

**181 04.03.3 Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften
Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau, Zusatzkredite für die Fertigstellung des
Gestaltungsplans und zur Festlegung des Gewässerraums, Kreditbewilligung als
gebundene Ausgabe**

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Fertigstellung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau wird ein Zusatzkredit von brutto 46'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV 00240-6150.5290.00 46'000 Franken (öffentlicher Gestaltungsplan Schönau)
3. Für die Fertigstellung der Gewässerraumfestlegung entlang des Aabachs im Abschnitt des Schöнауweiher wird ein Zusatzkredit in der Höhe von brutto 22'100 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
4. Die Ausgaben sind der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto 6150.3131.00 22'100 Franken (Festlegung Gewässerraum Schönau)
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau+ Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung
 - Abteilung Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau bewilligte die Geschäftsleitung mit Beschluss vom 11. Februar 2016 einen Kredit in der Höhe von 45'000 Franken. Mit den Planungsarbeiten wurde die asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG, Rapperswil-Jona, beauftragt. Deren erste Honorarofferte aus dem 2016 sah aufgrund des ursprünglichen Aufgabenbeschreibs nur einen minimalen Leistungsumfang vor. Bereits im Herbst 2017 zeigte sich jedoch, dass der Arbeitsaufwand massiv unterschätzt wurde. Insbesondere weil die asa AG aufgrund der im Sommer 2017 bestehenden Vakanz in der Stadtplanung mehr koordinative und organisatorische Aufgaben übernehmen musste. Entsprechend genehmigte der Stadtrat am 22. November 2017 für die zusätzlichen Leistungen einen Zusatzkredit über 33'000 Franken.

In der Zwischenzeit ist die Erarbeitung des Gestaltungsplanes soweit fortgeschritten, dass dieser im letzten Herbst zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden konnte. Die Komplexität des Verfahrens nahm im Zuge der Erarbeitung jedoch stetig zu. So zeigte sich bei den Vorbesprechungen mit den kantonalen Fachstellen, dass gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan auch der Gewässerraum des Aabachs im Abschnitt des Schönauweihers festgelegt werden muss. Ebenso erfordern die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen eine umfassende Überarbeitung einzelner Bereiche des Gestaltungsplans.

Nachtragsofferten der asa AG vom 24. Juni 2019

Mit den zwischenzeitlich aufgelaufenen Kosten sowie den zukünftig noch erforderlichen Aufwendungen für die Überarbeitung des Gestaltungsplans reichen die bisher genehmigten Kredit von insgesamt 78'000 Franken nicht aus. So belaufen sich gemäss der Nachtragsofferte der asa AG vom 24. Juni 2019 die bereits erbrachten Mehrleistungen und die noch ausstehenden Arbeiten bis zur Fertigstellung des Gestaltungsplans auf 46'000 Franken.

Auch für die Festlegung des Gewässerraums reichte die asa AG am 24. Juni 2019 eine Nachtragsofferte für Mehraufwendungen und Zusatzleistungen in der Höhe von 22'100 Franken ein. Die erste Offerte aus dem 2018 sah noch einen Leistungsumfang von lediglich 9'900 Franken vor. Der Prozess der Gewässerraumfestlegung und der somit erforderliche Aufwand wurde jedoch von der asa AG massiv unterschätzt. Dies insbesondere deshalb, weil das Verfahren zur Gewässerraumfestlegung noch nicht lange besteht und die Vorgaben der zuständigen kantonalen Fachstellen bei der Erarbeitung stetig geändert und verschärft wurden.

Zusatzkredit für die Fertigstellung des Gestaltungsplans Schönau

Der Leistungsbeschrieb der Nachtragsofferte zum öffentlichen Gestaltungsplan Schönau vom 24. Juni 2019 weist die bereits erbrachten Mehrleistungen (Nachtrag) sowie die zusätzlich zu erbringenden Schritte bis zur Fertigstellung des Gestaltungsplans inkl. Abstimmung mit der Gewässerraumfestlegung aus (separate Nachtragsofferte). Für die Fertigstellung des Gestaltungsplans Schönau ergeben sich danach nachfolgende Zusatzkosten:

Bezeichnung	Betrag
Bereits erbrachte Mehrleistungen (Nachtrag)	11'900.00
Zusätzliche, ausstehende Leistungen (Nachtrag)	29'400.00
Nebenkosten	1'500.00
MWST (7.7 %)	3'200.00
Total Kosten Fertigstellung Gestaltungsplan (Nachtrag)	46'000.00

Dies ergibt folgende Gesamtkosten:

Bezeichnung	Betrag
GL-Beschluss, 11.02.16	45'000.00
Zusatzkredit Stadtrat, 22.11.17	33'000.00
Zusatzkredit Stadtrat, 18.09.19	46'000.00
Gesamtkosten Gestaltungsplan Schönau	124'000.00

Die Zuständigkeit dafür liegt beim Stadtrat.

Da bereits im 2018 mit der Fertigstellung des Gestaltungsplans gerechnet wurde, sind in der Investitionsrechnung des Budgets 2019 keine weiteren Ausgaben für den Gestaltungsplan Schönau vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Gestaltungsplanpflicht sowie der von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Initiative von Roland Leu zur Erhaltung der Schönau ist die Stadt Wetzikon jedoch verpflichtet, für das Schönau-Areal einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen. Hierzu besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum, sodass es sich um gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes handelt.

Zusatzkredit für die Fertigstellung der Gewässerraumfestlegung

Für die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan zu koordinierende Festlegung des Gewässerraums liegt ebenfalls eine Nachtragsofferte vor. Der Leistungsbeschrieb mit Kostenschätzung der asa AG vom 24. Juni 2019 zeigt ebenfalls die bereits erbrachten Mehrleistungen und die zusätzlichen noch ausstehenden Leistungen bis zur Festsetzung auf. Für die Fertigstellung der Gewässerraumfestlegung ergeben sich danach nachfolgende Zusatzkosten:

Bezeichnung	Betrag
Erbrachte Mehrleistungen (Nachtrag): Ausdehnung Raumlänge u.a.	7'500.00
Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung	3'800.00
Bearbeitung der Einwendungen	4'300.00
Bereinigung und Ausfertigung für Festsetzung	4'900.00
NK / MWST (7.7 %) gerundet	1'600.00
Kostendach Gewässerraumfestlegung (Nachtrag)	22'100.00

Die erste Offerte für die Festlegung des Gewässerraums der asa AG vom 2. Juli 2018 belief sich auf total 9'900 Franken. Mit den zusätzlich zu erbringenden Kosten von 22'100 Franken (Kostendach) beträgt der Gesamtaufwand für die Festlegung des Gewässerraums 32'000 Franken.

Im Budget 2019 (Konto 6150.3131.00) sind für die Festlegung des Gewässerraums (gesamtes Stadtgebiet) insgesamt 60'000 Franken eingestellt. Da eine Gestaltungsplanpflicht besteht und die Festlegung des Gewässerraums eine Grundlage für die Genehmigung des Gestaltungsplans ist, wird aufgrund des kausalen Zusammenhangs der Kredit gleichzeitig mit dem Zusatzkredit für die Fertigstellung des Gestaltungsplans Schönau dem Stadtrat beantragt. Die Ausgaben sind ebenfalls als gebundene Ausgaben zu genehmigen.

Erwägungen

Die Vorgeschichte mit den durchgeführten Architekturwettbewerben, der gutgeheissenen Initiative "Erhalt der Schönau" von Roland Leu und die Aufhebung der erteilten Baubewilligung für die Mehrfamilienhäuser auf der Südseite der Schönau durch das Bundesgericht haben die Aufmerksamkeit auf die Entwicklung in der Schönau gelenkt. Die Herausforderung, der historische Baubestand in naturnaher Umgebung zu erhalten und gleichzeitig eine Baulücke zu schliessen, ist gross. In diesem Spannungsfeld einen mehrheitsfähigen öffentlichen Gestaltungsplan zu formen, verlangt nach einem umsichtigen und daher auch zeitintensiven Vorgehen. Mit der zu erarbeitenden Festlegung des Gewässer-raums ist im 2018 ein paralleles, mit dem Gestaltungsplanverfahren abzustimmendes Verfahren hinzugekommen, welches den an sich schon grossen koordinativen Aufwand zusätzlich erhöht.

Der Aufwand für das Planungsbüro nahm im Zuge der Projekterarbeitung beider Verfahren in einem Ausmass zu, der erst im Laufe des 2018 erkennbar wurde. Mit der öffentlichen Auflage des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau im Herbst 2018 und der anschliessenden kantonalen Vorprüfung sind aber zentrale Meilensteine im Verfahren erreicht worden. Es ist wichtig, den Schwung jetzt nicht zu verlieren und die Arbeiten unverzüglich an die Hand zu nehmen, sodass der Gestaltungsplan Schönau Ende 2020 zur Rechtskraft gebracht werden kann.

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber