

2026/176 6.02.04 Bauprojektmanagement
Bahnhofstrasse 155/157/159, Bauprojekt Animare, Genehmigung Nutzungs-
strategie und Anpassung Bauprojektorganisation

Beschluss Stadtrat

1. Die Nutzungsstrategie für die Liegenschaften Bahnhofstrasse 155/157/159 und die damit verbundene Anpassung der Projektorganisation werden genehmigt.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Leiter Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Leiterin Geschäftsbereich Gesellschaft + Soziales
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Am 6. März 2024 genehmigt der Stadtrat Wetzikon den Projektinitialisierungsauftrag für die Entwicklung der Liegenschaften Bahnhofstrasse 155/157/159. Unter dem Projekttitel "Animare" wurden verschiedene Projektziele definiert. Weiter genehmigte der Stadtrat Wetzikon am 5. November 2025 einen Planungskredit für einen Ersatzneubau der Gebäudeteile Bahnhofstrasse 157/159 und einer Sanierung des Gebäudeteils Bahnhofstrasse 155. Seither wurden verschiedene Grundlagen weiterbearbeitet und konnten Abhängigkeiten zum geplanten Neubau des Oberland Märts geklärt werden.

Im nächsten Planungsschritt wird ein Planerwahlverfahren durchgeführt, damit ein konkretes Vorprojekt ausgearbeitet werden kann. Das Planerwahlverfahren wird öffentlich ausgeschrieben und im selektiven Verfahren entsprechend dem öffentlichen Beschaffungsrecht durchgeführt. Dieses Vorgehen wurde dem Fachbeirat Architektur und Städtebau präsentiert und durch diesen wohlwollend geprüft. Damit die Rahmenbedingungen für das Planerwahlverfahren effizient und ergebnisorientiert definiert werden können, benötigt es eine Nutzungsstrategie über die drei Gebäudeteile. Im Projektinitialisierungsauftrag wurden unter anderem folgende beide Projektziele definiert:

- Anforderungen zur "Belebung des Zentrums" sind berücksichtigt
- Entscheidung für Eigennutzung, Verkauf oder Nutzung im Baurecht ist gefällt

Nutzungsstrategie

An der Bahnhofstrasse 155 befindet sich heute in der Erdgeschossnutzung eine Bäckerei und in den beiden Obergeschossen je eine Wohnung. Der Entscheid, diesen Gebäudeteil gemäss Denkmalschutzinventar im selben Umfang weiterzuführen, trägt zur Belebung des Ortes bei. Drei Fassaden schliessen unmittelbar an den neu zu gestaltenden Zentrumsplatz Oberwetzikon vor dem Oberlandmärt an. Anhand einer gut abgestimmten Fassadensanierung wird die publikumswirksame Erdgeschossnutzung verbessert, wobei diverse publikums-orientierte Nutzungen vorstellbar wären. Die innere Gebäudestruktur lässt einen unabhängigen Innenausbau jederzeit zu.

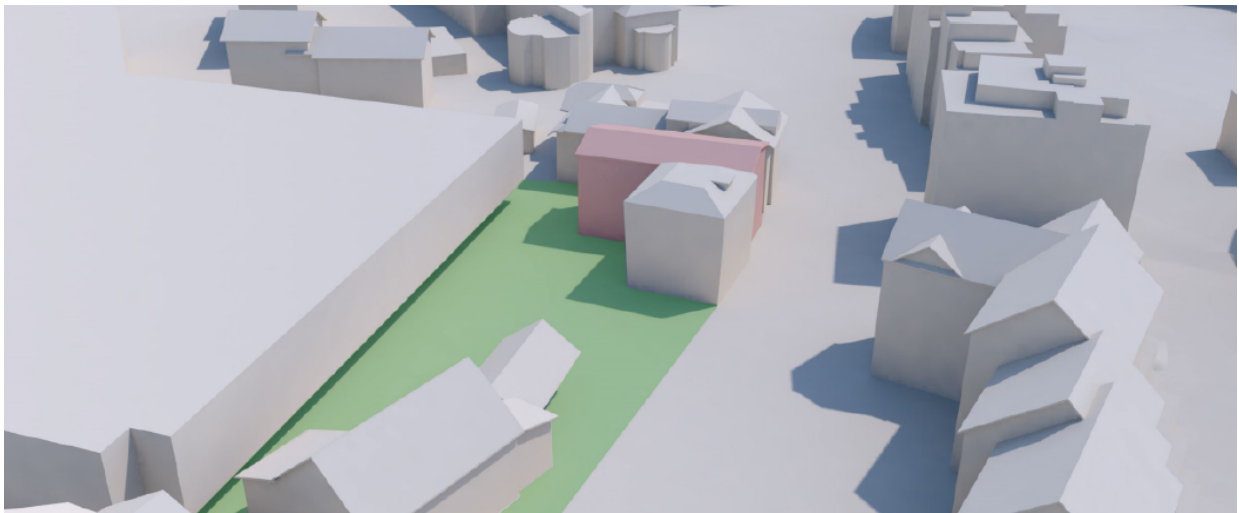


Bild 1: Visualisierung Umfang Vorplatz mit Einbindung Neubau Bahnhofstrasse 157/159

Mit dem neuen Gebäudeteil Bahnhofstrasse 157/159 wird der Zentrumsplatz gegen Osten abgeschlossen. Dies ist ein wichtiger Aspekt der Platzwahrnehmung. Es ist ein direkter Zugang auf den Platz an der Westfassade vorgesehen. Eine flexibel gestaltbare Büronutzung wird über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes zu einem gezielten und ortsgerechten Mehrwert für die Belebung des Ortes beitragen.

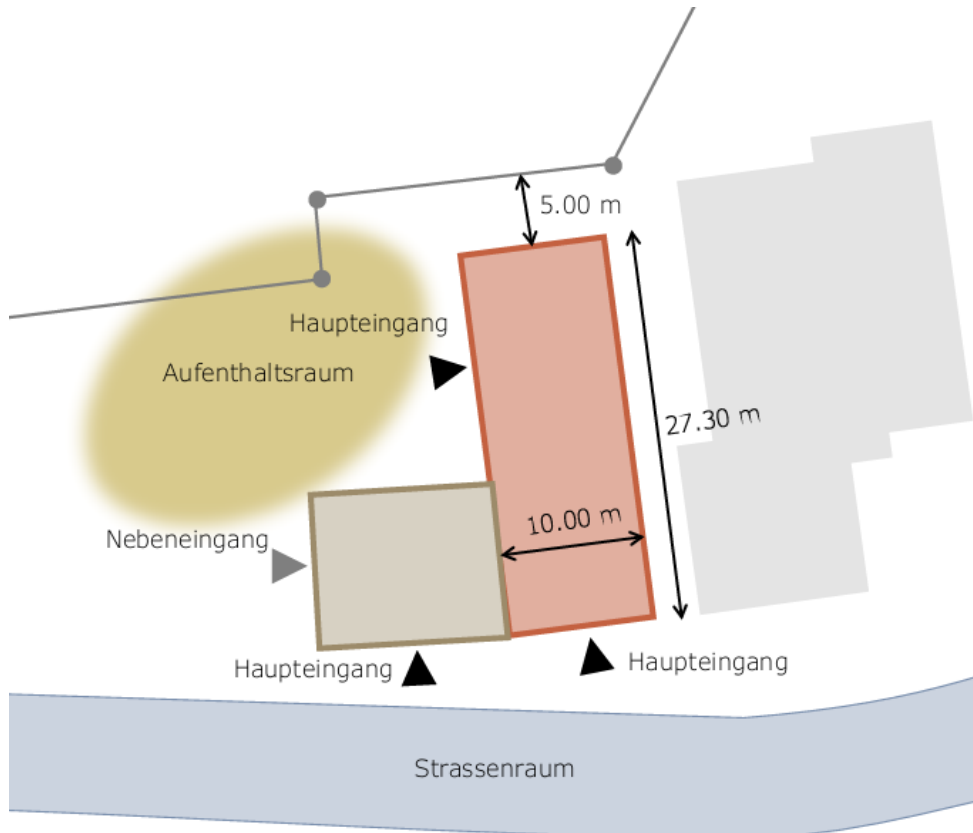


Bild 2: schematische Darstellung Zusammenhang Gebäude – Platz – Zugänge
Nutzung durch eine Verwaltungseinheit

Innerhalb der Immobilienstrategie wurde der Grundsatz "intern vor extern" definiert. Möglichst alle Räumlichkeiten, welcher der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben dienen, sollen innerhalb von städtischem Eigentum eingerichtet sein. Bis auf zwei Bereiche wird diesem Grundsatz entsprochen. Die Abteilungen Gesellschaft und Soziales sind heute extern an der Bahnhofstrasse 196 eingemietet. Der Mietvertrag befindet sich innerhalb der zweiten Option ohne Möglichkeit einer weiteren Option sicherzustellen. Nach Ablauf dieser Mietoption im Jahre 2030, wird der Mietvertrag innerhalb der vertraglich bestimmten Kündigungsfrist von 12 Monaten kündbar sein.

Im betrieblichen Alltag bestehen in den heutigen Räumlichkeiten grosse Mängel. Die Abteilungen Gesellschaft und Soziales haben ein sehr hohes Kundenaufkommen. Der Zugang für die Kunden über ein enges Treppenhaus zu den Schaltern im 2. Obergeschoss ist schwierig und die Anforderungen an einen hindernisfreien Zugang werden nur teilweise erfüllt. Die Schaltersituation ist nicht kundenfreundlich und in gewissen Teilen kann der Persönlichkeitsschutz nicht gewährleistet werden. Eine Überprüfung hat ergeben, dass diese Anforderungen nur teilweise und wenn nur mit einem sehr hohen baulichen Eingriff erfüllt werden können.

Es wurden bereits verschiedenen Optionen für einen neuen Standort dieser beiden Abteilungen abgeklärt. Unter anderem wurde auch eine Integration ins Stadthaus geprüft. Die benötigte Fläche konnte aber innerhalb der bestehenden Stadthausstruktur nicht ermöglicht werden.

Naheliegender war deshalb eine Prüfung der Flächenmöglichkeiten im Neubau an der Bahnhofstrasse 157/159. Im ursprünglichen Gebäudeumfang konnten die benötigten Flächen nicht untergebracht werden. Mit der Entscheidung, den Neubau rückwärtig zu verlängern, resultierte eine deutlich höhere Nutzfläche, welche es ermöglicht, die beiden Abteilungen Gesellschaft und Soziales vollumfänglich unterbringen zu können. Die Örtlichkeit im Zentrum mit sehr guter Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, die Nähe zu den weiteren Verwaltungseinheiten im Stadthaus und die Möglichkeit, den Neubau komplett hindernisfrei bauen zu können, machen diese Nutzung sinnvoll.

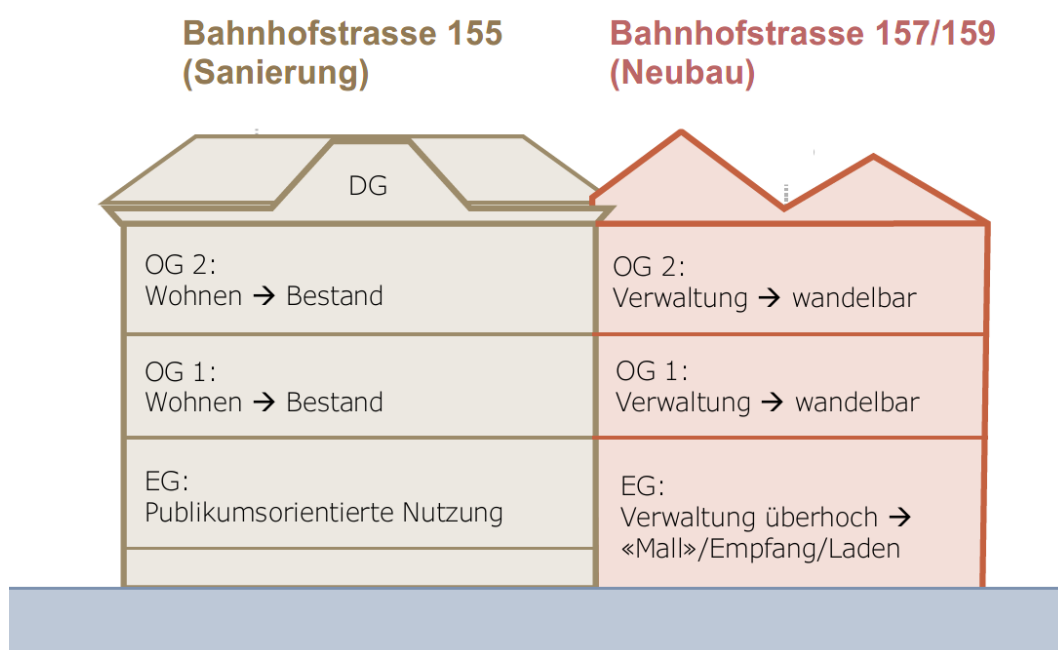


Bild 3: graphische Darstellung Nutzungsstrategie

Kostenausblick

Die Möglichkeit, eine extern eingemietete Verwaltungseinheit in ein stadteigenes Gebäude einzugliedern, ergibt auch hinsichtlich Kosten einen Vorteil. Die gerechnete Kapitalisierung auf Grundlage des Mietbetrages von 15 Mio. Franken ermöglicht die Finanzierung des Neubaus in seinem ganzen Ausmass (wegfallender jährlicher Mietzins von rund 225'000 Franken kapitalisiert mit dem durchschnittlichen Referenzzinssatz von 1,5 %).

Anpassung Projektorganisation

Durch die neu angedachte Nutzungsstrategie muss ein klar benannter Nutzervertreter in die weitere Projektplanung integriert werden. Dies bedingt eine Anpassung der Projektorganisation.

SIA-Phase 2 bis 5 Vorstudien Projektierung Ausschreibung Realisierung		
Politische Vertretung Sandra Elliscasis Stadträtin Finanzen + Immobilien		
	alte Bauprojektorganisation	neue Bauprojektorganisation
Steuerungsausschuss (politisch / strategisch)	Leitung Sandra Elliscasis, Stadträtin Finanzen + Immobilien	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)	Mitglieder Marie-Therese Büsser, Stadträtin, Ressort Gesellschaft + Soziales <i>Stefan Lenz, Stadtrat Ressort Hochbau + Planung*</i> Ursula Wälti, Leiterin Geschäftsbereich Gesellschaft + Soziales Ruedi Keller, Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien <i>Thomas Gerber, Leiter Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt *</i> Stephanie Kiowani, Abteilungsleiterin Immobilien (beratend) Anna Beraldo, Bauprojektleiterin Abteilung Immobilien (beratend)
Projektgruppe (operativ)	Leitung Stephanie Kiowani, Abteilungsleiterin Immobilien	Leitung Stephanie Kiowani, Abteilungsleiterin Immobilien
	Mitglieder Melanie Imfeld, Stadtschreiberin Ruedi Keller, Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien Anna Beraldo, Bauprojektleiterin Abteilung Immobilien externe Bauherrenberatung Nutzervertreter (noch zu bestimmen)	Mitglieder Ursula Wälti, Leiterin Geschäftsbereich Gesellschaft + Soziales Ruedi Keller, Leiter Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien Anna Beraldo, Bauprojektleiterin Abteilung Immobilien externe Bauherrenberatung Nutzervertreter (noch zu bestimmen)
Projekt-entwicklung	Planerteam + Abteilung Immobilien	Planerteam + Abteilung Immobilien

* Im Steuerungsausschuss bis und mit Abschluss Vorprojektphase

Erwägungen

Das vorliegende Bauprojekt hat durch die Abhängigkeiten zum Neubau Oberland Märt einen sehr engen Zeitplan. Eine effiziente Planungsphase ist für die Zielerreichung enorm wichtig. Die Grundlagen und Rahmenbedingungen müssen deshalb dringend in einer frühen Phase definiert werden. Eine durchdachte und klar definierte Nutzungsstrategie ermöglicht es dieses Ziel erreichen zu können.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, flowing line that loops around and ends with a small dot.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin