

2022/44 6.01.04.01 Raumkonzepte

"Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" und Festsetzung Perimeter, Gesamtkredit der Planungskosten (Parlamentsgeschäft 19.04.05)

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für den Gesamtkredit der Planungskosten "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" und Festsetzung Perimeter werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Der Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur wird beauftragt, die anfallenden Kosten entsprechend zu budgetieren und ermächtigt, die Arbeiten, nach Bewilligung des jeweiligen Budgets sowie des Kredits, aufzunehmen.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Abteilung Finanzen
 - Stadtplanung

Erwägungen

Das Ressort Hochbau + Planung unterbreitet dem Stadtrat den Antrag eines Planungskredits für den "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgende Beschlüsse fassen:
(Zuständig im Stadtrat Susanne Sieber, Ressort Hochbau + Planung)

1. Für die Ausarbeitung des Masterplans Stadtraum Unterwetzikon wird ein Gesamtkredit von 1'174'000 Franken bewilligt.
2. Die jährlichen Aufwendungen sind der Erfolgsrechnung jeweils wie folgt zu belasten:

Konto 6150.3131.00 1'174'000 Franken
(Planungen und Projektierungen Dritter)
3. Dem ausgewiesenen Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter wird zugestimmt.
4. Die Ressortvorständin Hochbau + Planung und der Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits/Budgets und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.

Weisung

Ausgangslage

Im Juli 2019 initiierte die Stadt Wetzikon zusammen mit der SBB und der Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland AG (VZO) einen gemeinsamen Prozess zur Entwicklung des Bahnhofareals. In einem ersten Schritt haben die drei Akteure ihre Vorstellungen sowie den Rahmen ihrer Tätigkeiten transparent dargelegt und darauf basierend eine gemeinsame Strategie zur Aufgabenerfüllung entwickelt.

Mit der Motion "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" von 9. Dezember 2019 fordert das Parlament, dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Bauvorhaben zur städtebaulichen und betrieblichen Aufwertung des Stadtraums Unterwetzikon in einem Masterplan koordiniert und in Übereinstimmung gebracht werden. Dabei soll die gestalterische Aufwertung des gesamten Bahnhofareals zu einem attraktiven, pulsierenden Lebensraum für Begegnungen mit einem neuen, regionalen Bushof im Vordergrund stehen. Aber auch die Verbindung zu den Stadtteilen rund um den Bahnhof stellt eine zentrale Forderung dar.

Zu Beginn wurde von der Stadtplanung der verfahrensrechtliche Verlauf der Submission der Projektbegleitung geklärt und mit der SBB abgestimmt. Neu liegt die Federführung der Submission bei der Stadt Wetzikon, da diese den Grossteil der Kosten für die Masterplanung trägt. Zur Vorbereitung und Begleitung der Submission wurde ein Jurist beigezogen. Aufgrund diverser inhaltlicher Fragen wurde zusätzlich die Beratungsleistung des ehemaligen Projektleiters des "Masterplans Stadtraum Bahnhof Winterthur" herangezogen. Um die Partizipationsdefizite der zuvor gescheiterten Anläufe zu vermeiden, wurde die städtische Steuerungsgruppe ausserdem durch einen ausgewiesenen Experten in der Kommunikation und Moderation grösserer Infrastrukturplanungen ergänzt. Zusammen mit den Experten entwickelte man

sodann die Projektorganisation und den Projektablauf, welche den Motionären am 6. Juli 2021 vorgestellt wurden.

Anschliessend wurde ein öffentliches Submissionsverfahren für die Vergabe der Gesamtleitung (inkl. Planerteam) der Schritte 1 (Bestellkatalog) und 2 (Machbarkeit) durchgeführt. Die Schritte 3 und 4 werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben.

wetzikon  Übersicht möglicher Ablauf Masterplanung

2021	2022	2023	2024	2025
<p><u>Start</u> Submission/ Arbeitsvergabe</p>				
<p>Publikation Offertenbearbeitung Planerteams Offertenvergleich Arbeitsvergabe</p>	<p><u>Schritt 1</u> Bestellkatalog (Vorstudie)</p> <p>Vorentwurf Bestellkatalog Projektbegleitung</p> <p>Workshops (Beurteilung, Ergänzung des Bestellkatalogs)</p> <p>Entwicklung von Varianten in Abstimmung mit Begleitgruppe + Politik</p> <p>Bestlösung Vorstudie (1:200, +/-100%)</p>	<p><u>Schritt 2</u> Machbarkeit und Kosten (Vorprojekt)</p> <p>Wahl Fachplaner (Projektbegleitung und Steuerungsgruppe)</p> <p>Machbarkeitsstudien durch div. Fachplaner</p> <p>Zusammenfassung Projektbegleitung (1:100, +/- 50%)</p>	<p><u>Schritt 3</u> Masterplan</p> <p>Kostenteiler Stadt/SBB</p> <p>Einigung Stakeholder</p> <p>Schlussdokumentation</p>	<p><u>Schritt 4</u> Rahmenkredit (Urnengang Anfang - Mitte '25)</p>

Abbildung 1: Ablaufschema Masterplan Stadtraum Unterwetzikon

Bis zur Eingabefrist des 26. November 2021 haben sich dabei vier renommierte Büros beworben. Nach Abschluss des Beurteilungsverfahrens stand die *Metron AG* (inkl. Planerteam) als bestplatzierte Anbieterin fest. Die *Metron AG* und deren verantwortlichen Projektleiter verfügen über ausgewiesene Projekterfahrungen mit dem "Masterplan Stadtraum Bahnhof Winterthur".

Mit Beschluss Nr. 23 des Stadtrats vom 26. Januar 2022 erfolgte die Arbeitsvergabe an die *Metron AG*.

Planungskosten

Da die Planungskosten die Finanzkompetenzen des Stadtrats überschreiten, liegen diese im Zuständigkeitsbereich des Parlaments. Die *SBB AG* hat sich dabei zu einer Kostenbeteiligung bereit erklärt. Da die Beteiligung der *SBB AG* anteilmässig erfolgt, hat der Stadtrat einen Kredit für die Bruttokosten zu beantragen.

Kostenbeteiligung SBB AG

Gegenwärtig befinden sich die *SBB AG* und die Stadtplanung in den Verhandlungen zur Planungsvereinbarung, mit welcher unter Anderem der Kostenteiler für die Masterplanung geregelt wird. Die *SBB AG* hat vor Festsetzung der Planungsvereinbarung zu folgendem Kostenteiler für die Gesamtleitung und Projektbegleitung in Aussicht gestellt:

- 64 % Stadt Wetzikon
- 36 % *SBB AG*

Die Verteilung der Planungskosten erfolgt basierend auf den Eigentümerverhältnissen der Parzellen im Bearbeitungsperimeter, exkl. des Gleiskorridors im Eigentum der *SBB Infrastruktur AG*.

Die Kostenbeteiligung der *SBB AG* für die Machbarkeitsstudien im Schritt 2 erfolgt im Rahmen Ihrer Betroffenheit durch die noch zu bestimmenden Teilprojekte.

Zusammensetzung des Planungskosten

In Anbetracht des Umfangs und der Komplexität der Masterplanung ist die Stadtplanung auf die Beratung und Expertise eines erfahrenen Projektleiters angewiesen. Mit Heinz von Moos (ehemaliger Projektleiter des "Masterplans Stadtraum Bahnhof Winterthur") als Berater konnte sich die Stadtplanung zielgerichtet verstärken. Für das Beratungsmandat von Heinz von Moos liegt eine Aufwandsschätzung vor.

Da eine derartige Planung von grossem öffentlichen Interesse ist und eine Vielzahl Betroffener mit sich bringt ist eine professionelle Kommunikation und Partizipation essentiell, sei dies im Rahmen von Workshops mit Politik und Betroffenen, der Erstellung einer Projekthomepage als Instrument der öffentlichen Information und Partizipation, oder Medienmitteilungen. Für diese Aufgaben konnte sich die Stadtplanung mit dem erfahrenen Kommunikations- und Moderationsbüro *Moderat GmbH* verstärken. Für die Leistungen der *Moderat GmbH* liegt eine Richtofferte für die Schritte 1 und 2 vor.

Für die eigentliche Ausarbeitung des Masterplans und dessen Schritte 1 bis 4 ist die Stadtplanung auf ein interdisziplinäres Team bestehend aus den Fachbereichen Architektur, Grünraumplanung, Ingenieurwesen, Verkehrsplanung, Raumplanung/Ortsplanung, Kosten-/Terminplanung angewiesen. Bei diesem Team handelt es sich wie zuvor erwähnt um die *Metron AG* (inkl. Planerteam) welche im Rahmen eines offenen Verfahrens (Submission im Staatsvertragsbereich) den Zuschlag erhalten hat. Im Rahmen der Submission für die Schritte 1 und 2 reichte die *Metron AG* eine Stundenschätzung sowie den dazugehörigen Stundensatz ein.

Als Grundlage für die Beurteilung, welche konkreten Projekte (z.B. Bushof, Personenunterführung und Fussgängerverbindungen, Parkplätze, Veloparkierung, Grünraumgestaltung etc.) in den späteren Masterplan aufgenommen werden sollen, bedarf es diverser Machbarkeitsstudien (Umsetzbarkeit, Kosten, Platzbedarf etc.). Die Machbarkeitsstudien sollen im Schritt 2 durch Direktvergaben an spezialisierte Ingenieurbüros erstellt werden. Welche Teilprojekte einer Machbarkeitsstudie unterzogen werden, wird erst mit Abschluss von Schritt 1 feststehen. An dieser Stelle wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 103 von Kosten für eine Machbarkeitsstudie in der Höhe von 515'000 Franken ausgegangen, das entspricht 1.07 % von 48'100'000 Franken. Für die Schätzung der Planungskosten werden zudem die Grobkostenschätzung des Projekts von Feddersen & Klostermann (zzgl. +/- 30% Kostengenauigkeit und Teuerung; Seite 19 Urnenweisung Abstimmung vom 14. Juni 2015) herangezogen. An dieser Stelle sei zudem erwähnt, dass für die spätere Finanzierung der Teilprojekte mit Kostenbeteiligungen der *SBB AG*, des Bundes (Agglomerationsprogramm), des Kantons (Beiträge via ZVV) und evtl. auch von Nachbargemeinden (Beitrag an Bushof) gerechnet werden darf.

Gesamtleitung + Projektbegleitung		
Gesamtleitung		
	<i>Metron AG</i> Schritt 1 und 2	371'000
	(Vergabe offen) Schritt 3 und 4	166'000
		537'000'
Moderation, Kommunikation		
	<i>Moderat GmbH</i> Schritt 1 und 2	72'000
	(Vergabe offen) Schritt 3 und 4	20'000
		92'000
Beratung		
	<i>Heinz von Moos</i> Schritt 1 und 2	20'000
	(Vergabe offen) Schritt 3 und 4	10'000
		30'000
Total		659'000

Tabelle 1: Planungskosten für Gesamtleitung, Moderation/Kommunikation und Beratung in Franken

Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudien	515'000
--	----------------

Tabelle 2: Planungskosten für Machbarkeitsstudien (Annahme: 5 Projekte zzgl. Kostenungenauigkeit und Teuerung) in Franken

Der beantragte Gesamtkredit für den "Masterplan Stadtraum Unterwetzikon" setzt sich aus den Kosten für die Gesamtleitung, der Projektbegleitung (vgl. Tabelle 1) und den Machbarkeitsstudien zusammen (vgl. Tabelle 2).

Für die Gesamtleitung und Projektbegleitung der Schritte 1 und 2 sind die zu erwartenden Kosten aufgrund der vorliegenden Offerten am besten abschätzbar. Da die Arbeiten für die Schritte 3 und 4 erst vergeben werden, wenn die vorangegangenen Schritte abgeschlossen sind, beruhen deren Kosten auf Annahmen. Der Grossteil der auszuführenden Arbeiten und somit Planungskosten fällt jedoch in den Schritten 1 und 2 an.

Neben den umfangreichen gesamtplanerischen Arbeiten hat dies insbesondere auch mit den Machbarkeitsstudien zu tun. Die hier aufgeführten Kostenschätzungen beruhen auf der Annahme, dass fünf Machbarkeitsstudien (z.B. Bushof, Personenunterführung, Veloparkierung, Aufwertungsmassnahmen, Parkplatzanlagen) in Auftrag gegeben werden. Die dazugehörigen Projektkosten basieren auf der Grobkostenschätzung des Projekts von Feddersen & Klostermann (Seite 19 Urnenweisung Abstimmung vom 14. Juni 2015).

Planungskosten/Kredit Antrag	
Gesamtleitung + Projektbegleitung	659'000
Machbarkeitsstudien	515'000
Total	1'174'000

Tabelle 3: Schätzung gesamte Planungskosten Masterplan Stadtraum Unterwetzikon in Franken

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der unmittelbare Bearbeitungsperimeter des Masterplans (rote Linie Abb. 2) besteht aus dem Bahnhofsareal, welches durch die Rapperswilerstrasse, die Grüningerstrasse, die Guyer-Zeller-Strasse und die Schellerstrasse umfasst wird. Damit das Bahnhofsareal nicht als "Insel" entwickelt wird, sondern die Funktion als attraktiver Stadtraum und Zentrum von Unterwetzikon wahrnehmen kann, ist es unerlässlich eine gute Verzahnung und Anbindung an die umliegenden Quartiere zu entwickeln und dabei die dort geplanten oder bevorstehenden Entwicklungen zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde ein Beobachtungsperimeter definiert, welches deutlich über den Bearbeitungsperimeter hinausgeht, jedoch gleichzeitig bezüglich der Anzahl Entwicklungen und Planungskosten kontrollierbar bleibt.

Die Masterplanung (und die Wahl des Betrachtungsperimeters) soll sicherstellen, dass spätere Entwicklungen in Unterwetzikon gut mit den Entwicklungen auf dem Bahnhofsareal kompatibel sind. Zu diesem Zweck wird bei der Ausarbeitung des Masterplans auf die Erkenntnisse aus der Stadträumlichen Studie Fokus 1 abgestellt.

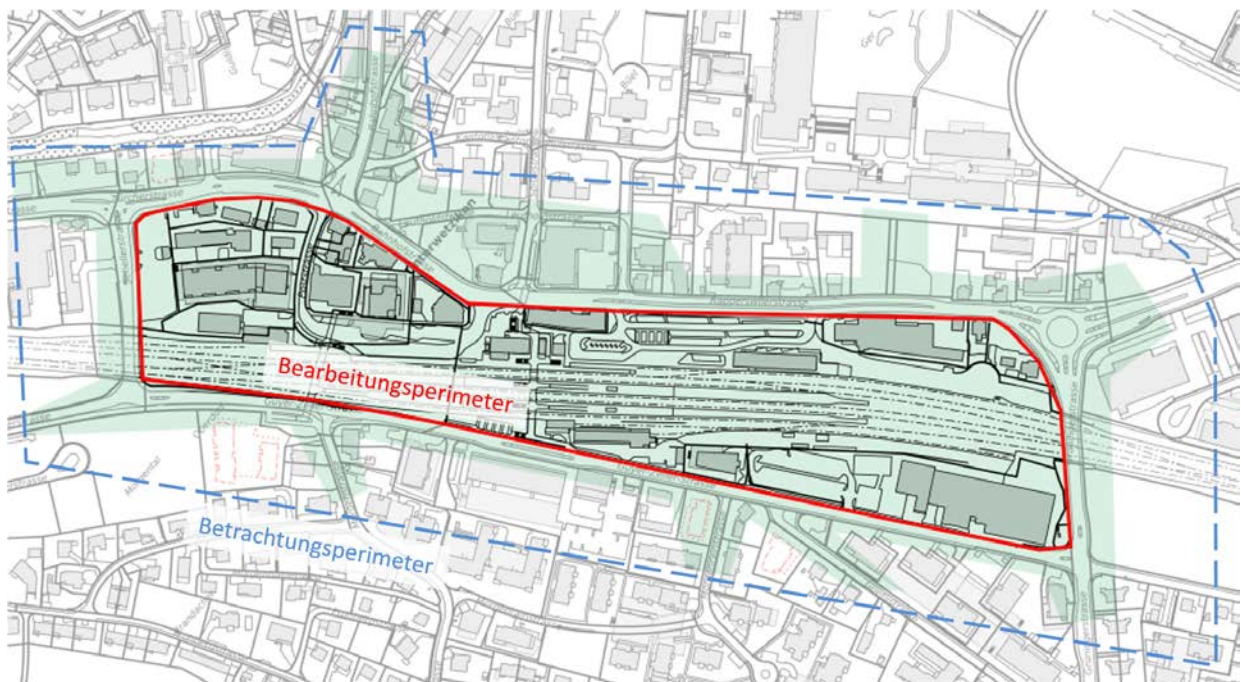


Abbildung 2: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Urnenweisung Abstimmung vom 14. Juni 2015

Für richtigen Protokollauszug:

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

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin