

2022/104 6.01.05.05 Projekte

Legislaturziel Aufwertung Zentrum Oberwetzikon, Varianzverfahren, Verabschiedung Synthesebericht und Masterplan

Beschluss Stadtrat

1. Der Masterplan und der zugehörige Synthesebericht des Varianzverfahrens "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" werden als Grundlage für die weiteren Planungsschritte verabschiedet.
2. Kurzfristige Massnahmen werden sofort überprüft und nach Möglichkeit im Rahmen einer Testphase umgesetzt. Der Schritt wird durch gesteuerte Kommunikation und Mitwirkung begleitet. Im Budget 2022 sind 200'000 Franken eingestellt. Die jeweilige Kreditfreigabe wird gemäss Ausgabekompetenz beschlossen werden.
3. Die Abteilung Immobilien und die Stadtentwicklung werden beauftragt, mögliche Nutzungen der Liegenschaft Bahnhofstrasse 157 und 159 abzuklären.
4. Die Abteilung Immobilien wird mit der Prüfung einer Sanierung, eines Ersatzneubaus oder dem allfälligen Abbruch des Gebäudes beauftragt.
5. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, zusammen mit der Stadtplanung eine Medienmitteilung vorzubereiten und die Öffentlichkeit über diesen Beschluss zu informieren.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Suter · von Känel · Wild AG, Zürich
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon hat der Stadtrat in seinen Legislatorschwerpunkten aufgenommen und als Legislaturziel 2018-2022 definiert. Das Zentrum Oberwetzikon soll in der Funktion als Stadtzentrum an Bedeutung gewinnen und im Bereich zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche verkehrstechnisch optimiert und gestalterisch aufgewertet werden.

An seiner Sitzung vom 30. September 2020 entschied der Stadtrat (SRB 2020/189), zusammen mit dem Kanton ein Varianzverfahren im definierten Bearbeitungssperimeter durchzuführen. Dabei galt es die bereits zahlreich vorhandenen Planungen zu berücksichtigen und zu vervollständigen, sodass eine konzeptionelle Grundlage für die Aufwertung und Identitätsstärkung der öffentlichen Räume im Zentrum

von Oberwetzikon entsteht. Mittels einer gesteuerten Partizipation sollte der Einbezug der unterschiedlichen Akteure und Stakeholder phasengerecht sichergestellt werden, sodass die vielschichtigen Anforderungen angemessen berücksichtigt werden.

Um so rasch wie möglich mit kurz- und mittelfristigen Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums im Zentrum von Oberwetzikon beitragen zu können, wurde während der Vorbereitung des Varianzverfahrens beschlossen, zwei Vertiefungsschwerpunkte zu setzen, die in zwei Teilprojekten parallel zueinander bearbeitet werden:

- Gestaltungsschwerpunkte "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" unter Leitung der Stadt Wetzikon, Bearbeitung Varianzverfahren
- Verkehrsführung/Temporegime Uster-/Bahnhofstrasse unter der Leitung des Kantons, Bearbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

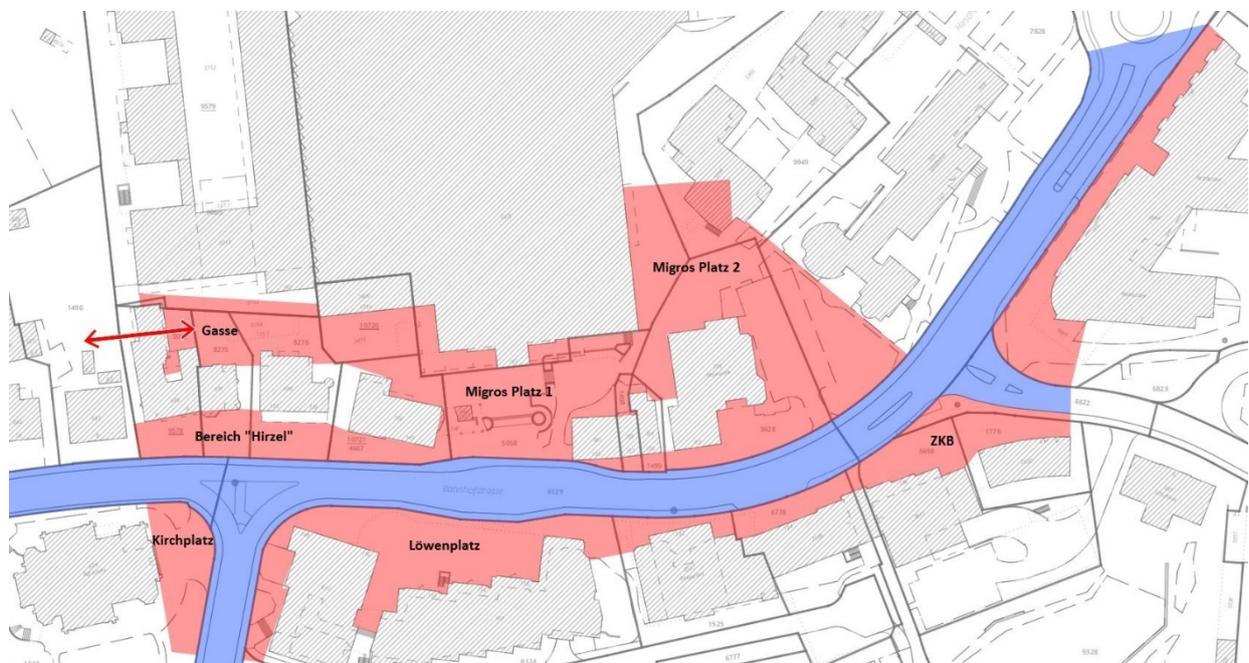


Abb. 1: Bearbeitungsperimeter: Varianzverfahren rot, BGK blau

Das Varianzverfahren wurde vom Planungsbüro Suter Suter · von Känel · Wild (SKW) vorbereitet und begleitet, mit der Planungsaufgabe wurden folgende drei Landschaftsarchitekturbüros (Teams) beauftragt: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Hager Landschaftsarchitektur und Jans Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum.

Varianzverfahren

Aufgabestellung und Ziel

Aus dem Varianzverfahren sollten zum einen Gestaltungsvorschläge für kurzfristig umsetzbare, kostengünstige Aufwertungsmassnahmen resultieren, die aufzeigen, wie mittels niederschwelliger und allenfalls auch temporärer Installationen/Nutzungen die Zielsetzung der Legislatur räumlich erlebbar gemacht werden kann (unmittelbare Umsetzung). Gleichzeitig soll aber auch eine gestalterische Vision für den mittel bis langfristigen "Auftritt" der öffentlichen Räume im Zentrum von Oberwetzikon zum

Ausdruck gebracht werden. Die laufenden und geplanten Drittprojekte (Migros und ZKB) und deren Auswirkungen auf den Aussenraum waren in die Überlegungen einzubeziehen.

Die Teams sollten sich vor allem auf die folgenden Punkte konzentrieren:

- Nutzungsschwerpunkte und Funktionen
- Impulse für neue/provisorische Nutzungen
- Aufenthalts-, Erholungs- und Begegnungsräume
- Wegführung zwischen den Plätzen / Anbindung Gebiet GP Zentrum Oberwetzikon
- Identitätsstiftende Elemente
- Kurzfristig umsetzbare/kostengünstige Aufwertungsmassnahmen und Interventionen
- Biodiversität/Mikroklima
- Beleuchtung

Die wesentlichen Erkenntnisse des Varianzverfahrens werden in einem Synthesebericht festgehalten und in einem Masterplan, der die Eckwerte der Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Raum sowie die daraus resultierenden Schnittstellen mit angrenzenden Planungen festlegt, zusammengefasst.

Verfahren

Das Varianzverfahren wurde als kooperativer Planungsprozess mit einem breit zusammengesetzten Begleitgremium durchgeführt. Mit zwei Workshops für die beteiligten Teams und das Begleitgremium wurde im Dialog ein intensiver und offener Meinungsaustausch zwischen den Beteiligten angestrebt. Nach jedem Workshop fand eine Informationsveranstaltung (Feedbackrunde) mit den Grundeigentümerschaften des Bearbeitungsperimeters statt mit dem Ziel, sie über die Inhalte der Workshops zu informieren sowie ihre Anliegen und Ideen zur Aufwertung des Zentrums einzubringen.

Synthese und Masterplan

Die Ergebnisse aus dem Varianzverfahren zeigen, dass für die Aufwertung des öffentlichen Raums unterschiedliche Leitideen weiterverfolgt werden können. Bei den Teams kristallisierten sich überschneidende Ideen und Ansätze für kurzfristige als auch mittel- bis langfristige Aufwertungsmassnahmen heraus. Alle drei Konzeptansätze zeigen vielversprechende Raumpotenziale und Gestaltungsspielräume auf, gleichzeitig offenbarten sich bei allen drei Konzeptansätzen Punkte, wo der einstimmige Zuspruch seitens des Begleitgremiums fehlte.

Kurzfristige Massnahmen

Im Rahmen der Ausarbeitung des Syntheseberichts wurden diverse vorgeschlagenen kurzfristigen Massnahmen zusammengetragen, evaluiert, ihre Abhängigkeiten überprüft und priorisiert. Um zeitnah erste spür- und erlebbare Akzente im Zentrum von Oberwetzikon setzen zu können, sollen prioritär vor allem diejenigen Massnahmen weiterverfolgt werden, bei denen die Stadt die Handlungs- und Entscheidungskompetenz trägt. Darunter gehören: Einsatz von temporären, mobilen Möblierungselementen (in Anlehnung an die Vorschläge von Hager Architekten) im Sinne von "Testen & Ausloten" (die richtige Ausstattung für die langfristige Gestaltung finden) und "Aufräumen" (Fokus Löwenplatz und Migros-Platz 2). Durch entsprechende begleitende Kommunikations- und Mitwirkungsmassnahmen (Befragungen, Bewertungen) dazu soll in dieser Zeit ausgewertet werden, welche Elemente den Bedürfnissen der Nutzer entsprechen, was als Störend empfunden wird, was noch fehlt und welche Bedenken (Lärm, Littering) berechtigt sind.

Mittel- und Langfristige Massnahmen

Die präsentierten Vorschläge der Teams zeigen das Potenzial und die Bandbreite der Aufwertungsmassnahmen, die allesamt zum Ziel eines attraktiven und belebten Zentrums beitragen können. Aufgrund der grösseren baulichen Veränderungen im Perimeterbereich (Ersatzneubau Migros, Umbau Bahnhofstrasse) werden die langfristigen Massnahmen zunächst vertieft mit Einbezug der Schnittstellen in Vor- und Bauprojekten geplant und erst parallel zu den Grossprojekten umgesetzt. Die mittelfristigen Massnahmen beziehen sich vor allem auf die Bauphase des Oberlandmärts und Einbezug der Baustelle als Attraktion.

In Abstimmung mit der Beratung im Begleitgremium als auch aufgrund der Inputs aus den Feedbackrunden resultieren für die mittel- bis langfristige Aufwertung des öffentlichen Raums im Zentrum von Oberwetzikon nachfolgende zehn Kernelemente, die auch im dazugehörigen Masterplan verortet sind:

Strassenübergreifender Platz: Das Herzstück des Zentrums Oberwetzikon ist der strassenübergreifende Zentrumsplatz, der durch das Verschmelzen der beiden Teilplätze (Migros Platz 1 und Löwenplatz) entstanden ist. Der neue Zentrumsplatz erstreckt sich von Fassade zu Fassade und setzt sich durch den speziellen Platzbelag optisch von der Bahnhofstrasse ab.

Multifunktionale/mobile Sitz- und Pflanzelemente: Buntes Mobiliar (Sitz-/Liegeelemente sowie Pflanztröge) bringt Farbe ins Spiel und steht symbolisch für den Transformationsprozess. Das Mobiliar wird in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungen angeordnet.

Bereich für Markt/Events/Festivals: Die Marktnutzung soll sich zukünftig über beide Platzseiten ausdehnen können. Gleichzeitig soll der Zentrumsplatz auch für saisonale Events nutzbar sein. Hierfür wird ein grosszügiger zentraler Bereich freigehalten.

Bushaltestelle mit Wartebereich: Die Bushaltestelle Zentrum Oberwetzikon wird in die Platzfläche integriert. Dabei sind die Aspekte des niveaufreien Einstiegs (hohe Haltekante, +22 cm) zu berücksichtigen. Der Witterungsschutz ist in Abstimmung mit den Wegebeziehungen zu platzieren.

Strassenbegleitendes Elementband: Als Kontrast zur Platzfläche sind die Bäume entlang der Bahnhofstrasse als lineares Element anzuordnen. Wo möglich ist dieses strassenbegleitend anzuordnen. Mit Rücksicht auf die öffentlichen Geh- und Velowege und privaten Vorbereiche kann dieses punktuell aufgelöst oder rückversetzt angeordnet werden.

Aufgelöste Platzbegrünung: Auf dem Platzbereich sind die Bäume gruppiert angeordnet und stehen mehrheitlich in mobilen Trögen. Damit kann flexibel auf allfällige Nutzungskonflikte reagiert werden und gleichzeitig werden damit sowohl beschattete als auch sonnige Aufenthaltsorte geschaffen.

Rückwärtige Ruhe- und Spielbereiche: Im Bereich der "Gasse" sind die bereits etablierten Aufenthaltsbereiche weiter fortzuführen. Im Gegensatz zu den auf dem Platz angeordneten mobilen Sitz- und Pflanzelementen steht die Schaffung von entsiegelten, kleinen Ruhe- und Spieloasen – auch als Treffpunkt für die Nachbarschaft im Vordergrund.

Offene Baustelle: Damit während der Umbauphase des Migros Oberland Märt das Zentrum nicht an Anziehungskraft einbüsst, ist die Baustellen als aktiven, gestaltbaren Part in die Zentrumsaufwertung einzubeziehen. Es sind Orte zu schaffen, die einen Einblick in die Baustelle geben. Zudem sind auf die Baustelle abgestimmte temporäre Installationen ("Stadtbühne") zu prüfen.

Zu- und Wegfahrt (Markt/Notzufahrt): Die Zu- und Wegfahrt auf den Löwenplatz ist in Abstimmung mit der Bushaltestelle (hohe Haltekanten) beidseits ab der Bahnhofstrasse in einem Bereich von je min. 4.00 m Breite zu gewährleisten. Zudem sind die Anforderungen der Notzufahrt bei der Platzierung der Möblierungs- und Pflanzelemente entsprechend den planerischen Vorschriften zu berücksichtigen.

Private Vorbereiche: Die privaten Vorbereiche leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Zentrums. Die Gestaltung dieser Flächen ist mit der Platzgestaltung abzustimmen und als Einheit zu lesen. Zudem sind die auf den Zentrumsplatz ausgerichteten Vorbereiche vorrangig zu Aufenthalts- und Verpflegungszwecken (z.B. Aussengastronomie) zu nutzen.

In der Umsetzungsplanung sind folgende Punkte zu vertiefen:

- Genaue Lage der Bushaltestelle (hohe Haltekante) und damit verbunden die Anordnung der zentralen Querungsstelle
- Vertiefung Umsetzung Platzbereich (Materialisierung / Temporegime / Ausgestaltung der Ränder)
- Vertiefung Baumkonzept längs Bahnhofstrasse (Seitenlage / Auswirkungen auf die Seitenbereiche)
- Vertiefung Baumkonzept auf Platzbereichen (Visibilität / Aspekte der Beschattung und Nutzung)
- Berücksichtigung der Notzufahrten, Zu- und Wegfahrt Markt und weitere technische Randbedingungen
- Berücksichtigung der Feuerwehraufstellflächen (u.a. auch im Bereich Kirchplatz)
- Berücksichtigung der privaten Vorzonen/bestehenden Aussengastronomie

Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die kurzfristigen Massnahmen (Testen von temporären, mobilen Möblierungselementen und Aufräumen) umgesetzt und eine Auswertung der Resultate der Mitwirkung vorgenommen.

In dieser Zeit soll das BGK unter der Federführung des Kantons abgeschlossen werden.

Über die anschliessenden Verfahrensschritte nach dem Abschluss der Testphase und der Auswertung der Resultate sowie nach dem Vorliegen des BGK wird der Stadtrat entscheiden.

Erwägungen

Mittels eines breit zusammengesetzten Begleitgremiums und aktiver Mitwirkung der Grundeigentümerschaften konnten im Varianzverfahren diverse Bedürfnisse und Interessen in die Konzeptvorschläge eingebracht werden. Die so gewonnen Erkenntnisse wurden in einem Synthesebericht festgehalten und in einen Masterplan überführt. Damit wurde eine breit abgestützte Grundlage für nachfolgenden Planungen und eine schrittweise Umsetzung der Massnahmen geschaffen. In diesem Sinne können der Masterplan und der Synthesebericht verabschiedet werden. Mit der parallelen Ausarbeitung beider Teilprojekte (Masterplan für die Gestaltungsschwerpunkte "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" und BGK für Verkehrsführung/Temporegime Uster-/Bahnhofstrasse) durch dasselbe Planungsbüro (SKW) sowie durch die Vertretung des Kantons im Begleitgremium wurde gewährleistet, dass die breit abgestützten Ergebnisse des Varianzverfahrens in das BGK koordiniert eingeflossen sind.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', written in a cursive style.

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin