
**248 04.03.3/541 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Oberwetzikon, Kreditbewilligung und Auf-
tragsvergabe**

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für den Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Oberwetzikon wird ein Zusatzkredit von brutto 70'500 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
 1. Konto INV00039-6150.5290.00 70'500 Franken (öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum)
3. Für die Ausarbeitung des vertiefenden Richtkonzepts wird zu Lasten der Erfolgsrechnung 2020 (Konto 6150.3131.00) ein Kredit von brutto 43'000 Franken als neue Ausgabe in eigener Kompetenz des Stadtrates bewilligt.
4. Das Büro Suter · von Känel · Wild · Planer und Architekten AG, Zürich, wird gemäss Offerte vom 30. September 2019 mit der Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans "Zentrum Oberwetzikon" im Umfang von 78'600 Franken (inkl. NK/MWST, exkl. Sitzungspauschalen) beauftragt.
5. Das Büro Salewski Kretz Architekten GmbH, Zürich, wird gemäss Offerte vom 31. Oktober 2019 mit der Erarbeitung des vertiefenden Richtkonzepts auf Basis der "Testplanung Zentrum" im Umfang von 42'339 Franken (inkl. NK/MWST) beauftragt.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich (nicht öffentlich sind die Namen der im Submissionsverfahren unterlegenen Parteien).
7. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Suter · von Känel · Wild · Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - Salewski Kretz Architekten GmbH, Weststrasse 74, 8003 Zürich
8. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur
 - Geschäftsbereichsleitung Finanzen + Immobilien
 - Stadtplanung
 - Fachkommission 1

Ausgangslage

Für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Zentrum genehmigte der Grosse Gemeinderat (GGR) am 6. Juli 2015 auf Antrag des Stadtrats einen Kredit von 345'000 Franken. Der Planungsprozess wurde in vier Phasen aufgeteilt und die Kosten im Antrag an den GGR entsprechend budgetiert.

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden die Phasen a) bis c) ausgeführt. Als letzter Schritt wurde Ende 2018 die "Testplanung Zentrum" mit einem Masterplan und einem dazugehörigen Synthesebericht abgeschlossen und mit Beschluss vom 23. Januar 2019 durch den Stadtrat verabschiedet. Im Testplanungsverfahren sind die Nutzungsvorstellungen über das Gebiet Zentrum Oberwetzikon unter Einbezug der Grundeigentümerschaften erarbeitet und im Masterplan zu einem Gesamtkonzept verdichtet worden. Auf dieser Grundlage wird sodann der öffentliche Gestaltungsplan erarbeitet und – mit diesem koordiniert – der Quartierplan Zentrum. Mit einem zusätzlichen vertiefenden Richtkonzept sollen ortsbauliche Qualitäten für ein späteres Baubewilligungsverfahren gesichert werden.

Bisherige Aufwendungen und Restkredit

Die Aufwendungen der Phasen a), b) und c) wurden bereits verrechnet. Die Arbeiten der Phasen b) und c) gingen fließend ineinander, weshalb die Ausgaben in der folgenden Tabelle zusammen dargestellt sind:

Bezeichnung	Kredit	Aufwand	Differenz
Phase a) "Abklärungen Bahnhalte Oberwetzikon", (abgeschlossen Ende 2014)	35'000.00	33'870.65	– 1'129.35
Phase b) "Analyse und Zieldefinition", ab 2014 bis 2015	85'000.00		
Phase c) "Testplanung", ab 2015 bis 2018	165'000.00	298'602.65	+ 48'602.65
Phase d) "Öffentlicher Gestaltungsplan", ab 2019	60'000.00	ausstehend	– 60'000.00
Total (inkl. NK/MWST)	345'000.00	332'473.30	– 12'526.70

Die Aufwendungen für die Phasen b) "Analyse und Zieldefinition" und c) "Testplanung" liegen rund 48'600 Franken über den veranschlagten Kosten des bewilligten Kredits. Vom gesprochenen Gesamtkredit steht damit für die Phase d) "Öffentlicher Gestaltungsplan" nur noch ein Restbetrag von rund 12'500 Franken zur Verfügung.

Arbeitsvergabe für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans

Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans Zentrum steht noch aus und die Vergabe dieses Auftrags ist bislang noch nicht erfolgt. Die Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon fordern bei allen Beschaffungen grundsätzlich eine Wettbewerbssituation. Deswegen wurden für die bevorstehende Ausarbeitung des Gestaltungsplans gestützt auf den definierten Aufgabenbeschrieb drei Planungsbüros zur Offertabgabe eingeladen.

Für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans wurden nachfolgende Angebote eingereicht:

- a) Suter · von Känel · Wild · AG, Zürich
Offerte vom 30. September 2019, **78'600 Franken inkl. NK/MWST** exkl. Sitzungspauschale für bilaterale Gespräche mit Grundeigentümern

[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	-
[REDACTED]	
[REDACTED]	

Aufgrund des deutlich günstigeren Angebots soll die Suter · von Känel · Wild · AG gemäss ihrer Offerte vom 30. September 2019 mit der Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans betraut werden. Die sich darauf basierend ergebenden Gesamtkosten sind in folgender Übersicht dargestellt:

Bezeichnung	Kredit	Offerte	Differenz
Ausarbeitung Gestaltungsplan		69'500.00	
Nebenkosten		3'500.00	
MWST (7.7 %)		5'600.00	
Zwischentotal (Betrag Offerte Suter · von Känel · Wild · AG)	60'000.00	78'600.00	+ 18'600.00
Sitzungspauschalen bilaterale Gespräche mit Grundeigentümern (Annahme 5 Gespräche à 1 h + Sitzungsprotokolle) , inkl. NK + MWST		3'300.00	+ 3'300.00
Total öffentlicher Gestaltungsplan	60'000.00	81'900.00	+ 21'900.00

Zusatzkredit für Mehraufwendungen (Testplanung und öffentlicher Gestaltungsplan)

Die Mehraufwendungen im Rahmen der Testplanung von rund 48'600 Franken waren unvermeidlich und unvorhersehbar. Die Gesamtkosten für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans (Phase d) belaufen sich auf 81'900 Franken und liegen ebenfalls 21'900.00 Franken über den veranschlagten Kosten des bewilligten Verpflichtungskredits. Diese Mehrkosten beruhen vor allem auf den Erfahrungen aus dem abgeschlossenen Testplanungsverfahren, bei dem sich zeigte, dass durch die komplexen Grundeigentümerverhältnisse wesentlich mehr Aufwand für Gespräche, Informationen, Beantwortung der Fragen und Mitwirkungsverfahren erforderlich ist. Bereits beim Testplanungsverfahren wurde der Aufwand für die Kommunikation und Konsolidierungen wesentlich erhöht. Die Kosten für die Phase d) belaufen sich aufgrund dieser Erfahrungen höher, als bei der Beantragung des Gesamtkredits im 2015 noch angenommen wurden.

Für die Mehraufwendungen im Rahmen der Testplanung sowie zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist ein Zusatzkredit in der Höhe von **70'500 Franken** notwendig.

Mit Art. 5 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (Gestaltungsplanpflicht) besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans für das Gebiet Oberwetzikon. Aufgrund dieser Vorgabe sowie dem öffentlichen und privaten Interesse, das laufende Verfahren innert nützlicher Frist zum Abschluss zu bringen, besteht weder in sachlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht ein erheblicher Entscheidungsspielraum, sodass die zusätzlichen Ausgaben als gebunden im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes zu betrachten sind.

Vertiefendes Richtkonzept

Während des Testplanungsverfahrens stellte sich heraus, dass für die Qualitätssicherung bei der Weiterentwicklung und Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ein vertiefendes Richtkonzept erstellt werden sollte. Mit diesem Richtkonzept möchte der Stadtrat dafür sorgen, dass die städtebaulichen und freiräumlichen Erkenntnisse der Testplanung für ein späteres Baubewilligungsverfahren gesichert werden. Das Richtkonzept soll zudem eine nachvollziehbare Grundlage für eine produktive Kommunikation mit den Grundeigentümern schaffen. Das Richtkonzept soll zeitgleich mit dem Gestaltungsplan auf Basis des Masterplans ausgearbeitet werden. Mit dieser Vertiefungsarbeit sollen Salewski & Kretz Architekten GmbH beauftragt werden. Auf eine Zweitofferte wurde verzichtet, weil der Entwurf von Salewski & Kretz im Testplanungsverfahren für den Masterplan richtungsweisend war. Mit der Beauftragung von Salewski & Kretz ist der Wissenstransfer gewährleistet, so dass dieser Auftrag im freihändigen Verfahren erteilt werden soll.

Gemäss Offerte von Salewski & Kretz vom 31. Oktober 2019 belaufen sich die Kosten für das vertiefende Richtkonzept auf **42'339 Franken inkl. NK/MWST**. Diese Ausgaben gelten als neue Ausgaben und sind im Budget 2020 nicht eingestellt und sind daher in eigener Kompetenz des Stadtrates zu bewilligen.

Richtkonzept Salewski & Kretz	37'800.00
Nebenkosten pauschal 4 %	1'512.00
MWST (7,7 %)	3'027.00
Total Richtkonzept	42'339.00

Erwägungen

Der Stadtrat erachtet die Mehraufwendungen als notwendig und zwingend, damit die Ausarbeitung des Gestaltungsplans Zentrum erfolgreich abgeschlossen werden kann. Für das Gestaltungsplanverfahren ist daher ein Zusatzkredit zu genehmigen. Das vertiefende Richtkonzept, welches ortsbaulichen Qualitäten für ein späteres Baubewilligungsverfahren sichern soll, ist aus Sicht des Stadtrats sinnvoll.

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martina Buri, Stadtschreiberin Stv.