

An die
Mitglieder des Grossen Gemeinderates

Stadtrat
Kontakt Kurt Utzinger
Direktwahl 044 931 32 71
kurt.utzinger@wetzikon.ch

5. September 2014

**Beantwortung dringliche Interpellation Nr. 16.05.4 2014/4
Neugestaltung Zentrum Oberwetzikon**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die nachfolgende dringliche Interpellation der Ratsmitglieder Esther Schlatter, Andreas Erdin, Rolf Luginbühl, Raphael Zarth, Margrith Wahrlichler, Martin Altweg, Pascal Bassu, Bibi Obrist, Brigitte Rohrbach, Barbara Spiess, Christoph Wachter, Esther Kündig, Martin Wunderli, Stephan Mathez, Christine Walter, Rolf Zimmermann, Renzo Argiro, Roger Cadonau, Mike Mayr, Peter Maier, Stefan Homberger, Susanne Poschung, Bruno Bertschinger und Urs Gerber ist an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 7. Juli 2014 begründet worden:

Aktuelle Situation

Das Stadtzentrum ist in Wetzikon seit vielen Jahren ein immer wieder diskutiertes Thema. Es fehlt bisher an einem wirklichen Zentrum, das Aufenthaltsqualität bietet. Der Wunsch und das Bedürfnis der Bevölkerung nach einem Zentrum sind unbestritten. Hier hat Wetzikon einen klaren Nachteil gegenüber anderen Städten ähnlicher Grösse.

Ein weiteres Ziel, das verkehrsberuhigte Zentrum, ist ebenfalls ein lang gehegter Wunsch. Der bisherige Gemeinderat hatte die Verkehrsführung im Hinblick auf dieses Ziel auf die Weststrasse ausgerichtet. Das neue, grössere Einkaufszentrum sowie die ca. 90 zusätzlichen Wohnungen sollen gemäss aktueller Planung trotzdem über die Bahnhofstrasse erschlossen werden. Dies steht im Widerspruch zum Richtplan.

Angesichts dieser Umstände sind die Bedeutung der aktuellen Vorgänge und die Weichen-Stellung in den nächsten Monaten umso grösser. Wir stehen heute nämlich vor einer einmaligen Situation in Oberwetzikon:

- a. *Die Migros baut neu und hat die Planung noch nicht abgeschlossen. Dies hat Migros Ende Mai 2014 bestätigt.*

- b. *Die Stadt, Post und Pensionskasse Schaffhausen haben gemeinsam einen Gestaltungsplan erstellt und sind ebenfalls in der Planung.*

Dadurch, dass diese beiden Gebiete direkt aneinander grenzen ergibt sich die einmalige Chance, die Nutzung einer grossen Fläche im Stadtzentrum neu zu überdenken und ein echtes Stadtzentrum zu schaffen.

Erstaunlicherweise scheint es bisher keine Bemühungen in diese Richtung gegeben zu haben.

Chancen und Möglichkeiten der Neugestaltung

Eine Zusammenarbeit zwischen Migros und den Partnern des Gestaltungsplanes Stadthaus {Stadt Wetzikon, Post, Pensionskasse Schaffhausen) bietet enorme Möglichkeiten. Dies sind insbesondere:

- 1. Schaffung eines kleinen Stadtparkes und Begegnungsortes für die Bevölkerung
Durch die optimale Nutzung des hinteren Teils des Areals könnte zwischen Einkaufszentrum und Stadthaus Freifläche gewonnen und ein Begegnungsort geschaffen werden.*
- 2. Umzug der Post ins Einkaufszentrum
Die Stadt würde dadurch zusätzlichen Platz gewinnen und die Post hätte im Einkaufszentrum logistisch die besseren Möglichkeiten. Die Kombination Einkaufen/Post liegt zudem mehr auf der Hand als die Kombination Besuch Stadthaus/Post.*
- 3. Übernahme von Bürofläche im neuen Migros-Komplex durch die Stadt
Die Stadt muss nicht unbedingt selber bauen. Die Übernahme von Fläche im Migros könnte wesentlich günstiger sein.*
- 4. Übernahme von Parkplätzen im neuen Migros-Komplex durch die Stadt
Auch dies könnte wesentlich günstiger sein als die Erstellung einer eigenen Tiefgarage.*
- 5. Verkehrsführung überprüfen
Sowohl die Zufahrt zum Migros-Parkhaus wie auch die Nutzung der Pappeinstrasse sind im Hinblick auf ein beruhigtes Stadtzentrum zu überdenken. Eine Verbindung Pappelstrasse-Weststrasse ist zu prüfen, um die Erschliessung auf die zukünftige Hauptverkehrsachse Weststrasse auszurichten.*
- 6. Städtebaulich gute Lösung suchen / weitere Aspekte
Architektur und Nutzung dürfen an diesem zentralen Ort nicht dem Zufall überlassen werden. Weitere, hier nicht genannte Aspekte sind zu prüfen.*

Wir bitten den Stadtrat, zu jedem der Punkte 1 bis 6 die drei Fragen zu beantworten:

- Wurden diesbezüglich Schritte unternommen und wenn ja, welche?*
- Wie stellt sich der Stadtrat zu dieser Idee?*
- Wird der Stadtrat diesbezüglich aktiv werden und wenn ja, wann und wie?*

Bitte beantworten Sie auch folgende zwei Fragen zur Migros:

- Wurden das Gebiet Migros / Gestaltungsplan Stadthaus in seiner Gesamtheit betrachtet und die Neugestaltung überdacht?*
- Gemäss Auskunft der Migros Ostschweiz gab es bisher keine Gespräche über eine Zusammenarbeit. Wieso wurden diese von der Stadt nicht geführt?*

Folgen der Neugestaltung

Wenn der Migros neu baut wird dadurch auch die Umgebung tangiert. Der Platz vor dem Migros Haupteingang sowie die Liegenschaften Bahnhofstr. 155 bis 159 gehören der Stadt Wetzikon. Wir bitten den Stadtrat, dazu die folgenden Fragen zu beantworten:

- *Welche Pläne gibt es für die Gestaltung dieses Gebietes (Migros Vorplatz und angrenzendes Gebiet)?*
- *Falls mit der vorerwähnten Zusammenarbeit kein Begegnungsort geschaffen werden kann, wäre dies hier möglich?*
- *Wer trägt die Kosten für die Neugestaltung des Migros Vorplatzes? Auslöser ist ja die Migros.*
- *Wie wird ein durchgehender Fussweg hinter dem Stadthaus bis zum Impuls sichergestellt, wie dies im Richtplan vorgesehen ist? Wann wird dieser realisiert?*
- *Wie wird ein durchgehender Fussweg südlich entlang dem Bahndamm sichergestellt und wann wird dieser realisiert?*

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit bitten wir den Stadtrat, die Beantwortung sofort an die Hand zu nehmen. Es darf keine Zeit verloren gehen und die Chance nicht verpasst werden.

Der Stadtrat beantwortet die dringliche Interpellation wie folgt:

Die am 7. Juli 2014 begründete dringliche Interpellation von Esther Schlatter, Andreas Erdin, Rolf Luginbühl, Raphael Zarth, Margrith Wahrlichler, Martin Altweg, Pascal Bassu, Bibi Obrist, Brigitte Rohrbach, Barbara Spiess, Christoph Wachter, Esther Kündig, Martin Wunderli, Stephan Mathez, Christine Walter, Rolf Zimmermann, Renzo Argiro, Roger Cadonau, Mike Mayr, Peter Maier, Stefan Homberger, Susanne Poschung, Bruno Bertschinger und Urs Gerber betreffend "Neugestaltung Zentrum Oberwetzikon" wird wie folgt beantwortet:

*Zu Frage 1: Schaffung eines kleinen Stadtparkes und Begegnungsortes für die Bevölkerung
Durch die optimale Nutzung des hinteren Teils des Areals könnte zwischen Einkaufs-Zentrum und Stadthaus Freifläche gewonnen und ein Begegnungsort geschaffen werden.*

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2013 wurde den Wetziker Stimmbürger/-innen der Gestaltungsplan für den Perimeter rund um das Stadthaus Wetzikon unterbreitet. Die Gemeindeversammlung hiess diesen Gestaltungsplan gut, worauf die Grundeigentümer (Stadt Wetzikon/Post Immobilien AG/Pensionskasse Kanton Schaffhausen) die weiteren Planungen an die Hand nahmen. Damit wurden die Objekte im Gestaltungsplan-Perimeter planungsrechtlich baureif. Der daraufhin durchgeführte Studienauftrag ist inzwischen abgeschlossen und juriert. Die Resultate wurden anfangs Juli 2014 der Öffentlichkeit präsentiert. Dabei ist in die Bewertung auch der Umgang mit den sensiblen Grün- und Aussenräumen zwischen Stadthaus, privaten Wohngebäuden und Einkaufszentrum ZO Märt eingeflossen. Nach Ansicht der Jury hat das Siegerprojekt auch hier eine gute Lösung aufgezeigt.

Das Areal zwischen dem heutigen Stadthaus und dem Migros-Einkaufszentrum ist dominiert durch die beiden der Pensionskasse des Kantons Schaffhausen gehörenden Parzellen Kat. Nrn. 7666 und 1771 mit total 3'171 m² Fläche in der Zentrumszone A. Auf diesen beiden Parzellen stehen heute die zwei Mehrfamilienhäuser "Hirschwiesenstrasse". Diese in Privatbesitz stehenden Grundstücke müssten zwecks Umnutzung in einen Stadtpark durch die Stadt übernommen werden, was hohe Investitions- und Um-

nutzungskosten zur Folge hat. Grobe Kostenschätzungen gestützt auf potenzielle Investitions- und Grundstückskosten gehen von mindestens Fr. 30 Mio. aus. Der Stadtrat sieht nur schon aufgrund dieser Kosten keine Möglichkeit, hier einen Stadtpark zu realisieren.

Zu Frage 2: Umzug der Post ins Einkaufszentrum

Die Stadt würde dadurch zusätzlichen Platz gewinnen und die Post hätte im Einkaufs-Zentrum logistisch die besseren Möglichkeiten. Die Kombination Einkaufen/Post liegt zudem mehr auf der Hand als die Kombination Besuch Stadthaus/Post.

Sollte sich ein Anbau beim Stadthaus kurz- bis mittelfristig nicht realisieren lassen, ist der Auszug der Post aus dem Stadthaus tatsächlich eine Option. Jedoch wäre dadurch keine Langfristlösung für den Raumbedarf der Stadtverwaltung erreicht. Einen Entscheid über das weitere Vorgehen bezüglich des Stadthaus-Ausbaus wird der Stadtrat bis Ende 2014 fällen. Bis dahin sind Abklärungen in Bezug auf den konkreten Flächenbedarf, die Finanzierung des Projektes (Investitions- und/oder Mietkosten) und die Kooperationsmöglichkeiten mit der Migros zu tätigen. Sollte der Stadtrat dann zum Schluss kommen, das Stadthaus nicht auszubauen, könnte ein Auszug der Poststelle ein Szenario sein. Der Post-Standort ist jedoch abhängig von den Bedürfnissen der Schweizerischen Post und deren Strategie in Bezug auf das Poststellen-Netz. Die Post prüft verschiedene Standorte in Wetzikon und ist bereits mit verschiedenen Grundeigentümern/Investoren in Kontakt. Der Stadtrat unterstützt die bisherigen Planungen der Post, wonach eine Hauptpost im Zentrum Oberwetzikon realisiert werden soll.

Zu Frage 3: Übernahme von Bürofläche im neuen Migros-Komplex durch die Stadt

Die Stadt muss nicht unbedingt selber bauen. Die Übernahme von Fläche im Migros könnte wesentlich günstiger sein.

Bereits im Jahr 2009 hat die Stadtverwaltung einen vermehrten Raumbedarf für das Sozialamt angemeldet und kurz darauf hat die Schweizerische Post ihre Planungen betr. Poststellennetz in Wetzikon mit einer Hauptpoststelle im Zentrum Oberwetzikon bekanntgegeben. Damals hat der Gemeinderat definiert, dass das Stadthaus weiterhin an einem Standort im Zentrum Oberwetzikon konzentriert werden soll. Auf Basis dieser gemeinderätlichen Stellungnahme (zentrale Stadtverwaltung am heutigen, kundenfreundlichen Standort) wurden Planungen für den Ausbau des Stadthauses aufgenommen und keine Verhandlungen mit der Migros geführt. Zudem hat die Migros in den der Stadt bekannten Vorprojekten keine extern vermietbaren Büroflächen vorgesehen. Jedoch haben das Ressort und die Abteilung Immobilien im Rahmen der Zusatzabklärungen zum Stadthaus-Ausbau Gespräche mit der Migros aufgenommen, um Kooperations-Optionen zu prüfen.

Zu Frage 4: Übernahme von Parkplätzen im neuen Migros-Komplex durch die Stadt

Auch dies könnte wesentlich günstiger sein als die Erstellung einer eigenen Tiefgarage.

Die Migros verfügt im bestehenden, erst kürzlich renovierten Parkhaus über 499 bewilligte Fahrzeugabstellplätze, welche vollständig für das Einkaufszentrum benötigt werden. Bisherige Anfragen bei der Migros zeigten, dass sie externen Interessenten keine fixen Parkplätze vermietet. Für die neuen Wohnbauten ist unter dem heutigen Do-it-Laden und der Anlieferung eine Tiefgarage vorgesehen. Diese Tiefgarage darf wegen der vorhandenen Grundwasserschutzzone nur einstöckig gebaut werden und ist so knapp dimensioniert, dass auch da keine externen Nutzungen eingemietet werden können.

Zu Frage 5: Verkehrsführung überprüfen

Sowohl die Zufahrt zum Migros-Parkhaus wie auch die Nutzung der Pappelstrasse sind im Hinblick auf ein beruhigtes Stadtzentrum zu überdenken. Eine Verbindung Pappelstrasse-Weststrasse ist zu prüfen, um die Erschliessung auf die zukünftige Hauptverkehrsachse Weststrasse auszurichten.

Eine direkte Strassenverbindung von der Bahnhofstrasse zur Weststrasse über die bestehende Pappelstrasse wurde bereits in früheren Jahren intensiv studiert und diskutiert. An nicht weniger als drei Abstimmungen zwischen 1994 und 1999 haben die Wetziker Stimmberechtigten einen entsprechenden Kreditantrag für ein verkehrsfreies Zentrum Oberwetzikon und zwei Anträge zur entsprechenden Anpassung des Verkehrsrichtplans abgelehnt. Obwohl damals die Verlagerung des Strassenverkehrs mit einer Nordspange zwischen Kreisel Pappelstrasse und Usterstrasse im Vordergrund gestanden hat, wurde damals auch die Spangen-Querbeziehung zur Weststrasse schon aktiv ins Auge gefasst.

Mit der Einsetzung der Stadtplanung im Jahr 2006 wurde die Problematik eines verkehrsarmen oder freien Zentrums Oberwetzikon und damit auch das Thema der Nordspange als Verbindung über die Pappelstrasse zwischen den Kreisen Bahnhofstrasse und Weststrasse erneut eingehend studiert.

In der abschliessenden Grobanalyse und dem Variantenvergleich des Ingenieurs im Jahr 2009 hat dieser von einer Weiterbearbeitung dieser Spangenzugung aus folgenden Hauptgründen abgeraten: Die Reduktion des Durchgangsverkehrs durch das Zentrum ist gering und daher der Effekt für das verkehrsarme Oberwetzikon klein. Mit dem Mehrverkehr entlang der Pappel- und Elisabethenstrasse werden Wohnquartiere mit Lärm belastet. Mit geschätzten Baukosten von rund Fr. 30 Mio. ist dies aufgrund der erschliessungsmässigen, bautechnischen und geologischen Gegebenheiten (Grundwasser) zudem eine sehr teure Lösung. Zum Vergleich hätte das Projekt „Verkehrsfreies Zentrum Oberwetzikon“, über welches im Jahr 1994 abgestimmt wurde, lediglich Fr. 9.8 Mio. betragen.

Die technische Machbarkeit dieser umfassenden Verkehrsverlagerung konnte zwar dargestellt werden, allerdings stehen Nutzen und Aufwand in keinem Verhältnis zueinander. Die hierfür notwendigen umfassenden Unterföhrungsbauwerke mit Einschnitten und komplexen Anschlüssen hätten durch den verlagerten Verkehr übermässig negative Folgen für die neuen Wohnquartiere in der Umgebung. Die geschätzte Verkehrsverlagerung von ca. 50% bedeutet für die Bahnhofstrasse zudem, dass diese weiterhin eine volle Befahrbarkeit gewährleisten muss, um den Erschliessungs- und Anlieferungsbedürfnissen, wie auch des Busverkehrs, gerecht werden zu können.

Im Übrigen wurde betreffend diesem Anliegen auch das kantonale Amt für Verkehr um eine Stellungnahme gebeten. Das Antwortschreiben dieses Amtes vom 21. August 2014 liegt an und es wird an dieser Stelle darauf verwiesen.

Aus all den vorerwähnten Gründen stellt sich der Stadtrat gegen eine schwierige und teure Weiterbearbeitung einer solchen Nordspangen-Verkehrslösung.

Zu Frage 6: Städtebaulich gute Lösung suchen / weitere Aspekte

Architektur und Nutzung dürfen an diesem zentralen Ort nicht dem Zufall überlassen werden. Weitere, hier nicht genannte Aspekte sind zu prüfen.

Dem Stadtrat ist sich bewusst, dass an diesem zentralen Ort Themen wie Architektur und Nutzung einen hohen Stellenwert genießen. Aus diesem Grund sind bereits frühzeitig mit dem Gestaltungsplan wichtige Themen wie eine architektonisch besonders gute Gesamtwirkung, klare Identität für Bauten, Anlagen und Freiräume und die Sicherung einer parkähnlichen Aussenraumgestaltung mit hochstämmigen Bäumen gesichert worden (siehe Art. 12 Gestaltungsplan). Zudem schreibt der Gestaltungsplan Wettbewerbe oder Studienaufträge nach SIA-Normen für alle Bauvorhaben im Perimeter des Gestaltungsplanes vor (Art. 13 Gestaltungsplan). Weiter ist in Art. 15 des Gestaltungsplanes eine öffentliche Fusswegverbindung durch den gesamten Gestaltungsplan-Perimeter gesichert worden.

Durch den Miteinbezug des Stadtplaners in das Projekt des Studienauftrages Stadthaus fand eine ständige Koordination mit dem Erweiterungsprojekt der Migros statt, welches er ebenfalls begleitet. Ent-

sprechend berücksichtigte man bei der Jurierung des Studienauftrages Areal Stadthaus den aktuell bekannten Stand des Migros-Projektes.

Der Architektur und den Grünräumen, aufgrund der geplanten Nutzung auf dem gesamten Areal rund um das Stadthaus hat die Jury des Studienauftrages stets sehr hohe Priorität beigemessen.

Zu den beiden folgenden Fragen:

- *Wurden das Gebiet Migros / Gestaltungsplan Stadthaus in seiner Gesamtheit betrachtet und die Neugestaltung überdacht?*
- *Gemäss Auskunft der Migros Ostschweiz gab es bisher keine Gespräche über eine Zusammenarbeit. Wieso wurden diese von der Stadt nicht geführt?*

Koordinationsbesprechungen zwischen der Stadt und der Migros haben sehr wohl stattgefunden. Aufgrund unterschiedlicher Auskünfte verschiedener Ansprechpersonen, gab es über die geführten Gespräche offenbar Missverständnisse. Eine Zusammenarbeit fand insofern nicht statt, als dass beide Partner ihre eigenständigen Projekte mit eigenen Konkurrenzverfahren bearbeitet haben. 2011 hat der Gemeinderat den Quartierplan Zentrum eingeleitet. Bewusst erfolgte die Begrenzung des Quartierplangebietes auf der Westseite der Neuüberbauung IMPULS, um den bereits damals ins Auge gefassten Ausbau des Züri-Oberland-Märt nicht um Jahre zu verzögern.

Zu der Frage: Folgen der Neugestaltung

Wenn der Migros neu baut wird dadurch auch die Umgebung tangiert. Der Platz vor dem Migros Haupteingang sowie die Liegenschaften Bahnhofstr. 155 bis 159 gehören der Stadt Wetzikon. Wir bitten den Stadtrat, dazu die folgenden Fragen zu beantworten:

- *Welche Pläne gibt es für die Gestaltung dieses Gebietes (Migros Vorplatz und angrenzendes Gebiet)?*

Im ausgearbeiteten Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberwetzikon sind bezüglich der Platzgestaltung vor der Migros erste Überlegungen angestellt. Von Seiten der Migros sind die Absichten für die Platzgestaltung noch nicht bekannt, ist doch dieser Vorplatz im Eigentum der politischen Gemeinde.

- *Falls mit der vorerwähnten Zusammenarbeit kein Begegnungsort geschaffen werden kann, wäre dies hier möglich?*

Da der Vorplatz wie erwähnt der Stadt gehört, ist die Stadt sogar verpflichtet, bei dieser Platzgestaltung mitzuwirken. Dabei teilt der Stadtrat die Meinung, dass der Platz vor der Migros aufgewertet und ein Begegnungsort geschaffen werden soll.

- *Wer trägt die Kosten für die Neugestaltung des Migros Vorplatzes? Auslöser ist ja die Migros.*

Betreffend Kosten ist eine Konsenslösung zwischen Stadt und Migros auf Basis der jeweiligen Interessen noch zu finden.

- *Wie wird ein durchgehender Fussweg hinter dem Stadthaus bis zum Impuls sichergestellt, wie dies im Richtplan vorgesehen ist? Wann wird dieser realisiert?*

Die Sicherstellung dieses Fusswegs erfolgt einerseits mit dem GP Stadthaus (Plan + Art. 15 der GP Vorschriften), andererseits im Rahmen der Baubewilligung für die Migros.

- *Wie wird ein durchgehender Fussweg südlich entlang dem Bahndamm sichergestellt und wann wird dieser realisiert?*

Die Realisierung des im Richtplan eingetragenen Fusswegs südlich des Bahndamms zwischen Usterstrasse und Wertstoffsammelstelle Pappelstrasse bei der neuen Bahnunterführung Widum ist im Zusammenhang mit dem Bau der Erschliessungsanlagen des Quartierplans Zentrum vorgesehen. Dies kann erfahrungsgemäss in 5 - 10 Jahren erfolgen.

Der Stadtrat bittet den Grossen Gemeinderat, von der Antwort auf die dringliche Interpellation 16.05.4 2014/4 «Neugestaltung Zentrum Oberwetzikon» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Wetzikon

Ruedi Rüfenacht
Präsident

Kurt Utzinger
Stadtschreiber i. V.