

**2023/243 6.01.05.02 Grün- und Freiraumplanung  
Aufwertung Zentrum Oberwetzikon, Vorprojekt öffentlicher Raum, Kreditbewilligung und Auftragsvergabe**

### Beschluss Stadtrat

1. Für die Erarbeitung des Vorprojekts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" und die damit verbundene Gesamtprojektleitung und Bauherrenvertretung wird ein Objektkredit von 240'000 Franken inkl. MWST bewilligt. Vorbehalten bleibt die Budgetgenehmigung durch das Parlament.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung 2024 und 2025 wie folgt zu belasten:

Konto INV00854-6512.5030.00	2024	200'000 Franken
(Aufwertung Zentrum Oberwetzikon)	2025	40'000 Franken
3. Mit der Erarbeitung des Vorprojekts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" wird aufgrund der Offerte vom 15. September 2023 und dem darin geschätzten Aufwand in der Höhe von 143'241.00 Franken das Planungsteam um das Landschaftsarchitekturbüro Uniola AG, Zürich, beauftragt.
4. Mit der Gesamtprojektleitung und Bauherrenvertretung wird aufgrund der Offerte vom 28. August 2023 und dem darin geschätzten Aufwand in der Höhe von 46'500 Franken die plan b innenentwicklung ag, Volketswil, beauftragt.
5. Der Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt wird beauftragt und ermächtigt, die Arbeitsvergaben (Landschaftsarchitektur sowie Gesamtprojektleitung und Bauherrenvertretung) im Rahmen dieser Kreditbewilligung gemäss den Beschaffungsrichtlinien zu tätigen. Diese Ermächtigung betrifft auch die Arbeitsvergaben zu den weiteren im Kredit enthaltenen Budgetposten (Partizipation, Kommunikation und Rechtsabklärungen), dabei sind die Beschaffungsrichtlinien zu beachten und die Vergabekompetenz zu wahren.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Stadtplanung an:
  - Uniola AG, Bergstrasse 50, 8032 Zürich
  - plan b innenentwicklung ag, Weiherstrasse 8a, 8604 Volketswil
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
  - Stadtplanung
  - Finanzen
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

## Ausgangslage

Die Gestaltung des Zentrums Oberwetzikon mit einem zentralen Platz als Drehscheibe, verbunden mit dem Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung, ist schon seit Jahrzehnten ein Thema der städtischen Politik, der Planung und der Bevölkerung. Etliche Analysen, Visionen und Machbarkeitsstudien wurden in den letzten 25 Jahren für das Zentrum Oberwetzikon erarbeitet. Die Absichten scheiterten aus verschiedenen Gründen. Die Situation ist somit noch immer ungelöst.

Der Zentrumsbereich vor und rund um den Oberland Märt mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, verschiedenen Quartiereinrichtungen und der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist für die Stadt von grosser städtebaulicher Bedeutung. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (Migros) beabsichtigt ihr Grundstück Kat. Nr. 9026 baulich zu entwickeln und plant hierzu einen kompletten Ersatzneubau des Oberland Märts. Die durchs Zentrum Oberwetzikon führende Bahnhofstrasse ist eine Kantonsstrasse. Mit der sich abzeichnenden Sanierung der Bahnhofstrasse in Oberwetzikon durch den Kanton, dem Neubau des Oberland Märts und dem sich bereits im Bau befindlichen Projekt H45 der Egolf Immobilien inmitten des Stadtzentrums bietet sich nun die Gelegenheit, die Aufwertung des Zentrums voranzutreiben und zeitnah zu realisieren.

Der Stadtrat ist sich dieser Chance bewusst und hatte die Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon bereits im Legislaturprogramm 2018 – 2022 aufgenommen und in der Legislatur 2022 – 2026 in die Vision 2040 übernommen.

Um die gestalterische Zielvorstellung zu entwickeln und den daraus ergebenden Bestellkatalog für das Zentrum Oberwetzikon zu definieren, wurde basierend auf den bereits bestehenden Planungsgrundlagen (Studien/Konzepte) und Erkenntnissen zwischen März und Dezember 2021 ein Varianzverfahren (Testplanung) durchgeführt (SRB 2020/189). Dabei wurden verschiedene Interessensvertreter/-innen, die direkt betroffenen Grundeigentümer/-innen sowie der Kanton als Eigentümer der Bahnhofstrasse in das Verfahren miteinbezogen. Im Varianzverfahren wurden drei Teams mit der parallelen Ausarbeitung von Konzeptvorschlägen für kurz- als auch mittelfristige Massnahmen sowie für eine langfristige Vision zur Aufwertung des öffentlichen Raums beauftragt. Die so gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem Synthesebericht festgehalten und in einen Masterplan überführt. Beide Dokumente wurden vom Stadtrat verabschiedet (SRB 2022/104). Damit wurde eine breit abgestützte und verbindliche Grundlage für die nachfolgenden Planungen und schrittweise Umsetzung der Massnahmen geschaffen. Zudem wurden die konzeptionellen Voraussetzungen für kurzfristige Massnahmen während einer Testphase beschlossen. Der Entsprechende Kredit und die erforderlichen Arbeitsvergaben erfolgte durch den Stadtrat im Mai 2022 (SRB 2022/142).

Parallel zur Bearbeitung des Gestaltungsschwerpunkts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" hat das kantonale Tiefbauamt zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Klärung der verkehrlichen Themen (Verkehrsführung, Temporegime, Strassenbreiten, etc.) erarbeitet. Mit der parallelen Ausarbeitung dieser beiden Teilprojekte wurde gewährleistet, dass sich der Masterplan und das BGK Bahnhofstrasse ergänzen.

Nun gilt es die gewonnen Erkenntnisse zu konkretisieren und in ein Vorprojekt zu überführen. Die Erarbeitung hat die weiteren, obgenannten Projekte zu integrieren und stimmig zu ergänzen. Es resultiert ein konkretes Projekt mit Kostenrahmen, welches Basis für die weiterführenden politischen Entscheide ist.

Das Vorprojekt bildet die Basis für eine schrittweise bauliche Aufwertung des Stadtzentrums. Entsprechend wird im Grundsatz der ganze Aussenraum entlang der Bahnhofstrasse zwischen Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche bearbeitet. Viele einzelne Aussenräume im Zentrum Oberwetzikon haben zwar einen öffentlichen Charakter, befinden sich aber im privaten Eigentum. Für die Phase des Varianzverfahrens wurden von den meisten Grundeigentümerschaften im Perimeter Planungsvereinbarungen eingeholt. Diese müssen für die weiteren Planungsschritte erweitert werden. Es gilt verbindliche Vereinbarungen für Bau und Unterhalt zu tätigen. Der verbindliche Einbezug dieser Flächen, eine inhaltliche Abstimmung mit den Bedürfnissen der Grundeigentümer und ein sinnvoller Kostenteiler werden damit für eine erfolgreiche Umsetzung der stadträtlichen Absichten zur Zentrumsaufwertung elementar. Entsprechend wichtig ist der konkrete Prozess der Grundeigentümerpartizipation während der Vorprojektphase.

### **Erarbeitung des Vorprojekts**

Für die Erarbeitung des Vorprojekts "Aufwertung öffentlicher Raum Zentrum Oberwetzikon" sind unterschiedliche Kompetenzen erforderlich. Nebst der primären Kompetenz der Freiraumplanung bedarf es ausgewiesener Spezialisten in den Bereichen Architektur (Überdachung Wartebereiche Bus), Bauingenieur, Lichtplanung und Langsamverkehrsplanung. Dabei ist es wichtig, dass diese Spezialisten optimal zusammenarbeiten. Entsprechend hat sich die Stadtplanung entschieden im freihändigen Verfahren nach Art. 21 Abs. 1 IVöB sowie unter Beachtung von Art. 21 der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon ein qualifiziertes, eingespieltes Planerteam zu beauftragen. Die Rekrutierung fand dabei primär unter den bei der Testplanung beteiligten Landschaftsarchitekturbüros statt. Damit kann der Wissenstransfer aus den verschiedenen Phasen gewährt werden. Um eine grössere Auswahl zu erhalten wurde zusätzlich ein weiteres, renommiertes Landschaftsarchitekturbüro zur Offertstellung angefragt.

Uniola Landschaftsarchitekten, ergänzt durch B3 Gruppe AG (Bauingenieur), amplatz Architekten & Planer AG (Architektur) und Kardorff Ingenieure GmbH (Lichtplanung) haben sich mit ihrer Offerte vom 15. September 2023 für diese Aufgabe empfohlen.

Der Vorgehens- und Terminplan sieht vor, dass noch 2023 die Grundlagen aufbereitet und der Vorgehensprozess definiert wird. Hier ist auch die Stadtplanung gefordert diesen weiter zu definieren und die eigenen Ressourcen zu planen. Die Erarbeitung des Vorprojekts erfolgt ab Januar 2024, das Projekt soll im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein. Mit diesem Vorgehen ist die zeitliche Koordination mit den weiteren Projekten im Bearbeitungssperimeter grundsätzlich gegeben.

Mit dem Vorprojekt werden die räumliche Ausdehnung, die grundsätzliche Gestaltung des Ortes, die Vegetation, die Materialität und die Möblierung festgelegt. Dabei hat die Planung auf die angestrebten Nutzungen zu referenzieren, diese sind im Rahmen des Vorprojektes durch die Stadt und die privaten Grundeigentümer weiter zu spezifizieren.

### **Gesamtprojektleitung und Bauherrenvertretung**

Nebst der räumlichen Aufwertung des Stadtzentrums ist es ein zentrales Ziel an diesem zentralen Ort gesellschaftliche Mehrwerte zu schaffen. Nur so erfährt die Stadt Wetzikon ihre seit Langem angestrebte Aufwertung. Mit Abschluss des Vorprojekts sollen wichtige Grundlage für die politische Entscheidungsfindung geschaffen werden:

- Die Nutzungen des öffentlich zugänglichen Raums sind geklärt
- Die Gestaltung des Ortes ist definiert

- Die räumliche Koordination mit dem kantonalen Strassenprojekt ist erfolgt
- Die zeitliche Koordination mit dem kantonalen Strassenprojekt ist soweit als möglich koordiniert und für den kommunalen politischen Prozess aufbereitet
- Die Bedürfnisse der Grundeigentümer der wichtigen Zentrumsliegenschaften sind bekannt und das Vorprojekt auf diese Rahmenbedingungen abgestimmt
- Die Kosten und deren potenzielle Träger sind geklärt

Um diese Fragen prozessual mit allen involvierten Parteien, insbesondere den privaten Grundeigentümern und dem Kanton zu klären, braucht es seitens Stadt Wetzikon eine Gesamtprojektleitung. Aus ressourcentechnischen Gründen wird diese Aufgabe extern platziert.

Mit plan b innenentwicklung ag wird ein Unternehmen beigezogen, welches die Beratung und Entwicklung im Bereich von Infrastrukturprojekten, Innovationssystemen und Raumplanung bezweckt. Städte in komplexen Fragestellungen der Innenentwicklung beraten, begleiten oder gar Vertreten gehört zu ihren Dienstleistungen. Dabei stehen komplexe interdisziplinäre Aufgaben der Stadtentwicklung in ihrem primären Wirkungsfeld. Die als Gesamtprojektleiter bevollmächtigte Person ist auf Grund ihrer früheren Tätigkeit und ihrer breiten Erfahrung mit Wetzikon und mit der anstehenden Aufgabe bestens vertraut. Dies garantiert eine kurze Einarbeitungszeit und ermöglicht eine kompetente Bauherrenvertretung, auch gegenüber Dritten. In dieser Funktion unterstützt er den zuständigen Stadtrat in seinen Aufgaben.

Die Offerte von plan b innentwicklung ag beschränkt sich auf die bereits bekannten Bedürfnisse zur Unterstützung. Je nach Projektentwicklung kann es zu Aufgabenerweiterungen führen, insbesondere im Einbezug der Grundeigentümer.

### Planungskosten

Die zu erwartenden Kosten für Erarbeitung des Vorprojekts setzen sich aus vorliegenden Offerten und noch offenen Budgetposten zusammen. Für das Vorprojekt des Landschaftsarchitekten und die damit verbundene Gesamtprojektleitung und Bauherrenvertretung liegen Offerten vor (Honorarofferte Uniola AG, 15. September 2023 und Offerte der plan b innenentwicklung ag, 28. August 2023). Für weitere projektrelevante Aufgaben wurden Annahmen getroffen:

Bezeichnung	Betrag
Erarbeitung des Vorprojekts (Offerte Uniola)	143'241.00
Gesamtprojektleitung und Bauherrenvertretung (Offerte plan b)	46'500.00
Partizipation / Vereinbarungen (Zielgruppe: involvierte Grundeigentümer)	25'000.00
Kommunikation (Zielgruppe: Parlament und Öffentlichkeit)	8'000.00
Rechtsabklärungen	15'000.00
Nebenkosten / Rundung	2'259.00
<b>Planungskosten</b>	<b>240'000.00</b>

## Budget

Aufgrund des heute absehbaren Planungsprozesses ist im 2024 mit einem Aufwand von 200'000 Franken und im 2025 mit 40'000 Franken zu rechnen. Im Budget 2024 sind für die Aufwertung Zentrum Oberwetzikon in der Investitionsrechnung 200'000 Franken eingestellt. Die im 2025 anfallenden Kosten sind im entsprechenden Budget zu berücksichtigen. Vorbehalten bleibt die jeweilige Budgetgenehmigung durch das Parlament.

## Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Übrige Tiefbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen (ANR01438)	20 Jahre	240'000.00	12'000.00
<b>Kapitalfolgekosten</b> (im ersten Betriebsjahr)			<b>12'000.00</b>

## Erwägungen

Nach dem Masterplan und dem Synthesebericht zum Varianzverfahren sowie der Umsetzung mit begleitender Evaluation der temporären Massnahmen ist es nun angezeigt ein Vorprojekt zum öffentlichen Raum im Zentrum Oberwetzikon zu erarbeiten. In dieser Phase wird das Projekt betreffend Gestaltung und Materialisierung sowie den resultierenden Kosten definiert. Die konkrete Projektabsicht ist damit geklärt. Das Vorprojekt ist alsdann die Grundlage, um das zentrale Projekt zur räumlichen Aufwertung von Wetzikon im politischen Prozess vorwärts zu bringen. Auf diesen Grundlagen kann im Anschluss der erforderliche Planungs- und Baukredit beim Parlament beantragt werden. Gleichzeitig wird sich in der Vorprojektphase zeigen, ob und wie sich die privaten Aussenräume mit hoher Bedeutung für den öffentlich zugänglichen, respektive wahrnehmbaren Raum in die Aufwertungsabsichten des Stadtrates einbinden lassen. Dies wird das Vorprojekt in seiner räumlichen Ausdehnung oder dessen finale Verbindlichkeit wesentlich prägen. Es resultiert ein klares Ergebnis zu Umsetzungsperimeter, Etappenplan und Kostenteiler. Gleichzeitig findet eine weitere Koordination mit dem Kanton statt, um die Aufwertungsmaßnahmen mit dem Verkehrsregime und der Raumgestaltung zu koordinieren. Der Stadtrat zeigt sich überzeugt mit diesem Vorgehen den eingeleiteten Prozess qualitativ vorwärtszubringen. Für die Erarbeitung des Vorprojekts inklusive der ergänzenden prozessualen Aufwendungen ist ein Kredit von 240'000.00 Franken zu genehmigen.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin