

2020/106 6.01.05.05 Projekte

Legislaturziel Aufwertung Zentrum Oberwetzikon

Aussenraumgestaltung Migros Oberland Märt, Planungsvereinbarung, Kreditbewilligung

Beschluss Stadtrat

1. Der Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Wetzikon und der Genossenschaft Migros Ostschweiz (Migros) betreffend der Grundstücke Kat. Nrn. 5058, 1498, 1499 und 3628 im Stadtzentrum Oberwetzikon, alle im Besitz der Politischen Gemeinde Wetzikon, wird zugestimmt.
2. Die Ressortvorsteherin Hochbau + Planung und der Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur werden ermächtigt, die Vereinbarung zu unterzeichnen.
3. Von der Beteiligung an den Planungskosten in den SIA- Phasen 31-Vorprojekt, 32-Bauprojekt und 33-Bewilligungsverfahren für die Aussenraumgestaltung an den genannten Grundstücken in Höhe von 15'000 Franken zulasten der Erfolgsrechnung Konto Nr. 6150.3131.00 wird Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass eine Planungsvereinbarung mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Perimeter des Projekts Aufwertung Zentrum Oberwetzikon angestrebt wird.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Dieser Beschluss ist nach der Unterzeichnung der beiden Parteien öffentlich.
6. Mitteilung durch Abteilung Stadtplanung an:
 - Genossenschaft Migros Ostschweiz, Industriestrasse 47, 9201 Gossau
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau- und Planung
 - Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur
 - Abteilung Immobilien
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Zentrum Oberwetzikon zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche soll in der Funktion als Stadtzentrum mehr an Bedeutung gewinnen. Dieses Vorhaben hat der Stadtrat in seinen Legislatorschwerpunkten aufgenommen und im entsprechenden Legislativziel festgehalten, dass das Zentrum Oberwetzikon verkehrstechnisch optimiert und gestalterisch aufgewertet werden soll. Damit die beabsichtigte gestalterische Aufwertung sinnvoll umgesetzt werden kann, ist der Aussenraum des Stadtzentrums Oberwetzikon gesamtheitlich zu betrachten.

Der Migros Oberland Märt ist ein wichtiger Bestandteil des Zentrums. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (Migros) beabsichtigt ihr Grundstück Kat. Nr. 9026 baulich zu entwickeln und plant hierzu einen kompletten Ersatzneubau des Oberland Märts samt Parkieranlage mit einem Einkaufszentrum in den Sockelgeschossen und Wohnungen in den aufgesetzten oberen Stockwerken. Die Aussenraumgestaltung des Einkaufszentrums stellt einen wichtigen Teil der Zentrumsaufwertung dar. Sie betrifft allerdings auch Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Wetzikon sind. Die Planung des Migros-Neubaus schreitet gegenwärtig in die Phase Bauprojekt, die Baueingabe soll per Ende 2020 erfolgen. Mit dem Ziel, eine gesamthaft gute Lösung anzustreben, sind die Interessen der Migros und der Stadt Wetzikon aufeinander abzustimmen.

Für die übrigen Teile des Planungssperimeters "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" soll basierend auf bereits vorhandenen Planungsgrundlagen sowie koordiniert und aufeinander abgestimmt mit der Migros-Planung ein Varianzverfahren durchgeführt werden und aus daraus resultierenden verschiedenen Lösungsansätzen ein erweitertes Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet werden. Innerhalb des Verfahrens soll mittels einer gesteuerten Partizipation der Einbezug der unterschiedlichen Akteure und Stakeholder phasengerecht sichergestellt werden.

Planungsvereinbarung mit der Migros

Der Migros Oberland Märt ist ein bedeutender lokaler Treffpunkt und prägt das Zentrum Oberwetzikon auch räumlich. Es ist demzufolge im Interesse der Stadt Wetzikon, dass mit dem neuen Oberland Märt auch die Umgebung mit ihrer Funktion als öffentlicher Aufenthaltsort entsprechend gestaltet wird. Mit der Planungsvereinbarung soll festgelegt werden:

- wo die Schnittstellen zwischen den Projekten "Migros Oberland Märt" und "Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon" bestehen;
- welche Flächen der städtischen Grundstücke und in die Planung der Migros einbezogen werden;
- inwiefern die Planung der Migros auch einzelne Flächen der städtischen Grundstücke umfassen soll;
- wie die Planungskosten der einzelnen Phasen aufgeteilt werden.

Weitere Regelungen zwischen der Migros und der Stadt Wetzikon bezüglich der Bau- und Unterhaltskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Wetzikon und der Migros betrifft Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 5058 (Teil Migros Vorplatz inkl. Hinterhof Steiner-Beck), 1498 (Teil Hinterhof "Druckclub", Ersatzneubau vorgesehen), 1499 (Teil Hinterhof, Ersatzneubau vorgesehen) und 3628 (Teil Hinterhof Restaurant Krone), alle im Besitz der Stadt Wetzikon.



Abb. 1: In die "Migros-Planung" eibezogene Teile der Kat. Nrn. 5058, 1498, 1499, 3628

Im Rahmen des Projekts zum Ersatzneubau "Migros Oberland Märt" erstellt die Migros ein Vorprojekt für die Aussenraumgestaltung und in einer weiteren Phase das Bauprojekt. Dabei werden verkehrspolnerische (Zufahrten) und gestalterische Vorgaben beachtet, sowie die spezifischen Interessen der Grundbesitzerin berücksichtigt, die in der Beilage "Koordiniertes Planen mit Migros" verfasst sind. Die genannte Beilage ist ein Bestandteil der Vereinbarung, wird jedoch laufend den neuen Erkenntnissen angepasst und nach Zwischenbesprechungen beider Parteien während des Planungsprozesses fortlaufend ergänzt.

Kostenteilung und Kredit

Mit der vorliegenden Planungsvereinbarung wird zunächst nur die Kostenteilung für die Planungsphasen (nach SIA) 31-Vorprojekt, 32-Bauprojekt und 33-Bewilligungsverfahren festgelegt. Die Kostentragung der weiteren Planungsphasen sowie die Bau- und Unterhaltskosten werden nach der Erteilung der Baubewilligung definiert und vertraglich geregelt.

Die Kosten für die Planung der Aussenraumgestaltung in den SIA-Phasen 31-33 werden auf Basis des Verhältnisses der betroffenen städtischen Flächen zu der Gesamtfläche der Aussenraumgestaltung, die im Rahmen des Neubauprojekts "Migros Oberland Märt" bearbeitet wird, ermittelt. Die so festgelegten Kosten für die Aussenraumgestaltung der städtischen Flächen werden zu einer Hälfte von der Migros und zu einer Hälfte von der Stadt Wetzikon getragen und betragen rund je 15'000 Franken. Im Budget 2020 sind in der Erfolgsrechnung auf dem Konto 6150.3131 (Planungen und Projektierungen Dritter) für die Planungen des Legislaturziels Aufwertung Zentrum Oberwetzikon 60'000 Franken eingesetzt.

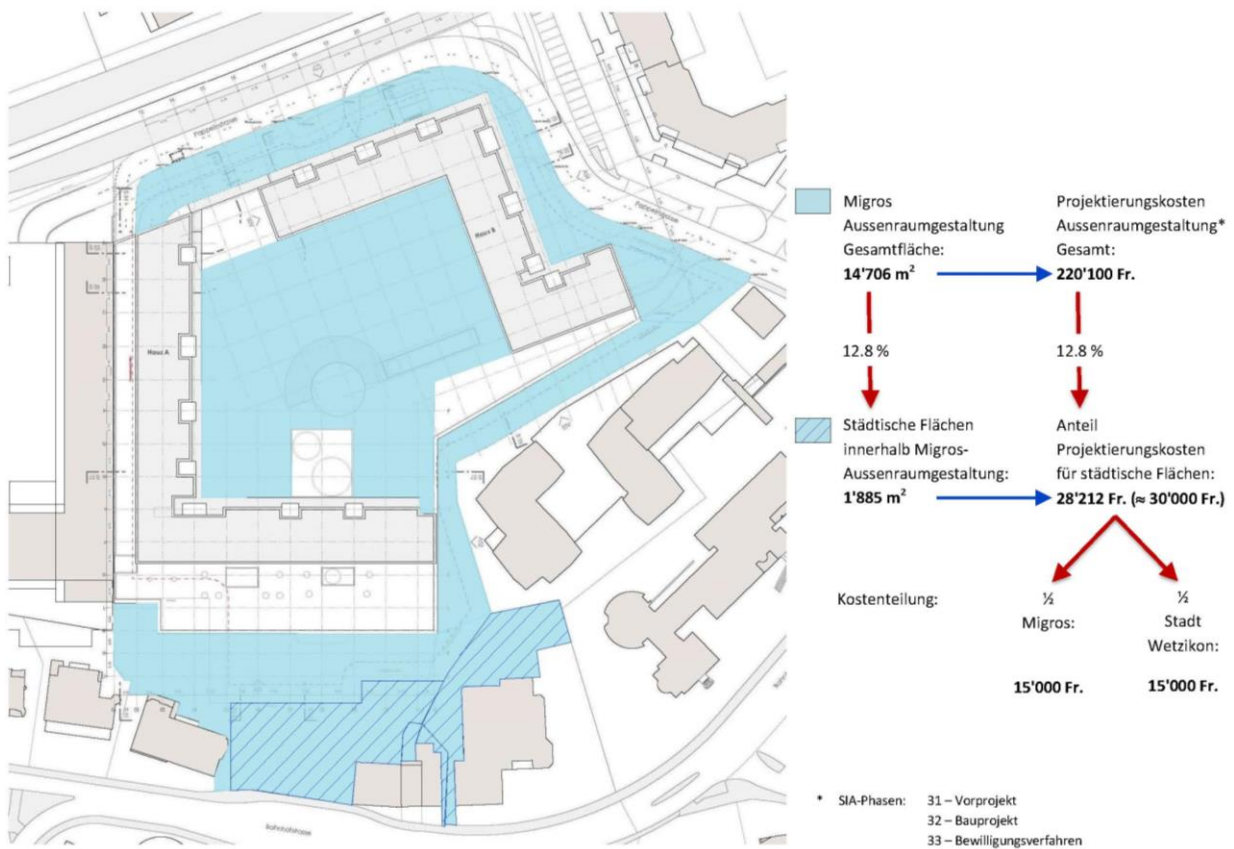


Abb. 2: Darstellung der Kostenteilung

Planungsvereinbarungen mit weiteren Anstössern im Perimeter "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon"

Die Planungen der Stadt im Zusammenhang mit dem Legislaturprojekt "Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon" tangieren auch Grundstücke anderer Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese werden über die bevorstehende Planung informiert und es wird ebenfalls jeweils eine Planungsvereinbarung angestrebt. Mit dieser soll geregelt werden, wie die jeweiligen Absichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Planung des Vorprojektes berücksichtigt werden. Dabei sollen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Stadt Wetzikon unentgeltlich das Recht erteilen, Teile der genannten Liegenschaften in die Planung miteinzubeziehen. Die Stadt Wetzikon trägt dabei sämtliche Planungskosten für das Vorprojekt "Stadtzentrum Oberwetzikon" unter Einbezug der privaten Grundstücke. Die Kostenteilung oder Kostenübernahme für weitere Planungsphasen sowie für die Umsetzung und den Unterhalt wird später definiert und vertraglich geregelt.

Erwägungen

Im Legislaturziel "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" ist festgehalten, dass das Zentrum Oberwetzikon verkehrstechnisch optimiert und gestalterisch aufgewertet werden soll. Die Planungen zur Erreichung des Ziels wurden aufgegleist. Gleichzeitig arbeitet die Genossenschaft Migros Ostschweiz an der Planung eines kompletten Ersatzneubaus des Oberland Märts, der ein wichtiger Bestandteil des Zentrums ist. Die Baueingabe soll Ende 2020 erfolgen. Die Aussenraumgestaltung des Einkaufszentrums ist ein wichtiger Teil der Zentrumsaufwertung, sie betrifft allerdings auch Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Wetzikon sind. Um bei der Gestaltung möglichst beste Resultate zu erzielen und gleichzeitig

die Interessen der Stadt zu wahren ist eine Planungsvereinbarung sinnvoll. In ihrem Rahmen wird auch eine Beteiligung der Stadt an den Planungskosten für die Aussenraumgestaltung definiert. Diese beträgt für die SIA- Phasen 31-Vorprojekt, 32-Bauprojekt und 33-Bewilligungsverfahren 15'000 Franken und erscheint damit als angemessen hoch. In diesem Sinne soll die Planungsvereinbarung genehmigt und der Kreditantrag bewilligt werden.

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin