

**2020/83 6.02.03.03 Verwaltung
Aussenraumgestaltung Hirschwiesen, Kreditabrechnung**

Beschluss Stadtrat

1. Die Kreditabrechnung der Aussenraumgestaltung auf dem Stadtgebiet zwischen der Migros, der neuen Wohnüberbauung Hirschwiesen und dem Stadthaus mit Gesamtkosten von Fr. 419'040.40 wird genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

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



Bild 1: Perimeter Umgebungsarbeiten Stadt Wetzikon, blaue Schraffur, Realisierung Sommer - Herbst 2018

In diesem Kontext wurde der gemeinsame Aussenraum zwischen dem bestehenden Stadthaus, der Migros und der neuen Wohnüberbauung Hirschwiesen neu gedacht und geplant. Den Planungsauftrag Aussenraum hat das Architekturbüro Hodel Wetzikon bearbeitet. In mehreren kooperativen Schritten wurden die Vorschläge der Stadtplanung sowie den zuständigen Mitgliedern des Stadtrats präsentiert. Parallel dazu sind die bestehenden Dienstbarkeiten und Servitute 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.

Projekt- und Arbeitsablauf

Die Realisierung erfolgte im Auftrag der Stadt Wetzikon durch die Pensionskasse Schaffhausen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon.

Die Wohnüberbauung Hirschwiese (Eigentümerin Pensionskasse Schaffhausen PKSH) wurde im Herbst 2018 fertiggestellt und bezogen. Der Aussenraum zwischen dem Stadthaus wurde zwischenzeitlich realisiert und bepflanzt. Einige Sofortmassnahmen zur Eindämmung von Durchgangsverkehr (richterliches Verbot, Setzen von Metallpfosten, Setzen von Holzpfosten) sind umgesetzt. Zudem entsprechen die bewilligten Parkplätze den Vorgaben gemäss Baubewilligung. Da sich die Planung einer Trafostation (im Zusammenhang mit dem Migros-Ausbau) verzögerte, konnte im Laufe der Bauzeit der Wohnüberbauung der Aussenraum zwischen Migros, Restaurant Krone und neuen Mehrfamilienhäusern nicht realisiert werden. Die Fläche, welche für die Aussenraumgestaltung reserviert wurde, ist deshalb mit einem einfachen Teerbelag versehen worden. Die nicht begrünte Fläche führte dazu, dass der Platz als "illegaler Parkplatz" genutzt wurde.

Aufgrund der oben aufgezeigten Situation hat die Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin der Migros nach Möglichkeiten gesucht, um den Aussenraum mit Provisorien so zu gestalten, damit die gestalterische Qualität und die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich für die Übergangszeit wesentlich verbessert werden kann. Mittels drei grossen Pflanzgefässen (sieben-, sechs- und fünfeckige Holzkonstruktionen), welche rundherum Sitzgelegenheiten bieten und flexibel gesetzt werden können, konnte der Aussenraum aufgewertet werden. Die Holzkonstruktionen wurden in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Förster erstellt. Die Bepflanzung hat der Unterhaltungsdienst der Stadt übernommen. Auch sind zwei zusätzliche Abfallbehälter gesetzt worden, um Littering möglichst einzudämmen.

Anlässlich einer Besprechung mit Vertretern der Grundeigentümerschaften konnte das Einverständnis zum Projekt eingeholt werden. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass die Migros in Zusammenarbeit mit dem privaten Sicherheitsdienst für Ruhe und Ordnung (inkl. Littering) sorgen wird und die Hauswartung der Wohnüberbauung Hirschwiesen für die Bewässerung der Pflanzgefässe verantwortlich zeichnet. So sind alle Grundeigentümerschaften im Projekt beteiligt.

Der Stadtrat begrüsst, dass für die provisorische Gestaltung dieses wichtigen öffentlichen Raums eine flexible und kostengünstige Lösung gefunden werden konnte. Dank den geplanten Pflanzgefässen wird der Aussenraum aufgewertet, bis eine definitive Gestaltung im Zusammenhang mit dem Migros-Neubau realisiert werden kann. Dem Kredit in eigener Kompetenz für dieses wichtige Projekt zulasten der Erfolgsrechnung 2019, Konto 9561.3144.04, von 35'000 Franken stimmte der Stadtrat am 10. Juli 2019 zu. Er ist nicht Teil dieser nun vorliegenden Kreditabrechnung.

Gegenwärtig erarbeitet die Migros im Zusammenhang mit ihrem geplanten Neubau — unter Einbezug der Stadtplanung — die zukünftige Umgebungsgestaltung mit Einbezug der angrenzenden städtischen Flächen. Ob und wie sich die Stadt an diesen zukünftigen Kosten zu beteiligen hat, ist derzeit in Abklärung.

Finanzrechtlich ist es nicht erlaubt, mit den aus der Kreditabrechnung resultierenden Minderkosten aus dem Spickel Migros-Hirschwiese-Stadthaus von Fr. 21'086.25 eine Rückstellung für eine allfällige zukünftige Kostenbeteiligung an die Migros zu bilden, da der Betrag unterhalb der in der Stadt Wetzikon geltenden Wesentlichkeitsgrenze von 50'000 Franken liegt. Wird es sich aufgrund der Verhandlungen mit der Migros in den kommenden Monaten ergeben, dass sich die Stadt an die Kosten zu beteiligen hat, so kann der zukünftige Kostenanteil betreffend den Spickel Migros-Hirschwiese-Stadthaus als Eventualverbindlichkeit in den Anhang der städtischen Jahresrechnung 2020 aufgenommen werden.

Kreditabrechnung

Kostenzusammenstellung

Kontos 1.170.3181.00, 1.301.5035.00 und INV00046-9561.5030.00	KV	Bauabrechnung vom 29.4.19	Differenz	
	Fr. inkl. MWST	Fr. inkl. MWST	Fr. inkl. MWST	%
Projektplanung Phase P.31 – P.41 Projektplanung Hodel Architekten Wetzikon	39'087.75	39'085.20	- 2.55	0,0
Ausführungsplanung Phase P.51 – P.53 Hodel Architekten Wetzikon	17'010.00	16'327.00	- 683.00	- 4,0
Baumanagement GENU AG	35'400.00	34'938.00	- 462.00	- 1,3
Realisation Gartenbau Richard Gartenbau Realisierung Aussenbeleuchtung Stadtwerke	316'482.00 (in KV Gartenbau)	291'149.00 38'435.55	+ 13'102.55	+ 4,1
Diverses und Unvorhergesehenes:	30'912.25		- 32'878.90	- 106,4
- Minderkosten Spickel Migros-Hirschwiese-Stadthaus		- 21'086.25		
- Mehrkosten Anpassungen PP Krone		+ 14'296.85		
- Mehrkosten Anpassung Eingang Stadthaus		+ 4'822.75		
Nebenkosten (Gebühren Stadt Wetzikon + Planplots)	0.00	1'072.30	+ 1'072.30	
Total Ausgaben (inkl. MWST)	<u>438'892.00</u>	<u>419'040.40</u>	<u>- 19'851.60</u>	<u>- 4,8</u>

Davon sind **rund 30 % nicht gebundene Ausgaben** (rund 126'000 Franken für Planung und Ausschreibung sowie neu erstellte Aussenraumelemente zur Aufwertung wie Aufenthalts- und Verweilzonen mit Bäumen).

Dementsprechend sind **rund 70 % gebundene Ausgaben** (rund 293'000 Franken für sämtliche Sanierungsarbeiten an bestehenden Strassen, Parkplätzen und Gartenanlagen).

Mehrkosten Realisierung Gartenbau (Fr. + 13'102.55)

Die Mehrkosten entstanden bei der endgültigen Auswahl und Setzung der Aussenbeleuchtung durch die Stadtwerke (neue LED-Lampen, zusätzliche Beleuchtungsstelle).

Minderkosten Spickel Migros-Hirschwiese-Stadthaus (Fr. - 21'086.25)

Der Aussenraumbereich zwischen der Migros, der Überbauung Hirschwiese und dem Stadthaus (Spickel) war im ursprünglich geplanten und bewilligten Projekt (Phase KV/Ausschreibung) mit einer Aufenthaltszone mit Sitzgelegenheiten und Bäumen versehen. Darunter war die neue Unterflurtrafostation der Stadtwerke vorgesehen. Die Realisierung des Unterflurtrafos konnte aus zeitlichen Gründen erst auf Sommer 2019 terminiert werden, also rund ein Jahr nach Abschluss der geplanten Aussenraumarbeiten. Darum wurde provisorisch "nur" ein einfacher Teerbelag als Schutzschicht eingebracht. Durch die Neukonzeption des Migrosumbaus wird die neue unterirdische Trafostation nicht realisiert. Dieser Entscheid der Stadtwerke fiel nach Abschluss der Bauarbeiten. Mit dem Gartenbauunternehmen wurde ein entsprechender Minderpreis (weniger Bauleistungen Aufenthaltszone) abgerechnet.

Mehrkosten Anpassungen Parkplätze Krone (Fr. + 14'296.85)

Der Untergrund unter den Verbundsteinen war schlechter als angenommen werden konnte. Darum musste mehr Aushubmaterial entsorgt und entsprechend mehr Ersatzmaterial neu eingefüllt werden.

Mehrkosten Anpassung Eingang Stadthaus (Fr. + 4'822.75)

Beim Hintereingang des Stadthauses wurde der Asphaltbelag zusammen mit den neuen Parkplätzen komplett bis zum Stadthaus erneuert (Mehrfläche gegenüber ursprünglicher Ausschreibung).

Aktivierung der Nettoinvestitionen

In der Anlagenbuchhaltung wird der Anschaffungswert der folgenden Anlagekategorie gemäss Mindeststandard zugewiesen und entsprechend über die dazugehörige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Konto Bilanz	Konto ER	Anschaffungswert
Hochbauten	33 Jahre	1404.00	9561.3300.40	419'040.40 -142'200.00
<i>Anschaffungswert (inkl. Ausgleichentschädigungen)</i>				<i>276'840.40</i>

Erwägungen

Die Umgebungsarbeiten wurden mit Ausnahme des Spickels zwischen der Migros, der neuen Wohnüberbauung Hirschwiese und dem Stadthaus gemäss dem vorgegebenen Gestaltungsplanperimeter und gemäss der Ausführungsplanung Hodel Architekten Wetzikon umgesetzt. Sämtliche bestehenden und neuen Dienstbarkeiten und Servitute sind den neuen Gegebenheiten angepasst. Der Kostenvoranschlag wurde eingehalten.

Für richtigen Protokollauszug:

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin