

Interpellation

vom 19. Januar 2010
04.03.20



GP-Fraktion betreffend Entwicklung Halbinsel Giessen

Wortlaut der Interpellation

Im westlichen Teil der Halbinsel Giessen ist das Baugesuch für weitere 41 Luxuswohnungen eingereicht worden. Nachdem beim Baugesuch der ersten Etappe auf der Halbinsel bereits preiswerter Wohnraum für Familien auf Kosten von Wohnungen im sehr hohen Preissegment verloren ging, so müssen nun für die zweite Etappe viele kleinere und mittlere Gewerbebetriebe dem geplanten Neubau weichen. Wegen dem Trend zu immer teureren Bauten, ist es für Familien und Gewerbetreibende zunehmend schwierig in Wädenswil geeigneten Wohnraum und Gewerberaum zu finden; die Fraktion der Grünen wünscht sich, dass die öffentliche Hand diesem Trend entschlossen entgegenwirkt.

Dem Investor wurde durch die Entlassung einiger Gebäude aus dem Inventar der schutzwürdigen Objekte viel Freiheit bei der Umsetzung seiner Projektideen gegeben, bei kluger Verhandlungstaktik hätten dabei auch öffentliche Anliegen eingebracht werden können.

In diesem Zusammenhang bitten die Grünen den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. In die Verhandlungen mit dem Investor betreffend der Entlassungen einiger Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Bauten waren sowohl der Kanton wie auch die Stadt Wädenswil involviert. Welche Strategie wurde bei diesen Verhandlungen vom Kanton / von der Stadt Wädenswil verfolgt?
2. Auf der Halbinsel Giessen werden viele Mieter/-innen und Gewerbetreibende ihr Mietobjekt verlieren. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat den Betroffenen zu helfen?
3. Der Investor auf der Halbinsel Giessen dürfte ein grosses Interesse an einem durchgehenden Seeuferweg zwischen dem Seeplatz und der Halbinsel haben. Wird der Investor für eine Baubewilligung Auflagen erhalten, sich an diesem kantonalen Projekt mit einem finanziellen Beitrag zu engagieren?

Antwort des Stadtrates

Mit der Bewilligung der ersten Etappe (Baufeld B, östlicher Teil der Halbinsel) ist kein bestehender Wohnraum verloren gegangen. Die bewilligten Bauten werden im mit Schuppen und Kleinbauten überstellten Gebiet auf der Ostseite der Halbinsel realisiert.

Im Januar 2010 hat die Peach Property (nachfolgend Investor) die Baueingabe für die Neubauten im Baufeld A (westlicher Teil der Halbinsel) eingereicht. Diese umfasst neben neuen Eigentumswohnungen auch die Renovation der historischen Gebäude. So u.a. das neoklassizistische Wahrzeichen der Insel, welches 1920 vom Schweizer Architekten Kölla entworfen wurde sowie das Maillart Gebäude (vormals Pfenninger & Cie Tuchfabrik) mit dem markanten Hochkamin.

Die Halbinsel Giessen ist aufgrund der Lage ein einmaliges Wohngebiet. Die Erschliessungsaufgaben für die gesamte Überbauung sowie die Herausforderungen für die notwendige Bachverlegung und die Renovation der schützenswerten Bauten sind sehr kostenintensiv. Dies wirkt sich auf den Preis der Eigentumswohnungen aus. All diese Gründe lassen es nachvollziehbar erscheinen, dass der private Investor Wohnungen im oberen Preissegment plant.

Der Investor hat sich zum Ziel gesetzt, die Wahrung privater und öffentlicher Nutzungsinteressen zu garantieren. So wird im gesamten Areal ein möglichst verkehrsfreier, durchgängiger Grünraum mit einem öffentlichen Platz im Zentrum konzipiert. Mit einer Tiefgarage wird eine PW-Erschliessung der Liegenschaften unterirdisch vorgesehen, was das kostspielige Bauen im Grundwasserbereich nach sich zieht. Im ursprünglichen Gestaltungsplan ist lediglich ein oberirdischer Parkplatz vorgesehen.

Frage 1 In die Verhandlungen mit dem Investor betreffend der Entlassungen einiger Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Bauten waren sowohl der Kanton wie auch die Stadt Wädenswil involviert. Welche Strategie wurde bei diesen Verhandlungen vom Kanton / von der Stadt Wädenswil verfolgt?

Antwort Bei der Ausarbeitung des nun vorliegenden Überbauungskonzepts für die Halbinsel haben sehr viele kantonale Amtsstellen, Kommissionen und Behörden mitgewirkt. Dabei ging es hauptsächlich um die bestehenden Gebäude als Zeitzeugen der vergangenen industriellen Nutzung soweit als möglich zu erhalten. In breit angelegten Konsensverhandlungen konnte erreicht werden, dass ein Teil der Gebäude im Schutz aufgestuft werden (d.h. neu zu kantonalen Denkmalschutzobjekten) und zusätzliche Bauten erhalten bleiben (Kesselhaus mit Kamin). Hingegen werden weniger wertvolle Gebäude zu Gunsten neuer ersetzt. Dabei gilt es zu bedenken, dass beispielsweise die alten Kosthäuser den heutigen Schall- und Lärmschutzaufgaben sowie den aktuellen energetischen Standards nicht genügen könnten. Das durch den Gestaltungsplan mögliche Bauvolumen wurde im Baufeld A (westlicher Teil) erheblich reduziert und zugunsten des Ortsbildes leicht anders verteilt, wodurch die geschützten Bauten besser für die Öffentlichkeit sichtbar werden, insbesondere das Kölla-Gebäude, welches ansonsten arealseitig gar nicht erkennbar gewesen wäre.

Die Strategie des Stadtrates für dieses Gebiet lässt sich aus dem genehmigten öffentlichen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1996 ableiten: Primär soll die heute absolut in privater Hand liegende Halbinsel teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, einerseits durch den Seeuferweg und andererseits durch einen Platz am See, welcher vielfältig genutzt werden kann. Nach intensiven Verhandlungen und der Kompromisbereitschaft des Investors konnte zudem erreicht werden, dass für das Bootshaus des Seeclubs mit Umgelände ein Baurecht sichergestellt werden konnte. Damit wird der Verbleib des Seeclubs für die nächsten 50 Jahre garantiert. Das kooperative Verfahren war für alle Beteiligten sehr aufwändig und zeitintensiv. Der Stadtrat hat den Investor zudem zu einer aktiven und zeitgerechten Kommunikation aufgefordert.

Frage 2 Auf der Halbinsel Giessen werden viele Mieter/-innen und Gewerbetreibende ihr Mietobjekt verlieren. Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat den Betroffenen zu helfen?

Antwort Ein Teil der günstigen gewerblichen Mietflächen gehen verloren. Ein Ersatz im gleichen Preissegment in unserer Region ist schwierig zu finden. Zu dieser Problematik hat sich der Stadtrat in der Antwort zur Interpellation vom 22. Juni 2009 betreffend Gewerbeland in Wädenswil bereits geäußert.

Erfreut zeigt sich der Stadtrat, dass die Firma Kern & Sammet als grösster Mieter mit ca. 150 Arbeitsplätzen am Standort verbleibt und dass zwischen dem Investor und der Firma Kern & Sammet bereits ein neuer, langjähriger Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Die ehemaligen Kosthäuser Giessen 1 - 5 (Baufeld Mitte noch in Planung) können nicht gemäss den Auflagen an die Wohnhygiene (Lärm- und Wärmeschutz) saniert werden, der Gestaltungsplan sieht in einem solchen Fall einen Ersatzneubau vor. Dabei ist die Freiheit des Investors erheblich eingeschränkt. Ein Studienauftrag unter kantonaler Führung wurde mit einer neutralen Jury (kant. Denkmalpfleger, Präsident kant. Natur- und Heimatschutzkommission, ehemaligen Stadtrat Planen und Bauen Stadt Wädenswil, zwei Vertretern des Investors) durchgeführt. Der Investor muss das Projekt unter strengen Auflagen dieser Instanzen neu erstellen.

Frage 3 Der Investor auf der Halbinsel Giessen dürfte ein grosses Interesse an einem durchgehenden Seeuferweg zwischen dem Seeplatz und der Halbinsel haben. Wird der Investor für eine Baubewilligung Auflagen erhalten, sich an diesem kantonalen Projekt mit einem finanziellen Beitrag zu engagieren?

Antwort Der Seeuferweg auf dem gesamten Areal der Halbinsel Giessen wird durch den Investor finanziert, was über die damaligen Absichten des Gestaltungsplanes hinausgeht. Ob allenfalls ein Teil der Fortsetzung Richtung Rothus bis zum ehemaligen Hafen Brauerei ebenfalls durch den Investor finanziert wird, ist offen.

Aus öffentlicher Sicht wird auf einem ursprünglich ausschliesslich in Privateigentum liegenden Areal ein neues gewinnendes Gesamtkonzept realisiert, welches Rücksicht auf die vielfältigen öffentlichen Interessen nimmt. Die einvernehmliche Zusammenarbeit des Investors mit den massgebenden Behörden von Stadt und Kanton darf bis dahin als gelungen qualifiziert werden. Insgesamt konnte unter Einhaltung der Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans ein wesentlich besseres Gesamtbild erreicht werden, ohne Zugeständnisse an den Investor.

9. August 2010

kba/ela/lei

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber