

Stadtrat

vom	4. März 2015
Archiv-Nummer	04.04.2/541
Betrifft	Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Kreditvorlage an den Grossen Gemeinderat

IDG-Status: nicht öffentlich (bis zur Überweisung der Vorlage an das Parlament)

Ausgangslage

Am 7. September 2011 beschloss der damalige Gemeinderat die Einleitung des amtlichen Quartierplanverfahrens "Zentrum". Erste Überlegungen haben gezeigt, dass eine qualitative Quartierentwicklung nur mit dem Wissen von Nutzungsvorstellungen einhergehen kann. So befand der Gemeinderat am 8. Januar 2014, den Planungsprozess in vier Phasen aufzuteilen:

- Phase 1: Abklärungen für einen zusätzlichen Bahnhof Oberwetzikon (in der kommunalen Richtplanung vorgesehen)
- Phase 2: Analyse und Zieldefinition durch Grundeigentümerschaften und Stadt, Vorbereitungen städtebauliche Studien
- Phase 3: Durchführung einer Testplanung
- Phase 4: öffentliches Gestaltungsplanverfahren

Gemäss Beschluss vom 8. Januar 2014 rechnete man ursprünglich für das ganze Verfahren mit Kosten von deutlich über Fr. 250'000.--. Damit liegen sie über der Kreditkompetenz des Stadtrats. Der Gemeinderat hat im Januar 2014 lediglich Fr. 70'000.-- für die Erarbeitung der Phasen 1 + 2 bewilligt. Anschliessend sei dem dafür zuständigen Organ der Gesamtkredit zu beantragen.

Aufwendungen für die einzelnen Phasen

Für Phase 1 (Bahnhof) wurden bislang insgesamt Fr. 33'867.65 aufgewendet. Für die Phasen 2 und 3 wurden rund Fr. 84'500.-- und für die Phase 4 Fr. 57'000.-- budgetiert und vertraglich abgeschlossen. Was bislang fehlt und im Voranschlag nicht enthalten ist, sind die Kosten der eigentlichen Testplanung.

Stand der einzelnen Phasen

Phase 1 wurde mit den Abklärungen eines zusätzlichen Bahnhofs 'Oberwetzikon' Mitte 2014 abgeschlossen.

Phasen 2 und 3 sind seit Dezember 2014 in Bearbeitung. Eine erste Eigentümerorientierung mit der Vorstellung des gesamten Planungsprozesses hat am 5. Februar 2015 stattgefunden. Vorgesehen ist ein partizipatives Verfahren, um die Anliegen der Eigentümerschaften und der Stadt parallel einfließen zu

lassen. Der anschliessend laufende Quartierplan ist für die Stadt kostenneutral, d.h. er wird durch die Grundeigentümerschaften bezahlt.

Für die Grundlagenerarbeitung des Gestaltungsplans innerhalb der Phase 3 haben sich drei Vorgehen etabliert:

1. Ordentliches Wettbewerbsverfahren
2. Testplanungsverfahren mit drei beteiligten Teams
3. Städtebauliche Studie, verfasst durch ein Planungsteam mit allen relevanten Kompetenzen

Für den öffentlichen Gestaltungsplan Zentrum haben sich Planer und Stadt geeinigt, ein sogenanntes Testplanungsverfahren anzustreben. Es stellt ein erprobtes Instrument dar, sich schrittweise verschiedenen städtebaulichen und freiräumlichen Konzepten anzunähern. Gleichzeitig sind Erschliessungsfragen zu beantworten und die Hochhaus-Frage sowie der Umgang mit den Inventarobjekten muss untersucht werden. All diese Aufgabenstellungen erfordern ein schrittweises und stufengerechtes Vorgehen, so wie es die Testplanung vorsieht. Das Beurteilungsgremium besteht aus Politik, Verwaltung, Eigentümerschaften und Fachleuten.

Am Ende sollen Lösungen präsentiert werden, welche zeitlich und konzeptionell eine hohe Robustheit aufweisen und die Grundlage für den Gestaltungsplan bilden. Die Tatsache, dass sich mehrere Teams intensiv mit der Aufgabe befassen, garantiert eine repräsentative Auswahl an planerischen Denkanstössen. Damit ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine gute Basis für die Formulierung der Gestaltungsplanvorschriften vorhanden.

Budget Testplanungsverfahren

Planerteams	3 Teams je Fr. 40'000.-- (inkl. MWST)	Fr. 120'000.--
Beurteilungsgremium	Fachjuroren extern	Fr. 18'000.--
Organisation	Werkstatt, Jurierung	Fr. 4'000.--
Weitere Experten	(z. B.: Lärm, Inventarobjekte)	Fr. 3'000.--
Modelle, Unterlagen	Grundmodell und 3 Abzüge	Fr. 11'000.--
Nebenkosten	Berichte, Pläne, Öffentlichkeitsarbeit	Fr. 4'000.--
Diverses, MWST-Rundung		Fr. <u>5'000.--</u>

Total Testplanung **Fr. 165'000.--**

Phase 4 beinhaltet den Entwurf und die Ausarbeitung der rechtlichen Grundlagen für den Gestaltungsplan und das Genehmigungsverfahren.

Gesamtkredit für den öffentlichen Gestaltungsplan

Aufgrund der Offerte des Planers Seiler & Seiler (inkl. Mehrkosten) und mit nachträglichem Einbezug der Testplanung ist nach heutigem Projektstand mit folgenden Gesamtkosten zu rechnen:

2011 - 2014: Phase 1 (abgerechnet)	Fr.	33'870.65	(Kto: 1.104.5810.01)
2015 - 2016: Phasen 2 und 3 (Begleitung Testplanung)	Fr.	84'500.00	(Budget 2015, 80'000.00)
2015 - 2016: Testplanverfahren (Phase 3)	Fr.	165'000.00	(nicht budgetiert)
2016: öffentlicher Gestaltungsplan (Phase 4)	Fr.	57'000.00	(Budget 2016)
2017: öffentlicher Quartierplan (kostenneutral)	Fr.	<u>0.00</u>	
Total beantragter Gesamtkredit (inkl. NK und MWST)	Fr.	<u>340'370.65</u>	

Erwägungen

Mit der in der Nutzungsplanung für das Quartier "Zentrum" festgelegten Gestaltungsplanpflicht wird das Gemeinwesen verpflichtet, sich aktiv für dieses innerstädtisch bedeutende Areal einzusetzen. Deshalb sind für das laufende öffentliche Gestaltungsplanverfahren die notwendigen Kredite zu sprechen, damit die Fortsetzung des 2011 gestarteten Prozesses auf einer finanziell abgesicherten Basis steht.

Der Stadtrat beschliesst:

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, er möchte folgenden Beschluss fassen:
(Referentin: Susanne: Susanne Sieber, Stadträtin)

Kreditbewilligung von Fr. 345'000.-- für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Zentrum.

Stadtrat Wetzikon



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Manfred Hohl
Stv. Stadtschreiber

Mitteilung an

- Hochbau- und Planungsvorstand
- Geschäftsbereichsleiter Bau, Infrastruktur + Sport
- Abteilung Finanzen
- Parlamentssekretär (GRPK) mit Akten
- Stadtplanerin
- Abteilung Bau + Planung

jca