

**246 04.03 Kommunale Planung Wetzikon
Strategie Stadträumliches Regelwerk "Fokus⁵" und Studie
"Fokus 1 Unterwetzikon", Kredit und Auftragsvergabe****Ausgangslage**

Die gegenwärtigen Planungen in Wetzikon basieren auf städtebaulichen Überlegungen, die im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) nach einem gross angelegten Mitwirkungsprozess im 2010 erstmals ausführlich formuliert wurden und damit die Grundlage für den kommunalen Richtplan (2013) und die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2015) bildeten. Themen wie Innenverdichtung, Zentrumsentwicklung und Aufwertung des öffentlichen (Strassen-)Raumes sind im REK anhand von Quartiersteckbriefen und Umsetzungsbeispielen erörtert und mittels Entwicklungsleitlinien auf einer hohen Flugebene definiert.

Im Zuge der aktuellen Planungen und Bautätigkeiten in Wetzikon zeigt sich, dass zwischen Theorie (REK, kommunale und kantonale Richtpläne) und Praxis (aktuelle Planungen und Brennpunkte) eine Verbindungsebene fehlt, auf der die gewünschte Entwicklung gelenkt wird. Wichtige Fragen im Planungsalltag beantworten das REK und die Richtplanung aufgrund ihres hohen Abstraktionsgrades nicht. So fehlen zum Beispiel gegenwärtig verbindliche, konkrete Aussagen zur Grün- und Freiraumvernetzung und -gestaltung in den Gestaltungsplanpflichtgebieten "Pestalozzistrasse" und "Mattacker". Diese müssen nun in einem separaten Auftrag durch einen Landschaftsarchitekten erarbeitet werden, wobei dabei keine übergeordnete Betrachtung mit Einbezug der Umgebung Unterwetzikon möglich ist. Damit sich dies nicht bei jedem Planungs- und Bauvorhaben in der Bahnhofsumgebung wiederholt, sind konkrete, umsetzbare Regelwerke nötig. Nur damit kann die von Politik und Bevölkerung vorgesehene und in den planungsrechtlichen Grundlagen (REK / Richtplanung) definierte qualitative Entwicklung in planerische und bauliche Massnahmen umgesetzt werden. Zudem müssen abgeschlossene Planungen in die laufende Entwicklung integriert und die Bevölkerung gezielt einbezogen werden. Diese dringend benötigten planerischen Grundlagen wurden auch verschiedentlich seitens des Kantons gefordert und ebenso von der Stadtplanung seit mehreren Jahren als dringlich erachtet. Ebenso wird die Umsetzung der aktuell vom Stadtrat formulierten Legislaturziele, die eine nachhaltige Stadtentwicklung als Kernthema vorsehen, mit der nachfolgend vorgestellten Strategie planerisch unterstützt.

Übergeordnete Strategie "Fokus⁵" - Stadträumliches Regelwerk

Das stadträumliche Regelwerk "Fokus⁵" schafft die nötigen Instrumente, um die Vorgaben von REK und Richtplanung in die Praxis umzusetzen. "Fokus⁵" bezieht sich auf fünf geografische oder thematische Gebiete innerhalb des Stadtraums, sogenannte Fokusse. Diese Räume oder Themen sind quartierübergreifend und orientieren sich an den aktuellen Brennpunkten und ihren städtebaulichen Bedeutungen. Die Vorgaben der Quartiersteckbriefe des REK fliessen mit ein. Für jeden Fokus wird eine städtebauliche Studie mit konkreten, verbindlichen Werkzeugen erstellt. Diese fünf Studien werden Teil des stadträumlichen Regelwerks "Fokus⁵". Das stadträumliche Regelwerk wiederum ist nicht nur ein aktuell benötigtes Instrument der Stadtplanung, sondern dient auch der Vorbereitung für die nächsten Revisionen des kommunalen Richtplans und der BZO sowie einer allfälligen Überarbeitung des REK.

Am Beispiel der Studie "Fokus 1" werden das Vorgehen, der jeweilige Aufbau und die Ergebnisse der Fokus-Studien genauer erläutert.

Konkret: "Fokus 1 Unterwetzikon" – Absicht und Ergebnisse

Die Studie "Fokus 1 Unterwetzikon" soll die heute noch fehlenden und dringend benötigten Grundlagen für eine übergeordnete Stadt- und Freiraumkonzeption im Zentrum Unterwetzikon schaffen. "Fokus 1 Unterwetzikon" gibt Auskunft, welche planerischen und baulichen Massnahmen im Bereich Landschaft / Stadtraum / Strassenraum erforderlich sind, um die gemäss kommunalem und kantonalem Richtplan / REK gewünschte Entwicklung des Stadtteils Unterwetzikon zu erreichen. Die Aufgabenstellung ist eng verknüpft mit den künftigen Planungen im Gebiet Bahnhof sowie den fortgeschrittenen Planungen "Pestalozzistrasse" und "Mattacker", wobei diese weiterhin in ihrer Strategie unterstützt werden.

Mit der Studie "Fokus 1" entsteht ein direkt nutz- und umsetzbarer Massnahmenkatalog. Die Planung erhält damit ein Werkzeug für den Planungsalltag, mit dem sie die aktuellen Planungen und Bautätigkeiten im Sinne der übergeordneten Strategien des REK und der Richtplanung steuern kann. Die dabei definierten Massnahmen sollen schrittweise umgesetzt werden, wobei der Schwerpunkt auf der Benennung von kurzfristig umsetzbaren Massnahmen liegt. Ziel ist, dass sich die Aufenthalts- und Lebensqualität im Bearbeitungsbereich bzw. an den ausgewählten Schlüsselstellen möglichst bald spürbar verbessert.

Ergebnisse der Studie "Fokus 1"

1. Massnahmenkatalog (bzw. Regelwerk): Konkrete Handlungsanweisungen zu den Themen Städtebau und Architektur, Freiraum, Verkehr und Sozialraum

Für folgende Themenbereiche wird der Massnahmenkatalog Handlungsanweisungen beinhalten (Auswahl von voraussichtlichen Schlüsselthemen):

Zu klären ist unter anderem, wie die künftigen Überbauungen "Mattacker" und "Pestalozzistrasse" an die gesamthafte Entwicklung Unterwetzikon und an den Bahnhof angebunden werden. Wo und in welchem Abstand queren Fussgänger die Rapperswilerstrasse und welche Querungsmöglichkeiten (unter-/oberirdisch) sind geeignet? Zu prüfen ist, ob eine Personenunterführung Süd als Verbindung zu den Bahngleisen und zwischen den Wohngebieten südlich und nördlich der Geleise notwendig ist. Neben der Untersuchung der Fusswegverbindungen in der Umgebung Bahnhof sind Fragen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes / des Freiraumes zentral: Fussgängerzonen und Begegnungsräume werden definiert und Anforderungen an Erdgeschossnutzungen für Ladenlokale oder für Gastronomieangebote konkretisiert. Die genaue Lage der Bäume, die im Richtplan entlang der Rapperswilerstrasse gefordert werden, wird benannt. Im Bereich der Stadteingänge entlang der Hauptachse Rapperswiler-/Zürcherstrasse und in der Bahnhofsumgebung soll die Charakteristik des Stadtraums untersucht werden: Wie präsentiert sich Wetzikon heute den Ankommenden? Anhand konkreter Entwicklungsstrategien wird festgelegt, mit welchen Massnahmen sich das Erscheinungsbild an diesen städtebaulich wichtigen Orten künftig verändern soll. Im Bereich "Spinnerei Floos" werden die notwendigen Fussgängerquerungen definiert und die Anbindung des Entwicklungsgebiets an Unterwetzikon untersucht.

2. Etappierungsmöglichkeiten und Priorisierungen

Der Massnahmenkatalog zeigt Etappierungsmöglichkeiten auf. Es werden kurzfristig umsetzbare Massnahmen benannt, so dass die Planung für die Bevölkerung rasch sicht- und erlebbar wird.

3. Dokumentation und Faltpapier für die Kommunikation der Studienergebnisse an Planende, Politik, Verwaltung und die interessierte Bevölkerung

Die Stadtplanung kommuniziert die Massnahmen und die Handlungsanweisungen aktiv im Planungsalltag. Die Dokumentationen werden so aufbereitet, dass sie klar und verständlich sind.

Bearbeitungsperimeter "Fokus 1"

Der Bearbeitungsperimeter "Fokus 1" konzentriert sich auf Unterwetzikon und beinhaltet den Stadtraum Zürcher-/Rapperswilerstrasse inkl. Geleise im Zentrum Unterwetzikon. Hierbei sind vor allem die Themen Strassen- / Geleisequerungen sowie die öffentlichen Räume und der Übergang von öffentlichen zu privaten Räumen Betrachtungsschwerpunkte. In zweiter Priorität werden die Stadteingänge Rapperswilerstrasse / Zürcherstrasse mit Einbezug der geplanten Entwicklung Spinnerei Floos und das Industriegebiet mit demselben thematischen Schwerpunkt untersucht.

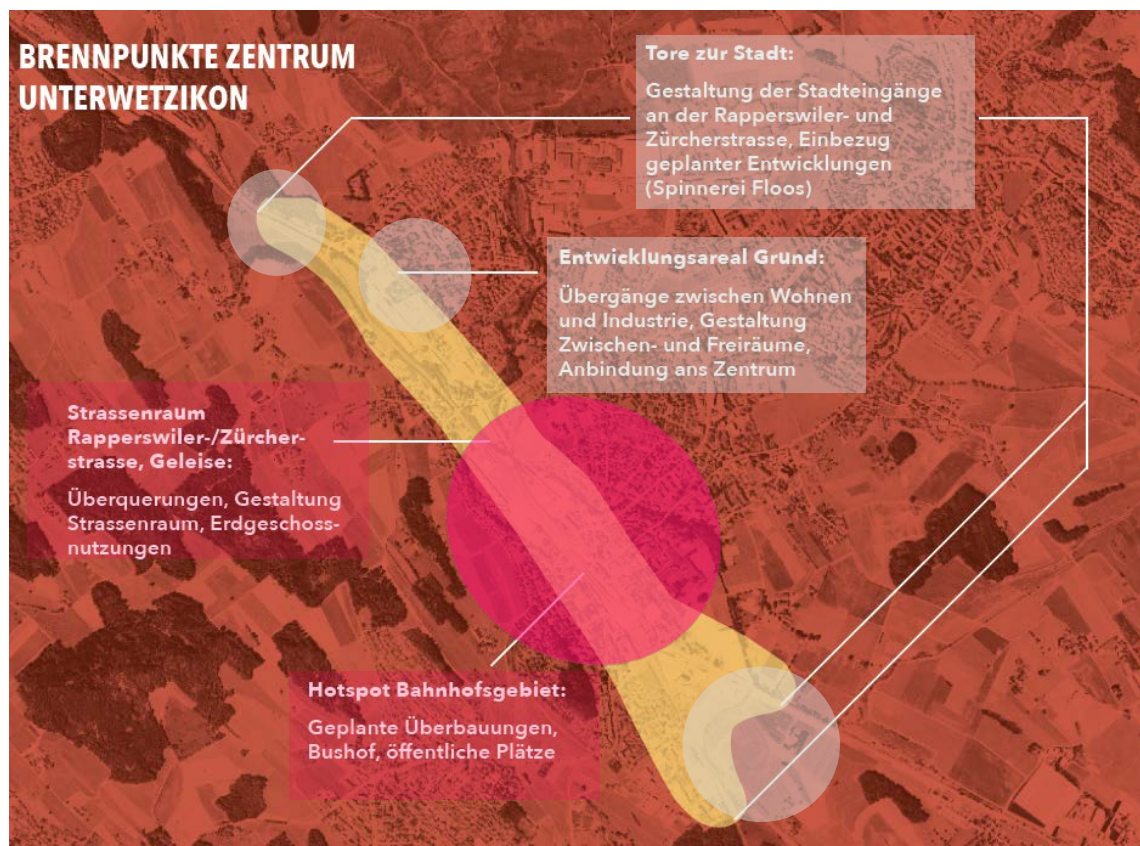


Abb. 1: Bearbeitungsperimeter Fokus 1



Vorgehen Studierarbeit

1. Nach Kreditfreigabe durch den Stadtrat und Auftragserteilung untersucht ein durch die Stadtplanung zu beauftragendes Planungsbüro in Zusammenarbeit mit einem Fachteam die Ausgangssituation und die Entwicklungsmöglichkeiten von Unterwetzikon. Dabei geben folgende Themenschwerpunkte den Rahmen der Analyse vor:

- Städtebau und Architektur
- Freiraum und Landschaftsarchitektur
- Verkehr, Erschliessung
- Sozialraum
- Bedürfnisse der Bevölkerung / Stakeholder

Mittels Recherchen vor Ort, Analysen und gezielten Gesprächen mit Stakeholdern (Anwohner, Eigentümer, Entwickler, Betroffene, Institutionen und Stimmen vor Ort, Experten) werden Potentiale und Herausforderungen evaluiert. Daraus wird eine übergeordnete Vision sowie ein Stadt- und Freiraumkonzept entwickelt. Aus der Synthese der Grundlagen (REK, Richtplanung, Nutzungsplanung), der Bestandesanalyse und der Vision werden Schlüsselstellen evaluiert. An diesen Schlüsselstellen werden das Stadtraum- und das Freiraumkonzept vertieft betrachtet und konkrete Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsstrategien aufgezeigt. An zwei Workshops werden unter Einbezug der betroffenen Vertretern aus Verwaltung und Politik diese Entwicklungsstrategien diskutiert und festgelegt. Das Ergebnis ist ein Massnahmenkatalog, welcher vom Stadtrat genehmigt wird. Dieser zeigt Etappierungsmöglichkeiten und Priorisierungen auf und benennt die zeitnahe Umsetzung erster Massnahmen.

Ausblick

Nach Abschluss des Leitbildes "Fokus 1 Unterwetzikon"

- wird der erarbeitete Massnahmenkatalog in der Praxis angewendet. Die Massnahmen sind behördenverbindlich und für Private richtungsweisend.
- wird das weitere Vorgehen ("Fokus 2" bis Abschluss "Fokus 5") definiert. Die Studie "Fokus 2 Oberwetzikon" mit Betrachtungsschwerpunkt Zentrum Oberwetzikon und Bahnhofstrasse wird bereits im Zuge der Erarbeitung der Studie "Fokus 1 Unterwetzikon" ins Auge gefasst. Mit dieser Folgestudie sollten hinsichtlich des Legislaturziels des Stadtrats zur Optimierung und Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon wichtige planerische Grundlagen geschaffen werden. Die definitive Auftragserteilung erfolgt voraussichtlich nach Abschluss der Studie "Fokus 1".

Auftragsvergabe: Freihändige Vergabe

Der zu erarbeitenden Studie "Fokus 1" kommt die Funktion eines Prototyps zu, das für weitere Fokusstudien des gesamten stadträumlichen Regelwerks eine konzeptionelle Grundlage bildet. Der inhaltliche Leistungsumfang der Studie "Fokus 1" wird heute noch nicht abschliessend definiert, sondern ist Teil der Erarbeitung durch ein geeignetes Planungsbüro im Austausch mit der Stadtplanung und weiteren Behördenvertretern. Für diese Grundlagenarbeit ist eine funktionierende Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Planungsbüro zentral. Aus diesen Gründen soll der Auftrag für die Erarbeitung der Studie "Fokus 1" in einer freihändigen Vergabe an das Büro BASK Architektur & Städtebau, Zürich, vergeben werden. Der Leistungsausweis des ausgewählten Planungsbüros verspricht für den benötigten intensiven Austausch zwischen Stadtplanung und Auftragsempfänger zu gewährleisten.

Die Offerte des Planungsbüros BASK vom 13. November 2018 setzt sich im Sinne eines Kostendachs aus folgenden Leistungen (inkl. 7.7 % MWST) zusammen:

- | | |
|---|----------------------|
| – BASK Architektur & Städtebau: | Fr. 46'483.30 |
| – Studio Vulkan (Landschaftsarchitektur): | Fr. 33'781.20 |
| – IBV Hüsler (Verkehrsplanung): | Fr. 16'155.00 |
| – Total inkl. MWST: | <u>Fr. 96'419.50</u> |

Mit dem Studio Vulkan (ehemals Schweingruber Zulauf) und der IBV Hüsler konnten zwei Planungsbüros für die Mitarbeit gewonnen werden, die unter anderem schon an der Erarbeitung des REK massgeblich beteiligt waren und daher mit der planerischen Ausgangslage in Wetzikon vertraut sind.

Mit der Begleitung des Mitwirkungsprozesses und der Kommunikation (Präsentation, Publikation) soll das Büro s2r schafroth.rjiks.rigutto gmbh, Zürich, ebenfalls in einer freihändigen Vergabe beauftragt werden. s2r ist vertraut mit Prozesskommunikation in den Bereichen Städtebau, Immobilienprojekte und Quartierentwicklung und hat diesbezüglich auch bereits mit BASK Architektur & Städtebau zusammengearbeitet.

Kredit

Ausgehend von der oben erwähnten Offerte des Planungsbüros BASK und des Kommunikationsbüros s2r vom 27. November 2018 wird folgender Leistungsumfang definiert:

– Leistungen BASK Architektur & Städtebau, Zürich	
– (inkl. Landschaftsarchitektur / Verkehrsplanung)	Fr. 96'419.50
– Kommunikation / Mitwirkung (s2r, Zürich)	Fr. 33'000.00
– Experten (z.B. Soziologie)	Fr. 10'000.00
– Nebenkosten (Plankopien, grafische Aufbereitung)	Fr. <u>3'500.00</u>
–	
– <i>Total Kosten Studie "Fokus 1" (inkl. 7.7 % MWST)</i>	<i>Fr. <u>143'000.00</u></i>

Für den Kredit in der Höhe von 143'000 Franken sind in der Laufenden Rechnung 2018 (Konto Nr. 1.226.3182.00) und in der Erfolgsrechnung 2019 (Konto Nr. 6150.3131.00) entsprechende Beträge eingestellt.

Erwägungen

In Wetzikon fehlen Werkzeuge und Verbindlichkeiten, um die bauliche Entwicklung im Planungsalltag zu steuern. Das REK formuliert Entwicklungsleitlinien auf einer hohen Flugebene. Es wird dringend eine Verbindungsebene benötigt, die flexibel auf aktuelle Planungen eingeht und die Umsetzung der übergeordneten Ziele und Qualitätsanforderungen gewährleistet. Mit fünf städtebaulichen Studien ("Fokus⁵") werden verbindliche Regelwerke (Massnahmenkatalog) aufgestellt, die politisch legitimiert sind und unter gezieltem Einbezug der Bevölkerung entwickelt werden.

Mit der ersten Studie "Fokus 1 Unterwetzikon" wird im Betrachtungsperimeter Unterwetzikon vor allem das Zentrum Unterwetzikon hinsichtlich Landschaft, Stadt- und Sozialraum und Strassenraum analysiert und es werden konkrete, kurzfristig umsetzbare bauliche und planerische Massnahmen benannt. Diese sind im Zusammenhang mit den Entwicklungen rund um den Bahnhof (u.a. Gestaltungsplanverfahren "Pestalozzistrasse" und "Mattacker") aktuell sehr notwendig. Im Sinne eines Prototyps für die weiteren Studien im Rahmen der Strategie "Fokus⁵" erscheint es angebracht, dass der Auftrag direkt an das Büro BASK Architektur & Städtebau, Zürich, vergeben wird.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Studie "Fokus 1" (Unterwetzikon) wird ein Kredit von 143'000 Franken zulasten der Laufenden Rechnung Konto Nr. 1.226.3182.00 / Erfolgsrechnung Konto Nr. 6150.3131.00 bewilligt.
2. Das Planungsbüro BASK Architektur & Städtebau, Zürich, wird gemäss Offerte vom 13. November 2018 durch die Stadtplanung mit der Erarbeitung der Studie "Fokus 1" im Umfang von Fr. 96'419.50 (inkl. MWST) beauftragt.
3. Die Stadtplanung wird ermächtigt, die weiteren Aufträge für die Studie "Fokus 1" (Kommunikation / Mitwirkung / Beizug Experten) im Rahmen des Kredits zu vergeben.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.

5. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - BASK Architektur & Städtebau, Zürich

6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber