

2025/121 6.04.02 Projekte
Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse, Einleitung des baulichen Vollzugs
und Auftragserteilung für die Bauherrenbegleitung

Beschluss Stadtrat

1. Aufgrund des rechtskräftigen Abschlusses des Quartierplans Pestalozzistrasse wird der Bau der Erschliessungsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen auf Kosten der privaten Grundeigentümerschaften (Kostenverlegung gemäss rechtskräftigem Quartierplan) von Amtes wegen eingeleitet.
2. Die Abteilung Tiefbau wird mit dem baulichen Vollzug der Erschliessungsanlagen beauftragt und mit der Ausgabenkompetenz ermächtigt, den Beschaffungsrichtlinien entsprechende Ingenieur-submissionen zu den Projektierungsarbeiten der Tiefbauprojekte des Quartierplans und der umliegenden städtischen Projekte durchzuführen und unter vorgängiger Anhörung der im Quartierplanverfahren beteiligten Grundeigentümerschaften die Arbeitsvergaben zu tätigen.
3. Für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs zur Realisierung der Erschliessungsanlagen wird die F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Zürich, als externe Bauherrenvertretung mit der Leitung und fachlichen Begleitung der im Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse beschriebenen Tiefbauarbeiten beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann seitens der betroffenen Grundeigentümerschaften innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach der Zustellung an die betroffenen Grundeigentümerschaften öffentlich.
6. Mitteilung durch Abteilung Tiefbau an:
 - alle betroffenen Grundeigentümerschaften des Quartierplans Pestalozzistrasse (eingeschrieben)
 - F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Hagenholzstrasse 83B, 8050 Zürich
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Hochbau
 - Leiterin Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Stadtteil Unterwetzikon um den Bahnhof Wetzikon befindet sich im Wandel. Nördlich der Rapperswilerstrasse bestehen schon seit längerer Zeit Bestrebungen zur Aufwertung und städtebaulichen Weiterentwicklung auf der Grundlage verschiedener Quartierpläne. Südlich der Rapperswilerstrasse wird mit dem Masterplan "Stadtraum Bahnhof Wetzikon" ebenfalls die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Stadtraumentwicklung geschaffen.

Bereits seit 1990 versuchen einzelne Grundeigentümerschaften des Gebiets nördlich der Rapperswilerstrasse eine rechtsgenügende Erschliessung und damit die Baureife gemäss § 234 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erlangen. Im Gebiet Mattacker-Mühle wurde im 2001, im Gebiet Pestalozzistrasse 2012 das amtliche Quartierplanverfahren eingeleitet. Der Quartierplan Pestalozzistrasse ist seit dem 10. Mai 2025 rechtskräftig. Zusammen mit dem seit September 2024 rechtskräftigen Quartierplan Mattacker-Mühle stellen die beiden Planungen eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebiets zwischen der Rapperswilerstrasse, der Pestalozzistrasse, der Kantonsschule Zürcher Oberland und der Sportanlage Meierwiesen dar.

Die Quartierpläne definieren die Erschliessungsanlagen wie Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen und dergleichen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, die für die Baureife gemäss § 234 PBG erforderlich sind. Innerhalb beider Quartierplanperimeter Pestalozzistrasse und Mattacker-Mühle wurden mit Gestaltungsplänen die Anforderungen an die geplanten Hochbauten konkretisiert. Die Planungen wurden eng koordiniert und aufeinander abgestimmt.

Die beteiligten Grundeigentümerschaften können den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen grundsätzlich auf freiwilliger Basis übernehmen (§ 166 PBG), wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind. Auf Antrag einer bauwilligen Grundeigentümerschaft oder auf Anstoss der kommunalen Baubehörde kann die Einleitung der Bauarbeiten jedoch auf Kosten der privaten Grundeigentümerschaften auch von Amtes wegen erfolgen (§ 167 PBG).

Nach dem rechtskräftigen Abschluss des Quartierplans Mattacker-Mühle beschloss der Stadtrat am 5. Februar 2025 aufgrund vorliegender Gesuche einzelner Grundeigentümerschaften, den baulichen Bezug von Amtes wegen einzuleiten. Für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs zur Realisierung der Erschliessungsanlagen wurde mit selbem Beschluss die F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Zürich, als externe Bauherrenvertretung mit der Leitung und fachlichen Begleitung der im Quartierplanverfahren Mattacker-Mühle beschriebenen Tiefbauarbeiten beauftragt. Aufgrund der planerischen, technischen und baulichen Abhängigkeiten der Groberschliessungsanlagen (z.B. Fuss- und Radwegverbindungen, Misch- und Meteorwasserkanäle sowie verkehrliche Konzepte) der beiden Quartierpläne Mattacker-Mühle und Pestalozzistrasse ist eine Realisierung der Erschliessungsanlagen von Amtes wegen nicht nur zweckmässig, sondern aufgrund der Komplexität kaum zu umgehen. Nur so kann eine technisch und ablauforganisatorisch koordinierte Realisierung aller öffentlichen und privaten Bauvorhaben ermöglicht und gewährleistet werden.

Bauherrenvertretung für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs

Die Leitung und fachliche Begleitung des baulichen Vollzugs der Quartierplananlagen sowie die Koordination mit den privaten Bauvorhaben und weiteren öffentlichen Tiefbauprojekten stellt eine zentrale Aufgabe dar und erfolgt durch eine externe Bauherrenvertretung. Die Auftragsvergabe für die Bauherrenvertretung beim Quartierplan Mattacker-Mühle ist mit Beschluss des Stadtrats vom 5. Februar 2025 an die F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Zürich, bereits erfolgt. Das Angebot der F. Preisig AG,

Bauingenieure und Planer, Zürich, hat sich aufgrund des dargelegten Aufgabenverständnisses, des skizzierten Vorgehensvorschlags, der nachgewiesenen Fachkompetenz und des geschätzten Aufwands als das vorteilhafteste erwiesen. Die F. Preisig AG hat für die Bauherrenvertretung und für die Vorbereitung sowie Umsetzung des baulichen Vollzugs der Quartierplananlagen Pestalozzistrasse eine aktuelle Aufwandschätzung eingereicht (dat. 4. April 2025). Dabei ist die integrale Planung der Quartierplananlagen Mattacker-Mühle und Pestalozzistrasse zentraler Bestandteil des Auftragsverständnisses, insbesondere bestehen direkte planerische und technische Abhängigkeiten bei den Kanalisationsprojekten, den verkehrlichen Konzepten für die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs und des Langsamverkehrs sowie im Bereich der Ver- und Entsorgung. Aufgabe ist auch die Koordination der Leitungsführungen im Zusammenhang mit den Festlegungen des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse und dem privaten Gestaltungsplan Mattacker mit den dort verlangten Baumpflanzungen und nicht unterbauten Freiräumen.

In einem ersten Schritt soll der im Angebot der F. Preisig AG skizzierte Vorgehensvorschlag präzisiert und mit allen Werkträgern der öffentlichen Erschliessungsanlagen sowie den Grundeigentümerschaften der privaten Bauprojekte abgestimmt und in einem Projekthandbuch festgehalten werden. Anschliessend kann die erforderliche Ingenieurssubmission zu den Projektierungsarbeiten der Tiefbauprojekte vorbereitet werden.

Im Rahmen des Projekthandbuchs gilt es eine durchdachte Objektgliederung in allen Aufträgen für eine effiziente, nachvollziehbare und übersichtliche Abrechnung gemäss dem Kostenverleger des Quartierplans auszuarbeiten. Ausserdem muss eine geeignete Aufgaben- und Kompetenzenregelung für die Bauherrenvertretung definiert werden.

Erwägungen

Die Rechtskraft des Quartierplans Pestalozzistrasse liegt vor. Da der bauliche Vollzug des Quartierplans Mattacker-Mühle mit Beschluss des Stadtrats vom 5. Februar 2025 bereits von Amtes wegen eingeleitet wurde, sehr direkter Koordinationsbedarf besteht und zudem alle Grundeigentümerschaften im Gebiet Pestalozzistrasse eine bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke anstreben, ist es angezeigt, dass die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs beim Quartierplan Pestalozzistrasse zusammen mit dem Quartierplangebiet Mattacker angegangen werden. So kann möglichst zeitnah mit dem Bau der definierten Erschliessungsanlagen begonnen werden.

Aufgrund der planerischen, technischen und baulichen Abhängigkeiten zwischen den Erschliessungsanlagen der beiden Quartierpläne sowie weiterer öffentlicher Tiefbauprojekte im Umfeld ist eine koordinierte Realisierung nicht nur zweckmässig, sondern auch erforderlich. Auch ist die Koordination der Werkleitungen in Bezug auf die freiräumlichen Festlegungen der Gestaltungspläne sicherzustellen. Der Stadtrat unterstützt das Ansinnen, für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs eine externe Bauherrenvertretung mit der Leitung und fachlichen Begleitung zu beauftragen. Da die F. Preisig AG bereits den Quartierplan Mattacker-Mühle betreut und eine integrale Planung über beide Gebiete unabdingbar ist, soll für den Quartierplan Pestalozzistrasse dieselbe Bauherrenvertretung eingesetzt werden.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin