



Zusammenfassung / Antrag an die Fraktion & Parteiversammlung

Ausgangslage

Nachdem das zentral gelegene Gewerbegebiet im Aupark viele Jahre weitgehend brach lag, will die Besitzerin des Gebietes, die Intershop Holding AG, das Gebiet überbauen.

Der aktuelle Plan sieht folgendes vor:

- Es erfolgt eine Umzonung in eine gemischte Wohn- und Gewerbezone
- Nach der Umzonung wird ein Teil des Gebietes an den Kanton verkauft, der darauf ein Gymnasium erstellt
- Die Stadt Wädenswil erstellt in der Nähe des Auparks auf Stadtgebiet eine 3-fach-Turnhalle, welche durch die Primarschule und das Gymnasium gemeinsam genutzt wird

Das Vorhaben bedingt einen privaten Gestaltungsplan, welcher durch den Wädenswiler Gemeinderat behandelt wird. Vor allem aus der Au wurden verschiedene Vorbehalte geäussert; ein Referendum und damit eine Volksabstimmung zeichnet sich ab.

Dieser Bericht fasst die wichtigsten Vor- und Nachteile zusammen und bildet die Basis für die Diskussion in der Fraktion vor der abschliessenden Behandlung im Gemeinderat und für die Parteiversammlung am 25. Juni zur Klärung der Frage, wie sich die SP Wädenswil gegenüber einem möglichen Referendum verhalten soll.

Abwägungen

Das aktuell in der Raumplanungskommission behandelte Geschäft ist komplex und beinhaltet viele Aspekte und Abhängigkeiten, welche bei der Einordnung dieses Geschäftes beachtet werden müssen. Die Arbeitsgruppe hat daher die Vor- und Nachteile der wichtigsten Elemente ausgearbeitet.

Ortsteil Au als Entwicklungsgebiet

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">• Hochwertiger Wohn- und Arbeitsraum an einem günstig gelegenen Ort (nähe Bahnhof Au) und in einer klaren und nützlichen Frist• Das Gebiet wird massiv verdichtet (weniger Bodenverschleiss) und entspricht daher den Vorgaben des	<ul style="list-style-type: none">• Günstiges Gewerbegebiet geht verloren; heutige Mieter werden die neuen Angebote wahrscheinlich nicht nutzen (z.B. Zürisee-Camp, Brockenhaus, Landwirtschaftliche Schule Strickhof, etc.)• Die geplante Überbauung ist nicht in ein gesamtheitliches

Kantons nach „innerer Verdichtung“	Entwicklungskonzept für die Au eingebettet <ul style="list-style-type: none"> • Bereits heute ist die Infrastruktur vor allem beim öffentlichen und privaten Verkehr und den Schulhäusern überlastet
------------------------------------	---

Das Ortsgebiet Au bietet innerhalb des Gemeindegebietes von Wädenswil das grösste Entwicklungsgebiet, insbesondere weil die Gegend um den Bahnhof relativ gut erschlossen, aber noch wenig entwickelt ist (verschiedene Industriebrachen, wenig attraktiver Wohnraum). Auf der anderen Seite, besteht in der Au kein eigentliches Zentrum und die Bevölkerung hat zu grossen Teilen das Gefühl, von den Entwicklungen in der Au wenig zu profitieren.

Gymnasium für das linke Zürichseeufer

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Die Mittelschule wird zu 100% realisiert • Zusammen mit dem Gymnasium wird eine Dreifach-Turnhalle realisiert, die auch von der Primarschule genutzt wird 	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird mit Druck auf das Naturschutzgebiet auf der Halbinsel Au gerechnet, da Schülerinnen und Schüler ein Teil ihrer Freizeit am Seeufer verbringen werden (Abfall, etc.) • Die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr wird zu Mehrkosten für Wädenswil führen (zusätzliche Buslinien) • Die neue Turnhalle muss auf Wädenswiler Kosten und auf Wädenswiler Land realisiert werden (damit wird eine Spielwiese verbaut)

Die Vereinbarung mit dem Kanton, auf dem Gebiet des Auparks ein Gymnasium zu erstellen, ist der grosse Pluspunkt dieses Projektes. Allerdings besteht laut Aussage des Kantons keine Eile, da der Bedarf erst in ca. 10 Jahren zum Tragen kommt (der Start des Gymnasiums erfolgt in einem Provisorium im aktuell leerstehenden "VonRoll-Komplex").

Umwelt

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Das aktuelle Gelände wird aufgewertet (aus einem Parkplatz wird ein Park) • Trotz Park wird eine gewisse Mehrbelastung auf die Halbinsel Au zukommen (z.B. durch Schüler in langen Mittagspausen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Au ist eine sogenannte Hitzeinsel; entgegen den Vorschlägen des Kantons wird keine „Lüftungsachse“ gebaut, was das Gebiet weiter erhitzen wird • Die Energieversorgung ist nicht zu 100% erneuerbar

<ul style="list-style-type: none"> Die Energieversorgung wird fortschrittlich, nachhaltig und mehrheitlich mit erneuerbaren Energien erfolgen 	
--	--

Der aktuelle Bau ist umweltmässig sicherlich nicht attraktiv; es stellt sich aber die Frage, ob durch die aktuell geplante Neugestaltung des Areals nicht eine für die Umwelt bessere, v.a. weniger verdichtet Lösung „verbaut“ wird.

Finanzielle Aspekte für die Stadt Wädenswil

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> Ein Teil des Mehrwertes der Umzohnung (ca. 25m, gemäss gemeinsamer Schätzung der Stadt und Intershop) wird abgeführt zugunsten der Bevölkerung. Da der Ertrag zweckgebunden sein muss, wird damit der Unterhalt des Parks auf dem Gelände sowie vergünstigter Wohnraum finanziert. Eine Erhöhung des Steuersubstrats wird erwartet, da der Grossteil der Wohnungen im mittleren bis oberen Preissegment angesiedelt werden 	<ul style="list-style-type: none"> Die erwarteten Neuzuzüger führen zu einem grösseren Bedarf nach Schulraum in der Au Es muss mit weiteren Investitionen in privaten und öffentlichen Verkehr gerechnet werden Bestehendes (günstiges) Gewerbegebiet geht verloren, ob das neue Gewerbegebiet von steuerlich interessanten Gewerbe genutzt wird, ist offen Der Bau der 3-fach-Turnhalle muss durch Wädenswil erfolgen

Die zu erwartenden Investitionen durch die Stadt Wädenswil sind gross und kommen zu einem grossen Teil den Bewohnerinnen und Bewohnern der neuen Siedlung sowie den Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums zugute (z.B. ein durch die Stadt gepflegter Park, der mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht durch die übrige Bevölkerung genutzt wird). Die Investition in eine neue Turnhalle ist unabhängig vom neuen Gymnasium notwendig, da das Bedürfnis durch die Primarschule und Sportvereine gegeben ist; die zusätzlichen Mieteinnahmen wegen der Nutzung durch das Gymnasium ist dabei ein willkommener "Zustupf".

Vereinbarung mit Investor

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> Gebäudehöhe wird auf maximal 25 Meter begrenzt und Hochhäuser sind auf dem Areal explizit ausgeschlossen Ausnutzungsziffer auf dem Areal wurde von 140% auf 133% gesenkt 	<ul style="list-style-type: none"> Das "Entgegenkommen" bei der Gebäudehöhe scheint ein taktisches Manöver zu sein, da der Kanton nie mehr als die heute gültige Gebäudehöhe für das Gymnasium verlangt hat In Wädenswil gibt es keine höhere Ausnutzung als im Auparc-Areal

<ul style="list-style-type: none"> • Es konnte ein Mehrwertausgleich von 20% (zweckgebunden für Parkunterhalt und günstiger Wohnraum) verhandelt werden; die neue Fassung des Kantons sieht einen Spielraum von 0-40% vor • Anteil bezahlbarer Wohnraum wurde von 12,5 Prozent auf 20 Prozent erhöht. Dies entspricht 50-60 Wohnungen, deren Mieten unter den marktüblichen Mieten liegen und für mittlere Einkommensschichten bestimmt sind 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Mehrwertausgleich ist relativ gering im Vergleich zum MEWA-Areal (33%) • Die Vereinbarung bezüglich bezahlbarem Wohnraum ist von einer Verhandlung mit interessierten Genossenschaften abhängig und ist kompliziert; ausserdem handelt es sich bei diesem Teil um die letzte Bauetappe (falls nicht realisiert, kann die Stadt das Land kaufen)
--	--

Die Intershop Holding hat auf den ersten Blick während den Verhandlungen mit der Stadt Wädenswil und dem Kanton einige Zugeständnisse gemacht. Auf den zweiten Blick sind die Zugeständnisse der Allgemeinheit relativ gross, insbesondere wenn man die langfristigen Kosten beachtet.

Schlussfolgerung

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei so grossen Vorhaben Kompromisse eingegangen werden müssen. Aus Sicht der SP Wädenswil könnte der Idealzustand wie folgt beschrieben werden:

- Gymnasium kommt zum für den Kanton richtigen Zeitpunkt.
- Die Turnhalle wird nicht auf dem Gebiet von Wädenswil gebaut sondern in den Komplex der Kantonsschule integriert.
- Mehrwert durch Umzonung kommt zum Grossteil der Bevölkerung und nicht einem Grossinvestor (Martin und Rosmarie Ebner) zugute, z.B.
 - der Kanton kauft nicht das bereits umgezonte Land (der aktuelle Vertrag sieht ein Kaufpreis von 19.8m vor), sondern bezahlt den aktuell tieferen Landpreis
 - Wädenswil erhält den Mehrwertausgleich - entgegen dem aktuellen Stand der Vernehmlassung im Kanton Zürich - ohne eine Verknüpfung mit dem bestehenden Gebiet mit langjährigen vertraglichen Verpflichtungen (z.B. Parkpflege)
- Die Ausnützung wird weiter reduziert und das Gebiet wird natürlich aufgewertet, um die Durchgängigkeit zum aktuell bestehenden Naturschutzgebiet auf der Halbinsel Au zu erhöhen.
- Der Anteil an Genossenschaftswohnungen, bzw. Wohnungen zu Kostenmiete wird erhöht, um attraktiven Wohnraum für Familien und eine bessere Durchmischung zu ermöglichen.
- Neben günstigem Wohnraum wird auch günstiger Gewerberaum für karitative und kulturelle Angebote ermöglicht.

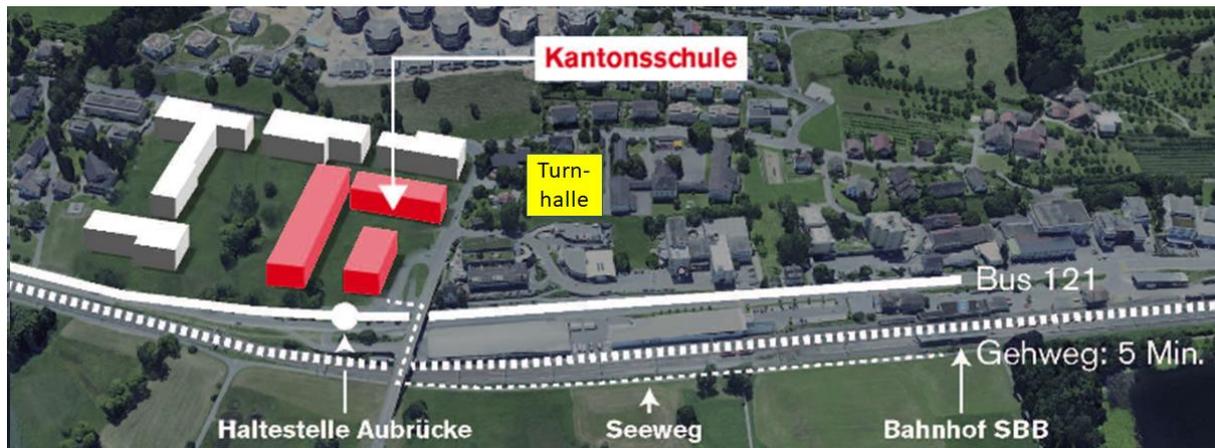
Die Folgen einer Zustimmung zum Gestaltungsplan sind relativ klar – es gibt ein Gymnasium, einen Park, vergünstigte Wohnungen verbunden mit Kosten, die – auf die eine oder andere Art so oder so – in der nächsten Zeit auf Wädenswil zukommen würden.

Ein Nein zum vorliegenden Gestaltungsplan birgt folgende Chancen und Risiken:

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">• Es sind Neuverhandlungen bezüglich Mehrwertausgleich möglich (MEWA-Areal 33% vs. 20% Aupark; der Kanton sieht eine Spanne von 0-40% vor)• Weitere Projektverbesserungen könnten nachgereicht werden, insbesondere im Bezug auf Quartierverträglichkeit und Ökologie• Der Investor beteiligt sich auch finanziell am Bauvorhaben einer Baugenossenschaft• Ein aktiver Kampf der SP gegen dieses Projekt kann das Profil der Partei im Kampf gegen die ausufernden Spekulationsgewinne auf Kosten der Allgemeinheit stärken (sofern die Argumente stichhaltig und nachvollziehbar vermittelt werden können)	<ul style="list-style-type: none">• Intershop Holding lässt das Gebiet weiterhin nicht entwickeln und das heute bereits marode Gebäude verfällt weiter• Der Kanton tritt vom Vertrag zurück und das Gymnasium wird nicht in Wädenswil gebaut → SP kann als "Verhinderer" dargestellt werden

Anhang

Situationsplan



Hauptaktionäre Intershop Holding AG

Bedeutende Aktionäre

Folgende Aktionäre waren per 31. Dezember 2018 im Aktienregister mit einer Beteiligung von mindestens 3% eingetragen:

	31.12.2018
Patinex AG, Wilen (Martin und Rosmarie Ebner)	33.4%
AXA Leben AG, Winterthur	5.6%
Relag Holding AG, Hergiswil	3.3%