in die Zukunft sei es unwahrscheinlich, dass der Bedarf an Schulraum weniger werde. Gerade wenn die geplanten ca. 300 Wohnungen im AuPark bezogen seien, werde es auch da sicherlich neue Schulkinder geben. Auch für Kinder mit sonderpädagogischen Bedürfnissen müsse ein angemessener Schulraum vorhanden sein. Es solle auch nicht das Ziel sein, stetig auf den Gebrauch von Schulcontainer angewiesen zu sein.

Spannend sei auch, wie sich eigentlich alle Parteien an der vorletzten Gemeinderatssitzung, als die Volksinitiative „Für unsere Kinder - Stopp dem Bildungsabbau“ der EVP behandelt worden sei, für eine gute Schule ausgesprochen hätten. So habe zum Beispiel eine Vertreterin der FDP gesagt, er zitiere „Es ist unsere Aufgabe, den Schülern eine sehr gute Infrastruktur zur Verfügung zu stellen“. Das entspreche genau auch der Meinung der CVP. So überrasche es sie aber, dass unter anderen gerade diese Partei freiwillig die vom Kanton erlassenen Empfehlungen für Schulhausanlagen nicht unbedingt einhalten wolle und in Betracht ziehe, kleinere Schulräume zu bauen um ein wenig Geld zu sparen. Was ihn persönlich während den vielen Sitzungen auch gestört habe, sei, dass bei diesem Projekt gemeint werde, es handle sich um einen Rolls Royce. So habe er sich in seiner Verärgerung etwas unterstützt gefühlt, habe doch die als Drittgutachten eingeholte Meinung einer unabhängigen Instanz geschrieben: „Es handle sich um ein kompaktes, schnörkelloses und zweckmässiges Projekt ohne Luxus.“

Um es auch einmal klar zu sagen: ihnen sei bewusst, dass über viel Geld gesprochen werde. Ihrer Meinung nach bringe die von der Mehrheit der Sachkommission gewünschte Zielgrösse aber nichts. Allfällige Kostenüberschreitungen könnten mit oder ohne Zielgrösse gut begründet daherkommen. Wenn tatsächlich grosse Einsparungen gemacht werden sollen, hätte die Kommissionsmehrheit konsequenterweise ein Kostendach vorschlagen und der Bevölkerung erklären müssen, dass sowohl bei der Turnhalle wie auch beim Schulraum gespart bzw. verkleinert werden müsse. Da sie das nicht können und nicht wollen, solle jetzt eine Zielgrösse von CHF 18.0 Mio. in die Weisung integrieren werden. Bei einer Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. und dem Votum des Drittgutachters, das dieser Betrag sportlich sei, fänden sie die Zielgrösse scheinheilig und aus der Luft gegriffen, zumal sie erst bei einer Variantenstudie seien.

Deswegen unterstütze die CVP die Weisung ohne Wenn und Aber. Sie würden den Minderheitsantrag, die Weisung ohne zusätzliche Zielgrösse anzunehmen, unterstützen mit dem Wissen, dass der Stadtrat sich für eine kosteneffiziente Lösung einsetzen werde und ein Kostenplaner die Arbeit des Architekten genau überprüfe.

Thomas Koch, FDP, führt aus, dass er sich im Namen der FDP/GLP-Fraktion zuerst bei der Dienststelle Immobilien, insbesondere bei Hansueli Brechbühler, Marcus Wieser und Frank Wadenpohl, dann bei Stadtrat Walter Münch und Stadträtin Alexia Bischof und auch bei Reinhard Weder, Schulleiter Schuleinheit Au, für die Beantwortung all der Fragen bedanken wolle. Es seien weiss Gott nicht wenige Fragen gewesen, die sie gestellt hätten.

Als die Weisung gekommen sei, hätten sie alle nur Fragezeichen gehabt. Die Weisung habe auf den ersten Blick genau gleich ausgesehen, wie die alte Weisung 7 aus dem Jahr 2015, das sogenannte Projekt GRISU. Seit GRISU seien einige Jahre vergangen und da werde, zumindest auf den ersten Blick, nochmals die gleiche Weisung vorgelegt. Die FDP/GLP-Fraktion habe sich schon gefragt, was der Stadtrat wohl in all den Jahren gemacht habe. Auch die Kostenschätzung vom Schulhausbau weiche kaum vom GRISU-Projekt ab. Aber auf den zweiten Blick, nach vielen Sitzungen und studierten Unterlagen, sei ihnen klar geworden, was in diesen Kosten stecke und was der Stadtrat in dieser Zeit alles unternommen habe.

Bei der Debatte um die GRISU-Weisung habe die Sachkommission für ein weiteres Projekt eine frankenmässige Zielvorgabe oder ein Kostendach als Vorgabe für den Architekten gewünscht. Die fehlende Zielvorgabe sei eine der vielen Gründe gewesen, warum GRISU zurückgewiesen worden sei. Die damals fehlende Zielvorgabe suche man aber in der vorliegenden Weisung 4 wieder vergebens. Somit habe die Sachkommission versucht, zusammen mit der Stadt eine solche Zielvorgabe zu definieren, leider aber ohne Erfolg. Die FDP/GLP-Fraktion betrachte aber eine Zielvorgabe als wichtig.

Ein Kostendach, das auch diskutiert worden sei, werde aber für den Architekten als zu einschränkend empfunden und deshalb unterstütze die Fraktion eine Richt- oder Zielvorgabe von CHF 18.0 Mio. Das bedeute, der politische Wille von ihnen sei ein Projekt, das irgendwo bei CHF 18.0 Mio. liege und nicht bei CHF 22.0 Mio. Das solle die klare Botschaft an die Architekten und an die Planer sein. Sie sollen sich an dieser Botschaft orientieren. Stelle sich

diese Zielvorgabe als unrealistisch heraus, wollen sie gute Begründungen hören, warum sie eventuell doch nicht eingehalten werden könne. Dann könne sie immer noch erhöht werden.

Wie bereits erwähnt, hätten sie etliche Unterlagen zu ganz verschiedenen Themen, die Antworten auf ihre Fragen liefern sollten, bekommen. Zum Beispiel hätten sie eine Tabelle erhalten, in der alle Räume der Schuleinheit Au aufgelistet seien. Insgesamt seien es genau 23 Klassenzimmer (inkl. Au-Park 26 Klassenzimmern), 7 Räume für die Schulergänzende Betreuung (inkl. Au-Park etwa 8 bis 9 Räume) und 77 kleinere Räume, was sie erstaunt habe.

Im Neubau würden also Klassenzimmer, Räume für schulergänzende Betreuung und Nebenräume gebaut. Ihnen sei es dabei wichtig, dass alle Räume im neuen Schulhaus so gestaltet würden, dass mit wenig Aufwand und mit wenig finanziellen Mitteln aus zwei Nebenräumen oder der Aula ein neues zusätzliches Klassenzimmer gemacht werden könne. Nur so könne verhindert werden, dass bei einem Peak, bei vorübergehend steigenden Schülerzahlen, nicht gerade ein neues Schulhaus gebaut, erweitert oder sogar Container aufgestellt werden müssen.

Er wolle noch etwas zu dem sagen, was Joël Utiger bereits angesprochen habe. Die Grösse der Räume habe bei allen Projekten, die sie begleitet hätten, zu reden gegeben. Es würden zwar Empfehlungen für Schulhausanlagen der Bildungsdirektion und Baudirektion des Kantons Zürich existieren. Betonung auf Empfehlungen. Dabei handle es sich nicht um gesetzliche, demokratisch legitimierte Vorgaben, sondern um eine blosser Meinung von Bildungsfachleuten, an denen sie sich orientieren könnten, aber für sie nicht bindend seien.

Der FDP/GLP-Fraktion erscheine es sinnvoll, wenn die Stadt einen Plan erstellen würde, der aufzeige, wie grosse, und welche Räume künftig in Schulhäusern und Kindergärten auf dem Wädenswiler Gemeindegebiet gebaut würden. Es würde sich dabei um einen auf die Stadt Wädenswil herabgebrochenen Leitfaden handeln, ausgehend von den kantonalen Empfehlungen. Sie hätten bestimmt noch einige Schulhausprojekte vor sich und es würde deshalb Sinn machen, einen solchen Raumkatalog zu erstellen, damit nicht bei jedem zukünftigen Projekt um die Grösse der Zimmer diskutiert werden müsse.

Sie würden nun hoffen, dass der Ortsteil Au auch bald einen neuen Schulhaustrakt bekomme, damit die Container auf dem Pausenplatz verschwinden würden und die Klassen sowie die Schulergänzende Betreuung einziehen können.

Die FDP-GLP Fraktion unterstütze einstimmig die Anträge A und B der Sachkommission.

Hans Peter Andreoli, BFPW, teilt mit, um auf die für das BFPW wichtigen Themen einzugehen, müsse er einen Blick zurück auf den Bericht und Antrag der Sachkommission betreffend Weisung 7, besser bekannt unter dem Namen GRISU, werfen. In diesem Bericht stehe, dass eine Mehrheit der Sachkommission bei einem neuen Projekt folgende Punkte (A bis E) dem Stadtrat als Empfehlung in Auftrag gegeben habe: Die Schülerzahlen müssen genauer abgeklärt werden. Das neue Projekt müsse flexibler gestaltet werden. Das Alternativprojekt solle deutlich unter CHF 20.0 Mio. kommen und es solle dem Planerteam ein verbindliches

Kostendach vorgegeben werden. Es solle dem Stadtrat die Möglichkeit geben, etappenweise vorzugehen und zu guter Letzt solle, um Zeit zu gewinnen, ein kleiner Wettbewerb mit drei im Schulhausbau erfahrenen Architekten für eine Präqualifikation durchgeführt werden.

Die ersten beiden Punkte seien erfüllt worden. Der Punkt D betreffend etappenweises Vorgehen falle weg, da sie jetzt mittlerweile wüssten, dass die Mittelschule in die Au komme. Die Punkte C und E seien leider gänzlich nicht erfüllt worden. Er wolle zuerst auf den Punkt E eingehen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Stadt wieder auf das gleiche Architektenteam gesetzt habe. Der Vorschlag mit einer Präqualifikation unter drei erfahrenen Architekten hätte zu mehr Wettbewerb geführt. So sei das Projekt ihrer Ansicht nach vom Projekt GRISU befangen. Die Dienststelle Immobilien habe gesagt, ein neuer Ausschreibungswettbewerb würde mehr kosten, das stimme vielleicht. Wenn sie aber am Schluss Besseres und eventuell auch Kostengünstigeres bekämen, sei dies sicher ein gangbarer Weg. Nun zum Punkt C betreffend Kosten. Hier habe der Stadtrat vollends versagt. Nicht nur, dass das Projekt, wie bei der letzten Weisung und vom Gemeinderat auch angenommenen Bericht und Antrag nicht wesentlich günstiger daherkomme, nein er wolle auch kein Kostendach vorgeben.

Zuerst zu den Kosten, diese kämen mit rund CHF 18.8 Mio. +/- 20% fast gleich hoch daher wie das ursprüngliche GRISU-Projekt. In den Sachkommissionssitzungen hätten sie nach Richtpreisen gefragt, teilweise seien die Richtpreise auch aus der Weisung 15 entnommen worden, teilweise aus anderen vergleichbaren Objekten. Die Berechnungen, die theoretisch zu günstigeren Totalsummen geführt hätten, hätten sie den zuständigen Personen vorgelegt. Sie seien jedoch immer wieder mit damit konfrontiert worden, dass diese nicht stimmen würden. Die Idee, zusammen mit den Verantwortlichen eine Zahl zu definieren, sei von der Sachkommission, namentlich aus den Reihen des BFPW, gekommen. Danach seien zwei separate Sitzungen mit einem Ausschuss der Sachkommission und Vertretern der Dienststelle Immobilien sowie dem Stadtrat Finanzen durchgeführt worden. Das sei jedoch definitiv die totale Enttäuschung gewesen. Denn es habe sich leider herausgestellt, dass sich die Stadt partout auf keine Zahl einlassen wolle. Dies hätten ihnen die Verantwortlichen der Dienststelle Immobilien von Beginn weg gesagt und sie hätten es bis zum Schluss durchgezogen. Es mache hier wirklich ein wenig den Anschein, als seien die Steuerausgaben diesen Leuten egal. Der absolute Hammer sei dann die Aussage gewesen, dass man das Projekt einem dritten Architekten, notabene einem aus der Hochpreisinsel der Stadt Zürich, vorgelegt habe. Die matchentscheidende Aussage sei dann eine strategische Meisterleistung gewesen. Denn im Wissen, dass sich alle Fraktionen der Sachkommission bereits auf die Dreifachturnhalle geeinigt hätten, sei die Schlussaussage dieses Architekten wie folgt gewesen: Sie könnten es schon günstiger haben, aber dann müsse auf die Dreifachturnhalle verzichtet und nur eine Zweifachturnhalle gebaut werden. Das sei etwa dasselbe, wie wenn jemand einen Ferrari bestelle und dann bei einem anderen Verkäufer um einen günstigeren Preis nachfrage und dieser dann sage, natürlich können sie den Ferrari auch günstiger haben, aber sie könnten dann nur mit drei Rädern herumfahren.

Eine weitere auch strategisch hervorragende Aussage dieses Drittarchitekten sei dann noch gewesen, dass der Preis von CHF 18.8 Mio. sehr sportlich sei. Das sei nochmals eine Rückversicherung für die verantwortlichen der Stadt Wädenswil. Komme das Projekt nämlich teu-

rer daher als die CHF 18.8 Mio. - und davon sei er nach den diversen Sachkommissionssitzungen mittlerweile fest überzeugt - werde dann auf genau diese Aussage zurückgegriffen. Alles in allem seien diese zwei separaten Sitzungen ein Trauerspiel gewesen und sie hätten sich diese Zeit sparen können. Es sei doch im Vornherein klar gewesen, dass sich die Verantwortlichen auf keine Zahl einlassen haben wollen. Um seinem Unmut noch gänzlich freien Lauf zu lassen, sage er hier ein wenig prophetenhaft voraus, wie dann die Stadt Wädenswil und ihre Verantwortlichen sparen würden. Bei der Ausführung würden dann, wie auch schon vorgekommen, für ein Metallgeländer im Wert von rund CHF 70'000.- fünf Metallbauschlosser angefragt, um dieses Geländer dann an einen auswärtigen Schlosser zu vergeben, weil dieser das Geländer für CHF 5'000.- günstiger mache. Dann können die Verantwortlichen kommen und sagen, sie hätten gespart, und dies auf dem Buckel des einheimischen Gewerbes und daher schlussendlich auch auf dem Buckel der Steuerzahlenden.

Zusammenfassend könne das BFPW folgendes Fazit zur Weisung 4 abgeben: Der Bedarf an Schulraum sei gegeben und dazu stünden sie. Ebenfalls würden sie sich zur Dreifachturnhalle bekennen. Das Projekt, er entschuldige den Ausdruck, sei praktisch dasselbe wie GRISU. Es sei schade, dass der Mut für mehr Innovation nicht vorhanden gewesen sei, aber es sei für sie nun auch in Ordnung. Bezüglich der Kosten sei das BFPW aus oben geschilderten Erläuterungen überhaupt nicht zufrieden.

Aus diesen Gründen sei die BFPW/EDU-Fraktion für den Mehrheitsantrag der vorberatenden Sachkommission.

Edith Brunner, SP, sagt, dass sie sich für gewisse Wiederholungen entschuldige. Das sei eben das Schicksal, wenn sie als Letzte sprechen dürfe. Es seien nicht Wiederholungen von Hans Peter Andreoli, sondern von anderen, die bereits gesprochen hätten. Charlotte Baer habe die Vorlage wie immer detailliert und vollständig vorgestellt. Die SP stimme dieser Weisung zu, weil sie den längst fälligen Schulraum und die Sporthallen in der Au möglichst schnell vorantreiben wolle. Der Bau des Schulraums auf den Sporthallen sei vernünftig, weil Boden eingespart werden könne und ein Gebäude wirtschaftlicher zu betreiben sei als zwei. Die Aula sei für eine Schuleinheit von dieser Grösse kein Luxus und könne auch der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Das Energiekonzept entspreche den modernen Anforderungen und der Innenraum solle flexibel gestaltet und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden. Das seien aus Sicht der SP die wichtigsten Pluspunkte des neuen Projekts, für das der Projektierungskredit mit dieser Weisung bewilligt werde.

Sie wolle auf drei zusätzliche Punkte besonders eingehen und zwar, warum die SP die Vorgabe von einer finanziellen Zielgrösse nicht unterstütze, die Folgen der Rückweisung von GRISU sowie einige Überlegungen zur Schulhausplanung in der Au allgemein.

- Auch die SP sei absolut für einen sorgfältigen Umgang mit Steuergeldern und einen kostengünstigen Bau. Dies sei in Ziffer 2.4 und 2.6 der Anträge bereits impliziert. Eine genaue Zahl im Sinne einer Zielgrösse zum jetzigen Zeitpunkt festzulegen, erscheine ihnen unmöglich und verfrüht. Wie bereits mehrfach erwähnt worden sei, habe ein externes Gutachten die CHF 18.8. Mio. als sportlich eingestuft. Sie würden sich fragen, auf welchen Argumenten und Fakten es nur für CHF 18.0 Mio. gebaut werden könne.

Es sei ja nicht so, dass an den Bedürfnissen geschraubt werde (z.B. nur zwei Sporthallen, einige Schulzimmer weniger oder viel kleinere Zimmer). Auch wollten sie nicht die billigsten Materialien verwenden, weil ein Schulhaus arg strapaziert werde und möglichst lange bestehen bleiben solle. Sie sollen auch ein wenig über die Ortsgrenze hinausschauen, wie viel in anderen Gemeinden und Städten für ähnliche Schulanlagen ausgegeben werde und dann sähen sie, dass sie mit CHF 18.0 Mio. bis CHF 20.0 Mio. durchaus im Rahmen lägen. Sie hätten Vertrauen in die zuständigen Stadträte und Fachleute der Verwaltung, dass sie keinen Luxusbau planen würden, besonders nach der ganzen Vorgeschichte.

Noch einige Worte zur Vergangenheit, damit evtl. etwas für die Zukunft gelernt werden könne. Das neue Projekt habe gegenüber dem vor fast genau drei Jahren abgelehnten GRISU einige Vorteile, die sie vorher bereits erwähnt habe. Aber es dürfe nicht vergessen werden, welche Folgen die Rückweisung durch die bürgerlichen Parteien im Parlament damals verursacht hätten:

- Eine massive zeitliche Verzögerung von über drei Jahren (ursprünglich sei der Stadtrat von zwei Jahren ausgegangen).
- Zusätzliche Mehrkosten für einen zweiten Planungskredit.
- Gelder für viele Sitzungen.
- Geld für das externe Gutachten, wobei sie nicht wisse, ob das innerhalb des Planungskredits erfolgt sei.

Das neue Projekt, wenn es denn so akzeptiert werde, werde unter Berücksichtigung all dieser Fakten vermutlich nicht billiger realisiert werden können als das GRISU-Projekt, aber sehr viel später. Das bedauere die SP ausserordentlich. Ihr Fazit, das nicht neu sei: wenn nötige Investitionen ohne wirklich überzeugende Gründe aufgeschoben würden, werde es selten bis nie billiger.

- Sie sage noch ein paar Worte zur Schulraumplanung, die mit dem vorher gesagten direkt zusammenhängen würden. Sie wolle keine personellen Schuldzuweisungen machen, sondern alle in die Pflicht nehmen. Gerade Ex-Stadtrat Johannes Zollinger habe sich ja immer sehr für die Schule eingesetzt.

Bereits im Jahr 2010/2011, seien die Schülerzahlen für die zukünftigen Jahre erhoben und Prognosen erstellt worden, weil erkannt worden sei, dass in der Au wegen reger Bautätigkeit zu wenig Schulraum vorhanden sei. 10 Jahre später habe sich die Lage leicht entspannt, weil mit Aufstockungen Schulzimmer gebaut worden seien, aber ein neues Schulhaus und die Sporthallen stünden noch immer nicht. Das sei kein Ruhmesblatt. Als Politiker sollten sie vorausschauend planen, aber in Wädenswil bzw. in der Au werde nur reagiert und sie würden mit allen Entwicklungen ständig hinterherhinken. Sie würden reagieren statt agieren.

Es sei absehbar, dass mit der Überbauung AuPark, wenn sie nicht zeitlich stark verzögert erfolge, der Schulraum schon wieder knapp werde. Der AuPark sei nämlich in allen Planungen und Prognosen noch nicht berücksichtigt worden und es würden dort viele Familien mit Kindern einziehen. Im Steinacher müsse bereits auf das neue Schuljahr hin

wieder ein zusätzlicher Container für CHF 100'000.- aufgestellt werden, weil ein neuer Schülerclub eröffnet werde; eine Entwicklung, die nicht überraschend komme. Dass die Mühlen der Politik langsam mahlen würden, wüssten sie, aber hier in Wädenswil scheine manchmal besonders viel Sand im Getriebe zu stecken. Oder wie Rita Hug an der letzten Sitzung erwähnt habe, würden viele Leute nach Wädenswil gelockt, sie seien sich aber zu wenig bewusst, welche Folgen dies für die Infrastruktur der Stadt habe oder sie seien nicht bereit, dafür das nötige Geld zu sprechen.

Wenn hauptsächlich nur noch das Sparen im Fokus stehe, wie das in den letzten Jahren leider zu oft der Fall gewesen sei, kämen andere Bedürfnisse zu kurz, beispielsweise diejenigen der Kinder und Jugendlichen. Das finde sie schade.

Stadtrat Finanzen Walter Münch führt aus, dass er sich zuerst bei der Sachkommission unter der Leitung von Charlotte Baer für die intensive und konstruktive Zusammenarbeit bedanken wolle.

Wie erwartet, sei zuerst viel Zeit für die Aufarbeitung der Vergangenheit vergangen, bevor sich die Diskussion auf die vorliegende Weisung, die Machbarkeitsstudie und die Zukunft der Schulanlage Ort sowie generell dem Schulraumbedarf im Ortsteil Au konzentriert habe.

Er mache einen Einschub zu dem, was Edith Brunner und Thomas Koch bereits erwähnt hätten. Zirka vor einem Monat hätten sie zusammen mit Stadträtin Alexia Bischof und ihrem Team die Schulraumplanung aufgegleist. Bis ins Jahr 2035 wollen sie einen Überblick erhalten über die Raumplanung, das Bevölkerungswachstum und die neuen Schulräume. Zusammen würden sie festlegen, was die Vorgaben des Volksschulamts bezüglich Anzahl und Grösse der Räume seien. Dies würden sie detailliert anschauen. Bei Gelegenheit solle dies zuhanden des Stadtrats verabschiedet werden. Ob es allen genehm sei, wisse er nicht, aber das werde nun an die Hand genommen, damit langfristig geplant werden könne.

Der Stadtrat plane den Bau einer Dreifachturnhalle mit darüber liegendem Schulraum. Dies sei sicher besser als zwei Objekte zu bauen. Es komme günstiger, es werde weniger Land benötigt und die Bauzeit sei kürzer. Der Stadtrat rechne mit Erstellungskosten von CHF 18.8 Mio. bei einer Planungsgenauigkeit von +/- 20%. Natürlich stünden bei einem so wichtigen Vorhaben die Kosteneffizienz und die zukünftigen Betriebs- und Unterhaltskosten im Vordergrund.

Da seit der ersten Projektstudie viel Zeit vergangen sei und sie noch mehr Planungssicherheit erreichen wollen, habe die Dienststelle Immobilien im März 2019 eine Grobkostenschätzung bei der Firma Buser Partner Bauökonomie AG in Auftrag gegeben. Damit solle das Projekt nochmals auf seine Machbarkeit hin geprüft werden, ob es Einsparpotenzial gebe und ob die angegebenen Kosten Sinn machen würden. Wie bereits gehört, sei die Erkenntnis, dass sie mit den CHF 18.8 Mio. auf der sportlichen Seite seien. Es liege aber ein kompaktes und von der statischen Struktur durchdachtes Konzept vor. Bezüglich Spar- und Optimierungspotenzial hätten sie darauf hingewiesen, dass die Lage des Geräteraums im Untergeschoss nicht optimal sei. Die Grösse der Eingangshalle und die Überprüfung der Verkehrswege müsse geklärt werden, ebenso die Erschliessung mit dem Lift sowie die Komplexität und Entwässerung der Dachlandschaft. Es sei bestätigt worden, dass die Kombination

aus Beton- und Holzkonstruktion Sinn mache. Eine reine Holzkonstruktion sei wesentlich teurer als eine traditionelle Bauweise. Die Grösse der Träger über der Sporthalle sei als sinnvoll und als gute Lösung erachtet worden. Auch bezüglich Honorarkosten sei darauf hingewiesen worden, dass durch eine separate Ausschreibung der Fachplanerleistungen ein Pauschalhonorar gemacht werden könne. Die Kubik- und Quadratmeterpreise seien absolut vergleichbar mit anderen Schulbauten in der Region oder in der Schweiz. Der in der Weisung ausgewiesene Betrag von CHF 18.8 Mio. sei eher an der unteren Grenze. Also eine sportliche Vorgabe. Es werde unbedingt empfohlen, einen Kostenplaner oder Bauherrenvertreter beizuziehen. Auch dies sei etwas, was die Sachkommission gewünscht habe und sie machen würden. Dieses Geld sei aber nicht im vorliegenden Kostenvoranschlag eingerechnet.

Die Schlussfolgerung der Grobkostenschätzung sei klar. Wesentliche Kosteneinsparungen können nur gemacht werden, wenn das Raumprogramm oder die Halle redimensioniert würden. Er glaube aber, dass niemand das wolle. Letztendlich sei der Entscheid des Regierungsrats, in der Au eine Kantonsschule zu bauen, ausschlaggebend dafür gewesen, eine Dreifachturnhalle zu bauen. Ein Verzicht auf eine Dreifachturnhalle sei sicher auch nicht ein gutes Zeichen gegenüber dem Kanton. Sie wollen auch alle Anforderungen an die Qualität erfüllen, die Lebenszykluskosten tief halten und energetisch bauen. All das sei nicht gratis.

Er mache noch ein Rechenbeispiel. Wenn CHF 800'000.- weniger ausgegeben werden und das Schulhaus über 33 Jahre abgeschrieben werde, ergebe das CHF 24'000.- weniger Abschreibungen pro Jahr. Bei 1.5% Kapitalkosten würden es CHF 12'000.- weniger Kapitalfolgekosten sein. Rein theoretisch könnten somit CHF 36'000.- pro Jahr gespart werden. Diesen CHF 36'000.- stünden aber möglicherweise höhere Unterhalts- und Energiebezugskosten gegenüber, da nicht nur kostengünstig, sondern billig gebaut werden müsse. Gar nicht erst wolle er von Container sprechen, die aufgestellt werden müssten, um den erwarteten Schulraum kurzfristig bereitzustellen.

Er gebe auch noch einen kurzen Blick auf die Submission. Im Submissionsleitfaden stehe unter Punkt 1 Grundsatz: „Der Stadtrat bekennt sich zu einem wirksamen Wettbewerb, zur Nachhaltigkeit und zur wirtschaftlichen Verwendung der öffentlichen Mittel unter Ausnützung des Spielraums zu Gunsten des lokalen Gewerbes im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.“ Wenn sie mit CHF 18.8 Mio. an der unteren Grenze seien und absolut billig bauen müssen, würden sie sehr wenig Spielraum zugunsten des lokalen Gewerbes haben. Es müssen Materialien und Abläufe ausgewählt werden, die den Betriebsunterhalt günstig machen würden. Zudem seien allfällige Synergien mit der Schulanlage Steinacher zu nutzen. Es könnte ein gemeinsamer Wärmeverbund gemacht werden, um eine nachhaltige Versorgung zu gewährleisten. Zur Sicherstellung der Kosteneffizienz sei beantragt worden, einen Kostenplaner und Baurechtsvertreter beizuziehen. Das sei aber nicht im Objektkredit eingerechnet. Umso erstaunlicher sei es, dass die Sachkommission zusätzliche Anforderungen an das Projekt formuliere, die preistreibend seien und gleichzeitig sich nicht dazu äussere, wo sie konkret grössere Einsparungen sehe. Er weise auch noch darauf hin, dass die Dienststelle Immobilien seriös plane und versuche, möglichst genaue Kostenschätzungen zu machen. Wenn sich aber herausstelle, dass ein komplexer Bauuntergrund bestehe, Altlasten saniert werden müssten und Einsprachen eingehen werden, habe dies einen grossen Einfluss auf die Kosten.

Heute werde über den Projektierungskredit von CHF 450'000.- entschieden. Werde er gutgeheissen, werde ein Projekt ausgearbeitet, über das das Stimmvolk an der Urne entscheiden könne und wenn alles nach Plan laufe, werde das Gebäude Ende 2023 eingeweiht.

Im Namen des Stadtrats beantrage er, auf die Weisung einzutreten und den Projektierungskredit zu sprechen. Gleichzeitig bitte er, den Antrag B, also der Mehrheit der Sachkommission über eine Zielgrösse von CHF 18.0 Mio. abzulehnen.

Gabi Bachmann, EVP, teilt mit, bis sie jeweils an der Reihe sei, sei das Meiste bereits gesagt worden. Für die EVP würden die Argumente der Minderheit der Sachkommission besser passen und sie würden sich deshalb diesen anschliessen. Das Schulhaus solle nicht nur den heutigen Raumbedürfnissen entsprechen, sondern so gebaut sein, dass es auch bereit für die Zukunft sei. Das gleiche gelte für die Turnhalle.

Weiter habe sie ein paar Worte an die Mehrheit der Sachkommission. Sie habe sich Gedanken gemacht, wie das alles möglichst billig zu haben sei. Sie habe sich gedacht: nicht verzagen, Internet fragen, aber das sei eine Fehlanzeige gewesen. Weder Amazon noch Zalando hätten Schulhäuser im Angebot und auch bei Hornbach gebe es leider kein Fertigbauset. Es bliebe also noch der Direktimport aus China, hier seien noch genauere Abklärungen nötig. Nicht, dass dann die Container mit dem Schulhaus im Meer landen würden und dass dann wieder in Containern Schule gegeben werden müsse.

Sie wolle damit sagen, dass es sein könne, dass es irgendwo, irgendwie, auf welche Weise auch immer ein Schulhaus gebe, das alle Fünfer und Weggli vereine. Genug gross, qualitativ anständig, den Bauvorschriften entsprechend, mit Beteiligung einheimischer Unternehmen gebaut, energetisch nachhaltig, dazu flexibel und erst noch billiger als alles, was die verschiedenen Schätzungen bisher vorgerechnet hätten. Bis ein solches Schulhaus gefunden werde, würden wahrscheinlich nochmals 8 Jahre vergehen. Um jeden Preis billig könne einfach nicht sein.

Sie fänden, es sei nun genug und die Leute sollen planen und nicht nur schätzen. Es gebe sicher keine Luxuslösung, das hätten alle verstanden. Aber mit einem Kostenkorsett werde die Qualität gefährdet und die Zukunftstauglichkeit des Projekts. Da sei die EVP entschieden dagegen. Sie wolle enkeltaugliche Politik machen. Zum Thema, wie die Infrastrukturkosten infolge städtebaulichem Wachstum auch noch gedeckt werden könnten, würden sie gleich beim nächsten Geschäft noch darauf zurückkommen.

Pierre Rappazzo, GLP, sagt, dass er in Ergänzung zum Votum des Fraktionspräsidenten nachfolgende Erläuterungen habe. In der Weisung der Sachkommission und auch von anderen im Rat habe er mehrfach gehört, dass eine 3-fach Turnhalle benötigt werde, weil die Kantonsschule in die Au komme. Diesem Argument widerspreche er vehement. Wichtig sei ihm, dass sie im Rat nicht etwas vorwegnehmen würden, über das schlussendlich das Stimmvolk entscheiden werde. Darum appelliere er, dass auch die Variante ohne die 3-fach Halle gerechnet werde, da es sein könne, dass die Kantonsschule in der Au nicht komme. Nicht, dass er sparen wolle, aber er frage sich, warum jede Turnklasse eine Turnhalle benö-

tige. Vielleicht sei es damals, als er noch in die Schule gegangen sei, für die Kinder ein Bedürfnis gewesen, sich auch Drinnen zu bewegen und nicht nur immer im Wald herumlaufen zu müssen. Heute sehe er es anders. Sie müssten schauen, dass die Kinder nach Draussen kämen, da sie sonst den ganzen Tag in irgendeiner Ecke mit dem Tablet sässen. Die Turnstunde sei ein saugutes Gefäss, dass sich die Kinder Draussen bewegen würden.

Anträge der Sachkommission

Die einstimmige Sachkommission beantragt:

1. Auf Weisung 4 ist einzutreten.
2. Für die Planung der Erweiterung der Schulanlage Ort, Schulraum auf neuer Sporthalle, wird zur Ausarbeitung eines Vorprojekts ein Projektierungskredit von CHF 450'000.- bewilligt.

Zusätzlich wird der Stadtrat beauftragt:

- 2.1 bei der Projektierung das Raumprogramm zu überprüfen und auf das Notwendige zu beschränken;
 - 2.2 die Räume so flexibel zu bauen, dass eine Umsetzung schnell und kostengünstig realisiert werden kann;
 - 2.3 eine möglichst kostengünstige Umsetzung anzustreben unter Einbezug der Lebenszykluskosten;
 - 2.4 seinen Ermessensspielraum bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben auszunutzen;
 - 2.5 das Ergebnis seiner Abklärungen zu den Ziffern 2.1 - 2.4 in der Weisung zum Objektkredit darzulegen;
 - 2.6 zur Sicherstellung der Kosteneffizienz einen Kostenplaner mit ausgewiesener Erfahrung im Schulhausbau beizuziehen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Eine **Mehrheit der Sachkommission** beantragt überdies:

Die Planungsverantwortlichen haben sich bei der Projektierung an eine betragsmässige Zielgrösse von CHF 18.0 Mio. zu halten.

Für eine **Minderheit der Sachkommission** wird mit dem Beizug eines Kostenplaners und der Grobkostenschätzung von CHF 18.8 Mio. (+/-20%) in der Weisung 4 den finanziellen Anforderungen an die Projektierung genügend Rechnung getragen, weshalb sie explizit folgenden Antrag stellt:

Auf die Vorgabe einer frankenmässigen Zielgrösse zuhanden der Planungsverantwortlichen ist zu verzichten.

Gemeinderatspräsident André Zürrer erklärt das Abstimmungsprozedere. Zuerst werde zwischen dem Mehrheitsantrag und dem Minderheitsantrag, also für oder gegen eine beitragsmässige Zielgrösse für die Planungsverantwortlichen abgestimmt. Jedes Ratsmitglied habe nur eine Stimme. Im Anschluss werde über den Hauptantrag, als Zustimmung oder Ablehnung der Weisung abgestimmt. Über die Punkte 2.1 bis 2.6 werde nicht abgestimmt, sie würden zum Hauptantrag gehören.

Auf Nachfrage von **Gemeinderatspräsident André Zürrer** gibt es gegen das Vorgehen keine Einwände.

Abstimmung über den Mehrheits- bzw. Minderheitsantrag

Der Rat stimmt dem Minderheitsantrag mit 15:14 Stimmen zu. Somit wird auf die Vorgabe einer frankenmässigen Zielgrösse zuhanden der Planungsverantwortlichen verzichtet.

Schlussabstimmung (fak. Referendum, mit Stimmenzähler)

Der Rat stimmt der Weisung 4 mit 29:0 Stimmen zu.

04.05.20

4. Weisung 8, vom 22. Oktober 2018, Teilrevision der Nutzungsplanung, Gebiet AuPark-Areal; Festsetzung

04.05.20

5. Weisung 9, vom 22. Oktober 2018, Privater Gestaltungsplan AuPark; Festsetzung

Gemeinderatspräsident André Zürrer informiert, dass eine getrennte Diskussion bei diesen zwei Weisungen wenig Sinn mache. Deshalb werde vorgeschlagen, die Weisungen analog zum Bericht und Antrag der Raumplanungskommission zusammen zu diskutieren. Die Abstimmung finde jedoch am Schluss getrennt statt.

Auf Nachfrage **des Gemeinderatspräsidenten André Zürrer** gibt es keine Einwände gegenüber dem Vorgehen. Zudem wird auf Nachfrage auf die Eintrittsdebatten zu den Weisungen 8 und 9 verzichtet.

Detailberatung Weisungen 8 und 9:

Hansjörg Schmid, Präsident der Raumplanungskommission, SP, führt aus, dass die geplante grosse Überbauung auf dem ehemaligen Alcatel-Areal in der Au hohe Wellen geworfen habe. Viele Örtler hätten befürchtet, dass es eine Monsterüberbauung gebe und dass sogar Hochhäuser entstehen würden. Schon früh habe sich Widerstand gegen solche Pläne formiert. Lange sei unklar gewesen, ob auf dem Areal die Kantonsschule entstehe, die am linken Seeufer schon längst fällig sei. Der Kanton habe den Entscheid immer wieder hinaus geschoben. Dass es nun der Standort in der Au sein solle, werde überall begrüsst. Noch sei

die Schule aber nicht gebaut, es brauche noch die Zustimmung zum Gestaltungsplan. Das Areal werde schon über längere Zeit kaum mehr genutzt und es sei nicht unbedingt ein attraktiver Anblick. Nun lägen die Pläne vor. Die Kantonsschule komme, die Überbauung werde gross, es werde sehr verdichtet gebaut, aber Hochhäuser seien, wie im ganzen Gebiet von Wädenswil, vom Tisch, obwohl sie grundsätzlich möglich seien.

Er gehe davon aus, dass die Vorlagen, die Weisungen 8 und 9, allen hier Anwesenden präsent seien. Es habe viele Gelegenheiten gegeben, sich bei Infoveranstaltungen sowie aus den Medien und dem Bericht ein Bild zu machen. Er verzichte darum heute darauf, die Vorlage nochmals im Detail vorzustellen. Er fasse lediglich die wichtigsten Eckwerte zusammen.

Vorausschicken wolle er, wie André Zürrer bereits angesprochen habe, dass die Weisungen 8 und 9 in der Raumplanungskommission gemeinsam besprochen worden seien, da die beiden Geschäfte eng zusammengehören würden und der AuPark gemäss privatem Gestaltungsplan nur realisiert werden könne, wenn auch der Teilrevision der Nutzungsplanung zugestimmt werde. Der Bericht widerspiegeln diese Herangehensweise.

Auf dem Areal solle ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen entstehen. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans sei die Umzonung des Areals von der heutigen Industriezone C in die Mischzone Wohnen mit Gewerbe WG5/85% vorgesehen. Mit der Umzonung sei für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht erlassen worden. Der Kanton Zürich erwerbe für die Kantonsschule ca. 10'880 m² Land von der Grundeigentümerin. Die Umzonung sichere einen Mindestanteil von 25% der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten. Die Mischzone WG5/85% ermögliche mittels der Arealüberbauung eine maximale Ausnützung von 110%. Mittels Gestaltungsplan sei eine maximale Ausnützung von 133% möglich. Die Gebäudehöhen des Richtprojekts, gemessen ab dem gewachsenen Boden, würden zwischen ca. 13 und 23 Metern betragen.

Zur Vorlage seien Einwendungen von Parteien, Verbänden, Interessensgemeinschaften, den Werken der Stadt Wädenswil sowie Privatpersonen eingegangen. Einige davon hätten ganz oder teilweise berücksichtigt werden können. Insbesondere sei die Höhe der Gebäude auf maximal 25 Meter begrenzt und Hochhäuser seien explizit ausgeschlossen worden.

Aufgrund der Umzonung und der höheren möglichen Ausnützung durch den Gestaltungsplan ergebe sich für die Grundeigentümerin einen Mehrwert. Der Ausgleich dieser planungsbedingten Vorteile habe der Stadtrat in einem Vertrag mit der Grundeigentümerin geregelt. Die Berechnung des Bodenwerts vor und nach der Umzonung sowie die Berechnung des Mehrwerts infolge des Gestaltungsplans seien durch eine ausgewiesene Firma im Bereich Immobilienbewertung/Bauentwicklung erfolgt. Diese habe drei Szenarien berechnet. Der Mehrwert des Durchschnittszenarios betrage rund CHF 20.0 Mio. Im Laufe der Verhandlungen sei der Grundeigentümerin mitgeteilt worden, dass die Stadt Wädenswil einen Ausgleich der Planungsvorteile von rund 20% bis 30% erwarte. Die Grundeigentümerin habe eine Mehrwertabgabe in der Grössenordnung von CHF 5.0 Mio. als ökonomisch angemessen betrachtet. Dies entspreche einem Mehrwert von ca. CHF 20.0 Mio. bei einer Abgabe von 25%. Auf das hätten sie sich geeinigt.

Der Anteil an bezahlbaren Wohnungen sei auf 20% festgelegt worden, was einer Fläche von ca. 5'700 m² entspreche. Damit verbunden sei eine zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe werde wie folgt verwendet:

- CHF 0.5 Mio. als Beitrag an Infrastrukturen, zur Verschönerung des AuPark und der Au-Promenade.
- CHF 4.5 Mio. sollen für die 20% bezahlbares Wohnen verwendet werden.

Unter dem Begriff bezahlbarer Wohnraum würden Mietwohnungen für die mittleren Einkommensschichten verstanden. Die Umsetzung des bezahlbaren Wohnens solle wenn möglich durch den Verkauf einer schlüsselfertigen Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen oder sei unter Auflagen durch die Grundeigentümerin zu erstellen. Die durchschnittlich maximal zulässige Nettomiete für eine 4 ½-Zimmerwohnung belaufe sich zwischen CHF 1'880.- bis CHF 2'297.-.

Weiter sei ein Finanzierungsschlüssel zu den Investitionen und zum Unterhalt des öffentlichen Parks vereinbart worden. Gemäss diesem Schlüssel übernehme die Stadt 40%, der Kanton und die Grundeigentümerin würden je 30% der Kosten übernehmen, wobei diese von der Grundeigentümerin über eine Einmalzahlung in der Höhe von CHF 1.65 Mio. abgegolten werde.

Das seien die wichtigsten Eckwerte zur Überbauung. Er komme nun zur Diskussion in der Raumplanungskommission. Beim Gestaltungsplan AuPark handle es sich um einen privaten Gestaltungsplan. Im Grundsatz würden sowohl die Kommission als auch der Gemeinderat privaten Gestaltungsplänen nur zustimmen oder sie ablehnen können. Anträge auf Änderungen wie bei einem öffentlichen Gestaltungsplan seien nicht möglich. Dennoch habe die Vorlage aus den eingangs erwähnten Gründen in der Raumplanungskommission zu langen Diskussionen geführt. Es sei ein heiss umstrittenes Thema.

Der Planungsprozess sei ihnen von Sandro Capeder, Planen und Bauen, anhand einer Präsentation im Detail vorgestellt worden. Stadtpräsident Philipp Kutter und Stadtrat Planen und Bauen Heini Hauser, sowie die Leiterin Planen und Bauen, Rita Newnam, hätten der Raumplanungskommission erläutert, wie es zum Projekt gekommen sei und was die Überlegungen des Stadtrats gewesen seien. All diesen Personen sei an dieser Stelle herzlich gedankt für die sorgfältige Vorbereitung. Ein spezieller Dank komme auch von ihm, da es heute seine letzte Sitzung sei. Die Zusammenarbeit mit der Abteilung Planen und Bauen sei immer sehr angenehm gewesen. Die hervorragende Vorbereitung sei für die Kommission eine grosse Hilfe gewesen.

Eine Sitzung sei dem Thema Mehrwertausgleich gewidmet gewesen. Martin Bühler vom Unternehmen Fahrländer Partner AG habe anhand einer ausführlichen Präsentation aufgezeigt, wie der Mehrwert des Projekts ermittelt worden sei. Das sei eine ziemlich komplizierte Berechnung. Er verschone sie mit Details dazu. Für die Mitglieder der Raumplanungskommission seien das Verfahren und die Berechnungen nachvollziehbar gewesen und für die Mehrheit der Kommission seien die berechneten Grössenordnungen plausibel gewesen.

Er komme nun zur inhaltlichen Diskussion der Vorlage. Folgende Punkte seien eingehend diskutiert und seitens Planen und Bauen erläutert worden:

- Ein Kritikpunkt sei gewesen, dass der Investor den Anteil preisgünstiger Wohnungen erst mit der letzten Bauetappe realisiert haben müsse. Er könne zuerst die Wohnungen erstellen, die zum Marktpreis verkauft oder vermietet würden. Falls die preisgünstigen Wohnungen innerhalb von 10 Jahren ab Baubeginn der ersten Etappe nicht realisiert seien, könne die Stadt das Land erwerben und die Wohnungen selber erstellen oder erstellen lassen. Der Stadtrat habe nach Ablauf dieser Frist fünf Jahre Zeit, um mitzuteilen, ob er das Kaufrecht ausüben wolle. Es seien in der Kommission Bedenken geäußert worden, dass 15 Jahre verstreichen könnten, bis der Bau dieser Wohnungen auch nur ins Auge gefasst würden. Es bestehe die Gefahr, dass sich der Bau der preisgünstigen Wohnungen stark verzögere oder dass sie gar nicht realisiert würden. Dem sei entgegnet worden, dass die erwähnte Regelung die letztmögliche Lösung sei, falls alle Stricke reissen würden. Die Grundeigentümerschaft sei grundsätzlich interessiert, an einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu verkaufen. Es seien drei Szenarien denkbar:
 - Szenario A: Intershop finde eine Genossenschaft und baue mit dieser die Wohnungen.
 - Szenario B: Der Investor finde keine Genossenschaft und erstelle die Wohnungen selber. Damit er nicht endlos mit dem Bau zuwarte, sei eine Frist gesetzt worden, damit die Stadt notfalls selber aktiv werden könne.
 - Szenario C: Da der Landpreis für den Rückkauf im Vertrag fixiert sei und die Stadt das Land zu 5% günstiger kaufen könne, liege es nicht im Interesse der Intershop, es bis zum Szenario C kommen zu lassen, weil so Verlust gemacht werde.

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

- Ähnlich verhalte es sich mit dem Gewerbeanteil. Der angepeilte Arbeitsanteil müsse erst mit der letzten Bauetappe erreicht sein. Eine zeitliche Regelung wie bei den preisgünstigen Wohnungen fehle jedoch. Es sei befürchtet worden, dass es extrem lange dauern könne, bis Arbeitsplätze realisiert würden.

Die Kommission sei darüber aufgeklärt worden, dass bereits in der ersten Hauptetappe mindestens 2'500 m² anrechenbare Geschossfläche als Arbeitsnutzung vorzusehen sei. Dies entspreche ca. 12%. 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 betrage rund 40%.

- Weiter sei gefragt worden, wie man bei den preisgünstigen Wohnungen auf eine Vergünstigung von CHF 677.- gekommen sei.

Seitens Planen und Bauen sei ihnen erklärt worden, dass mit einer Vergünstigung von CHF 677.- pro anrechenbare Geschossfläche der Preis pro m² anrechenbare Geschossfläche CHF 1'391.- betrage. Gemäss Abklärungen bei regionalen Genossenschaften sei dies ein Preis, mit dem das angestrebte Ziel erreicht werden könne. Gemäss Vertrag können mit dieser Vergünstigung bei einem Einsatz von total CHF 4.5 Mio. insgesamt 20% der Wohnungen vergünstigt und im bezahlbaren Segment angeboten werden.

- Zweifel seien seitens einiger Vertreter in der Kommission darüber aufgekommen, ob es wirklich notwendig sei, bei der Berechnung des Mehrwerts eine Abwertung auf der Zeitachse vorzunehmen. Dies bedeutet, dass der Mehrwert abnehme, je länger es daure, bis die Gebäude fertiggestellt, vermietet oder verkauft seien. Der Wert des Landes steige ja eher.
Begründet werde die Abwertung damit, dass dem Investor Erträge entgehen würden, solange er nichts verkaufen oder vermieten könne. Dieser Effekt werde mit der Abwertung ausgeglichen.
- Eine weitere Frage sei gewesen, warum der Stadtrat einen Sicherheitsabschlag von 15% auf den Mehrertrag akzeptiere.
Das Einkalkulieren einer Sicherheitsmarge gehöre gemäss Fahrländer Partner AG zum Standard. Er werde immer gemacht. Im vorliegenden Fall sei er relativ moderat ausgefallen. Fahrländer hätten bei Vergleichsprojekten deutlich höhere Sicherheitsmargen (30%) verwendet. In der Sicherheitsmarge würden Risiken als Folge von nicht rechtskräftigem Baurecht, 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 jetzt und es sei überhaupt nicht realistisch, falls dem Geschäft zugestimmt werde, dass jetzt mit dem Bau begonnen werden könne.
- Es seien Bedenken geäussert worden, dass die ÖV-Situation spätestens dann nicht mehr genüge, wenn die Kantonsschule voll in Betrieb sei.
Planen und Bauen habe auf den vom Gemeinderat vor nicht allzu langer Zeit verabschiedeten kommunalen Richtplan verwiesen. Dieser halte eine Entwicklungsplanung im 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 leider nicht möglich, da die Strecke voll ausgelastet sei. Er habe das auch einmal ausgerechnet. Allenfalls könnten die Züge länger gemacht werden. Weil aber die Kantonsschule beabsichtige, langsam zu wachsen und der AuPark in Etappen gebaut werde, sei eine Reaktion des ZVV immer möglich.
- Ein weiterer Diskussionspunkt sei gewesen, warum für die Baufelder F/D1 (Kantonsschule) keine Zone für öffentliche Bauten ausgeschieden worden sei.

Die Erklärung dafür sei, dass in den Verhandlungen mit dem Kanton die Anforderungen an den Raumbedarf auf 1'500 Schüler angehoben worden sei. Dies habe zur Folge gehabt, dass der Kanton zusätzlich zum Baufeld F auch das Baufeld D1 benötige. Dieses Baufeld habe als Nutzung Wohnen. Solange die Kantonsschule nicht gebaut sei, wolle der Kanton keine Zone für öffentliche Bauten ausscheiden, da dies nicht der Nutzung entspreche, für welche er bezahlt habe. Durch den Kauf von Wohnflächen erkläre sich auch der relativ hohe Quadratmeterpreis, den der Kanton bezahlen müsse. Es sei aber darauf hingewiesen worden, dass es in Uetikon ähnlich gewesen sei. Das bezweifle jedoch eine Minderheit der Raumplanungskommission.

- Für gewisse Baufelder sei mit einer hohen Lärmbelastung zu rechnen. Eine Frage sei gewesen, 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. Das Einhalten der Lärmgrenzwerte werde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
- Weiter sei gefragt worden, warum der Kanton ebenfalls einen Beitrag an den Park zahle, wenn so gebaut werde, dass die Schüler keinen direkten Zugang zum Park hätten.
Da es ein öffentlicher Park sei, sei davon auszugehen, dass auch die Kantonsschüler ihn nutzen würden, sei geantwortet worden.
- Abschliessend sei über die Gefahr debattiert worden, dass die Halbinsel Au und die Naturschutzgebiete durch die Schüler und die vielen zusätzlichen Einwohner überbeansprucht würden.
Die Stadt sei sich der Problematik bewusst und führe Gespräche mit dem Amt für Landschaft und Natur.

Im Bericht und Antrag sowie in der Zürichsee-Zeitung hätten sie lesen können, dass es an der Vorlage auch Kritik gegeben habe. Seitens einer Minderheit der Raumplanungskommission seien folgende Punkte angebracht worden:

- 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 könne, falls es Widerstand gegen die sonstige Überbauung gebe.
- Weiter sei kritisiert worden, dass das Projekt überdimensioniert und für das Quartier unverträglich sei.
- Es sei seitens Stadtrat keine Gesamtvision für das Areal entwickelt worden, bevor die Vorlage für die Beratung in der Kommission gekommen sei. Wünschenswert seien eine Abschätzung der Folgen der Überbauung auf die Entwicklung des Areals respektive dessen Belastung gewesen. 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 sei zwar vom Investor und der Stadt gemeinsam in Auftrag gegeben, aber vom Investor bezahlt worden. Dadurch sei gemäss der Minderheit der Mitglieder der Raumplanungskommission nicht sichergestellt, dass der Mehrwert auf einer vollständig neutralen Basis ermittelt worden sei. Nützlich wäre auch gewesen, zwei Gutachten zu erstellen, beispielsweise eines seitens Investor und eines seitens Stadt. Dann hätten sie Vergleichsmöglichkeiten gehabt und den wahren Mehrwert besser ermitteln und allenfalls mehr herausholen können. Die Vertreter des Stadtrats hätten sich auf den Standpunkt gestellt, dass es sich um eine neutrale Studie handle. Aufgrund der hohen Kosten von CHF 50'000.- bis CHF 60'000.- für ein weiteres Gutachten sowie einer dadurch wohl resultierenden weiteren Verzögerung des Projekts hätten die Vertreter der Minderheit in der Raumplanungskommission darauf verzichtet, ein weiteres Gutachten zu beantragen.

Gemeinderatspräsident André Zürrer macht Hansjörg Schmid darauf aufmerksam, dass ihm langsam die Zeit davonlaufe und er bereits seit mehr als 25 Minuten spreche.

Hansjörg Schmid, Präsident der Raumplanungskommission, SP, fährt weiter.

- Weiter sei kritisiert worden, dass der Kanton bezüglich der Kantonsschule schlecht verhandelt habe. Das sei nicht Sache der Stadt Wädenswil sondern des Gemeinderats.
- Ebenso sei die Aufwertung des Parks auf dem Gelände nicht Aufgabe der Stadt, sondern des Investors.

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

Er komme nun zur abschliessenden Beurteilung der Vorlagen durch die Raumplanungskommission. Die grosse Mehrheit der Raumplanungskommission spreche sich nach sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile für die Vorlagen aus. Er verzichte darauf, die Anträge vorzulesen und komme direkt zur Meinung der SP-Fraktion.

Die SP-Fraktion sei gespalten. Die Vertreterinnen aus der Au stünden dem Projekt skeptisch gegenüber und würden es ablehnen. Die Vertreterinnen und Vertreter aus Wädenswil würden jedoch zustimmen. Er sei ein Vertreter, der nach Prüfung der Vor- und Nachteile der Vorlage zugestimmt habe. Dies vor allem auch im Hinblick der Realisierung der Kantonsschule sowie von preisgünstigem Wohnraum. Für die Minderheit der Fraktion, die sich gegen die Vorlage ausgesprochen habe, werde Mona Fahmy das Wort ergreifen. Er entschuldige sich, dass er überzogen habe.

Mona Fahmy, SP, teilt mit, dass sie täglich auf das ehemalige Alcatel Areal schaue. Es sei eine Industriebrache und nichts Schönes. Es sei richtig, dass dort etwas Neues hinkomme.

In mehreren Sitzungen hätten ihnen Stadtpräsident Philipp Kutter und Stadtrat Heini Hauser das Projekt AuPark vorgestellt und die sehr kritischen Fragen beantwortet. Sie danke an dieser Stelle herzlich. Ganz besonders danke sie auch Sandro Capeder und Rita Newnam für die hervorragend geleistete Arbeit.

Wie gesagt, auch sie begrüsse es, dass das Areal entwickelt werde. Ganz besonders freue sie, dass das Gymnasium in die Au komme. Auch wenn es finanziell ein eher uninteressantes Geschäft sei, trage es sehr viel zum guten Ruf von Wädenswil als Bildungsstandort bei. Jetzt komme aber das Aber. Die Freude über die Weiterentwicklung des Areals werde allerdings getrübt, wenn die Verpackung aufgemacht und der Inhalt genauer anschaut werde. Sie führe nicht mehr alle Kritikpunkte auf, sondern gehe nur noch auf die wesentlichen Punkte ein:

- Das Vorhaben sei überdimensioniert. Eine 133%-Auslastung sei nicht quartierverträglich. Es hätten sogar 140% sein sollen, bevor der Kanton das Gymnasium um ein Stockwerk reduziert habe, weil es nicht benötigt werde. An der Anzahl Wohnungen habe sich nichts geändert. Es seien 300 Wohnungen gewesen, die geplant worden seien, bevor der Standort fürs Gymi überhaupt festgestanden sei. Das habe im 2013 in der Zeitung gestanden. Heute sei es immer noch die gleiche Anzahl Wohnungen. Eine 133%-Auslastung gebe es sonst nirgends in Wädenswil. Ihr sei unverständlich, warum hier ein Präzedenzfall geschaffen worden sei. Weder die Au noch Wädenswil seien Downtown Zürich. Ja, die Schweiz wachse und es müsse verdichtet werden, aber bitte massvoll. Eine happige Verdichtung sei nur dann verdaulich, wenn die nötige Infrastruktur vorhanden sei und es die Bevölkerung nicht zu viel koste. Wie sie aus der vorangehenden Diskussion gehört hätten, seien nicht alle bereit, die Kosten zu tragen, die nötig seien, nur damit sie die Lebensqualität hätten und die Nachkommen profitieren können. Die grosse Auslastung des AuPark bedeute auf einen Schlag auch deutlich mehr Verkehr. Im motorisierten Individualverkehr, das sei vielleicht für die bürgerlichen Ratskolleginnen und -kollegen Interessant, heisse das mehr Stau vor allem von der Autobahnzufahrt. Für die linken und grünen Ratskolleginnen und -kollegen bedeute mehr Verkehr, dass die Züge ausgelastet seien und die Busse im Stau stünden. Dies seien alles Punkte, die berücksichtigt werden müssten, vor allem da die Au noch nicht ausgewachsen sei. Es komme mehr. Vor allem das Gebiet um den Bahnhof solle noch stark weiterentwickelt werden. Planen und Bauen habe verdankenswerterweise die Bevölkerung an einer Veranstaltung darüber informiert und Gelegenheit geboten, mitzureden. Leider sei das beim AuPark nicht der Fall gewesen. Die Bevölkerung habe da wenig zu sagen gehabt und die Einwendungen seien kaum berücksichtigt worden. Geprüft seien die meisten Einwendungen von der Intershop worden. Wie Hansjörg Schmid bereits erwähnt habe, könne nur Ja oder Nein gesagt werden, wirklich mitreden könnten sie nicht, da keine Änderungs- oder Verbesserungsvorschläge angebracht werden können.
- Bezüglich Gewerbe hätten sie die Chance verpasst, auf dem einzigen noch grossen Areal in der Au und in Wädenswil zahlungskräftiges Gewerbe anzusiedeln. Gewerbebetriebe seien attraktivere Steuerzahler als Wohnungsbesitzer oder Mieter. Zwar könne gesagt, werden, sie hätten bereits viel Gewerbe und die städtischen Finanzen seien super, da spiele es nicht so eine Rolle. Aber bei jeder Diskussion, in der es um Kosten

gehe, komme wieder das zahlungskräftige Gewerbe ins Spiel. Ob die Stadt versucht habe, zahlungskräftiges Gewerbe anzulocken, könne sie nicht beurteilen.

- Bei den verschiedenen Projektierungsetappen sei ihres Erachtens bezahlbarer Wohnraum nicht sichergestellt. Sie freue sich schon, in 10 Jahren darüber zu diskutieren, falls sie noch im Gemeinderat sitze, ob das Land vergünstigt gekauft werden solle oder nicht. Sie würden es sehen.
- Sie komme nun zum Mehrwertausgleich. Dieser müsste ihrer Meinung nach deutlich höher sein. Das spezialisierte Büro Fahrländer Partner AG habe den Mehrwert auf CHF 20.0 Mio. geschätzt. Die Firma sage aber auch, dass die Differenzen bei der Berechnung beachtlich sein können, je nachdem, von welchen Annahmen ausgegangen werde. Wenn noch ein zweites oder drittes Büro hinzugezogen worden wären, hätte es nochmals einen ganz anderen Wert gegeben. Bedauerlich bzw. ein Schönheitsfehler sei, dass die Schätzung von der Firma Intershop bezahlt worden sei, auch wenn die Schätzung punktgenau sei. Für sie werde dem immer anhaften, dass es vielleicht doch nicht ganz so unabhängig sei, wie es gewünscht worden wäre. Als Mehrwertausgleich seien 25% verhandelt worden, also CHF 5.0 Mio. Dabei würden CHF 500'000.- in den Ausbau eines Parks gesteckt und CHF 4.5 Mio. in bezahlbaren Wohnraum. Für den Ausbau der nötigen Infrastruktur ausserhalb des Areals sei nichts vorgesehen. In der NZZ habe sie gelesen, dass Bülach beim Grossprojekt Bülach Nord 35% Mehrwertausgleich herausgeholt habe. Die Verhandlungen seien hart gewesen, habe der Bauvorstand in der NZZ gesagt, aber ohne Gegenleistung hätte es keinen Gestaltungsplan gegeben. Die Stadt Wädenswil habe sich mit 25% zufrieden geben, auch aus Angst, sie bekämen am Schluss doch nicht mehr. Also lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach. Dabei übersähen sie die Taube, die direkt vor ihnen im Käfig sitze, nämlich die Weisung 8, Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet AuPark. Nur, wenn der Umzonung zugestimmt werde, könne der Bauherr dort seine Wohnungen und damit seinen Gewinn realisieren. Das sei ihm auch gegönnt. Sie hätten jedoch, wie Bülach, härter um den Mehrwertausgleich verhandeln sollen. Der Kanton habe den Gemeinden einen Spielraum zwischen 0% und 40% gegeben.

Sie komme zum Schluss. Es sei gut, wenn das Areal weiterentwickelt werde. Aber es gebe bessere Lösungen. Das fange bei den Dimensionen an und höre bei wichtigen Details auf, wie beispielsweise, dass die Tiefgarageneinfahrt des Areals auf die Alte Landstrasse geplant sei. Vor allem im Winter bei Dunkelheit führe dies zu einem erhöhten Sicherheitsrisiko für die Kinder auf dem Schulweg. Oder beim Park, an dem sich Wädenswil am Unterhalt beteilige, einem Park, der ihrer Meinung nach vor allem dem Gymnasium und den Schülern etwas nütze. Zu ihrem Bedauern würden sie einzelne Punkte nicht verändern, sondern nur Ja oder Nein zum Gestaltungsplan sagen können. Da für sie die Nachteile grösser seien, sage sie Nein. Die Befürchtung, damit das Gymnasium zu gefährden, teile sie nicht. Die Mittelschule sei in Planung, der Rektor angestellt, im 2020 werde in einem Provisorium gestartet. Der Kanton habe CHF 1.75 Mio. ins Provisorium investiert. In den nächsten 10 Jahren werde das Gymnasium dort sein. Was dann in 10 Jahren sein werde, sähen sie dann. Sie sei überzeugt, dass zusammen mit dem Investor und der Bevölkerung in dieser Zeit eine Lösung gefunden werde, von der Wädenswil etwas mehr habe.

Gemeinderatspräsident André Zürrer schlägt aufgrund der fortgeschrittenen Zeit vor, die Einbürgerungen vorzuziehen und eine Doppelsitzung durchzuführen.

Abstimmung über eine Doppelsitzung

Der Rat stimmt dem Antrag grossmehrheitlich zu.

06.03.01

11. Einbürgerungen:

HEGAB Rasha, geb. 10. März 1981 in Ismailia (Ägypten), verheiratet, (mit Ahmed Morad, ist bereits Schweizer), und ihre Tochter **Souzana Walid Said ALI**, geb. 7. Juni 2002 in Anquillara (Italien), beide ägyptische Staatsangehörige, wohnhaft in Wädenswil, Tannstrasse 2

Einbürgerungsgebühr: CHF 2'400.-
Referentin: Sandy Bossert

Gegen die vorliegende Einbürgerung gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Somit wird **Rasha HEGAB und Souzana Walid Said ALI** das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

MC LACHLAN Neil Andrew, geb. 15. November 1975 in Wien (Österreich), britischer Staatsangehöriger, mit seiner Ehefrau **Anita Christine GÖCKEL**, geb. 12. Juli 1973 in Miltenberg (Deutschland), deutsche und finnische Staatsangehörige, und den Kindern **Alexander James MC LACHLAN**, geb. 30. Oktober 2009 in Zollikon ZH, und **Carla Janet MC LACHLAN**, geb. 1. März 2012 in Zürich ZH, beide britische, deutsche und finnische Staatsangehörige, wohnhaft in Wädenswil, Bachtelstrasse 9

Einbürgerungsgebühr: CHF 3'000.-
Referent: Hans Roth

Gegen die vorliegende Einbürgerung gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Somit wird **Neil Andrew MC LACHLAN**, seiner Ehefrau **Anita Christine GÖCKEL** sowie den Kindern **Alexander James** und **Carla Janet MC LACHLAN** das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

NETZHAMMER Notburga Elisabeth, geb. 22. September 1958 in Klettgau (Deutschland), geschieden, deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Au-Wädenswil, Johannes-Hirt-Strasse 12

Einbürgerungsgebühr: CHF 2'400.-
Referent: Urs Hauser

Gegen die vorliegende Einbürgerung gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Somit wird **Notburga Elisabeth NETZHAMMER** das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

STEKLA Ariel Kamil, geb. 2. Dezember 1988 in Bielsko-Biala (Polen), ledig, polnischer Staatsangehöriger, wohnhaft in Au-Wädenswil, Seehaldenweg 17

Einbürgerungsgebühr: CHF 2'400.-
Referentin: Sandy Bossert

Gegen die vorliegende Einbürgerung gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Somit wird **Ariel Kamil STEKLA** das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

STÖßER Susanne Maria, geb. 1. Februar 1983 in Bühl (Deutschland), ledig, deutsche Staatsangehörige, wohnhaft in Wädenswil, Pfannenstilstrasse 1

Einbürgerungsgebühr: CHF 2'400.-
Referent: Hans Roth

Gegen die vorliegende Einbürgerung gibt es keine Wortmeldungen und Gegenanträge. Somit wird **Susanne Maria STÖßER** das Wädenswiler Bürgerrecht erteilt.

Gemeinderatspräsident André Zürrer fügt hinzu, dass mit der Zustimmung durch den Gemeinderat alle heute Abend das Wädenswiler Bürgerrecht erworben hätten, unter Vorbehalt der Genehmigung durch Bund und Kanton. „Herzliche Gratulation an alle.“ Er bitte sie, dass sie doch von den neuen Rechten Gebrauch machen und sich am Wädenswiler Stadtleben beteiligen sollen. Der Stadtrat führe zwei Mal pro Jahr einen Neubürger- und Neuzuzügeranlass durch. Dazu seien sie herzlich eingeladen. Sie würden in absehbarer Zeit entsprechend Post erhalten. Die eingebürgerten Personen sollen nach der Sitzung noch kurz nach vorne an den Tisch kommen. Ihnen werde noch ein kleines Präsent überreicht.

***** 20 Minuten Pause *****

Gemeinderatspräsident André Zürrer erklärt, dass die Pizza von der Pizzeria Picante geliefert worden sei. Der Inhaber habe im letzten Jahr das Wädenswiler Bürgerrecht erhalten. Als Dank habe er dem Gemeinderat eine Pizza offeriert.

Hans Roth, SP, teilt mit, dass der Inhaber im Stress sei und leider nicht selber anwesend sein könne. Er könne sich noch gut an das Einbürgerungsgespräch erinnern. Der Bewerber habe in 3 bis 4 Minuten erklärt, was in der Schweiz alles gut sei. Das hätte man eigentlich auf Video aufnehmen können für künftige Einbürgerungswillige.

Gemeinderatspräsident André Zürrer informiert, dass die Detailberatung zu den Weisungen 8 und 9 nun fortgesetzt werde.

Christian Nufer, FDP, sagt, dass er sich zuerst beim Stadtrat Planen und Bauen Heini Hauser sowie seinen bereits erwähnten Mitarbeitenden für die kompetente Mithilfe und Beantwortung aller gestellten Fragen während der Bearbeitung dieser Weisung bedanke. Es sei eine vergleichsweise intensive Beratung innerhalb der Raumplanungskommission gewesen, obwohl die Abteilung Planen und Bauen sie stets fachkundig und fachlich neutral begleitet habe.

Die FDP freue sich darüber, dass auf dieser Industriebrache, die die letzten Jahrzehnte dahin vegetiert sei, endlich Leben einziehe. So habe die FDP den Gestaltungsplan mit grossem Interesse studiert und intensiv beraten.

Dass auf diesem Areal Wohnungen und eine Mittelschule zu stehen kämen, nehme die FDP zur Kenntnis. Für die FDP sei es durchaus wünschbar gewesen, auf der alten Industriebrache neues Gewerbe anzusiedeln. Dies hätte der Stadt vermutlich einen höheren Steuerertrag eingebracht, als eine Schule und ein paar Wohnungen, von welchen noch ein paar vergünstigt würden. Ob Gewerbe nicht machbar gewesen sei oder ob andere Gründe für den Wohnungsbau ausschlaggebend gewesen seien, entziehe sich ihrer Kenntnis. Die FDP sehe es schlussendlich aber lieber, dass auf diesem Areal wieder Leben einkehre, statt dass diese Brache noch weitere Jahrzehnte ungenutzt daliege.

Dass dieses Areal mit einer höheren Baudichte belegt werde, begrüsse die FDP, würden doch damit wertvolle Landreserven geschont. So würden auf relativ engem Raum neue Einwohner angesiedelt. Auch das bringe gegenüber dem jetzigen Zustand und einer kleineren Dichte sicher ein Mehrfaches an Steuerertrag. Zudem sei dieses Areal bereits mit der nötigen Infrastruktur wie Wasser, Gas, Abwasser, Strassen und ÖV erschlossen oder mindestens umschlossen. Dies darum, weil das Areal bereits früher durch die Industrie intensiv genutzt worden sei.

Auch mit dem Thema Mehrwertausgleich habe sich die FDP auseinandergesetzt. Dass sich die Stadt mit dem zukünftigen Investor, dank einer Studie, auf einen Kompromiss einig werden können, begrüsse die FDP. Mit der Verwendung des Ausgleichs sei die FDP jedoch nicht ganz glücklich. Erneut werde das ganze Geld innerhalb des Areals eingesetzt. Dies trotz der Kenntnis, dass die dichte Wohnbauweise in naher Zukunft auch Investitionen in die nähere Umgebungsinfrastruktur nach sich ziehe. So wäre es vermutlich intelligenter gewesen, diesen Betrag in die naheliegenden Schulhäuser zu investieren. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan würden wieder einmal ein paar Wenige profitieren wie auch vom vergünstigten Wohnraum. Der Rest der Bevölkerung von Wädenswil müsse die Zeche bezahlen.

Trotz den erwähnten Mängeln überwiege für die FDP das Positive. Die FDP unterstütze daher die Teilrevision des Nutzungsplans, wie sie in der Weisung 8 beschrieben sei, und auch den Gestaltungsplan, wie er in der Weisung 9 vorliege.

Ulrich Reiter, Grüne, führt aus, dass auch er sich dem Dank seiner Vorredner anschliesse und sich bei der Abteilung Planen und Bauen für die geleistete Vorarbeit bedanke.

Er fange mit dem Wesentlichen an. Die Fraktion der Grünen lehne die Weisung 9, Gestaltungsplan AuPark, in der jetzigen Form ab. Im Folgenden werde er darauf eingehen, welche Gründe sie zur Ablehnung bewegt hätten und warum sie gegen den Gestaltungsplan das Referendum ergreifen würden.

Seit rund 1 ½ Jahren hätten die Bevölkerung und der Gemeinderat Wädenswil die Möglichkeit, sich das Projekt AuPark anzusehen, zu diskutieren und gegebenenfalls Einwendungen vorzubringen. Dabei gehe es nicht um einen Gestaltungsplan mit geringer Auswirkung wie beispielsweise im Appital, sondern um eine zentrale Entwicklungsfläche in der Au, die für lange Zeit das zukünftige Stadtbild prägen werde. Die Möglichkeiten für Einwendungen hätten viele Einwohner, Interessensgruppen und Parteien genutzt und viele unterschiedliche Anliegen vorgebracht. Die Einwendungen zu Themen wie geplante übermässige Verdichtung, Verkehrsplanung, Mehrwertabschöpfung, Energiekonzept, Forderungen nach einem Quartierzentrum, mehr Gewerbeflächen, etc., seien vom bürgerlich dominierten Stadtrat und dem Entwickler praktisch alle abgelehnt oder zu Ungunsten der öffentlichen Hand geändert worden. Als Beispiel nehme er die gesonderte Ausnutzungsziffer, dass die Schule um ein Stockwerk reduziert werde. Aufgrund der Bauhöhe könne gut argumentiert werden, dass es eine Nutzungsdichte von 133% anstelle von 140% gebe. Diese Schulraumflächen würden der Mittelschule jedoch fehlen. Die Nichtberücksichtigung insbesondere folgender Punkte führe zur Ablehnung des Gestaltungsplans:

- Derzeit sei die Zentrumsplanung Au gestartet worden, die von der Stadt begleitet werde und von ihr ausgeschrieben worden sei. Sie zeige auf, wie sich die Au im Zentrum zukünftig entwickeln solle. Sie würden sich die Frage stellen, warum der Investor einen Vorsprung von drei Jahren gegenüber den anderen Grundeigentümern erhalten habe, damit er den Gestaltungsplan habe vorbringen können und die Zentrumsplanung in der Au in einem anderen Quartier stattfinde. Wenn dieser Planung mit dem AuPark vorgegriffen werde, warum sollen sich andere Eigentümer an der jetzigen Zentrumsplanung beteiligen. Zusätzlich würden Gegebenheiten im AuPark festgelegt, die nicht geändert werden können, aber einen starken Einfluss auf das Zentrum hätten, wie beispielsweise das Verkehrsaufkommen, die Anordnung der Baukörper Wohnen/Schule, Arbeitsfläche etc. Aus ihrer Sicht müsse die Zentrumsplanung Au mit echter öffentlicher Mitsprache so gestaltet werden, dass auch die Flächen im AuPark miteinbezogen würden.
- Wie bereits gehört würden in der Mehrwertberechnung viele Annahmen stecken. Hansjörg Schmid habe gesagt, es sei kompliziert. Er gehe jedoch vom Gegenteil aus. Es sei ganz einfach. Er befasse sich in seinem Beruf tagtäglich mit solchen Szenarien. Es gehe immer um Annahmen und realistische Annahmen. Wie bereits gehört, liege der Mehrwert bei CHF 5.0 Mio. Dieser Betrag basiere auf einer Gesamtberechnung von

CHF 20.0 Mio. Es müsse davon ausgegangen werden, dass der Investor auf der einen Seite Kosten für die Investition habe und auf der anderen Seite einen Mehrertrag durch eine andere Nutzung der Flächen. Der Wert von CHF 20 Mio. sei aus ihrer Sicht falsch. Der Kanton alleine bezahle rund CHF 10.0 bis CHF 13.0 Mio. an Mehrwert gegenüber einer Industrie-Gewerbefläche, obwohl er nur rund 25% der Gesamtfläche kaufe. Bei der Gesamtfläche mache der Mehrwert dann gleich CHF 40.0 Mio. aus, was einer Verdopplung der Eckwerte führe, die die Stadt mit dem Investor vereinbart habe. Bei einer Mehrwertabschöpfung von 25% dürfe nicht mit CHF 5.0 Mio. gerechnet werden, sondern mit CHF 10.0 Mio. Das heisse, es gebe genug Volumen, um auch andere, zukünftige öffentliche Investitionen, die notwendig seien, reduzieren zu können. Bereits angesprochen worden seien die zusätzlichen Infrastrukturkosten für Schulen, Verkehr, Verwaltung, etc., die mit der jetzigen Lösung nicht abgedeckt würden.

- Er könne auch noch ein oder zwei kleinere Beispiele machen. Der Stadtrat schreibe, dass für den heute absehbaren Bedarf in Wädenswil-Au ausreichend Schul- und Sportanlageninfrastruktur vorhanden sei. Das sei eine nette Untertreibung, wenn bedenkt werde, welche jährlichen Kosten derzeit für Schulcontainer bezahlt würden (z.B. Weisung 4).
- Auch bei der Verkehrsplanung gebe es Argumente des Stadtrats, die nicht schlüssig seien. Der Stadtrat schreibe, dass das umliegende Strassennetz im Rahmen eines Verkehrsgutachtens umfassend untersucht worden sei. Eine Überbeanspruchung des lokalen Verkehrssystems sei nicht zu erwarten. (Es gelte zu bedenken, dass früher täglich rund 2'000 Angestellte zum Areal gependelt seien.) Dies habe bereits sein Vorredner erwähnt. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass seit dieser Zeit mehrere tausend Einwohner in der Au wohnen und die Infrastruktur auch nützen würden, sei es mit Privatfahrzeugen oder mit dem öffentlichen Verkehr.
- Weiter schreibe der Stadtrat, dass das im Antrag gewünschte umfassende Verkehrskonzept vor allem das übergeordnete Verkehrssystem betreffe, das in der überregionalen Richt- und Sachplanung behandelt werde. Das Anliegen könne auf der kleinräumigen Ebene des Gestaltungsplans nicht berücksichtigt werden. Umso wichtiger sei es aus ihrer Sicht, dass es bei der umfassenden Zentrumsplanung aufgenommen werde.

Die Liste sei noch beliebig erweiterbar. Aus den genannten Widersprüchen aus der Planung und Vertragsgestaltung zwischen der Stadt und dem Investor und der sehr hohen Relevanz für die Au, sähen sie es als notwendig an, dass die Stimmbevölkerung über den Gestaltungsplan abstimmen könne und daher würden sie das Referendum ergreifen.

Roy Schärer, SVP, teilt mit, dass er sich wirklich kurz fasse, da vieles bereits gesagt worden sei. Er schildere die Sicht seiner Partei.

Der Standort AuPark sei für die Mittelschule sehr attraktiv, da er nahe am Bahnhof liege und den Busbetrieb entlaste. Als Industriegebiet liege er einfach zu weit weg von der Autobahn und sei daher in der heutigen Zeit nicht mehr so attraktiv. Das würde zu mehr Verkehr in der Au und auf der Seestrasse führen. Zusätzlicher Wohnraum mit einem ansehnlichen Anteil von bezahlbaren Wohnungen sei für Wädenswil wichtig. Dass dies umgesetzt werde, sei

aus seiner Sicht vertraglich sichergestellt, obwohl das moniert worden sei. Hansjörg Schmid habe es detailliert erklärt. Das Projekt sei im Grossen und Ganzen für Wädenswil stimmig und für die Region ein grosser Gewinn. So mancher junge Mensch habe bis anhin gezögert, aufgrund einer langen Anreise, die Mittelschule zu besuchen. Mit einer Schule in der Nähe werde diese Hürde natürlich wesentlich kleiner sein. Nicht zu vergessen seien die vielen neuen Arbeitsplätze, die durch die Schule in Wädenswil entstünden. Eventuell würden sich auch einige Lehrpersonen in Wädenswil ansiedeln.

In der Kommission sei die Mehrwertabschöpfung intensiv diskutiert worden. Es habe sich die Frage gestellt, ob nicht mehr herauszuholen gewesen sei. Darüber hätten sie bereits einige Details gehört. Im Nachhinein seien sie immer schlauer. Jetzt sei es einfach, etwas zu kritisieren, das vor fünf oder sechs Jahren in Auftrag gegeben worden sei. Heute sei die Sachlage eine andere. Um diese Frage sicher zu beantworten, hätte es viel Zeit und Geld gekostet und hätte auch zum Nachteil von Wädenswil ausfallen können. Es sei nicht sicher, dass eine neue Berechnung besser gewesen wäre. Sobald es eine Bauverzögerung gebe, koste das auch wieder viel Geld.

Im grossen Ganzen habe der Stadtrat aus ihrer Sicht gute Arbeit geleistet und die Interessen von Wädenswil gut vertreten. Insbesondere weil es bis anhin keine vergleichbaren Projekte gebe, sei vieles Pionierarbeit gewesen. Aus diesen Gründen sei die SVP geschlossen für die Umsetzung des Projekts.

Ein grosser Dank gehe auch wieder an die Abteilung Planen und Bauen, Heini Hauser, Sandro Capeder mit Unterstützung von Rita Newnam. Sie hätten wiederum sehr gute Arbeit geleistet und die Kommission super informiert und alle Fragen sehr gut beantwortet. Ein weiterer Dank gehe auch an die Kommissionsmitglieder für die vielen konstruktiven Diskussionen.

Stadtrat Planen und Bauen Heini Hauser begrüsst speziell die Herren von Seiten des Kantons und der Grundeigentümerschaft. Es seien dies Herr Höhener vom Mittelschul- und Berufsbildungsamt, Urs Bamert, der bereits eingesetzte Rektor, der die Schule künftig führen werde, von der Firma Intershop Herr Schneuwyl, CEO, und Herr Wirz. Es sei schön, dass sie da seien und es sei klar, dass sie Interesse an der heutigen Diskussion hätten. Nicht vergessen wolle er Verena Dressler als Präsidentin der Oberstufenschule Wädenswil.

Es habe wieder mehr Platz in der S-Bahn, seit in der Au in Wädenswil die Kantonsschule Zimmerberg in Betrieb sei. Die Jugendlichen, wie auch ihre Eltern würden das nahe „Gymi im Grünen“ schätzen. Besonders gelobt würden die gute Anbindung an den ÖV, die Nähe zum Erholungsgebiet Halbinsel Au und zum See sowie die funktionale, moderne Infrastruktur. Es habe sich als Glücksfall erwiesen, dass die Grundeigentümerschaft ihr Areal genau zu jenem Zeitpunkt entwickelt habe, als die Frage des Standorts einer neuen Kantons- oder Mittelschule am linken Zürichseeufer aktuell geworden sei. Diese Einleitung sei nicht aus seiner Feder und auch nicht aus der Zeitung, sondern es sei ein Auszug aus dem Bewerbungsdossier, das der Stadtrat vor fünf Jahren in der Vision, die darin enthalten sei, geschrieben habe. Fünf Jahre später würden sie über die raumplanerisch-rechtliche Umsetzung diskutieren. Vor rund zehn Jahren, also noch viel früher, sei erstmals über die zukünftige Nutzung des Areals in der Au zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt Wädenswil

diskutiert worden. Eine ganz grosse Palette von möglichen Nutzungen sei zur Diskussion gestanden: Einkaufen, Spital, Hotel, Gewerbe oder Industrie, Bildung und natürlich Wohnen in verschiedenen Formen.

Bereits 2011, also vor 8 Jahren, habe der Stadtrat in einem Beschluss seine Bedingungen für die Entwicklung des Areals der Eigentümerschaft bekannt gegeben. Die Einflussnahme sei nur darum möglich gewesen, da eine Umzonung begleitend dazu ans Parlament gerichtet werden musste. Die heute gültige Industriezone sei für die meisten der geplanten Nutzungen nicht richtig gewesen. Der Stadtrat habe sich in der Folge sehr engagiert für seine Ziele eingesetzt. In unzähligen Besprechungen, und da übertreibe er nicht, sei über die Nutzungen, bauliche Dichte, Mehrwertausgleich, preisgünstiges Wohnen, städtebaulicher Vertrag, öffentlicher Park und Schulnutzung diskutiert worden. Es sei nicht, wie Hansjörg Schmid erwähnt habe, einfach geregelt worden. Es sei diskutiert worden, und zwar vertieft. Die anwesenden Herren seien zum grossen Teil sicherlich gleicher Meinung.

Mit der heutigen Parlamentssitzung hätten sie die Möglichkeit, über die Zukunft der Au, die Kantonsschule, für die ganze Bevölkerung im Bezirk, insbesondere für die Jungen, und für die Industriebranche im AuPark zu bestimmen.

Er komme zu den formalen Geschäften, halte sich aber kurz. Mit der Weisung 8 stelle der Stadtrat den Antrag für die Umzonung des Areals von der Industriezone C in eine neue Wohn-/Gewerbezone WG5. Sie nähmen Kenntnis vom erläuternden Bericht, wie auch vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Mit der Festsetzung nähmen sie auch Kenntnis von der Tatsache, dass der Beschluss nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Gestaltungsplan (Weisung 9) erfolge.

Mit der Weisung 9 stelle der Stadtrat den Antrag für die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans AuPark. Auch hierbei nähmen sie Kenntnis vom erläuternden Bericht, wie auch vom Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen. Auch dieser Beschluss erfolge nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung zur Umzonung (Weisung 8).

Es könne also weder eine Umzonung alleine, noch die Festsetzung des Gestaltungsplans alleine beschlossen werden. Die beiden Geschäfte würden zusammengehören und seien auch Bestandteil des Kaufvertrags für die Parzelle der Kantonsschule. An die Parlamentarierinnen und Parlamentarier, die Nein stimmen würden, wolle er betonen, dass es keine zweite Chance für eine Kantonsschule in der Au gebe. Bei einem Nein zu einer der beiden Vorlagen werde der Kanton eine Standortbestimmung machen. Es sei dabei kaum anzunehmen, dass er sich ein zweites Mal für Wädenswil entscheiden werde. Ausserdem sei das Provisorium, das für 15 Monate in Betrieb genommen werde, maximal für fünf Jahre möglich, weil dann das Schulhaus voll belegt sei. 500 Schüler würden dort zur Schule gehen und 80 bis 90 Lehrpersonen würden unterrichten.

Inhaltlich sei vieles bereits gesagt worden, er beschränke sich deshalb nur noch auf wenige, ihm wichtige Punkte. Die GLP und die Grünen hätten im Fraktionsbericht und auch heute mündlich die mangelnde Rücksicht auf die aktuelle Entwicklungsplanung entlang der Seestrasse in der Au bemängelt. Der Standort und die Grösse der Kantonsschule würden als feste Vorgabe den Planern mitgegeben. Sie seien ein wesentlicher Faktor für diese Planung,

vergleichbar mit dem Standort des Bahnhofs, des Schulhauses Ort und der neuen Turnhalle. Diese Faktoren würden sie ja kaum kritisieren. Sie seien Tatsache. Genau das Gleiche gelte für die Kantonsschule, sie sei dann auch irgendeinmal da. Da fliesse selbstverständlich in die Mittelschule ein. Die Planer hätten die Aufgaben bereits erhalten.

Mit der Realisierung der Kantonsschule habe Wädenswil bzw. die Au die Möglichkeit zur Nutzung der Räume der Kantonsschule. Sowohl die beiden vom Kanton gebauten Turnhallen, wie auch die Mensa stünden offen für die Nutzung durch die Bevölkerung. Die Kantonsschule solle auch als Betrieb betrachtet werden. Im Endausbau würden dort weit über 100 oder 150 Mitarbeitende arbeiten, genau wisse er das nicht. Solche Arbeitgeber würden auch für Wädenswil immer wichtiger, denn nur so könnten sie auch für Arbeitgeber attraktiv sein. Indirekt werde mit der Schule auch indirekt Steuereinnahmen generiert. Zwar nicht durch die Schüler selber, aber durch die Lehrpersonen.

Die Frage des Ausgleichs des Planungsvorteils sei überall sehr intensiv diskutiert worden. Der Stadtrat sei stolz, dass er bereits vor fünf Jahren die Grundsätze für einen Mehrwertausgleich beschlossen habe. Mit dem Gestaltungsplan AuPark bzw. mit dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag komme dieses Thema nun erstmals zum Tragen. Die vertraglich gesicherten Mittel würden mehrheitlich für preisgünstiges Wohnen eingesetzt. Dieses Bedürfnis sei von vielen Parteien schon an mehreren Orten angemeldet worden und sei auch bereits 2011 mit Beschluss des Stadtrats mit Bedingungen an die Eigentümerschaft mitgegeben worden.

Zusammenfassend sei er stolz, dass der Stadtrat heute mit den Weisungen 8 und 9 diese Anträge stellen könne. Die Vorarbeiten seien zeitraubend und intensiv gewesen. Die Anträge seien eine grosse Chance für Wädenswil und die Au. Mit der Kantonsschule Zimmerberg nehme die Stadt wesentlich an Attraktivität zu. Das gleiche gelte auch für die restlichen Nutzungen im AuPark. Sie würden die Identifikation der Au als Wohn- und Arbeitsort massgeblich aufwerten. Sie sollen die Versprechungen in den Wahlprospekten zur Bildung der Kinder ernst nehmen und den beiden Vorlagen zustimmen.

Urs Hauser EVP, führt aus, dass die Mehrheit der EVP-Fraktion sich positiv zu den Weisungen 8 und 9 stelle. Mit dem privaten Gestaltungsplan werde das bisherige Alcatel-Areal ihrer Meinung nach sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt. Auch zur verdichteten Bauweise könnten sie stehen.

Allerdings gebe es auch Kröten zu schlucken.

- Der in ihren Augen niedrige Mehrwertausgleich verhindere eine Verwendung für Infrastrukturmassnahmen (z.B. Schulraum, Verkehrswege).
- Die engen Platzverhältnisse für das Gymi mit möglicherweise Auswirkungen auf die Erholungsgebiete auf der Halbinsel.
- Die fehlende Verknüpfung mit der Entwicklungsplanung Zentrum Au.

Soweit zur Fraktionsmeinung. Die folgenden Gedanken seien seine persönlichen Gedanken, die er als Örtler, der die Entwicklung des Quartiers in den letzten Jahren kritisch verfolgt habe, gemacht habe. Eine Umfrage des Quartiervereins Au im 2017 trage die Aussage „Die Au ist gebaut“. Die Örtler seien nicht naiv. Die Aussage sei kein Bauverbot, sondern, wenn

gebaut werde, dann müsse nachhaltig aufgrund einer Entwicklungsstrategie, die das ganze Quartier einbeziehe, gebaut werden. Diese Haltung sei beim ersten Quartierforum mit gegen 100 Teilnehmenden zur Zentrumsplanung zum Ausdruck gebracht worden. Er erwähne das hier, weil aus ihrer Mitte gerade Mal drei Teilnehmende, darunter ein Mitglied der Raumplanungskommission, an der für die Entwicklung der Au wichtigen Veranstaltung zu eruieren gewesen seien.

Folgende Anforderung an das Quartier Au seien beim vorliegenden Projekt zu wenig gegeben, und vor allem auch von Seiten der Stadt.

- Falls mehr Schüler kämen, seien sie bereits heute bereit, die Aula zu opfern und Gruppenräume zusammenzulegen. Er frage sich, wo dann die Aktivitäten stattfänden. Vor allem auch darum, weil sie nicht wüssten, wie viele Kinder in den AuPark kämen.
- Als Örtler sehe er nicht, wo ihn die Verkehrswege, öffentlicher Verkehr oder Individualverkehr, überzeugen könnten.
- Auch der Langsamverkehr sei bei der Topografie der Au eine Herausforderung. Er sehe jetzt schon Örtler, wie sie Mühe hätten, den Kinderwagen den Buckel im AuPark hinaufstossen, der von der Stadt mit CHF 0.5 Mio. unterstützt werde. Er sehe das nicht.
- Die ganze Frage zu den Freizeiträumen im AuPark sei nicht klar. Er verstehe nicht, warum aus dieser Optik heraus nicht verstärkt ein Augenmerk auf den Mehrwertausgleich geworfen worden sei. Der Bauherr habe seine Aufgabe wahrgenommen, in dem er ein Projekt erstellt und einen Gestaltungsplan vorgelegt habe, der gute Sachen enthalte. Etwas anderer Meinung sei er bei den Aufgaben, die die Stadt zu verantworten habe.

In dieser Situation habe er sich entschieden, sich der Stimme zu enthalten. Er sage es ganz ehrlich, er hege gewisse Sympathien für ein Referendum, ob es nun ein Behördenreferendum oder ein ordentliches Referendum sei, damit die Bevölkerung sich mit der Vorlage vertiefen könne und sich involvieren müsse um sich dann zur Frage äussern zu können, vielleicht auch im Hinblick auf spätere Vorlagen.

Lukas Wiederkehr, CVP, sagt, dass das Gebiet vom Au Center sich in den nächsten Jahren verändern werde, egal ob der Gestaltungsplan angenommen oder abgelehnt werde. Die einzige Frage stelle sich, wo in der Au verdichtet gebaut werden solle, wenn nicht an diesem Ort, der nun vorgesehen sei. Die CVP fordere, dass der Stadtrat gerade bei der Parkgestaltung darauf achten solle, dass der Park nicht nur kinder- und behindertengerecht, sondern auch seniorengerecht sei. Das sei nämlich nicht dasselbe. Es solle ein Areal sein, in dem Jung und Alt willkommen seien und sich begegnen können. Für die Stadt Wädenswil, die sich als Bildungsstadt positioniere, passe eine Kanti gut ins Konzept. Die Wädenswiler Kinder würden von einem kürzeren Schulweg und die Pendler von weniger Schülern in den Zügen profitieren. Jeder könne nun selber entscheiden, welches jetzt der grössere Vorteil sei. Die CVP-Fraktion freue sich, dass das Anliegen von kostengünstigem Wohnen im Gestaltungsplan aufgenommen worden sei. 20% von den Wohnungen sollen kostengünstig werden, also im Preissegment einer Wohngenossenschaft. Die CVP übe in diesem Bereich

schon länger Druck auf den Stadtrat aus, unter anderem mit der CVP-Volksinitiative „Günstiger Wohnraum für Familien“. Sie seien froh, dass nun endlich ein Zeichen des Stadtrats ersichtlich sei, auf das Bedürfnis einzugehen und etwas zu machen. Weiter würden sie hoffen, dass die Verhandlungen mit den Genossenschaften prioritär vorangetrieben würden und die Wohnungen dann bald auf dem Markt seien. Die CVP-Fraktion werde auf beide Weisungen eintreten.

Pierre Rappazzo, GLP, teilt mit, dass mit den Weisungen 8 und 9 der Stadtrat das AuPark Areal von der Industriezone C in eine Wohnzone mit Gewerbe WG5/85% umzonen wolle. So könne anstatt finanzkräftige Unternehmen, eine Kantonsschule und Wohnungen auf diesem Gebiet angesiedelt werden. Dieser Standort eigne sich jedoch aufgrund seiner Kleinräumigkeit nur beschränkt für eine Kantonsschule. Für diese gebe es definitiv bessere Orte, beispielsweise auf der Allmend in Horgen, wo der Kanton bereits ein fast vier Mal grösseres Areal besitze. Dieses Areal sei seit Jahrzehnten für den Kantonsschulstandort vorgesehen gewesen. Er wisse nicht, warum das plötzlich geändert habe. Theoretisch hätte dort eine topmoderne Kantonsschule mit Sportanlagen und anderen wichtigen Bauten erstellt werden können. Anstatt langwierigen Umzonungen und Rechtswegen, könne der Kanton in Horgen sofort mit dem Bau der neuen Kantonsschule beginnen. Damit könne Horgen, das deutlich höhere Steuereinnahmen als Wädenswil aufweise, ebenfalls einen Teil an die Kosten für die Allgemeinheit beitragen. Eine Schule koste deutlich mehr Geld, als dass sie Einnahme generiere, das schlecke keine Geiss weg. Als Präsident der Alumni ZHAW könne er das beurteilen. X-fach hätten sie sich umgeschaut, etwas zu finden, was den Wert der Schule etwas erhöhen würde. Schlussendlich sei es ein Dienst an die Allgemeinheit und nütze Wädenswil nichts. Eine Schule koste deutlich mehr Geld, als sie jemals generiere, mit allen Effekten eingerechnet. Ein Nein zur Umzonung, sei kein Nein zur Bildung, sondern die Aufforderung, die Bildung an einem besseren Ort aufzubauen. Wenn sie unbedingt eine kleine Kanti für Wädenswil und Richterswil haben wollen, gebe es in Wädenswil bessere Standorte.

Wädenswil vergebe mit dieser Umzonung das letzte grosse Industriegebiet an Toplage am Zürichsee. Dabei müssten sie wissen, dass Unternehmen deutlich mehr Steuern zahlen, als dass sie der Gemeinde Aufwand verursachen würden. Natürliche Personen bis auf einen ganz kleinen Teil von Höchstverdienern, würden die Gemeinde mehr kosten, als dass sie an Steuern einnähmen. Ein Ja zur Umzonung heisse somit klar und deutlich auch ein Ja zu höheren Steuern in Wädenswil. Ein Ja zur Umzonung heisse, aktiver Verzicht auf potenziell dutzende Millionen an Steuererträgen. Es werde nicht von einem oder zwei Steuerprozenten geredet, sondern von einem zweistelligen Prozentsatz, den sie Jahr für Jahr mehr bezahlen würden.

Vom Stadtrat würden sie hören, dass es nicht einfach sei, Firmen nach Wädenswil zu locken. Genau das Gegenteil habe er seinerzeit als Argument des Stadtrats gehört, als es darum gegangen sei, für den Rütihof zu weibeln. Tatsächlich sei es aber nicht ganz so einfach gewesen, wie es damals behauptet worden sei. Dies habe aber mit dem mässigen Standort und dem für gute Steuerzahler ungünstigen Konzept zu tun. Mit dem AuPark hingegen hätten sie eine der letzten Perlen am Zürichsee. An schönen Standorten arbeiten und wohnen, das sei die Devise von heutigen Highpotentials. Schön wohnen und arbeiten am gleichen Ort, sei ein Wettbewerbsvorteil für hochwertige Firmen wie Biotech, Medtech, Semiconductor, Tech-Start-ups und anderen Firmen mit hochmargigen Produkten.

Wer von bürgerlicher Seite diese Weisung annehme, werde es in allen zukünftigen Budgetsitzungen, in denen es um Steuererhöhungen gehe, von ihm zu hören bekommen. Wer Ja zur Umzonung AuPark sage, sage Ja zu deutlich höheren Steuern, die immer wieder erhöht werden müssen. Die GLP werde keine Hand mehr bei Sparmassnahmen, wie beispielsweise bei der Schule, bieten, wenn sie meinen würden, sie müssten dem Kanton eine Schule bezahlen. Wer meine, er könne Einnahmen von juristischen Personen verschmähen aber bei den natürlichen Personen nicht erhöhen, der irre sich gewaltig. Mit diesem Geschäft hätten sie es in der Hand, ob sie mehr Einnahmen über juristische Personen generieren wollen oder über Steuererhöhungen bei natürlichen Personen. Wädenswil habe vor Jahren die Dow verschmäht. Es sollen nicht nochmals die gleichen Fehler begangen werden.

Aber auch die linke Seite komme ihr Fett weg. Die SP solle doch den Investor beim Namen nennen. Er frage sich, was sie dazu bewege, dem Spekulanten und Klassenfeind Martin Ebner mit dieser Umzonung einen riesigen Spekulationsgewinn zuzuschancen. Die vermeintliche Mehrwertabschöpfung sei ein Tropfen auf den heissen Stein. Für ihn sei es unverständlich und er sei gespannt, ob die Basis dies bei der Abstimmung goutieren werde.

Der SVP müsse er einmal mehr vorwerfen, Wohnungen für Ausländer zu bauen, die sie eigentlich nicht haben wolle. Er habe eine kleine Rechenaufgabe. Eine Schweizer Frau gebäre in ihrem Leben durchschnittlich 1.5 Kinder. Er frage sich, wie viele neue Wohnungen in der Schweiz gebraucht würden. Richtig sei, keine. Wenn die SVP der Umzonung zustimme, sage sie Ja zu leeren Wohnungen und Ja zu mehr Ausländern. Somit könnten sie nicht mehr immer gegen Ausländer schiessen. Er sei gespannt, was die Basis bei der Abstimmung sage.

Er fasse zusammen, Teile der FDP und andere Bürgerliche würden sich für Steuererhöhungen einsetzen, die SP setze sich für Martin Ebners Spekulationsgewinn ein und die SVP beschliesse Wohnungen für mehr Ausländer in der Schweiz, die sie eigentlich gar nicht wolle. Das sei eine verrückte und verkehrte Welt.

Die GLP werde die beiden Weisungen ablehnen und das Behördenreferendum unterstützen. Bei so einer wichtigen Frage müsse das Volk entscheiden.

Hansjörg Schmid, SP, sagt, dass er Pierre Rappazzo beruhigen könne. Sie hätten die Basis bereits befragt. Dort gebe es ein ähnliches Resultat wie bei ihnen selber in der Fraktion.

Anträge der Raumplanungskommission zur Weisung 8

Die Mehrheit der Raumplanungskommission beantragt:

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.

Schlussabstimmung Weisung 8 (fak. Referendum, mit Stimmzähler)

Der Rat stimmt der Weisung 8 mit 21:7 Stimmen bei einer Enthaltung zu.

Anträge der Raumplanungskommission zur Weisung 9

Die Mehrheit der Raumplanungskommission beantragt:

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.

Schlussabstimmung Weisung 9 (fak. Referendum, mit Stimmzähler)

Der Rat stimmt der Weisung 9 mit 21:7 Stimmen bei einer Enthaltungen zu.

33.06

6. Interpellation der FDP/GLP-Fraktion, vom 12. Juni 2019, betreffend Abbau von öffentlichen Parkplätzen; Begründung

Thomas Koch, FDP, führt aus, dass genügend Parkplätze im Zentrum für das zentrumsnahe Gewerbe und für Restaurationsbetriebe wichtig seien. Fänden Kunden und Gäste nicht oder nur mit Mühe Parkplätze, würden sie in periphere Einkaufszentren oder in Restaurants mit eigenen Parkplätzen ausweichen.

Das gleiche gelte für Vereine, sei es ein kultureller Verein, ein Sportverein oder sonstige gesellschaftliche Vereine. Die Vereinslokale, Sportanlage etc. befänden sich in der Regel im Zentrum. Die Vereinsmitglieder, die nicht im Zentrum wohnen würden, sondern in den Ausenquartieren, im Berg, in der Au, in Schönenberg oder in Hütten würden die Vereinsanlässe oft in Ermangelung von Alternativen mit ihrem Personenwagen besuchen. Deshalb seien sie auch auf öffentliche Parkplätze angewiesen. Das sei eine Tatsache. Wer die Tatsache nicht erkenne, habe entweder noch nie mit Gewerbetreibenden gesprochen, mache seine Kommissionen nicht im Dorf, engagiere sich nicht in einem Verein oder es sei ihm oder ihr einfach egal. Oder er oder sie betreibe Vogel-Strauss-Politik nach dem Motto, ein Problem, das zu lösen Arbeit generiere, dürfe es nicht geben. Oder sie seien klammheimlich froh, dass es immer wenige Parkplätze gebe und der Individualverkehr weiter behindert werde.

So oder so, das Nachsehen hätten die ortsansässigen Gewerbebetreiber, Restaurateure, die Vereine. Also genau die, die zur Versorgung, zu einem lebendigen Dorfleben und zur kulturellen Vielfalt beitragen würden.

Die FDP/GLP-Fraktion verlange deshalb angesichts des festgestellten kontinuierlichen Abbaus von öffentlichen Parkplätzen vom Gesamtstadtrat eine Erklärung, ob er das zunehmende Verschwinden von öffentlichen Parkplätzen überhaupt wahrnehme und ob er bereit sei, das lokale Gewerbe und die Vereine zu unterstützen. Unterstützen heisse auch, die benötigte Infrastruktur, wie insbesondere genügend öffentliche Parkplätze, zur Verfügung zu stellen. Sie wollen erfahren, ob es überhaupt ein Parkplatzkonzept gebe oder ob der Stadtrat oder die verantwortliche Abteilung sich einfach tatenlos von den Ereignissen treiben lassen werde. Er frage sich, ob der Stadtrat überhaupt das formelle Prozedere und die rechtli-

chen Rahmenbedingen kenne, die bei Parkplatzaufhebungen zu beachten seien. Oder schicke er seine Männer im Morgengrauen einfach mit dem Farbkübel und dem Pinsel los, um bestehende Parkplätze zu überpinseln. Oder noch schlimmer, werde der Stadtrat oder die verantwortliche Abteilung gar nicht in den Entscheid miteinbezogen, wenn Parkplätze aufgehoben werden.

Daher würden sie den Stadtrat um sorgfältige Beantwortung ihrer Fragen bitten. Es tue ihnen leid, dass damit Aufwand generiert werde. Die Gewerbebetriebe, die Vereine und alle, die nicht wollen, dass das Zentrum zu einer leblosen Zone werde, würden es danken.

Die Interpellation betreffend Abbau von öffentlichen Parkplätzen geht zur Beantwortung an den Stadtrat.

Gemeinderatspräsident André Zürrer teilt mit, dass die restlichen Traktanden auf die nächste Sitzung verschoben werden. Die Sitzung vom 2. September 2019 finde evtl. im Freien statt. Sie würden rechtzeitig informiert. Es gebe dann einfach kein Internet und keinen Strom, dafür aber frische Luft.

Gegen die formelle Abwicklung der Ratsgeschäfte werden auf Anfrage des Gemeinderatspräsidenten keine Einwände erhoben.

Der Präsident wünscht schöne Ferien und hofft, dass alle wieder gesund zurückkommen werden. Er schliesst die Sitzung.

Ruth Schäfer, Ratssekretär-Stv.