

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 7. Februar 2018

**25 29.01.2 Einzelne Objekte
Stadthaus, Umgebungsarbeiten im Zusammenhang mit der Wohnüberbauung
Hirschwiese**

Ausgangslage

Die neue Wohnüberbauung Hirschwiese (Eigentümerin Pensionskasse Schaffhausen PKSH) wird im Sommer 2018 fertiggestellt und bezogen. Als letzte Arbeiten wird die Umgebung neu gestaltet. Das Projekt Hirschwiese ist als Teilprojekt aus dem Gestaltungsplan sowie dem anschliessenden Architekturwettbewerb hervorgegangen, die zusammen mit der Stadt Wetzikon und der Post AG als Eigentümerinnen der Parzellen Nr. 3628 und 7828 (Stadthaus und Krone) erarbeitet wurden.

In diesem Kontext wurde der gemeinsame Aussenraum zwischen dem bestehenden Stadthaus und der neuen Wohnüberbauung Hirschwiesen neu gedacht und geplant. Den Planungsauftrag Aussenraum hat das Architekturbüro Hodel Wetzikon bearbeitet. In mehreren kooperativen Schritten wurden Vorschläge der Stadtplanung sowie der zuständigen Stadträtin Susanne Sieber (Stadtplanung) resp. dem zuständigen Stadtrat Heinrich Vettiger (Finanzen + Immobilien) präsentiert. Parallel dazu sind die bestehenden Dienstbarkeiten und Servitute durch den damaligen Stadtschreiber-Stv. Manfred Hohl den neuen Gegebenheiten angepasst worden. Integrierender Bestandteil dieser Arbeit war die Regelung der Zufahrt der Tiefgarage, die zum Teil auf der Parzelle der Stadt liegt. Dazu wurde zur Erhebung einer adäquaten Entschädigung eine neutrale Schätzung in Auftrag gegeben.



Bild 1: Perimeter Umgebungsarbeiten Stadt Wetzikon, blaue Schraffur

In der Zwischenzeit ist das Baugesuch für die Aussenraumgestaltung bei den zuständigen Behörden eingereicht worden. Die Ausschreibung der Arbeiten ist erfolgt und es liegen erste Offerten vor. Ebenfalls wurde eine Vereinbarung über die Erstellung und Vergütung der Umgebungsarbeiten auf Stadtgebiet Perimeter Hirschwiese erstellt und gegenseitig bereinigt.

Der Perimeter Migros-Vorraum wurde bewusst ausgeklammert, da zwischenzeitlich seitens Migros das Baugesuchsverfahren für die Sanierung/Erweiterung des Oberlandmärts gestartet wurde. Erste Gespräche seitens Stadtplanung resp. Abteilung Immobilien mit der Migros haben bereits stattgefunden.

Die Stadtwerke Wetzikon beabsichtigen, im Perimeter der Parzellen Nrn. 9026 (Migros) und 3628 (Stadt) eine unterirdische Trafostation zu erstellen. Die Planung und Realisierung dieser Unterflurtrafostation erfolgt durch die Stadtwerke. Aufgrund der umfangreichen Bewilligungsverfahren können die eigentlichen Bauarbeiten erst in einem Jahr (Sommer bis Herbst 2019) ausgeführt werden. Deshalb werden die Umgebungsarbeiten auch in diesem Perimeter komplett fertiggestellt mit Ausnahme der Baumbepflanzung. Die Stadtwerke Wetzikon sind dementsprechend für die Wiederherstellung der Umgebung in diesem Perimeter auf eigene Rechnung zuständig.



Bild 2: vorgesehene Unterflur-Trafostation, Realisierung Sommer – Herbst 2019

Submission und Ergebnis

Die beauftragte Generalunternehmung der Pensionskasse Schaffhausen hat die Ausschreibung erstellt und Angebote eingeholt. Die finalen Preisverhandlungen sind noch im Gange, das endgültige Angebot sowie die Vergabe wird jedoch voraussichtlich tiefer ausfallen, als das der Vereinbarung zugrunde liegende Angebot der Firma [REDACTED]. Deshalb kann dieses Angebot als Basis für die Vereinbarung respektive den Kreditantrag an den Stadtrat beigezogen werden. Die endgültige Bauabrechnung liegt Ende 2018 vor.

Kreditbewilligung

Auf Basis des Richtangebotes der Firma [REDACTED] sowie des Perimeterplanes (Bild 3) wurden durch die beauftragte Generalunternehmung eine Kostensplittung nach gebundenen Ausgaben und nicht gebundenen Ausgaben erstellt. Dies ergibt folgendes Ergebnis:

ca. 90 % gebundene Ausgaben (sämtliche bestehenden Oberflächen)

ca. 10 % nicht gebundene Ausgaben (Aufenthalts- und Verweilzonen mit Bäumen > neu dazugekommene Elemente als Mehrwert)



Bild 3: Aufteilung gebundene resp. ungebundene Flächenanteile (orange = nicht gebunden, blau = Mehrwert)

Kreditzusammenstellung

Die Projektkosten teilen sich wie folgt in gebundene Ausgaben (Sanierung bestehende Wege und Plätze) und neue Ausgaben (Projekt- und Ausführungsplanung, gestalterische Massnahmen) auf:

Konto 1.301.5035.00	Nicht gebundene Ausgaben	Gebundene Ausgaben	Total
	Fr. inkl. MWST	Fr. inkl. MWST	Fr. inkl. MWST
I Projektplanung Phase P.31 – P.41 Projektplanung (Hodel Architekten Wetzikon), abgerechnet 2017	39'087.75	-	39'087.75
II Ausführungsplanung Phase P.51 – P.53 (Hodel Architekten Wetzikon)	17'010.00	-	17'010.00
III Ausschreibung, Baumanagement GENU AG	35'400.00	-	35'400.00
IV Realisation (Richtangebot [REDACTED])	35'000.00	281'482.00	316'482.00
V Diverses und Unvorhergesehenes	3'912.25	27'000.00	30'912.25
Total Ausgaben (inkl. MWST)	<u>130'410.00</u>	<u>308'482.00</u>	<u>438'892.00</u>

Im Budget 2018 sind für Umgebungsarbeiten Stadthaus im Konto 1.300.5035.00 250'000 Franken eingestellt worden. Der Stadtrat hat für nicht gebundene, budgetierte Ausgaben eine Finanzkompetenz bis 250'000 Franken.

Gemäss § 103 des Gemeindegesetzes und geltender Gerichtspraxis im Kanton Zürich gelten notwendige Sanierungen von Strassen und Wegen als gebundene Ausgaben.

Gegenseitige Ausgleichsentschädigungen

Entschädigung Überbaurecht Garageinfahrt auf Stadtgebiet	Pauschale gemäss neutraler Schätzung: <i>PKSH an Stadt</i>	Fr. 150'000.00
Entschädigung Bauprovisorien auf Stadtgebiet	Pauschale gemäss Berechnung: <i>PKSH an Stadt</i>	Fr. 7'200.00
Vorleistungen der PKSH für die Möglichkeit einer Erweiterung der Tiefgarage auf Stadtgebiet	Pauschale gemäss Berechnung: <i>Stadt an PKSH</i>	Fr. - 15'000.00
Netto Ausgleichsentschädigung Total	<i>PKSH an Stadt</i>	Fr. 142'200.00

Erwägungen

Im Aussenraum zwischen der neuen Wohnüberbauung Hirschwiese der Pensionskasse Schaffhausen und dem bestehenden Stadthaus muss aufgrund der Bautätigkeiten die Umgebung neu erstellt werden. Die Stadt als Eigentümerin hat ein fundamentales Interesse, in diesem Bereich eine attraktive Langsamverkehrsachse einzurichten. Die meisten Aussenflächen müssen aufgrund des bestehenden Zustands saniert und wieder instand gesetzt werden (gebundene Ausgaben). Ein Teil der Flächen werden zusätzlich aufgewertet (nicht gebundene Ausgaben). Damit wird eine zukunftsgerichtete zweite Verkehrsachse für Fussgängerinnen und Fussgänger, parallel zur stark befahrenen Bahnhofstrasse, mit Verweilzonen gestaltet. In einem nächsten Schritt soll dann im Zusammenhang mit dem Migros-Erweiterungsbau die Vorzone Migros Oberlandmärt im selben Sinn und Geist gestaltet werden.

Die Stadtwerke werden ersucht, den Bauprozess zur Installation der notwendigen Trafostation in zeitlicher Hinsicht nochmals zu überprüfen. Wenn immer möglich, sollte die Installation mit der Aussenraumgestaltung der Überbauung Hirschwiesen so koordiniert werden, dass eine gleichzeitige Bauvollendung möglich wird.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Sanierungs- und Gestaltungsarbeiten im Aussenraum des Stadthauses zwischen Wohnüberbauung Hirschwiesen wird ein Kredit von 438'892 Franken bewilligt. Davon gelten 308'482 Franken als gebundene Ausgaben gemäss § 103 des Gemeindegesetzes.
2. Der Netto Ausgleichsentschädigung (Pensionskasse Schaffhausen an Stadt Wetzikon) wird zugestimmt.
3. Die Vereinbarung über die Erstellung und Vergütung der Umgebungsarbeiten auf Stadtgebiet Perimeter Hirschwiese in Wetzikon vom 26. Januar 2018 wird genehmigt. Die Stadtkanzlei und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vereinbarung zu unterzeichnen.
4. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, die Realisierung der Umgebungsarbeiten mit der Pensionskasse Schaffhausen zusammen umzusetzen. Als Totalunternehmer fungiert die GENU Partner AG Zürich.
5. Nach Abschluss der Bauarbeiten erstellt die Abteilung Immobilien zuhanden des Stadtrates eine detaillierte Bauabrechnung.
6. Dieser Beschluss ist teilweise öffentlich (nicht öffentlich sind die Angaben über die offerierende Gartenbaufirma).

7. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
 - Pensionskasse Schaffhausen

8. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

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