

Fragen und Antworten zum Au-Park

Wädenswil Der 17. November wird zum Schicksalstag für die künftige Kantonsschule Zimmerberg. Dann stimmen die Wädenswiler an der Urne über den privaten Gestaltungsplan Au-Park ab.

Sibylle Saxer

Worüber stimmen die Wädenswiler am 17. November ab?

Die Stimmberechtigten entscheiden an der Urne, wie es mit dem ehemaligen Alcatel-Areal in der Au weitergehen soll. Dort steht heute der Gebäudekomplex Au-Center, der ursprünglich als Industriebau erstellt worden ist. Er wird heute nur noch als Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen genutzt und steht zu einem guten Teil leer.

Künftig wäre für das 43 000 Quadratmeter grosse Areal eine gemischte Nutzung vorgesehen. Geplant sind 200 bis 300 Wohnungen, mindestens ein Verkaufsgeschäft, ein öffentlicher Park sowie die Kantonsschule Zimmerberg. Abgestimmt wird am 17. November aber noch nicht über ein konkretes Projekt, sondern erst über die planerischen Grundlagen dafür.

Was regelt der Gestaltungsplan Au-Park?

Der Gestaltungsplan Au-Park regelt die Maximalhöhe und -volumen, welche die geplanten Gebäude nicht überschreiten dürfen. Das Richtprojekt sieht sieben Gebäude – drei für die Kantonsschule – und im Zentrum einen Park vor.

Warum braucht es einen Gestaltungsplan?

Damit das ehemalige Industrieareal einer gemischten Nutzung zugeführt werden kann, war eine Umzonung nötig: von Industriezone in eine Mischzone Wohnen und Gewerbe. Diese Umzonung ist an eine Gestaltungsplanpflicht gekoppelt worden. Der Gemeinderat hat der Umzonung am 8. Juli 2019 zugestimmt, sie ist bereits rechtskräftig.

Was ermöglicht der Gestaltungsplan?

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine höhere Ausnutzung als die Bau- und Zonenordnung, nämlich 133 Prozent, Hochhäuser sind aber explizit ausgeschlossen; die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 Meter. Im Gegenzug muss die Bauherrin Bedingungen in den Bereichen Erschliessung, Gestal-



So könnte sich das Areal von der Seestrasse her nach einem Ja zum Gestaltungsplan präsentieren. Visualisierung: PD

tung und energetische Versorgung erfüllen. Ferner müssen 20 Prozent der Wohnungen, also 50 bis 60 Wohnungen, bezahlbar sein. Das heisst, es dürfen nur Mietzinse verlangt werden, die unter dem marktüblichen Niveau liegen. Sie sollen an eine Genossenschaft gehen.

Warum ist es ein privater Gestaltungsplan, obwohl es um eine Kantonsschule geht, die doch von öffentlichem Interesse ist?

Grundeigentümerin ist die Intershop Holding AG, die zu einem Teil Martin Ebner gehört. Dass das private Areal auch als Standort für die künftige Kantonsschule Zimmerberg infrage kommen könnte, war in der Anfangspha-

se der Planung noch kein Thema, daher wurde mit der Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans begonnen. Erst 2012/13 haben der Kanton und die Grundeigentümerin bezüglich Gymi miteinander Kontakt aufgenommen. Die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans wurde durch die Eigentümerin finanziert, die Stadt hatte Mitspracherecht.

Warum stimmen die Wädenswiler an der Urne über den Gestaltungsplan Au-Park ab?

Der Gemeinderat hat am 8. Juli 2019 nebst der Umzonung des Areals auch dem Gestaltungsplan Au-Park zugestimmt. Gegen Letzteren haben zwölf Mitglieder des Gemeinderats das Referendum ergriffen. Des-

halb findet nun eine Volksabstimmung statt.

Was sagen die Befürworter?

Die Befürworter begrüßen es, wenn die Industriebranche neu belebt wird, und erhoffen sich einen positiven Impuls für den gesamten Ortsteil. Insbesondere werde durch die Kantonsschule der Bildungsstandort Wädenswil gestärkt. Die Bevölkerung von Wädenswil und der Au werde aber insgesamt profitieren, da mit der Kantonsschule eine Aula, eine Mensa mit Cafeteria und zwei Turnhallen entstehen würden, welche auch von den Vereinen genutzt werden könnten.

Sowohl der Stadt- als auch der Gemeinderat befürworten das

Projekt. Auch die Parteien stehen grossmehrheitlich hinter dem Projekt: CVP, EVP, FDP, SP, SVP sowie das Bürgerliche Forum Positives Wädenswil empfehlen ein Ja. Auch wurde ein breit abgestütztes, überparteiliches Pro-Komitee gegründet.

Was sagen die Gegner?

Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Au-Park werden insbesondere in der Au geäussert: Das Vorhaben Au-Park sei überdimensioniert, verschandele das Ortsbild. Die Wohngebäude mit bis zu acht Stockwerken und 80 Meter Länge dienen in erster Linie einer Gewinnmaximierung für den Investor. Ausserdem sei die Infrastruktur nicht für 200 bis 300 Wohnungen und 500 bis

1000 Kantonschüler geplant, damit drohten enorme Folgekosten für die Stadt.

Von den Parteien sprechen sich die Grünen und die GLP gegen den Gestaltungsplan aus. Gegen den Gestaltungsplan in Stellung gebracht hat sich auch ein überparteiliches Nein-Komitee.

Was passiert nach einem Nein an der Urne?

Wie es nach einem Nein zum Gestaltungsplan weitergehen wird, ist offen. Sicher ist zweierlei: Der bedingte Kaufvertrag mit dem Kanton für den Bau einer Kantonsschule würde dahinfallen. Und das ehemalige Alcatel-Areal würde in der Industriezone verbleiben. Für Wädenswils Bauvorstand Heini Hauser (SVP) rückt die Kantonsschule Zimmerberg nach einem Nein in weite Ferne.

Zwar wird deren Provisorium an der Steinacherstrasse 10 so oder so im August 2020 den Betrieb aufnehmen. Doch als definitiver Standort kommt das ehemalige Von-Roll-Gebäude nicht infrage. Gemäss Mittelschul- und Berufsbildungsamt ist dessen Kapazitätsgrenze nach fünf Jahren mit 500 Schülern erreicht. Das Ziel wäre aber eine Schule mit 1000 Schülern, die erweiterbar ist auf 1500 Schüler. Die Standortevaluation im Bezirk Horgen habe ergeben, dass keine anderen Grundstücke die Anforderungen erfüllen. Wie es mit der Kanti Zimmerberg nach einem Nein weitergehen würde, hängt mit anderen Worten davon ab, was die Eigentümerin Intershop nach einem allfälligen Nein mit dem Grundstück machen will.

Vonseiten der Intershop AG heisst es dazu, der vorliegende Gestaltungsplan sei das Resultat eines bislang zehnjährigen Entwicklungsprozesses und das Ergebnis von intensiven Verhandlungen mit der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich. Einen Plan B habe die Firma nicht. Nach einem Nein zum Gestaltungsplan müsste die Planung wieder auf Feld 1 beginnen. Es wären dann alle Möglichkeiten, auch im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenordnung, zu prüfen.

So viel Platz bietet die Kantonsschule tatsächlich

Der Abstimmungskampf um den Au-Park kommt in die heisse Schlussphase. Nun ist eine neue Zahl aufgeploppt, welche die Diskussion aufmischt. Die geplante Kanti soll pro Schüler nur gerade 7 Quadratmeter Fläche aufweisen, kritisieren Gegner des Gestaltungsplans. Die Rechnung ist folgende: Das Areal misst 11 000 Quadratmeter, und die Kantonsschule zählt 1500 Schüler. Das ergibt diese 7 Quadratmeter. Dieser Wert wirkt besorgniserregend, denn gemäss den kursierenden Zahlen beträgt er in der geplanten Kantonsschule Uetikon 32 und in der Kantonsschule Freudenberg 33 Quadratmeter.

Die Zahlen stimmen aber nicht, und die «Milchbüchlirechnung» geht nicht auf. Nicht die Grundstücksfläche von 11 000 Quadratmetern ist massgebend, sondern die Nutzfläche. Diese

hängt von der Anzahl Stockwerke des Schulgebäudes ab und ist demnach viel grösser als die 7 Quadratmeter. Nicht einberechnet worden ist der Au-Park, für den der Kanton einen Teil der Betriebs- und Unterhaltskosten vorfinanziert hat. Die Bestellung umfasse jeweils alle Räume und Aussenbereiche, heisst es auf Anfrage beim Mittelschul- und Berufsbildungsamt.

Falsche Annahmen

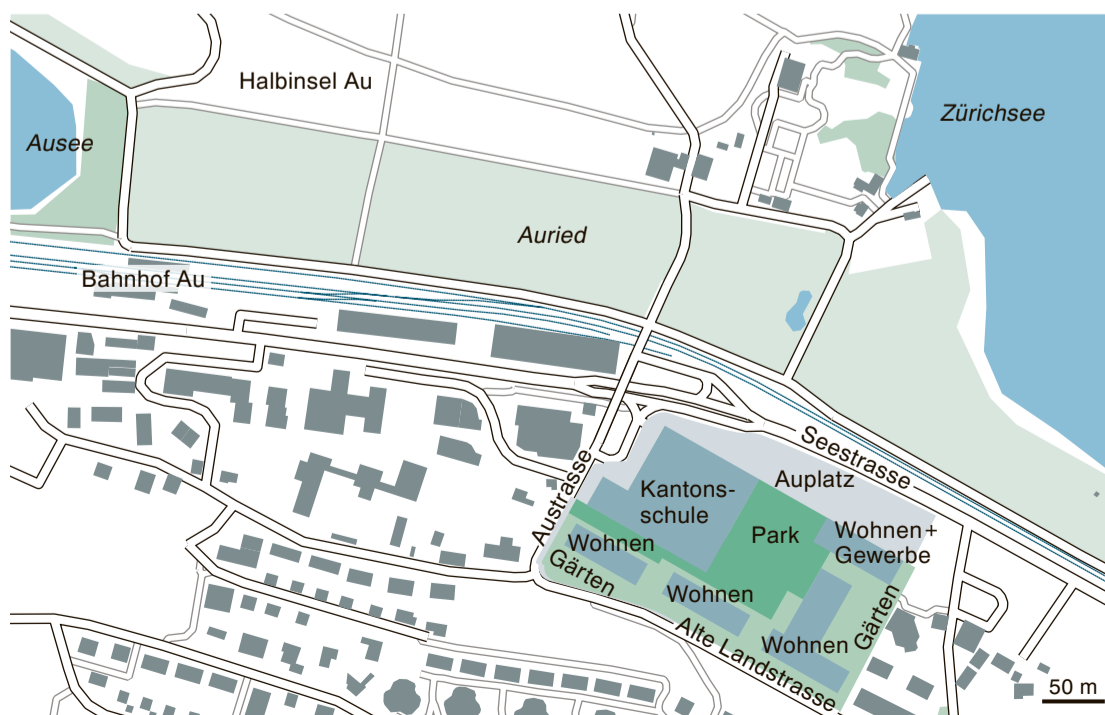
Weiter ist die Kantonsschule Zimmerberg für 1000 Schülerinnen und Schüler geplant. Diese Zahl wird voraussichtlich 2032 erreicht. Ein allfälliger Ausbau der Schülerzahl auf 1500 ist lediglich eine Option für nach 2032. Der Vergleich mit Uetikon und dem Freudenberg hinkt ebenfalls. So steht in Uetikon die Gebietsaufteilung zwischen Kan-

ton und Gemeinde noch nicht fest. Auch noch nicht fixiert ist, was innerhalb der vorgesehenen Fläche des Kantons für die Kantonsschule und was für weitere Nutzungen vorgesehen ist.

Hinzu kommt, dass die Kantonsschulen Freudenberg und Enge heute nicht mehr so gebaut werden könnten. Als sie in den 1960er-Jahren erstellt wurden, war das verdichtete Bauen noch kein Thema. «Der sparsame Umgang mit dem Boden ist auch für den Kanton eine wichtige Thematik», teilt der stellvertretende Amtschef Hans Jörg Höhener mit. Die Fläche der Kantonsschule Zimmerberg sei vergleichbar mit jener der Kantonsschulen Stadelhofen, Wiedikon, Hohe Promenade, Hottingen oder Büelrain in Winterthur.

Daniela Haag

Situationsplan zum privaten Gestaltungsplan Au-Park



Grafik: ake/Quelle: Meier Hua, Müller Illien