

**2022/191 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon, Kreditbewilligung als gebundene
Ausgabe**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Fertigstellung des öffentlichen Gestaltungsplans Oberwetzikon wird ein Kredit von 40'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.

Die Aufwendungen sind in der Investitionsrechnung dem Konto INV00039-6150.5290.00 (öffentlicher Gestaltungsplan Oberwetzikon) wie folgt zu belasten:

Investitionsrechnung 2022: 25'000 Franken

Investitionsrechnung 2023: 15'000 Franken

2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Abteilung Stadtplanung an:
 - Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG, Zürich
 - Salewski Nater Kretz AG, Zürich
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Ressortvorstand Hochbau+ Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Stadtplanung
 - Abteilung Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist die Stadt Wetzikon verpflichtet, für das Gebiet Oberwetzikon einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen.

Mit Beschluss vom 18. Dezember 2019 bewilligte der Stadtrat einen Kredit für die Erarbeitung eines Richtkonzepts und des öffentlichen Gestaltungsplans Oberwetzikon. Zeitgleich beauftragte er das Büro Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG, Zürich (SKW) auf Basis ihrer Offerte vom 30. September 2019 in Höhe von 78'600 Franken für die Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans. Die Offerte der SKW enthielt folgende Arbeiten:

- A Grundlagenphase
- B Entwurfsphase
- C Mitwirkungsphase
- D Genehmigungsphase

Parallel zum Gestaltungsplan wird für das Gebiet auch der Quartierplan erarbeitet. Das Richtkonzept bildet die konzeptionelle Grundlage für den Gestaltungsplan und indirekt auch für den Quartierplan.

Die Honorarofferte und der vorgesehene Leistungsumfang der Planer des Gestaltungsplans basierte auf der Tatsache, dass im Gestaltungsplanpflichtgebiet Oberwetzikon vorgängig ein Testplanungsverfahren durchgeführt wurde, in welchem die Nutzungsvorstellungen über das Gebiet Oberwetzikon unter Einbezug der Grundeigentümerschaften erarbeitet und im Masterplan zu einem Gesamtkonzept verdichtet wurden. Der Masterplan und der dazugehörige Synthesebericht wurden mit dem Beschluss vom 23. Januar 2019 durch den Stadtrat verabschiedet. Mit dem Start des Gestaltungsplanprozesses wurde zunächst durch das Büro Salewski Kretz Architekten der Masterplan weiter vertieft und zu einem Richtkonzept erarbeitet. Auch wieder unter Einbezug der Grundeigentümerschaften wurden verschiedene Parameter (vor allem Dichte, Erschliessung und Freiräume) genauer untersucht und festgelegt, um den Gestaltungsplan sowie den parallellaufenden Quartierplan auf einer konsolidierten Basis erarbeiten zu können.

Bereits im Sommer 2021 zeigte sich, dass der Arbeitsaufwand unterschätzt worden war. Trotz Einbezug und aktiver Mitwirkung der Grundeigentümerschaften beim Testplanungsverfahren ergab sich ein viel höherer Abstimmungsbedarf zwischen dem vertieften Richtkonzept und Wünschen sowie Forderungen der Grundeigentümerschaften (vor allem zu den Themen der Verdichtung und Erschliessung). Dies erforderte zusätzliche Abklärungen mit dem Kanton. Neben einer weiteren Informationsveranstaltung für die Grundeigentümerschaften ergaben sich teilweise Veränderungen, die arbeitsintensive rollende Anpassung der GP-Festlegungen verursachten.

Der erste Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans wurde Mitte Februar 2022 zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht und im Rahmen der 1. Grundeigentümersammlung des Quartierplanverfahrens am 12. April 2022 den Grundeigentümerschaften vorgestellt. Die erste Auswertung der Wünsche und Anregungen sowie des kantonalen Vorprüfungsberichts zeigt, dass der aktuelle Entwurf weitere Anpassungen benötigt um eine angemessene Akzeptanz zu erreichen. Neben dem Quartierplan muss daher auch für den Gestaltungsplan mit Zusatzaufwendungen gerechnet werden. Beim Gestaltungsplan betrifft das die Mitwirkungsphase (bilaterale Besprechungen mit den Grundeigentümerschaften, Abklärungen bei den kantonalen Fachstellen und eine weitere kantonale Vorprüfung). Für die Genehmigungsphase der Erarbeitung des Gestaltungsplans bleiben der Arbeitsaufwand und somit die Honorarkosten unverändert.

Fertigstellung des öffentlichen Gestaltungsplans Oberwetzikon

Mit den zwischenzeitlich aufgelaufenen Kosten sowie den zukünftig noch erforderlichen Aufwendungen für die Ergänzung und Präzisierung des Gestaltungsplans, reichen die bewilligten finanziellen Mittel nicht aus. In der Nachtragsofferte der Suter · von Känel · Wild Planer und Architekten AG vom 21. Juni 2022 werden die zusätzlich zu erbringenden Leistungen bis zur Fertigstellung des Gestaltungsplans auf 38'100 Franken geschätzt. Dies ergibt folgende Gesamtkosten:

Bezeichnung		Betrag
Restbetrag Kredit Parlament (vom 06.07.2015; total Fr. 345'000) per 31.01.2019*	Fr.	12'526
Kreditbewilligung und Auftragsvergabe (SRB vom 18.12.2019)	Fr.	70'500.00
Beantragung gebundener Kredit (SR-Sitzung vom 13.07.2022)	Fr.	40'000
Gesamtkosten für öffentlichen Gestaltungsplan Oberwetzikon	Fr.	123'026

*Fr. 345'000 – Fr. 332'474 (Kostenaufwand bis zur Verabschiedung Masterplan (SRB 011 vom 23.01.2019) = Fr. 12'526

Im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes und des Art. 17 des Leitfadens zur Anwendung der Ausgabekompetenzen (SRB 2020/177) handelt es sich bei den zusätzlich zu erbringenden Leistungen um gebundene Ausgaben. Ausgaben gelten gemäss § 103 Gemeindegesetz (GG) als gebunden, wenn die Stadt durch einen Rechtsatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Kredite für gebundene Ausgaben setzen einen Beschluss des Stadtrats bzw. der eigenständigen Kommissionen und, soweit die Ausgabe voraussehbar ist, einen Budgetkredit voraus (§ 105 GG).

– Sachlicher Ermessensspielraum:

Aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflicht ist die Stadt Wetzikon verpflichtet, für das Gebiet Oberwetzikon einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen. Die Auswertung der Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften sowie des kantonalen Vorprüfungsberichts zeigt, dass der aktuelle Entwurf noch nicht mehrheits- und genehmigungsfähig ist. Bis zum Abschluss des Verfahrens sind zusätzliche Bearbeitungsschritte zwingend notwendig.

– Örtlicher Ermessensspielraum:

Es besteht kein örtlicher Ermessensspielraum. Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans entspricht dem Gestaltungsplanpflichtgebiet der Bau- und Zonenordnung.

– Zeitlicher Ermessensspielraum:

Es ist im Sinne der Grundeigentümerschaften im Perimeter sowie der Stadt Wetzikon, dass die Erarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans zeitnah abgeschlossen werden kann.

Erwägungen

Mit der ersten kantonalen Vorprüfung sowie der Präsentation des Gestaltungsplanentwurfs anlässlich der ersten Grundeigentümersversammlung sind wichtige Meilensteine im Verfahren erreicht. Die Auswertung sämtlicher Rückmeldungen zeigen, dass Anpassungen am Gestaltungsplan und am Quartierplan notwendig sind, um eine angemessene Akzeptanz zu erlangen. Für diese Anpassungen sowie für die weitere Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist der Kredit in Form der gebundenen Ausgabe zu genehmigen.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', written in a cursive style.

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin