

Pocketpark Bahnhofstrasse

Technischer Bericht

Bauprojekt

GROB Ingenieure AG

Ingenieurbüro für Tiefbau und Planung

8623 Wetzikon Bahnhofstrasse 267 Telefon 044 939 19 39 info@grob.me

Plan Nr.	21
Objekt Nr.	594
Format	A4
Bearbeitung	lm, dg
Datum	07.04.2025
Änderungen	
Archiv Nr.	

Stadt Wetzikon

Pocketpark Bahnhofstrasse

Bauprojekt

Ausgangslage

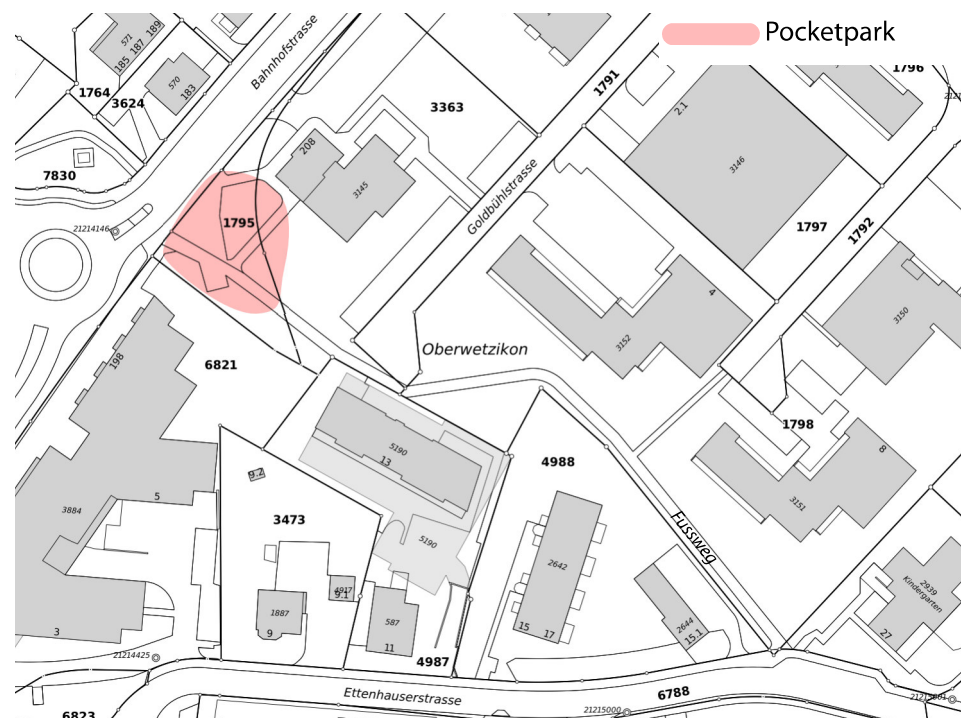
Zwischen den Grundstücken Bahnhofstrasse 198 (Bachtelhof) und Bahnhofstrasse 208 befindet sich das städtische Grundstück Kat. Nr. 1795. Eine ehemalige Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 4987, welche 2013 stillgelegt wurde, nutzten zuletzt Wildparkierer, welche den Grünflächen Schäden zufügten.

Unter Berücksichtigung und in Übereinstimmung des Räumlichen

Entwicklungskonzepts (REK) und der kommunalen Richtplanung möchte die Stadt Wetzikon die Fläche des städtischen Grundstücks aufwerten.

Durch das Grundstück Kat. Nr. 1795 verläuft ein Fussweg, welcher die Bahnhofstrasse mit der Ettenhauserstrasse verbindet.

Projektübersicht



Übersicht Amtliche Vermessung mit Projektperimeter

Grundlagen

Überkommunale Festlegungen werden aufgrund des lokalen Charakters nicht aufgeführt.

Kommunale
Richtplanung



Auszchnitt Plan Bau- und Zonenordnung vom 21.07.2015



Auszchnitt Verkehrsplan I, MIV und öV vom 07.03.2013



Auszchnitt Verkehrsplan II, Langsamverkehr vom 07.03.2013



Auszchnitt Siedlungs- und Landschaftsplan vom 07.03.2013



Ausschnitt Teilrichtplan Zentrum Wetzikon vom 07.03.2013

Der Pocketpark liegt im Zentrumsgebiet. Gemäss Bericht der Richtplanung vom 07.03.2013 sind nachstehend die folgenden Ziele gemäss Kapitel 2.3 relevant und zu berücksichtigen:

- Z1 Oberwetzikon als Stadtzentrum weiterentwickeln und attraktiv gestalten
- Z2 Bahnhofstrasse zu einem aufenthaltsfreundlichen und urbanen öffentlichen Raum aufwerten
- L2: Die Stadt und die Naherholungsräume in einem attraktiven Wegnetz noch besser verbinden.
- LV 2: Die Dichte des LV-Netzes wird erhöht
- LV 4: Veloverkehr steigern und sicherer machen

Entsprechend Kapitel 3.6 sind den städtischen, öffentlich zugänglichen Aussenräume eine hohe Beachtung zu schenken.

Räumliches
Entwicklungskonzept
(REK)



Ausschnitt Konzeptplan REK von Seite 66

Das räumliche Entwicklungskonzept von 16.06.2010 ist als Grundlagen in der kommunalen Richtplanung aufgeführt und die Festlegungen entsprechend dort berücksichtigt. Dazu zählen:

- Kapitel 04.6 Zentrumsraum: entlang der Bahnhofstrasse ist die Aufenthalts- und Flanierqualität zu erhöhen und die angrenzenden Quartiere und Freiräume anzuschliessen
- Kapitel 04.7 Fussverkehr: Es ist ein attraktives Wegnetz mit genügend Sitzgelegenheiten zu erstellen
- Kapitel 04.8 Veloverkehr: es ist ein lückenloses Wegnetz mit gutem Zugang zu den Zentren und ins Naherholungsgebiet zu erstellen.

Grünraumkonzept



Ausschnitt Abb.15 kombinierte Freiraumqualität von Seite 27

Das vom Stadtrat 2022 genehmigte Grünraumkonzept gibt folgende Vorgaben:

- Gemäss Abb. 22 des Berichts liegt der Projektperimeter in einem Gebiet für die Förderung von artenreichen Wiesen, um die Vernetzungslücken zu schliessen
- Entlang der Bahnhofstrasse ist der Baum- und Gehölzbestand in 1. Priorität zu fördern (Abb 26)
- Gemäss Kapitel 6.1 sind Massnahmen auf stadteigenen Grundstücken entsprechend dem Konzept umzusetzen, damit ökologisch vernetzte, hochwertige Grünräume entstehen

Natur und Umwelt

Wald, Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Böden etc. sind nicht betroffen. Der Projektbereich befindet sich im Gewässerschutzbereich Au und im Bereich des Kemptengrundwasserstrom f9.

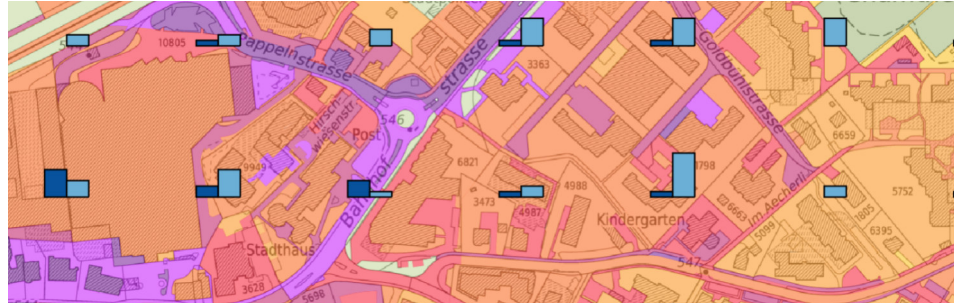
Die Gefahrenkarte weist im Projektbereich eine Restgefährdung aufgrund von Hochwasser auf.

Direkt angrenzend zum Weg sind teilweise Hecken, welche in das Lichtraumprofil des Weg hineinragen.

Der Kataster der Belasteten Standorte weist im Projektperimeter keine Altlasten aus.



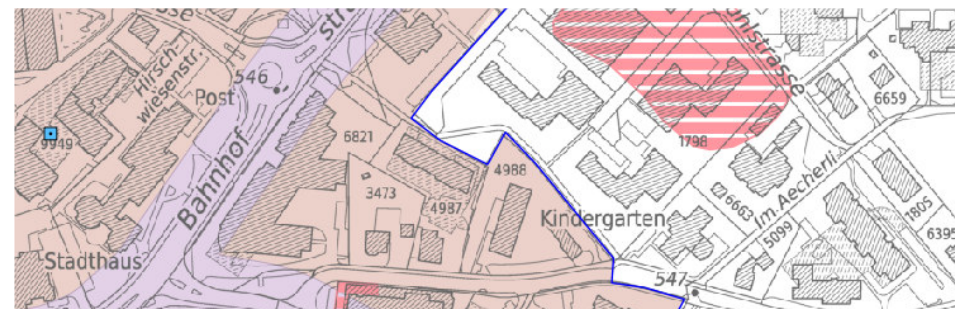
Ausschnitt synoptische Naturgefahrenkarte



Ausschnitt Karte Hitzebelastung. Stand 10.01.2025



Ausschnitt Natur- und Landschaftsinventar Stadt Wetzikon. Stand 10.01.2025



Prüfperimeter für Bodenverschiebung (GIS-Browser, Stand 10.01.25)

Die Karte Bodenverschiebung weist im Bereich des Pocketparks ein Altbaugelände und entlang der Strasse den Verkehrsträger als Belastungshinweise aus, die zu berücksichtigen sind.

Verkehr

Der Projektperimeter befindet sich zwischen der kantonalen Bahnhofstrasse und erstreckt sich bis zur Goldbühlstrasse .

Fotos



Bereich Bahnhofstrasse



Bereich Goldbühlstrasse



Bereich Bachtelhof

Projekt Pocketpark

Der Pocketpark liegt im Übergangsbereich des Zentrums zum Quartier Feld und Binz entlang der Bahnhofstrasse. Der Bereich markiert einen Übergang vom Zentrum- ins Siedlungsgebiet. Vis-à-vis der Bahnhofstrasse besteht bereits ein kleiner Park mit Sitzgelegenheiten und einem Brunnen.

Beteiligte Stellen	Das vorliegende Projekt basiert auf den Entwürfen der Stadtplanung, der Abteilung Tiefbau der Stadt Wetzikon und Bruhin Garten AG. Der Entwurf des Vorprojekts wurde Ende 2024 stadtintern vernehmlasst, sowie dem kantonalen Tiefbauamt, der Kantonspolizei und den angrenzenden Grundeigentümern zur Koordination und Stellungnahme zugestellt. Das vorliegende Bauprojekt umfasst, nebst dem Pocketpark, auch kleinere bauliche Anpassungen Dritter zu deren Lasten.
Konzept	Beidseitig des Wegs werden zwei Aufenthalts- und Ruhebereiche angeordnet, die durch Staudenbeete eingefasst werden. Die artenreiche Blumenweise nördlich des Bachtelhofs wird auf das städtische Grundstück ausgeweitet.
Materialisierung	Die Aufenthalts- und Ruhebereiche werden mit einer Chaussierung gestaltet, die sich deutlich vom Walzasphalt des Wegs abhebt. Der Weg wird mit einer Breite von 3.0 m erstellt, damit er künftig auch als Rad-/ Fussweg dienen kann (siehe auch Drittprojekte auf Seite 10). Die Zugänge zur Liegenschaft Bahnhofstrasse 208 werden entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich materialisiert. Der Hauptzugang ab der Bahnhofstrasse wird begradigt mit Walzasphalt, der untergeordnete Zugang ab dem Weg mit einer Chaussierung erstellt.
Bepflanzung und Grünraum	Im Bereich des Fussgängerübergangs des Kreisels ist südlich des Wegs ein kurzer Heckenabschnitt vorgesehen, die den Aufenthaltsbereich räumlich von der Strasse trennt. Die restlichen Flächen werden offen als Blumenwiesen oder Staudenbeete gestaltet. Der bestehende Baumbestand wird mit zwei zusätzlichen Pflanzungen entlang des Wegs ergänzt. Die Baumpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt der Stadt Wetzikon mit einheimischen Arten mit hoher Biodiversität. Auf eine Verlängerung der Baumallee des Bachtelhofs wird bewusst verzichtet, damit der Übergang vom Zentrumsbereich in den offeneren Siedlungsbereich bestehen bleibt. Die bestehenden Bäume im Bereich der Bahnhofstrasse 208 sind rückversetzt angeordnet

Möblierung Die beiden Aufenthalts- und Ruhebereiche werden mit Sitzbänken Typ Wetzikon (Landi Seniorenbank, Burri AG) ausgestattet. Die Bänke des strassennahen Bereich werden nach Süden ausgerichtet. Der etwas weiter von der Strasse absetzte Bereich wird mit einem Bank mit Blickrichtung Ettenhauserstrasse ausgestattet. Je Bereich wird ein Abfallhai angeordnet.

Beleuchtung Im Bereich des Pocketparks ist ein zusätzlicher Kandelaber vorgesehen, der zudem auch als Beleuchtung des Wegs dient.

Entsiegelung Es wird eine Fläche von ca. 195 m² entsiegelt, was zur Verdunstungskühlung beiträgt.

Unterhalt Aufgrund der nicht direkt ersichtlichen Parzellengrenze beim städtischen Grundstück Kat. Nr. 1795 wurde ein Unterhaltsplan erstellt, der die Zuständigkeiten festhält (siehe Anhang B).

Kosten Die Erstellung des Pocketparks betrifft eine neue, ungebundene Ausgabe. Für die Bau- und die Gärtnerarbeiten wurde eine Submission durchgeführt. Es wird mit folgenden Kosten gerechnet $\pm 10\%$ inkl. MWSt. (Siehe Anhang A)

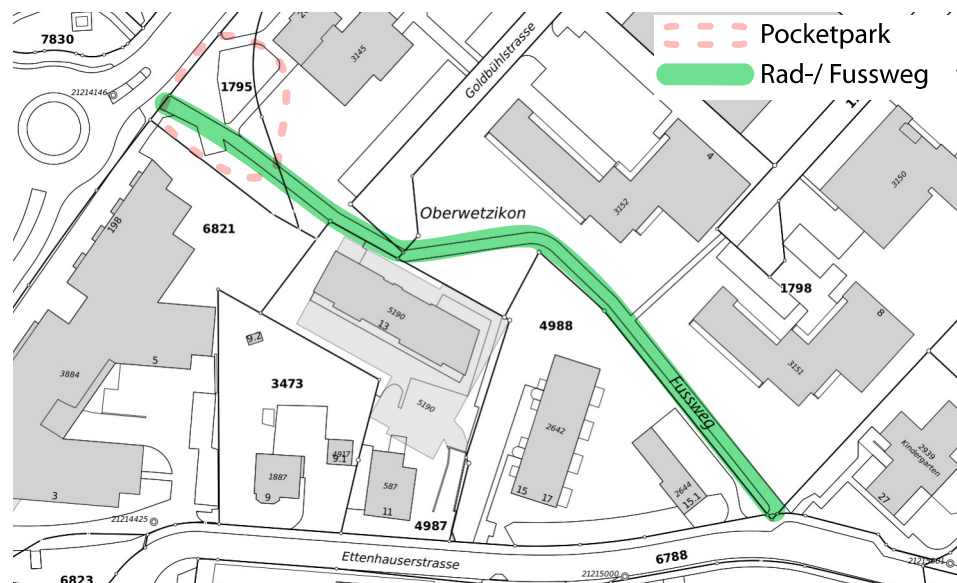
I	Erwerb von Grund und Rechten	-
II	Bauarbeiten	52'000
III	Nebenarbeiten	60'000
IV	Technische Arbeiten	<u>20'000</u>
	Total Kosten	132'000

Termine Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

öffentliche Auflage für Festsetzung	Mai 2025
Festsetzung / Arbeitsvergabe	Juni 2025
Baubeginn	August 2025
Fertigstellung	Oktober 2025

Drittprojekte

- | | |
|-------------------|--|
| Private | Koordiniert mit dem Projekt planen die STWE Bahnhofstrasse 208 den Belag um das Erdgeschoss erneuern.
Der Eigentümer des Bachtelhof planen einen Pfosten zu versetzen und die Pflasterungsfläche mit Asphaltbelag zu ersetzen.. |
| TBA | Das kantonale Tiefbauamt passt den südlichen Randabschluss Seite Bachtelhof beim Fussgängerübergang leicht an, damit dieser auf die Markierung angepasst führt. |
| Rad-/Fussweg Feld | Es ist geplant den Fussweg, der die Bahnhofstrasse mit der Ettenhauserstrasse verbindet und durch den Park verläuft, künftig als kombinierten Rad-/ Fussweg auszubauen. |



Übersicht mit markiertem Rad-/Fussweg

- | | |
|--------------------------|---|
| Fernwärme
Wetzikon AG | Nach aktuellem Stand der Planung sind keine Leitungen seitens der Fernwärme Wetzikon AG im Projektperimeter geplant.
Im Anpassungsbereich auf der Seite der Bahnhofstrasse könnte es sein, dass die Fernwärme Wetzikon AG mit ihren Hauptleitungen aus verkehrstechnischen Gründen auf den Gehweg der Bahnhofstrasse und damit in den Projektperimeter ausweichen müsste. Die Fernwärmeleitungen würden allfällig innerhalb der Baulinie (VD Nr. 5119/2015) zu liegen kommen. Da jedoch nur der Bereich des Gehwegs an der Bahnhofstrasse betroffen wäre, wird das Projekt dafür nicht zurückgestellt. |
|--------------------------|---|

Pocketpark

Kostenvoranschlag

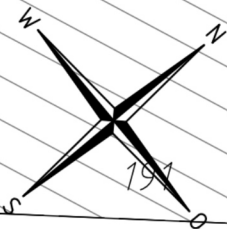
		Kosten Fr. inkl. MwSt.
II	Bauarbeiten	
	Baustelleneinrichtung	3'000.00
	Vorarbeiten, Abbrüche	13'000.00
	Erdarbeiten, Foundation	18'000.00
	Abschlüsse, Pflästerungen	4'500.00
	Beläge	8'500.00
	Diverses, Rundung	5'000.00
	Total Bauarbeiten	52'000.00
III	Nebenarbeiten	
	Gärtnerarbeiten	32'000.00
	Möblierung, Ausrüstungen	15'000.00
	Öffentliche Beleuchtung	6'500.00
	Diverses, Rundung	6'500.00
	Total Nebenarbeiten	60'000.00
IV	Technische Arbeiten	
	Projekt Bauleitung	17'000.00
	Amtliche Vermessung	3'000.00
	Diverses, Rundung	2'000.00
	Total Technische Arbeiten	22'000.00
Zusammenstellung		
I	Grund und Rechte	-
II	Bauarbeiten	52'000.00
III	Nebenarbeiten	60'000.00
IV	Technische Arbeiten	22'000.00
	Gesamttotal	134'000.00

±10%

Die Umgestaltung für den Pocketpark ist eine ungebundene Ausgabe
Zugehöriger Plan: Nr. 594-20 Situation 1:100 vom 07.04.2025

Situation 1:250
Unterhaltszuständigkeit

Anhang B



26.06.2024
Grob Ingenieure AG
Bahnhofstrasse 267
8623 Wetzikon ZH
Tel. 044 939 19 39