

---

**27    04.03.3    Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften  
Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Zusatzkredit**

### Ausgangslage

Am 31. Oktober 2012 beschloss der damalige Gemeinderat die Einleitung des Quartierplanverfahrens Pestalozzistrasse, welche am 16. Juli 2013 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt wurde. Die Genehmigung beinhaltet die Auflage, an diesem städtebaulich höchst anspruchsvollen Ort parallel zum Quartierplan einen Gestaltungsplan zu entwickeln. Die Forderung nach einem Gestaltungsplan im Gebiet Pestalozzistrasse ist auch im rechtskräftigen Zonenplan verankert.

Das Planungsgebiet Pestalozzistrasse grenzt an den Bahnhof Unterwetzikon, verfügt deshalb über einen erstklassigen Erschliessungsgrad und generiert eine hohe Standortqualität. Das heute äusserst heterogen bebaute Gebiet schöpft diese Vorteile in keiner Weise aus. Wegen der zeitlich und städtebaulich unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der zehn beteiligten Grundeigentümerschaften konnte auf privatrechtlicher Ebene keine Grundlage gefunden werden, das Gebiet planerisch aufzuwerten, weshalb die Stadt verpflichtet war, einen öffentlichen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Aus verfahrensökonomischen Gründen entschied die Quartierplankommission, den gesamten Planungsprozess (Gestaltungsplan und Quartierplan) an eine Planergemeinschaft zu vergeben und die Planung in vier Phasen aufzuteilen:

1. Klärung der Vorstellungen und Ziel (Analyse, Zielbild)
2. Städtebauliche Studien
3. Öffentlicher Gestaltungsplan
4. Quartierplan

### Kredit

Am 22. Januar 2014 genehmigte der Gemeinderat einen Kredit über 178'000 Franken für die Gestaltungsplanarbeiten Pestalozzistrasse (Phase 1 bis 3). Der Quartierplan (Phase 4) war nicht Bestandteil dieses Kredits, da dieser von den Grundeigentümern getragen wird.

Gemäss Offerte von PLANAR AG für Raumentwicklung / Amman Albers GmbH StadtWerke vom 8. November 2013 sind für die Planungsphasen 1, 2 und 3 folgende Kostendächer in Franken (inkl. MWST, Nebenkosten und Kosten für ein allfälliges Modell) veranschlagt worden:

Phase 1:	Fr. 46'100.00
Phase 2:	Fr. 55'400.00
Phase 3:	Fr. 71'900.00
Total Kostendach 1 - 3:	<u>Fr. 173'400.00</u>

## **Stand des Verfahrens**

Bei der Erarbeitung von konkreten städtebaulichen Varianten (Phase 2) hat sich gezeigt, dass es im vorgesehenen zeitlichen und formalen Rahmen nicht möglich war, die Anliegen einzelner Grundeigentümer auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen und dabei gleichzeitig die übergeordneten Vorgaben zu erfüllen. Die angestrebte nachhaltige Quartiertransformation mit hohen Dichten und qualitätsvollen, zusammenhängenden Freiräumen fordert von allen Beteiligten ein Loslassen des bekannten Umfelds und ein sich Einlassen auf Neues. Um dies zu erreichen waren neben den üblichen Gesamtpräsentationen zahlreiche Einzelbesprechungen und die Erarbeitung zusätzlicher Grundlagen wie Plan- und Modellstudien notwendig. Unerwartet zeitaufwändig erwiesen sich auch die planerischen Abstimmungen zum angrenzenden privaten Gestaltungsplan Mattacker. Innerhalb der Prozessphasen 1 und 2 stellten sich hier neue Fragen. Einzelne Grundeigentümerschaften verlangten grenzüberschreitende Lösungen betreffend Zufahrt und Baumassenverteilung.

## **Kantonale Vorprüfung des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse**

Nach Abschluss der städtebaulichen Studien und des Gestaltungsplanentwurfs reichte die Stadt am 17. Mai 2016 die Unterlagen des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse beim Amt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Vorprüfung ein. Am 8. Juli 2016 erhielt der Stadtrat das Resultat der ersten Vorprüfung.

Im Vorprüfbericht wies das ARE auf gewichtige inhaltliche Mängel hin. So fehlt im Gestaltungsplanentwurf sowohl die Darstellung als auch eine Aussage zu den "strassenbegleitenden Baumreihen" an der Rapperswiler- und an der Pestalozzistrasse, wie diese im kommunalen Richtplan von 2013 gefordert waren. Eine Änderung des Richtplans sieht der Stadtrat nicht vor Abschluss der laufenden Planungen im Gebiet Unterwetzikon (u.a. Bushofverlegung) vor. Deshalb sollen im Gestaltungsplan Korrekturen und planerische Begleitmassnahmen vorgeschlagen werden, um die Baumreihen an der Rapperswilerstrasse wenigstens in Teilbereichen und an der Pestalozzistrasse vollständig umsetzen zu können.

Weitere geforderte Ergänzungen des Vorprüfberichts:

- Erstellung eines Umgebungskonzepts
- klarere Aussagen zu Erschliessung und Tiefgaragenkonzept
- Mobilitätskonzept
- Abstimmung Gebäudeflucht Mattacker
- Lärmgutachten
- Anordnung der Gewerbeflächen (20 %) und Etappierungskonzept
- Bericht zur Störfallvorsorge

Der Stadtrat nahm in seinem Beschluss vom 26. Oktober 2016 Stellung zur Kritik und zu den Anregungen des ARE. Er befürwortet u. a. den Gewerbeflächenanteil (Mischnutzung) und die Erstellung eines Umgebungskonzeptes. Der Gestaltungsplan soll dahingehend angepasst werden, dass nach einer zweiten Vorprüfung durch das ARE keine grundlegenden Mängel mehr behoben werden müssen.

## **Abrechnung bisheriger Leistungen**

Die Arbeitsgemeinschaft PLANAR AG / Ammann Albers GmbH bearbeitet seit 2014 die einzelnen Planungsphasen der Gestaltungsplanarbeiten. Die folgende Zusammenstellung zeigt die bereits vergüteten Leistungen in den einzelnen Phasen in Relation zum Kostendach der Offerte der Arbeitsgemeinschaft.

Gesamtzusammenstellung Vergütungen Januar 2014 bis Dezember 2016 (inkl. MWST/NK):

Konto 1.226.5812.00	Offerte	Abrechnungen	Differenz	%
	Fr.	Fr.	Fr.	
I Phase 1	46'100.00	44'197.00	- 1'903.00	- 4,1
II Phase 2	55'400.00	110'338.15	+ 54'938.15	+ 99,2
III Phase 3 (laufendes Verfahren)	71'900.00	44'978.90	- 26'921.10	- 37,4
Total (inkl. MWST)	173'400.00	199'514.05	+ 26'114.05	+ 15,1

Die Arbeiten der Phase 1 (Vorstellungen der Grundeigentümerschaften klären, Zielbilder entwickeln) sind abgeschlossen, das Kostendach der Offerte wurde leicht unterschritten. Ein anderes Bild zeigt sich in der Phase 2 (Städtebauliche Studien), hier wurde mit Zahlungen von über 110'000 Franken das Kostendach von 55'400 Franken massiv überschritten. Wie eingangs bereits erwähnt, gestaltete es sich als äusserst zeitaufwändig, die verschiedenen Interessen der Beteiligten in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Die wesentlichen Zusatzleistungen und Mehrkosten sind:

- Einzelgespräche mit Grundeigentümern
- Erarbeitung und Darstellung von Varianten für Bebaubarkeit von Nachbarparzellen
- Optimierung des Zusammenspiel Nachbarinteressen und -wünschen
- Koordination mit Grundeigentümern des Gestaltungsplangebiets Mattacker
- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs mit Einbezug der Wünsche der Grundeigentümer

Dank diesen Mehraufwendungen, vor allem den Gesprächsrunden mit den Eigentümerschaften, konnte eine Lösung gefunden werden, die einerseits eine hohe städtebauliche Qualität bietet und andererseits die Interessen der Grundeigentümer integriert, was die Wahrscheinlichkeit von Rekursen verringert.

Die Phase 3 (Öffentlicher Gestaltungsplan) ist noch nicht abgeschlossen und das Kostendach ist auch noch nicht erreicht. Durch die Mehraufwendungen in der Phase 2 ist der Gesamtkredit jedoch bereits ausgeschöpft. Durch die Zusatzanforderungen des Kantons (ARE) und durch die von Seiten der Stadt geforderten Nachtragsleistungen ist für die Gestaltungsplanarbeiten ein Zusatzkredit notwendig.

### Zusatzkredit

Der Zusatzkredit muss die kommenden Kosten für die Fertigstellung des öffentlichen Gestaltungsplans decken. Diese sind in der Offerte von PLANAR AG / Amman Albers GmbH vom 26. Januar 2017 ausgewiesen. Kosten, die sich aus den Zusatzanforderungen des Kantons ergeben, sind separat zu den noch zu erwartenden Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans aufgeführt. Ebenfalls enthalten sind die kommenden Kosten für den Quartierplan.

Die Zusatzanforderungen des Kantons generieren einzig Kosten in der Phase 3. Die weiteren Arbeiten am Gestaltungsplan, die in der Offerte detailliert aufgeführt werden, beziehen sich teilweise noch auf die Phase 2, grösstenteils aber ebenfalls auf die Phase 3. Die Phasen 2 und 3 flossen vor allem gegen Abschluss der städtebaulichen Studien ineinander. So wird mit dem Zusatzkredit ein Teil der Kostenüberschreitung in der Phase 2 kompensiert.

Konto	Kostenüberschreitung	Zusatzkredit	Zusatzkredit	Total
1.226.5812.00	per 31.12.2016	Forderungen Kanton	ab 01.01.2017	(inkl. MWST)
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Phase 1-3	26'114.05	28'803.60	61'916.40	116'834.05

Die Offerte für den Zusatzkredit berücksichtigt die schwierigen Eigentümerverhältnisse im überbauten Gebiet sowie die Abstimmung der beiden Planungen in den Gebieten Pestalozzistrasse und Mattacker. Das Ziel ist, im Rahmen des Zusatzkredits die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans in einer zweiten kantonalen Vorprüfung zu erreichen.

Die Quartierplanarbeiten sind von der komplexen Planungsgeschichte und der Abstimmung auf das Gebiet Mattacker ebenfalls betroffen, es werden auch dort, wie in der Offerte aufgeführt, Mehraufwendungen nötig sein. Diese werden jedoch im separaten Verfahren durch die Grundeigentümer getragen und sind nicht Teil dieses Zusatzkredits.

Der Zusatzkredit von total 120'000 Franken muss in eigener Kompetenz des Stadtrates (gemäss Art. 34 lit. d Gemeindeordnung) bewilligt werden, da dafür im Voranschlag 2017 keine Betreffnisse eingestellt wurden.

### **Erwägungen**

Der Stadtrat hat sich mit dem Vorprüfbericht des ARE eingehend befasst und unterstützt die Stossrichtung zur weiteren Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Die geforderten Zusatzleistungen müssen umgesetzt werden, um die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans wie auch des Quartierplans zu erreichen. Der Stadtrat ist sich ausserdem bewusst, dass mit dem überbauten Gestaltungsplanpflichtgebiet eine anspruchsvolle Ausgangslage vorlag. Er ist überzeugt, dass mit den zusätzlich notwendigen Einzelgesprächen ein mehrheitsfähiger Konsens für den Gestaltungsplan und den Quartierplan in Aussicht gestellt werden kann. So sollen die Interessen einzelner Grundeigentümerschaften in Einklang mit den übergeordneten Planungsvorgaben berücksichtigt werden können.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für die zusätzlichen Aufwendungen zur Erstellung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse wird zulasten des Investitionskontos 1.226.5812.00 ein Zusatzkredit von 120'000 Franken in eigener Kompetenz des Stadtrates bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich.
3. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
  - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
  - Geschäftsbereichsleitung Bau, Infrastruktur + Sport
  - Stadtplanung
  - Abteilung Finanzen
  - Parlamentssekretärin (zuhanden GRPK)

Für richtigen Protokollauszug:

**Im Namen des Stadtrats**



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 10.03.2017