

**2025/229 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Bahnhofstrasse 155/157/159 (Animare), Ersatzneubau und Sanierung, Bewil-
ligung Planungskredit**

Beschluss Stadtrat

1. Für den Ersatzneubau und Sanierung der Liegenschaften Bahnhofstrasse 155/157/159 (Animare) wird ein Planungskredit von brutto 310'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung 2026 wie folgt zu belasten:

Konto INV00144-9531.7040.00 310'000 Franken
(Wohn- und Gewerbehaus Bahnhofstrasse 155/157/159, Ersatzneubau und Sanierung)
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Stadtschreiberin
 - Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Leiter Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Leiterin Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Liegenschaften Bahnhofstrasse 155/157/159 befinden sich im Zentrum von Wetzikon auf der Parzelle Kat.-Nr. 5058, 1498 und 1499. Der vordere Gebäudeteil, Bahnhofstrasse 155, orientiert sich mit drei Fassaden auf den Zentrumsplatz und trägt damit einen Teil zur Gestaltung und Belebung des gesamten Zentrums von Wetzikon bei. Die Ladennutzung im Erdgeschoss und die Wohnungsnutzungen in den Obergeschossen sind historisch gewachsen, wodurch die zusammen gebauten Gebäude Bestandteil der historischen Bebauung des Zentrums von Wetzikon sind und in den Ortsbildschutzzinventar aufgenommen wurden. Die beiden hinteren Gebäudeteile Bahnhofstrasse 157/159 wurden jedoch bei einer Würdigung als nicht schützenswert beurteilt und aus dem Ortsbildschutzzinventar entlassen.

Die beiden Gebäude Bahnhofstrasse 157/159 sind in einem sehr schlechten Zustand und mussten sogar stillgelegt werden, da sie aus Sicherheitsgründen nicht mehr genutzt werden dürfen. Dieser Zustand ist unter anderem der erschwerten Sanierungsmöglichkeit durch die Ausfahrt der Geschäftszulieferung im Oberland Märt geschuldet. Durch eine Dienstbarkeit ist diese Ausfahrt definiert und für den täglichen Betrieb notwendig. Mit dem geplanten Neubau des Oberland Märts wird diese Ausfahrt aufgehoben und ermöglicht eine Bearbeitung der bestehenden Gebäude. Die strategische Planung wurde deshalb auf eine Projektentwicklung im Zusammenhang mit dem Neubau des Oberland Märts definiert. Der Innenbereich des vorderen Gebäudeteils 155 wurde in den letzten Jahren saniert und laufend unterhalten. Die Gebäudehülle wurde im Hinblick der anstehenden Gesamtsanierung in Abhän-

gigkeit zum Neubau des Oberland Märts zurückhaltend getätigt. Dieser Gebäudeteil wird zurzeit aktiv durch eine Bäckerei und mit zwei Wohnungen genutzt.

Zusammenhang mit Aufwertung Zentrum Wetzikon

Die Stadt Wetzikon ringt seit Jahrzehnten um die Ausgestaltung des Zentrums. 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 im Aussenraum. Das Projekt Aufwertung Zentrum Oberwetzikon ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass der Stadtrat das Vorprojekt mit Fokus Zentrumsplatz auf der Nordseite der Bahnhofstrasse auslösen kann. Der Zentrale Platz zwischen den Liegenschaften Bahnhofstrasse 143 (Eigentümer Erbgemeinschaft Hirzel), Oberland Märt (Eigentümerin Genossenschaft Migros Ostschweiz) und Bahnhofstrasse 155 – 159 (Eigentümerin Stadt Wetzikon) soll damit zeitgleich mit dem Neubau Oberland Märt realisiert werden.

Für die angestrebte, qualitative Aufwertung des Zentrums sind neben den Aussenräumen die direkt angrenzenden Liegenschaften nicht minder wichtig. Ihre bauliche Qualität, ihre Erscheinung und ihre Nutzung tragen wesentlich zu einem attraktiven Zentrum bei. Aktuell vermögen die städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155 – 159 hierzu keinen Beitrag zu leisten.

Der Neubau des Oberland Märts löst nun eine definitiv notwendige Vorplatzgestaltung aus und damit verbunden auch die Entwicklung der angrenzenden Gebäude. Entsprechend ist nun der richtige Zeitpunkt gekommen, Opportunitäten zu prüfen und die städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155 – 159 zeitgleich mit der "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" zu entwickeln und neuen, attraktiven Nutzungen zuzuführen.

Perimeter Projekt "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon"

Das Projekt "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" beinhaltet unter anderem die städtischen Parzellen Kat. Nr. 5058 (Bahnhofstrasse 155), 1498 (Bahnhofstrasse 157), 1499 (Bahnhofstrasse 159) sowie Teile der Parzelle Kat. Nr. 3628 (Restaurant Krone). Entsprechend befinden sich die städtischen Liegenschaften im Herzen des Projekts, was eine Abstimmung der Hochbauten mit ihren EG-Nutzungen und dem Aussenraum erfordert. Da sich zudem all diese Parzellen im Besitz der Stadt Wetzikon befinden, können die bestehenden Parzellengrenzen aufgehoben werden, was eine gesamtheitliche Betrachtung von Aussenraum und Zentrumsbauten ermöglicht.

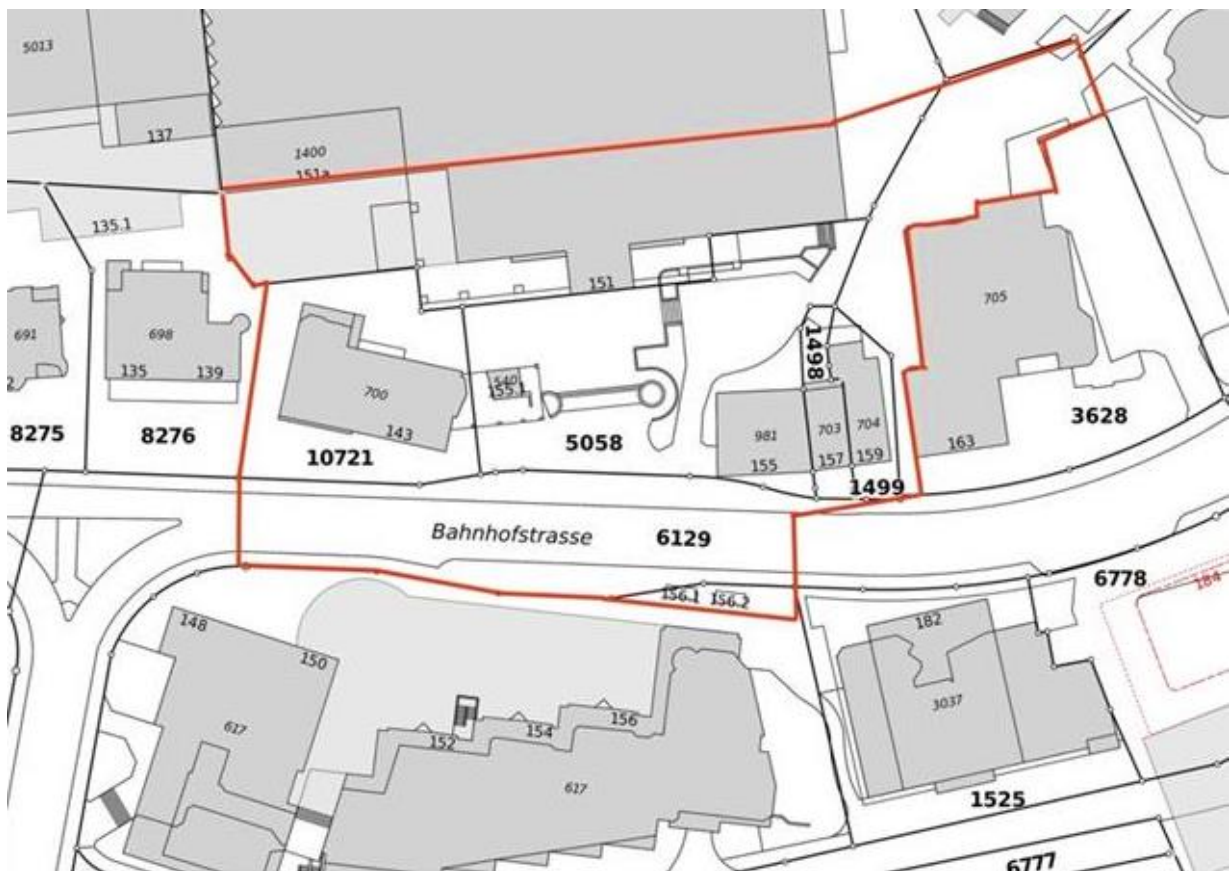


Bild XX: zusammengefasster Projektperimeter

Initialisierungsprozess Liegenschaften Bahnhofstrasse 155 – 159: Projekt "Animare"

Die Abteilung Immobilien setzt sich seit längerem mit der Entwicklung der städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155 – 159 auseinander. Für die strategische Weiterentwicklung wurde am 6. März 2024 ein Projektinitialisierungsauftrag vom Stadtrat genehmigt. Unter dem Projekttitel "Animare" wurde anschliessend die Projektentwicklung angegangen. Die zu verfolgenden Projektziele wie Ersatzneubau Bahnhofstrasse 157/159, Sanierung Bahnhofstrasse 155, Umgebungsgestaltung mit Projekt "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" abstimmen, Anforderung zur Belebung des Zentrums berücksichtigen und Entscheid Eigennutzung, Verkauf oder Nutzung im Baurecht wurden in den vergangenen Monaten bearbeitet.

Unter dem Lead der Abteilung Immobilien wurde die plan b innenentwicklung ag mit einer strategischen Auslegeordnung zum Projekt "Animare" beauftragt. Es galt, das Potenzial des Gebäudestandorts zu benennen und kritische Punkte zur erfolgreichen Projektentwicklung zu evaluieren. Die Erkenntnisse wurden dem Steuerungsausschuss präsentiert und am 25. September 2025 das weitere Vorgehen beschlossen. Diese Entscheide bilden die Basis für die Beantragung des Planungskredits.

Konzeptidee Bahnhofstrasse 155

Die Stadt beabsichtigt, verantwortungsvoll mit dem Schutzobjekt umzugehen. Eine Entlassung aus dem Ortsbildschutzinventar wäre nur auf Grundlage eines denkmalpflegerischen Gutachtens und Beschluss zur Inventarentlassung durch den Stadtrat möglich. Das Rekursrisiko auf diesen Beschluss wird als hoch eingestuft. Deshalb hat sich der Steuerungsausschuss bewusst entschieden, dem Schutzstatus der Lie-

genschaft nachzukommen und die weitere Planung in enger Abstimmung mit dem kommunalen Fachbeirat für Denkmalschutz und unter Achtung der bestehenden Bausubstanz weiter zu verfolgen. Der angestrebte Umgang mit dem Schutzobjekt ist für den Planungsprozess zentral.

Der genaue Zustand des Gebäudes ist in einem nächsten Planungsschritt zu ermitteln und die bauliche Eingriffstiefe zu bestimmen. Dabei sind die baulichen Massnahmen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu planen. Dabei die Grundsätze der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Wirtschaftlichkeit – zu berücksichtigen.

Der Frequenzbringer in diesem Gebiet ist der Oberland Märt. Aus diesem Grund sollen die betroffenen Liegenschaften nicht als eigenständige "Change Maker" entwickelt werden und nicht in Konkurrenz zum Oberland Märt treten. Stattdessen sind diese Liegenschaften als integraler Bestandteil des Zentrumsensembles zu verstehen und sollen einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Areals leisten. Eine vertiefte Studie zur Ermittlung der idealen Nutzungen ist abgestimmt auf die weitere Projektplanung zu erstellen.

Die Erdgeschossnutzung im Gebäude Nr. 155 mit ihren zentralen Fassaden zum Zentrumsplatz soll vorrangig der Belebung des öffentlichen Raums dienen. Die heutige Nutzung entspricht somit auch den konzeptionellen Absichten. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen oder eine Büronutzung denkbar. Die effektive Nutzung ist abgestimmt auf die bauliche Eingriffstiefe zu bestimmen.

Konzeptidee Bahnhofstrasse 157 / 159

Die Gebäude Bahnhofstrasse 157/159 wurden aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Gebäude der Stadt Wetzikon entlassen. Gegen diese Entlassung wurde kein Rechtsmittel ergriffen und die Inventarentlassung ist damit rechtsgültig. Jedoch sind diese Gebäude im Kernzonenplan als "speziell bezeichnete Gebäude" gemäss Art. 21 BZO Wetzikon vermerkt. Grundsätzlich ist damit die baurechtliche Voraussetzung gegeben, um einen Ersatzneubau zu planen, sofern sich dieser am Profil des bestehenden Gebäudes orientiert. Die erste Auslegeordnung zeigt, dass diese qualitative Vorgabe der Bau- und Zonenordnung zur Bahnhofstrasse und im vertikalen Gebäudeprofil unproblematisch ist und einen Ersatzneubau zulässt. Der Fussabdruck ist hingegen auch auf die neue ortsbauliche Situation mit dem Neubau der Genossenschaft Migros Ostschweiz abzustimmen. Hier sind im Rahmen des Vorprojekts Optionen zu prüfen. Eventuell ist zur Klärung der baurechtlichen Möglichkeiten ein Vorentscheid des Bauausschusses einzuholen.

Im Ersatzneubau an der Bahnhofstrasse 157/159 kann eine durchgehende Büronutzung über alle Geschosse etabliert werden. Dabei soll eine Nutzung bevorzugt werden, welche von der zentralen Lage und damit mit der Nähe zu den Bewohnern von Wetzikon profitiert. Aus strategischer Sicht wird eine Nutzung des Gebäudes der Stadt nach dem Grundsatz "Eigentum vor Miete" an dieser Lage geprüft. Insbesondere um an anderen Standorten dadurch Mietzinsen reduzieren zu können.

Projektorganisation

Das Projekt wird von einem Steuerungsausschuss für die strategisch und kostenrelevante Ausrichtung begleitet. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	SIA-Phase 2 bis 5 Vorstudien Projektierung Ausschreibung Realisierung
	Politische Vertretung Sandra Elliscasis Stadträtin Finanzen + Immobilien
Steuerungsausschuss (politisch / strategisch)	Leitung Sandra Elliscasis, Stadträtin Finanzen + Immobilien
	Mitglieder Pascal Bassu, Stadtpräsident Stefan Lenz, Stadtrat Ressort Hochbau + Planung Melanie Imfeld, Stadtschreiberin Ruedi Keller, Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien Thomas Gerber, Leiter Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt Stephanie Kiowani, Abteilungsleiterin Immobilien (beratend) Anna Beraldo, Bauprojektleiterin Abteilung Immobilien (beratend)

Vorgehen weitere Planungsphase

Phase 1

Mittels einer einfachen Auslegeordnung wird die Konzeptidee erarbeitet. Es gilt, die Grundlagen zu erarbeiten, bautechnische und baurechtliche Abklärungen zusammen mit dem Fachbeirat Denkmalpflege und dem Bauausschuss zu tätigen und ein Vorprojekt auszuarbeiten. Hierfür sind erste Fachspezialisten beizuziehen und ein Architekt zu evaluieren. Die Evaluation wird gemäss öffentlichem Beschaffungswesen mit einem vereinfachten Planerwahlverfahren angegangen. Die Grundlagenerarbeitung und die Durchführung des Planerwahlverfahrens wird durch das Planungsbüro plan b innenentwicklung ag, Volketswil als externe Verfahrensbegleitung unterstützt. Damit werden auch die Schnittstellen zur Projektplanung "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" gewährleistet.

Die Evaluation eines Planerteams und eines Projekts muss nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens erfolgen. Dabei gilt eine ökonomisch sinnvolle Vergabe (Honorarangebot) vorzunehmen und gleichzeitig ein Partner mit hoher Fachkompetenz (Fachverständnis, Referenzen) zu evaluieren. Auf Grund der hohen Komplexität der Aufgabenstellung und des geringen Auftragsvolumens ist ein aufgabenspezifisches Evaluationsverfahren zu wählen. Ein Projektwettbewerb nach SIA 142 wird als nicht geeignet betrachtet, es wird ein Planerwahlverfahren angestrebt. Ob ein Einstufiges oder ein Zweistufiges Verfahren mit Präqualifikation angewendet werden muss, wird sich anhand der Grundlagenerarbeitung klären. Die Evaluation soll aus einer Auswahl von 3 bis 6 Bewerbern erfolgen. Diese haben einem Beurteilungsgremium ihre Motivation und Fachkompetenz anhand klar definierter Fragestellungen aufzuzeigen. Nach der Evaluation des Planerteams wird ein Vorprojekt erarbeitet, welches als Grundlage für die weiteren Schritte dient. Mit diesem Verfahren wird ein qualitätssichernder, schlanker und termingerechter Planungsprozess ermöglicht.

Phase 2

Für die Umsetzung der weiteren Planungsschritte (detaillierte Projektplanung mit Kostenvoranschlag) wird ein Projektierungskredit notwendig werden, welcher voraussichtlich in der Kompetenz des Parlaments liegen wird.

Phase 3

Hier wird der zur Umsetzung erforderliche Baukredit dem Volk unterbreitet und die bauliche Umsetzung vollzogen.

Terminprogramm

Das Terminprogramm ist auf den Terminplan des Neubaus des Oberland Märts abzustimmen. Eine zeitgleiche Fertigstellung im Dezember 2030 ist das Ziel.

Planungskredit

Für die in Phase 1 notwendigen Leistungen ist ein Planungskredit erforderlich. Dieser beinhaltet folgende Aufwendungen:

	Kosten
Planungskredit	
Kontos INV00144-9531.7040.00	Fr. (inkl. MWST)
Verfahrensbegleitung Planerwahl	40'000.00
Honorar Beurteilungsgremium	8'000.00
Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen	14'000.00
Digitale Gebäudeaufnahmen	7'000.00
Honorare Vorprojekt Planerteam	155'000.00
externe Bauherrenbegleitung	80'000.00
Interne Projektbegleitung	4'000.00
Unvorhergesehenes / Rundung	2'000.00
Total (inkl. MWST)	310'000.00

Die Liegenschaften Bahnhofstrasse 155 – 157 sind im Finanzvermögen geführt. Investitionen in Gebäude des Finanzvermögens werden aktiviert.

Im aktuellen Budget 2026 sind für den Planungskredit Bahnhofstrasse 155 – 157 200'000 Franken eingestellt. Die fehlenden 110'000 Franken werden dem Parlament über den SRB 19. November 2025: "Budget 2026, Änderungsanträge zuhanden Budgetdebatte" beantragt.

Erwägungen

Die Stadt Wetzikon strebt seit Jahrzehnten die Aufwertung des Stadtzentrums in Oberwetzikon an. Auf Grund des Neubaus des Oberland Märts, welcher ein wichtiger Taktgeber in diesem Kontext ist, konnte der Umgang mit dem Zentrumsplatz geklärt werden. Mit dem Projekt "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" schafft der Stadtrat vorbehaltlich den entsprechenden Kreditentscheiden die entsprechende Aufwertung des öffentlichen Raums. Entsprechend rücken die städtischen Liegenschaften Bahnhofstrasse 155 – 159, welche direkt an den Zentrumsplatz anschliessen, in den Fokus. Der desolate Zustand der Liegenschaften drängt auf eine Projektentwicklung. Auf Grund der Opportunitäten ist nun

der richtige Zeitpunkt, diese Liegenschaften gemäss der städtischen Immobilienstrategie aufzuwerten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei steht beim Inventarobjekt Bahnhofstrasse 155 der Erhalt der Liegenschaft mit einer zentrumsbelebenden Nutzung im Erdgeschoss im Fokus. Der Ersatz der Liegenschaft Bahnhofstrasse 157 und 159 ermöglicht es, städtische Nutzungen, vorzugweise die Verwaltung, in das städtische Gebäude zu integrieren, um damit die Fremdmieten weiter zu reduzieren. Der Finanzhaushalt der Stadt Wetzikon kann somit von Mietkosten entlastet werden – dies bei gleichzeitiger Aufwertung des Zentrums.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin