



Grüne Wädenswil
Ulrich Reiter
Büelenstrasse 8
8820 Wädenswil

EINSCHREIBEN
Stadtrat Wädenswil
Florhofstrasse 6
8820 Wädenswil

Wädenswil, den 23. Januar 2018

**Einwendungen zur Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung: Privater
Gestaltungsplan AuPark / Teilrevision der Nutzungsplanung AuPark-Areal**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrte Herren Stadträte

Die Grünen Wädenswil nehmen zur "Nutzungsplanung / Privater Gestaltungsplan AuPark-Areal" im Einwendungsverfahren wie folgt Stellung:

Antrag 1a: Privater Gestaltungsplan Art. 8 Nutzungen Bildung und Kinderbetreuung
Es sind Räumlichkeiten für Kindergärten auszuscheiden

Antrag 1b: Privater Gestaltungsplan Art. 8 Nutzungen Bildung und Kinderbetreuung
Es sind Räumlichkeiten für ein Versammlungslokal für die Bevölkerung der Au fest einzuplanen.

Begründung zu Antrag 1a und 1b:

Nach dem Bezug der 200 Wohnungen ist mit vielen jungen Kindern zu rechnen, welche mehr als eine öffentliche Kindergartengruppe belegen werden. Die bereits in der Au in zumutbarer Gehdistanz zum AuPark vorhandenen Kindergärten haben keine Kapazitätsreserve für die hohe Anzahl zusätzlicher Kinder aus dem AuPark. Ein entsprechendes Angebot muss daher in der Nutzungsplanung sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird ein weiterer Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen erwartet. Bereits heute ist auf dem Areal AuPark die Kindertagesstätte "Kidicare" vor allem für Kinder von Werktätigen des AuPark gut belegt. In den vorgesehenen Gebäuden für Mittelschule bzw. Gewerbe besteht für die Lehrbeauftragten mit einem Teilzeitpensum ebenfalls ein Bedarf an Kinderbetreuungsstätten.

Die zentrale Lage des AuPark innerhalb des Ortsteils Au ist auch von der Grösse her prädestiniert, eine Zentrumsfunktion für die oft vernachlässigte Bevölkerung in der Au zu übernehmen. Ein Versammlungslokal für mehr als 100 Personen, als identitätsstiftender Ort, fehlt bis heute in der Au. Dieser soll in der Nutzungsplanung gesichert werden.

Antrag 2: Privater Gestaltungsplan Art. 11 Preisgünstige Wohnungen

Die Zahl der preisgünstig zu erstellenden Wohnungen ist von 1/8 auf 1/3 zu erhöhen.

Begründung zu Antrag 2:

In der Au fehlen preisgünstige Genossenschaftswohnungen mit neuerem Ausbaustandard. Im Hangmoosquartier werden über 200 preisgünstige Wohnungen ohne Kompensation durch teurere Wohnungen im freien Wettbewerb ersetzt. Für die zahlreichen Familien und alleinstehenden Personen, welche von der Stadt Ergänzungsleistungen beziehen, können zu wenig preisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechendes Angebot soll über die Nutzungsplanung gesichert werden.

Antrag 3: Privater Gestaltungsraum Art. 22 Umgang mit Regenwasser

Das von den Dächern anfallende, nicht verschmutzte Regenwasser ist teilweise in erdverlegten Behältern zu sammeln und für die Bewässerung der Grünanlagen einzusetzen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Begründung zu Antrag 3:

Mit den geforderten Massnahmen kann die Schwallwassermenge bei Gewittern reduziert und die Überlastung der Abwasserkanalisation vermieden werden. Dies führt zu einer Verkleinerung der Versickerungsanlagen und damit auch zu einer Kostenreduktion der Infrastruktur.

Antrag 4: Privater Gestaltungsplan Art. 23 Nachhaltigkeit, Energie

Abs. 1 Die Bauten sind gemäss "2000Watt-Areal"-Standard zu erstellen und zu betreiben.

Begründung zu Antrag 4:

Das Areal mit einer Grundstücksfläche von 43'000 m² und einer anrechenbaren Geschossfläche von 60'000 m² mit einer Mischnutzung eignet sich von der Grösse her hervorragend für den fortschrittlichen Energiestandard "2000Watt-Areal". Zurzeit sind in der Schweiz 19 Areale mit dem Qualitätsstandard "2000Watt-Areal" im Bau oder im Betrieb. In der Gemeinde Horgen ist am 23.9.2016 das Areal Trift mit einer vergleichbaren Grundstücksfläche, mit einer Mischnutzung von 74 Wohnungen und Gewerberäumen, als "2000Watt-Areal zertifiziert worden. Das Manegg-Areal in der Stadt Zürich ist mit einer Mischnutzung und 750 Wohnungen ebenfalls im "2000Watt-Areal" Standard zertifiziert. Auf diesem Areal werden 2/3 der Wohnungen mit Sozial- bzw. mit preisgünstigen Genossenschaftswohnungen erstellt.

Mit einer vorbildlichen Energiestrategie durch eine private Trägerschaft kann die Energiestadt Wädenswil auf dem Weg zum Goldlabel wertvolle Punkte sammeln. Das Label wird vom BFE getragen und vom Trägerverein Energiestadt im Sinne der Qualitätssicherung vergeben.

Die Stadt Wädenswil ist im Gestaltungsplan AuPark der privaten Trägerschaft sehr weit entgegengekommen. Die bisher in Wädenswil geltende höchste Grundstück-Ausnutzungsziffer von 70% soll allein für die private Investorengruppe AuPark auf 140% und die Gebäudehöhe auf 25m erhöht werden. Eine adäquate Gegenleistung der Investorengruppe zu Gunsten der Stadt Wädenswil ist nicht ersichtlich. Die zahlreichen neuen Wohnungen werden zu zusätzlich benötigtem Schulraum in der Au und damit zu Kosten für den Steuerzahler führen, welche nicht durch die Allgemeinheit alleine getragen werden sollen.

Mit freundlichen Grüssen

Grüne Wädenswil

Ulrich Reiter