
**58 04.03.3 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Zusatzkredit, gebundene Ausgabe**

Ausgangslage

Seit 2014 sind der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse und der gleichnamige Quartierplan durch das Planerteam Ammann Albers GmbH StadtWerke und PLANAR AG für Raumentwicklung in Bearbeitung. Damals genehmigte der damalige Gemeinderat einen Kredit über 178'000 Franken, in welchem folgende Arbeiten enthalten waren (Beschluss vom 22. Januar 2014, auf Basis der Offerte vom November 2013):

1. Phase: Klärung der Vorstellungen und Ziele
2. Phase: Städtebauliche Studien
3. Phase: Öffentlicher Gestaltungsplan

Nicht Bestandteil dieses Kredits war die Erarbeitung des Quartierplans, da die hierfür erforderlichen Aufwendungen von den Grundeigentümern getragen werden.

Im 2016 zeigte sich, dass es im vorgesehenen zeitlichen und finanziellen Rahmen nicht möglich war, die Anliegen aller Grundeigentümer auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen und gleichzeitig die übergeordneten Vorgaben zu erfüllen. Die Erarbeitung der städtebaulichen Varianten gestaltete sich sehr aufwändig, weshalb der Teilkredit für die 2. Phase überschritten wurde. Der Restbetrag des Kredits reichte für die weiteren planerischen Arbeiten der 3. Phase nicht mehr aus. So beantragte die Stadtplanung auf Basis der Nachtragsofferte von PLANAR/Ammann Albers vom 26. Januar 2017 einen Zusatzkredit von 120'000 Franken, den der Stadtrat mit Beschluss vom 8. März 2017 genehmigte. Mit diesem Zusatzkredit (und dem Restbetrag aus dem ersten Kredit) konnte die Kostenüberschreitung der 2. Phase von rund 55'000 Franken kompensiert werden.

Nach Gutheissung des Zusatzkredits wurden die Arbeiten am Gestaltungsplan vorangetrieben. Der Entwurf des Gestaltungsplans konnte sodann vom 19. Januar 2018 bis am 20. März 2018 öffentlich aufgelegt werden. Zudem fand am 30. Januar 2018 die erste Grundeigentümersammlung zum Quartierplan Pestalozzistrasse statt, bei dem den Grundeigentümern auch der Gestaltungsplanentwurf vorgestellt wurde. Zeitgleich wurde der Gestaltungs- und Quartierplan dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur zweiten Vorprüfung vorgelegt. Nach Vorliegen der zahlreichen Einwendungen, Wünsche und Anregungen wie auch der Vorprüfungsergebnisse des Kantons, wurde eine Auslegeordnung vorgenommen, die zeigte, dass nochmals eine intensive Überarbeitungsphase notwendig ist, um die verschiedenen Anforderungen zu erfüllen.

Aufgrund des Wechsels in der Stadtplanung mit zeitweiliger Vakanz übernahm Peter von Känel von Suter . von Känel . Wild . AG (SKW) ab 2018 die Projektleitung im Gestaltungs- und Quartierplanverfahren für die Stadt.

Zweite Überarbeitungsphase nach öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung

Zum Gestaltungsplan Pestalozzistrasse gingen von sämtlichen Grundeigentümern im Perimeter Einwendungen ein. Auch wenn sich die Anzahl der Grundeigentümer im Laufe der Planungsarbeiten nach einigen Handänderungen etwas reduzierte, sind immer noch sechs Parteien mit zum Teil sehr divergierenden Entwicklungsabsichten beteiligt. Während einzelne Eigentümer keine Veränderungsabsichten in den kommenden Jahrzehnten hegen, sind andere sehr an einer baulichen Entwicklung interessiert. Die verschiedenen Anliegen der Grundeigentümer verlangen eine nochmalige intensive Auseinandersetzung auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs, um eine ausgewogene, von allen Grundeigentümern in den wichtigsten Punkten getragene Lösung zu finden, die aber auch städtebaulich zu überzeugen vermag.

Mit dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 17. April 2018 erhielt die Stadt auch vom ARE eine umfassende Rückmeldung zum Gestaltungsplan. Das ARE würdigte die intensive Überarbeitung des Gestaltungsplans im Nachgang an die erste kantonale Vorprüfung. Mit dieser Überarbeitung wurden jedoch auch neue, komplexe Genehmigungsvorbehalte geschaffen. Das ARE forderte vor allem bezüglich der Etappierung, der Parkierung (inkl. Tiefgarage) und dem zum Teil öffentlich zugänglichen Innenhof eine vertiefte Auseinandersetzung mit allfälligen ergänzenden vertraglichen Regelungen auf privatrechtlicher Basis. Weiter forderte das ARE einen Gewerbeanteil von min. 20 % über den gesamten Gestaltungsplanperimeter und regte eine Auseinandersetzung mit den Aussenraumqualitäten an. Da einige grundlegende Fragen als noch nicht gelöst eingeschätzt wurden, empfahl das ARE, den Gestaltungsplan zu einer weiteren Vorprüfung gemeinsam mit dem Quartierplan einzureichen.

Stadt setzt Augenmerk auf Aussenraumqualitäten und fällt Zwischenentscheide im Quartierplanverfahren

Die Forderung des ARE, die Freiraumqualitäten des Innenhofs bis spätestens zum Zeitpunkt der Baueingabe mit einem Freiraumkonzept nachzuweisen, korrespondiert mit dem Bestreben der Stadtplanung, den Aussenraumqualitäten in den Planungsgebieten in Unterwetzikon vermehrt Augenmerk zu schenken. So entschied die Stadtplanung, bereits in der Planungsphase ein Freiraumkonzept zu erarbeiten, welches dann im Gestaltungsplan als wegleitend erklärt wird. Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten sind bereits im privaten Gestaltungsplan Mattacker mit der Aussenraumgestaltung beauftragt und mit den städtebaulichen Fragen in Unterwetzikon vertraut. Deshalb sollen sie auf Basis ihrer Offerte vom 26. November 2018 mit der Erstellung dieses Freiraumkonzepts beauftragt werden. Dieses wird sodann in ein übergeordnetes Freiraumkonzept integriert, das beide Gestaltungsplanperimeter (Pestalozzistrasse und Mattacker) umfasst.

Auch die Qualitäten des öffentlichen Aussenraums auf Seite der Rapperswilerstrasse wurden nochmals eingehend überprüft. Am Gespräch vom 13. März 2018 zwischen dem ARE und der Stadt zu den laufenden Gestaltungsplanverfahren wurde auch der Umgang mit der im Richtplan vorgesehenen, jedoch im Strassenbauprojekt Rapperswilerstrasse nicht umgesetzten Baumreihe diskutiert. Das ARE regte eine intensive Auseinandersetzung mit dieser Richtplanvorgabe an. Die Stadt entschied darauf hin, eine nachträgliche Umsetzung der Baumreihe entlang der Rapperswilerstrasse eingehend zu prüfen und im Gestaltungsplanperimeter Pestalozzistrasse mit Verschiebung der Baubereiche die räumlichen Voraussetzungen für eine Setzung der Bäume zu schaffen. Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten erarbeiten gegenwärtig zusammen mit der Stadtplanung und den beteiligten Stellen (Kanton, Stadtwerke, Beteiligte Strassenprojekt Rapperswilerstrasse) eine Machbarkeitsstudie, die voraussichtlich im April 2019 abgeschlossen sein wird.

Im Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse fällte der Stadtrat am 27. November 2018 die Zwischenentscheide (gemäss § 25 der Quartierplanverordnung) im Sinne einer Wiedererwägung erneut und beschloss, die erste Grundeigentümerversammlung aus verfahrensrechtlichen Gründen zu wiederholen. Dieser Entscheid hat direkte Auswirkungen auf den Gestaltungsplan, da die beiden Verfahrensprozesse eng aneinander gekoppelt sind und die erneute Möglichkeit, im Rahmen einer ersten Grundeigentü-

merversammlung Wünsche und Anregungen einzureichen, auch den Gestaltungsplan inhaltlich tangieren kann.

Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und Klärung von Rahmenbedingungen

Alle oben aufgeführten Forderungen an den Gestaltungsplan von Seiten des Kantons, der Stadt und der Grundeigentümer verlangten eine Prüfung und Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs. Diese erneute Auseinandersetzung auf Ebene der Phase 2 war so nicht vorgesehen – genauso wenig wie eine Wiederholung der ersten Grundeigentümersammlung und eine dritte kantonale Vorprüfung. All diese Arbeiten sind in der Nachtragsofferte vom Januar 2017 nicht enthalten. Es zeigte sich deshalb, dass der Nachtragskredit von 2017 die nun anstehenden Arbeiten am städtebaulichen Entwurf und am Gestaltungsplan nicht deckt.

Ammann Albers GmbH StadtWerke und PLANAR mussten somit eine zweite Nachtragsofferte ausarbeiten. Bedingung war, dass diese Offerte möglichst umfassend alle Kosten bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans auf Grundlage eines detaillierten Leistungsbeschreibs beinhalten muss. Deshalb fand vorgängig eine sehr genaue Analyse der noch ausstehenden Arbeiten statt und einige Rahmenbedingungen mussten geklärt werden. Neben den Zwischenentscheiden und damit einhergehend die Frage nach einer Wiederholung der ersten Grundeigentümersammlung sollte vor allem sichergestellt werden, dass die von der Stadtplanung eingeschlagene Stossrichtung (Ermöglichung der Baumreihe inkl. Konsequenzen auf die Baubereiche) politisch und von Seiten der Grundeigentümer grundsätzlich gestützt wird. So wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf am 31. Oktober 2018 der Baukommission vorgelegt. Mit den Grundeigentümern führten die Stadtplanung und SKW im Juni 2018 und im Januar 2019 Einzelgespräche. Die Resonanz war grundsätzlich positiv, sodass auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfs die Überarbeitung des Gestaltungsplans angegangen werden kann.

Nachdem im Januar 2019 die obengenannten Rahmenbedingungen sichergestellt waren, erstellten SKW ein Terminprogramm (dat. 27. Januar 2019, rev. 26. März 2019), welches das Quartier- und Gestaltungsplanverfahren unter den geänderten Rahmenbedingungen wieder aufeinander abstimmt und die Basis für eine Nachtragsofferte für die Gestaltungsplan- wie auch Quartierplanarbeiten bildete.

Nachtragsofferte und Zusatzkosten

Der nun vorliegende Leistungsbeschrieb inkl. Kostenschätzung von Ammann Albers GmbH StadtWerke vom 25. Februar 2019 basiert konsequent auf dem Terminprogramm von SKW. Er ist sehr detailliert und zeigt bis zum Abschluss des Gestaltungsplans die einzelnen notwendigen Schritte inkl. Abstimmung mit dem Quartierplan auf.

In der Offerte von Ammann Albers nicht enthalten sind ein notwendiges geologisches Gutachten (Schätzung durch SKW), das Lärmgutachten (Schätzung durch Ammann Albers) sowie das Freiraumkonzept von Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten (Offerte vom 26. November 2018).

Die zusätzlichen Kosten für die Fertigstellung des Gestaltungsplans belaufen sich inkl. Zusatzkosten total auf Fr. 132'107.45 inkl. NK/MWST.

Ausstehende Kosten für den Gestaltungsplan Pestalozzistrasse

Bezeichnung	Betrag
Ammann Albers GmbH StadtWerke, 25.02.2019	
Städtebaulicher Entwurf und Grundsätze des Gestaltungsplans	49'311.00
Abstimmung mit Stadt, Kanton und Grundeigentümern	2'880.00
3. kantonale Vorprüfung / Schlussbereinigung Gestaltungsplan	17'255.00
Koordination mit Quartierplan / Antrag an Stadtrat / Parlament / Genehmigung	4'163.00
Reserve und Nebenkosten	10'744.00
MWST 7.7 %	6'495.00
Total Ammann Albers (gerundet)	91'000.00
Zusatzkosten (inkl. NK/MWST)	
Lärmgutachten (Schätzung)	8'000.00
Freiraumkonzept Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Offerte vom 26.11.2018	28'107.45
Geologisches Gutachten (Schätzung SKW)	5'000.00
Total Zusatzkosten	41'107.45
Total Kosten Fertigstellung Gestaltungsplan	132'107.45

Zusatzkredit

Vom bereits gesprochenen Kredit von 178'000 Franken (2014) und dem Nachtragskredit von 120'000 Franken (2017) ist per 31. Dezember 2018 ein Restbetrag von Fr. 16'347.90 vorhanden:

Total Kredit 2014/Nachtragskredit 2017	Fr. 298'000.00
Total Aufwendungen GP bis 31.12.2018	Fr. 281'652.10
Restbetrag Kredit per 31.12.2018	Fr. 16'347.90

Basierend auf den genannten Offerten für die Fertigstellung des Gestaltungsplans und dem Restbetrag des Kredits wird folgender Zusatzkredit (Konto INV00041-6150.5290.00) beantragt:

Kosten Fertigstellung GP (inkl. NK/MWST)	Fr. 132'107.45
Restbetrag Kredit	- Fr. 16'347.90
Ausstehender Betrag	- Fr. 115'759.55
Rundungsbetrag	Fr. 240.45
Zusatzkredit	Fr. 116'000.00

Die bewilligten Kredite belaufen sich damit auf gesamthaft 414'000.00 Franken.

Da eine Gestaltungsplanpflicht besteht, sind die Ausgaben als gebundene Ausgaben zu genehmigen.

Weiteres Vorgehen / Terminplanung

Die Arbeiten am Gestaltungs- und Quartierplan können nach Abschluss einiger Grundlagenarbeiten (Entscheid Umsetzung Baumreihe Rapperswilerstrasse, Konzept Freiraumgestaltung durch Landschaftsarchitekt, Abklärungen Geologie u.a.) aufgenommen werden mit dem Ziel, beide Entwürfe bis Anfang Sommer 2019 dem ARE zu einer erneuten Vorprüfung einzureichen und anschliessend die Wiederholung der ersten Grundeigentümerversammlung durchzuführen.

Die Genehmigung des Gestaltungsplans im Herbst 2020 ist realistisch und wird angestrebt (vgl. Terminprogramm vom 25. März 2019).

Erwägungen

Mit der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans Pestalozzistrasse und der zweiten kantonalen Vorprüfung im Frühling 2018 sind wichtige Meilensteine im Verfahren erreicht worden. Dass darauf hin eine derart umfassende Überarbeitungsphase notwendig sein würde, konnte so nicht vorausgesehen werden. Die arbeitsintensive Auseinandersetzung mit den Forderungen des Kantons und den Vorstellungen der Grundeigentümer ist jedoch unerlässlich, um in einem Konsens einen genehmigungsfähigen Gestaltungsplan ausarbeiten zu können.

Es sind aber nicht nur Forderungen der Grundeigentümer und des Kantons, welche eine gründliche Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs auslösten – mit ihrem Augenmerk auf aussenräumliche Qualitäten und der angestrebten Umsetzung der Baumreihe an der Rapperswilerstrasse setzte die Stadt selber neue Rahmenbedingungen mit Auswirkungen auf die Gestaltungsplanarbeiten. Der Stadtrat ist aber überzeugt, dass diese Schritte notwendig sind, um mit dem Gestaltungsplan Pestalozzistrasse eine auf allen Ebenen qualitativ hochstehende planerische Grundlage zu schaffen, die eine Entwicklung von Unterwetzikon als lebenswerten und attraktiven Stadtteil unterstützt.

Für die nun anstehenden Arbeiten am Gestaltungsplan ist mit dem Terminprogramm von Suter . von Känel . Wild . AG und der Offerte von Ammann Albers GmbH StadtWerke eine sehr detaillierte Grundlage vorhanden, die einzelnen Schritte bis zur Genehmigung des Gestaltungsplans werden nachvollziehbar aufgezeigt. Die Gestaltungsplanarbeiten sollen nun auf dieser Basis vorangetrieben und zu einem guten Abschluss gebracht werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Vom Terminprogramm (dat. 25. März 2019) wird Kenntnis genommen.
2. Für den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wird ein Zusatzkredit als gebundene Ausgabe von brutto 116'000 Franken bewilligt.
3. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00041-6150.5290.00 116'000 Franken
4. Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich, werden auf Basis ihrer Offerte vom 26. November 2019 durch die Stadtplanung mit der Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes im Umfang von Fr. 28'107.45 beauftragt.
5. Die Stadtplanung wird ermächtigt, die Aufträge für die weiteren zusätzlichen Arbeiten (geologisches Gutachten, Lärmschutzgutachten) zu vergeben.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.
7. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Suter . von Känel . Wild . AG, Förrlibuckstr. 30 8005 Zürich
 - Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Badenerstr. 585, 8048 Zürich
 - Ammann Albers GmbH StadtWerke, Elisabethenstr. 14a, 8004 Zürich
8. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur

- Abteilung Finanzen
- Stadtplanung
- Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

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