

**2025/221 6.01.05.02 Grün- und Freiraumplanung
Vorprojekt "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon", Kenntnisnahme und Kreditbewilligung**

Beschluss Stadtrat

1. Vom Projektzwischenstand der Aufwertung Zentrum Oberwetzikon wird Kenntnis genommen.
2. Vom Koordinationsbedarf zu den städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155, 157 und 159 (Projekt Animare) wird Kenntnis genommen.
3. Dem Bearbeitungsperimeter des Vorprojekts für den Zentrumsplatz wird zugestimmt.
4. Dem Letter of Intent mit den Grundeigentümerschaften wird zugestimmt. Der Ressortvorsteher Hochbau + Planung wird mit der Finalisierung beauftragt.
5. Von der verwaltungsinternen Vernehmlassung wird Kenntnis genommen. Mit den Begehren ist gemäss diesem Beschluss umzugehen.
6. Für die Phase Vorprojekts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" wird ein Zusatzkredit von 80'000 Franken inkl. MWST bewilligt.
7. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung dem Konto INV00854-6512.5030.00 (Aufwertung Zentrum Oberwetzikon) wie folgt zu belasten:

Investitionsrechnung 2025: 15'000 Franken
Investitionsrechnung 2026: 65'000 Franken
8. Die Leiterin Stadtplanung wird beauftragt und ermächtigt, die Arbeitsvergaben im Rahmen dieser Kreditbewilligung zu tätigen.
9. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
10. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Umwelt
 - Bereichsleiterin Baubewilligungen
 - Leiterin Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon ringt seit Jahrzehnten um die Ausgestaltung des Zentrums in Oberwetzikon. Entsprechend besteht das mehrfach politisch postulierte Ziel der Zentrumsaufwertung zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche. Die Erreichung der Ziele erfordern verkehrstechnische und gestalterische Massnahmen. Dieses Vorhaben hat der Stadtrat in seine Legislaturschwerpunkte 2022 – 2026 unter dem Handlungsfeld "Wohnen und Arbeiten" aufgenommen.

Die zahlreichen Erkenntnisse wurden im Frühjahr 2022 in einen Masterplan überführt. Um ein wahrnehmbares Zeichen zur Aufwertung zu setzen, wurden Sofortmassnahmen erarbeitet und im Sommer 2022 umgesetzt. Zahlreiche Pflanztöpfe, Sitz- und Liegebänke sowie Stühle wurden auf dem Migros-Vorplatz und dem Löwenplatz platziert, um die Aufenthaltsqualität und damit die Adressbildung des Zentrums zu verbessern.

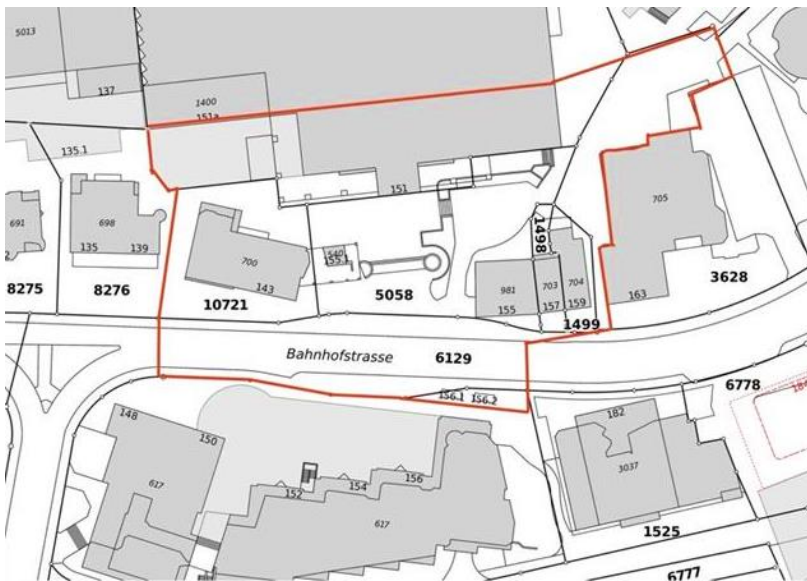
Der Stadtrat hat im Jahr 2023 die Erarbeitung des Vorprojektes "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" beschlossen. Die Konzeptphase des Vorprojekts wurde im Sommer 2024 abgeschlossen. Ein Team von Fachplanerinnen und -planer hat ein Gestaltungskonzept Aussenraum für das Gebiet zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche erarbeitet. Der Perimeter umfasst den Strassenraum sowie die öffentlichen und halböffentlichen Plätze und Zirkulationsbereiche der angrenzenden Liegenschaften. Das Konzept differenziert zwischen "Zentrumsplatz" und "Chaussée". Dieses Konzept bildet den gegenwärtigen Stand des Projekts ab und wurde dem Stadtrat am 10. Juli 2024 vorgestellt.

Mit der Erarbeitung des Vorprojekts wurde bis dato zugewartet. Es galt zuerst eine gemeinsame Zielsetzung zu Aussenraumgestaltung und Finanzierung der baulichen Massnahmen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften zu finden. Mittlerweile konnte mit den Grundeigentümerschaften nördlich der Bahnhofstrasse die angestrebte Vereinbarung erzielt werden. Auf dieser Basis können die weiteren Planungsphasen angegangen werden. Dies erfordert einen Zusatzkredit.

Perimeter

Das Gestaltungskonzept Aussenraum differenziert zwischen "Zentrumsplatz" und "Chaussée". Für den Bereich Zentrumsplatz soll nun ein Vorprojekt ausgearbeitet werden. Die Bereiche der Chaussée sind situativ im Rahmen sich bietender Opportunitäten umzusetzen.

Das Herzstück des Konzepts bildet der Zentrumsplatz. Dieser besteht aus dem Migros-Vorplatz und Löwenplatz und soll eine einheitliche und durchgehende Gestaltung aufweisen. Aufgrund der Eigentümergegespräche wird der Perimeter für das Vorprojekt des Zentrumsplatzes auf den Migros-Vorplatz beschränkt. Mit der Eigentümerin des Löwenplatzes konnte keine Vereinbarung getroffen werden, welche den öffentlichen Interessen entspricht. Die Gestaltung des Platzes soll zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit der Eigentümerin auch auf dem Löwenplatz fortgeführt werden, muss aber primär unabhängig davon funktionieren können. Der Umgang mit dem Strassenraum der Bahnhofstrasse und dem Hinterhofbereich in Richtung Stadthaus sind hingegen Bestandteil des Vorprojekts Zentrumsplatz.



Perimeter Vorprojekt Zentrumsplatz

Für den Bereich der Chaussée ist eine differenzierte Ausgestaltung der Aussenräume nur zum Teil möglich. Entsprechend zählt diese nicht zum primären Bearbeitungsperimeter.

Letter of Intent mit Grundeigentümerschaften

Den betroffenen Grundeigentümerschaften der Zentrumsliegenschaften wurde das vorliegende Konzept vorgestellt und ein mit ihnen Letter of Intent ausgearbeitet. Im Letter of Intent bestätigen die Grundeigentümerschaften und die Stadt Wetzikon die gemeinsame Absicht zur Aufwertung des Zentrumsplatzes. Es werden der angestrebte Zeitplan, Nutzungsvorstellungen und spezifische Anforderungen festgehalten. Basierend auf dem Konzept wurde eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 30 % vorgenommen. Diese wurde den Grundeigentümerschaften offengelegt und einen Kostenteiler für das Bauprojekt, die Baukosten und die Unterhaltskosten vereinbart. Auf Grund des aktuellen Planungsstandes können die effektiven Kosten noch nicht abschliessend beziffert werden. Der Letter of Intent regelt aber den Kostenteiler und legt die Interessen offen. Damit stellt dieser eine wichtige Vereinbarung für die weiterführende Planung dar.

Die Grundeigentümerinnen der Zentrumsliegenschaften nördlich der Bahnhofstrasse haben sich mit den Inhalten des vorliegenden Letter of Intent einverstanden erklärt. Der Stadtrat stimmt mit diesem Beschluss dem Letter of Intent zu und beauftragt den Ressortvorstand Hochbau + Planung mit der Finalisierung der Vereinbarungen.

Das stadträumliche Konzept sieht auch den Einbezug des Löwenplatzes in das Vorprojekt vor. Mit der Eigentümerschaft des Löwenplatzes konnte zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine Einigkeit erreicht werden. Die Interessen der Grundeigentümerin, insbesondere was den Kostenteiler und die weitere bauliche Entwicklung im Zentrum anbelangt, lassen sich nicht mit den Interessen und Aufgaben der Stadt Wetzikon vereinbaren.

Der Fokus für die weitere Planung wird entsprechend auf die Nordseite der Bahnhofstrasse, den "Migros-Vorplatz", gelegt. Durch den Neubau der Genossenschaft Migros Ostschweiz (geplanter Baustart 2026, Abschluss ca. 2030), die Entwicklung der städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155, 157

und 159 (Projekt Animare) und der Mitwirkung der Liegenschaft Erbgemeinschaft Hirzel kann hier ein wesentlicher Impuls in die Aufwertung des Zentrums gesetzt werden.

Die Ausarbeitung eines Vorprojekts für den Löwenplatz zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen. Ziel bleibt es, mit der Eigentümerin des Löwenplatzes eine Lösung zur einheitlichen Zentrumsaufwertung zu finden.

Konzept Zentrumsplatz

Das bereits vorliegende Konzept zeigt den konzeptionellen Leitgedanken für die Gestaltung des Zentrumsplatzes auf. Mittels eines speziellen strassenübergreifenden Platzbelags, der sich visuell vom übrigen Strassenbelag abhebt, und einer einheitlichen Möblierung sollten aus dem Migros-Vorplatz und dem Löwenplatz ein Zentrumsplatz werden. Diesen Gestaltungsgrundsatz gilt es aufgrund des angepassten Perimeters zu hinterfragen und auf den neuen Bearbeitungsperimeter abzustimmen.

Das Konzept sieht Flächen mit Hartbelag und chaussierte, versickerungsfähige Flächen vor, um den Anforderungen der Schwammstadt zu genügen. Die Anordnung dieser Flächen berücksichtigt die erforderlichen Funktionen, betont gestalterisch die Verbindung über die Strasse und lenkt den Personenfluss zu den angrenzenden Nutzungen. Die Bushaltestellen werden so platziert, dass eine grosszügige Verbindung über die Strasse an zentraler Stelle entsteht. Bäume und begrünte Baumscheiben sowie stellenweise versickerungsfähige Beläge sorgen für ein angenehmes Lokalklima und tragen zur Schwammstadt bei. Das Beleuchtungskonzept unterstützt die Platzwirkung und unterbricht die lineare Ausleuchtung der Bahnhofstrasse.

Konzept Chaussée

Im Gegensatz zum Zentrumsplatz ist im Bereich der Chaussée eine einheitliche Gestaltung der Vorbeiräume nicht zwingend. Die Bahnhofstrasse hat bereits heute einen grossen und identitätsstiftenden Baumbestand. Dieser soll als verbindendes Element weiterentwickelt werden. Weiter bestehen Gestaltungsideen zur Aufwertung von Grünflächen und Belägen. Hierbei werden Qualitäten angestrebt, die durchaus auch heterogen sein dürfen. Das Gleiche gilt auch für zusätzliche Ausstattungen, welche punktuell angeordnet werden.

Das Konzept kann in der Umsetzung damit auf situative Bedürfnisse reagieren. Eine etappierte Umsetzung ist möglich.

Vorprojekt Aufwertung Zentrumsplatz

Mit der Erarbeitung des Vorprojekts für den Zentrumsplatz wird das Konzept auf der Nordseite der Bahnhofstrasse konkretisiert. Erklärtes Ziel ist diesen in einheitlicher Gestaltung zeitgleich mit dem Neubau der Genossenschaft Migros Ostschweiz und der Weiterentwicklung der städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155, 157 und 159 bis im Jahr 2032 zu realisieren.

Das Vorprojekt klärt den gezielten Umgang mit den Hauszugängen, Veloständer, Einkaufswagen, etc. Es gilt auch zusätzliche Anforderungen aus der internen Vernehmlassung und den Verhandlungen mit den Eigentümerinnen in der Planung zu berücksichtigen. Der chaussierte Bereich wird auf die Wintertauglichkeit abgestimmt. Auch die Möblierung wird bezüglich Anzahl und Anordnung vertieft bearbeitet. Die Materialisierung des Zentrumsplatzes wird auf den Bereich der Hirschwiesenstrasse hinter dem Restaurant Krone ausgedehnt.

In der Schnittstelle zur Bahnhofstrasse ist die Lage der Bushaltestellen und die beidseitigen, witterungsgeschützten Wartebereiche Teil des Vorprojekts.

Vorprojekt Chaussée

Das Vorprojekt im Bereich der Chaussée konkretisiert die Gestaltungsideen des Konzepts. Es gilt primär auf Flächen der öffentlichen Hand festzulegen, wo wichtige Orte sind, um gezielt Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Für diese sind konkrete Gestaltungselemente und Pflanzungen zu definieren.

Durch die Definition der Elemente, welche den Gedanken der Chaussée sichtbar und erlebbar machen, kann zukünftig eine Umsetzung opportunitätsgetrieben stattfinden. Wie beispielsweise aktuell bei der ohnehin erforderlichen Instandstellung der Grünflächen an der Bachtelstrasse (Einmündung Bahnhofstrasse) eine Gestaltung umgesetzt wird, die dem Konzept der Chaussée entspricht, können diese Gestaltungsvorschläge bei zukünftigen Vorhaben berücksichtigt werden.

Stadtinterne Vernehmlassung:

Eine stadtinterne Vernehmlassung unter den Abteilungen der Verwaltung hat im Juni 2024 auf Konzeptstufe stattgefunden. Es wurden zahlreiche Inputs und einzelne Anmerkungen geäussert. Für die weitere Planung und die Einleitung des Vorprojekts ist für gewisse Begehren ein politischer Entscheid erforderlich:

- Öffentliche Toilette

Eine öffentliche, barrierefreie Toilette wird vom Unterhaltsdienst und von der Abteilung Gesellschaft begehrt. In der direkten Umgebung des Zentrumsplatzes befinden sich zahlreiche Gebäude mit öffentlichen Nutzungen und zumindest während den Öffnungszeiten zugänglichen Toiletten (z.B. Stadthaus, Oberlandmärt, Restaurants). Das stadträumliche Konzept definiert den Zentrumsplatz als offenen, fliessenden Raum ohne Gebäude. Ein Nebenbau mit integrierter Toilette würde die Raumwirkung beeinträchtigen. Aufgrund der zeitweise vorhandenen Toiletten ist die Dringlichkeit für eine öffentliche Toilette in einem Zusatzbau nicht gegeben.

Projektvorgabe: Beim vorliegenden Projekt ist auf eine öffentliche Toilette zu verzichten.

- Ausstattung Markt

Der Platz ist geeignet für temporäre Anlässe. Seitens Abteilung Sicherheit wird die Ausstattung von Strom, Wasser und Abwasser begehrt. Das Anliegen kann mit dem vorliegenden Projekt umgesetzt werden und stellt für die multifunktionale Nutzung des Platzes einen Mehrwert dar.

Projektvorgabe: Eine entsprechende Ausstattung ist vorzusehen.

- Perimeter

Die im kommunalen Teilrichtplan Zentrum vorgesehene Fusswegverbindung, welche von der Rückseite des Stadthauses via IMPULS und Quartierplangebiet Oberwetzikon in die Strandbadstrasse führen wird, verläuft zwischen dem Oberlandmärt und der Bahnhofstrasse auch über den Zentrumsplatz. Seitens Stadtentwickler und Abteilung Immobilien wird begehrt, den Perimeter im rückwärtigen Bereich ab Migros-Vorplatz bis zum Stadthaus zu erweitern und Quartieraufwertungen vorzusehen.

Projektvorgabe: Der Perimeter des Zentrumsplatz ist gemäss dem Perimeterplan zu erweitern.

- Aussenraumflächen mit Entsorgung und Parkierung (städtischen Liegenschaften)
Die städtischen Liegenschaften (Restaurant Krone, Bahnhofstrasse 155/157/159, Stadthaus) sind alle rückwärtig erschlossen. Es besteht der Bedarf nach Parkierung, Entsorgung und Anlieferung. Die Abteilung Immobilien hat entsprechend eine detaillierte Anforderungsliste erstellt. Das vorliegende Projekt hat die Bedürfnisse nach Parkierung, Entsorgung und Anlieferung gesamtheitlich zu lösen. Das Parkierungsangebot ist auf die räumlichen Verhältnisse abzustimmen.

Projektvorgabe: Zur Befriedung der Nachfrage ist die Parkierung der städtischen Liegenschaften im Zentrum ganzheitlich zu betrachten (Einbezug aller der Stadt zugänglichen Parkierungsanlagen im Bereich Krone, Stadthaus, Pappelstrasse, Genossenschaft Migros Ostschweiz). Dabei sind heute bestehende Regelungen konstruktiv zu hinterfragen und neu zu regeln.

Platane

Auf dem Migros-Vorplatz befinden sich vier Platanen (NLI-Objekt). Mit SRB 2021/148 wurde der Erhalt von einer der Platanen festgelegt. Seitens Abteilung Umwelt wird der Erhalt aller Platanen angestrebt und eine erneute Prüfung begehrt.

Projektvorgabe: Der Erhalt der Platanen ist hinsichtlich der neuen Platzgestaltung und des neuen Platzniveaus zu prüfen und wenn möglich zu sichern.

Die vollständige Zusammenstellung zur Vernehmlassung befindet sich in der Aktenbeilage.

Zusammenfassung der Kosten "Vorprojekt Aufwertung Zentrum Oberwetzikon"

Mit SRB 2023/243 hat der Stadtrat am 4. Oktober 2023 einen Planungskredit für das Vorprojekt von total 240'000 Franken gesprochen. Davon wurden Fr.165'879.15 bereits geleistet. Der Einbezug der Grundeigentümerschaften zeigt sich im Rückblick als ausgesprochen aufwendig, was im Planungskredit nicht entsprechend vorgesehen war. Ebenso wurde die seit Jahren unbenützte WC-Anlage auf dem Migros-Vorplatz bereits gemäss SRB 2025/44 rückgebaut, auch hier entstanden planerische Aufwendungen, welche so nicht vorgesehen waren. Auf Grund der Vereinbarungen und den Begehren aus der stadtinternen Vernehmlassung ist eine Anpassung des Planungssperimeters notwendig. Im Ausblick wird der weitere Einbezug aller Stakeholder weiterhin aufwändig bleiben. Für den Abschluss des Vorprojekts wird mit folgenden Planungskosten gerechnet.

Bezeichnung	CHF
Geleistete Arbeiten (Stand 30.09.2025) Planungsbüro, Gesamtprojektleitung inkl. NK/MWST	166'000
Fertigstellung Vorprojekt inkl. NK/MWST (Offerten und ausstehende Rechnungen) - Erarbeitung Vorprojekt - Gesamtprojektleitung und Vereinbarungen - Kommunikation - Unvorhergesehenes	147'000
Rechtsabklärungen (Annahme)	5'000
Nebenkosten / Rundung	2'000
Total	320'000

Zusatzkredit

Auf Grund des veränderten Projektverlaufs und der bereits geleisteten Arbeiten ist für die Fertigstellung des Vorprojektes ein Zusatzkredit notwendig.

Bezeichnung	CHF
Kredit vom 3.10.2023	240'000
Kostenschätzung Stand Oktober 2025	320'000
Erforderlicher Zusatzkredit	80'000

Die erforderlichen Mittel sind im Budget 2025 und 2026 (hier mit 100'000 Franken) eingestellt (Investitionsrechnung INV00854-6512.5030.00.)

Folgekosten

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

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01438:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Tiefbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestition	20 Jahre	80'000.00	4'000.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			4'000.00

Umsetzung und Abhängigkeiten zu weiteren Bauprojekten

Die Umsetzung des Projekts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" steht in direkter Abhängigkeit zum Ersatzneubau des "Oberland Märt" (Migros) und dem kantonalen Strassenprojekt, welches die Totalanierung der Bahnhofstrasse, Abschnitt Oberwetzikon, beinhaltet. Deren Umsetzung wird zwischen 2030 und 2032 erwartet. Der Abbruch und Ersatzneubau des "Oberland Märt" startet voraussichtlich ab Sommer 2026 und wird Ende 2030 abgeschlossen sein. Angesichts der Tatsache, dass der Ersatzneubau des "Oberland Märt" (Migros) auf Grund der baurechtlichen Entscheide eine klare Zeitachse aufweist, steht die zeitliche Abstimmung mit diesem Projekt im Vordergrund. Ebenfalls muss eine Koordination mit den Projekten der städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155, 157 und 159 erfolgen. Die Entwicklung dieser städtischen Liegenschaften ist zeitgleich mit diesem Projekt anzustreben. Hierzu hat die Stadt Wetzikon entsprechenden Anträgen separiert zuzustimmen.

Die Erarbeitung des Vorprojekts soll bis im Sommer 2026 abgeschlossen werden, dann soll auch eine umfassende Information der Öffentlichkeit stattfinden. Anschliessend ist der Baukredit beim Parlament abzuholen. Die Erarbeitung des Bauprojekts ist zwischen 2027 und 2028 vorgesehen.

Erwägungen

Die Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon ist ein wichtiges Anliegen. Die zahlreichen Bedürfnisse und Anforderungen verschiedenster Anspruchsgruppen, welche es dabei zu berücksichtigen gilt, spiegeln sich in dem Zeitbedarf für die Konsultation des Konzepts. Durch den Zusatzkredit ist die Koordina-

tion der Ansprüche in der erforderlichen Detaillierungstiefe im Vorprojekt möglich und die veränderten Rahmenbedingungen können berücksichtigt werden.

Der Zentrumsplatz bildet das Herzstück des Aufwertungsprojekts. Entsprechend ist es entscheidend, dass die Planungssicherheit erhöht werden kann und die Planung weiter vorangetrieben wird, damit die Umsetzung abgestimmt auf den Ersatzneubau des "Oberland Märt" (Migros) und das kantonale Strassenprojekt erfolgen kann. Es ist sehr erfreulich, dass die erforderliche Planungssicherheit für den Migros-Vorplatz erreicht werden konnte. Da dieser Bereich wichtiger ist für ein attraktives Zentrum, konzentriert sich die weitere Planung des Zentrumsplatzes auf den Migros-Vorplatz. Das Risiko für Projektverzögerungen oder ein späteres Scheitern des Gesamtkonzepts an Verhandlungspunkten, für die auch jetzt keine Einigung gefunden werden konnte, kann so minimiert werden. Der Stadtrat bedauert zwar, dass der Zentrumsplatz zumindest vorerst auf die Nordseite reduziert ist, erachtet jedoch eine termingerechte Umsetzung als Priorität. Dabei ist wichtig, dass auch die Entwicklung der städtischen Liegenschaften 155, 157 und 159 darauf auf diesen Zeitplan abgestimmt wird.

Die Investitionen der öffentlichen Hand gilt es auf die Flächen zu konzentrieren, bei denen die Eigentümerschaften bereit sind, sich angemessen zu beteiligen. Die vertragliche Regelung berücksichtigt die Erfüllung der öffentlichen Interessen gleichermassen, wie die Pflichten der Eigentümerschaften und die Nutzungsmöglichkeiten der Mieter. Die frühzeitige Vereinbarung eines Kostenteilers erhöht die Sicherheit für die spätere Umsetzung.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem aufgezeigten Planungsprozess die Umsetzung der Zentrumsaufwertung rechtzeitig gestartet werden kann.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin