

**2023/73 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Fertigstellung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse mit städtebaulich-freiraumplanerischem Richtprojekt wird ein Kredit von 67'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00041-6150.5290.00 67'000 Franken
(Öffentlicher Gestaltungsplan Pestalozzistrasse)
3. Die Stadtplanung wird beauftragt und ermächtigt die Auftragsvergaben im Rahmen des bewilligten Kredits zu tätigen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleitung 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 Pestalozzistrasse einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen.

Seit 2014 sind der öffentliche Gestaltungsplan Pestalozzistrasse und der gleichnamige Quartierplan durch das Planerteam Ammann Albers GmbH StadtWerke und PLANAR AG für Raumentwicklung in Bearbeitung. Der damalige Gemeinderat genehmigte einen Kredit über 178'000 Franken, in welchem folgende Arbeiten enthalten waren (Beschluss vom 22. Januar 2014, auf Basis der Offerte vom November 2013):

1. Phase: Klärung der Vorstellungen und Ziele
2. Phase: Städtebauliche Studien
3. Phase: Öffentlicher Gestaltungsplan

Nicht Bestandteil dieses Kredits war die Erarbeitung des Quartierplans, da die hierfür erforderlichen Aufwendungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern getragen werden.

Die Phase 1 (Klärung der Vorstellungen und Ziele) war im 2014 nach der Durchführung von mehreren Workshops mit den betroffenen Parteien im Perimeter abgeschlossen. In der zweiten Phase (Erarbeitung der städtebaulichen Studien) wurde der städtebaulichen Entwurf entwickelt, welcher in den kon-

zeptionellen Grundzügen seit 2018 Bestand hat. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs und des späteren städtebaulich-freiraumplanerischen Richtprojekts erwies sich jedoch als länger andauernden, iterativen Prozess, welcher integraler Bestandteil der Erarbeitung des Gestaltungsplans (Phase 3) war. Die fortlaufenden Anpassungen resultierten einerseits aus dem Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, waren aber auch sich verändernden Anforderungen an die Planung geschuldet, gerade im Bereich des Aussen- und Grünraums sowie Lärmschutz. Die Planung musste zudem kontinuierlich mit dem sich zeitgleich in Ausarbeitung befindenden privaten Gestaltungsplan Mattacker abgestimmt werden. Auch konnten Änderungen am Quartierplan Pestalozzistrasse Anpassungen am Richtprojekt und am Gestaltungsplan auslösen.

Diese kontinuierlichen Arbeiten, welche sich stets im Spannungsfeld zwischen den zum Teil divergierenden Vorstellungen von einzelnen Grundeigentümerschaften, den Anforderungen der Stadt und des Kantons bewegten, erforderten bereits zwei zusätzliche Kredite für die Weiterbearbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans inkl. städtebaulicher Entwurf. Am 8. März 2017 erteilte der Stadtrat einen Kredit über 120'000 Franken und am 3. April 2019 erteilte der Stadtrat ein Kredit über 116'000 Franken, beide Male als gebundene Ausgabe. Mit Beschluss vom April 2019 erteilte der Stadtrat zudem den Auftrag für die Erstellung eines Freiraumkonzeptes über rund 28'000 Franken.

Meilensteine seit 2019 (letzte Kreditgenehmigung)

Ab 2019 bis heute wurden verschiedene grundlegende Fragen geklärt und mehrere Meilensteine im Gestaltungsplan- und Quartierplanverfahren erreicht:

2019	Entscheid über Baumreihe, Baumreihenkonzept Rapperswilerstrasse	SRB 158, Aussprache Baumkonzept, 21.08.2019
2020	Gemeinsame Vorprüfung GP und QP	Vorprüfungsbericht ARE 10.09.2020
2020	Erste Quartierplanversammlung (Wiederholung)	24.11.2020
2021	Überarbeitung aufgrund Wünsche und Anregungen, dritte Vorprüfung Quartierplan	Vorprüfungsbericht ARE 30.08.2021
2021	Verabschiedung zur zweiten Quartierplanversammlung, Aktenaufgabe für Eigentümerschaften	PLAB 2021/8 Verabschiedung, 17.11.2021
2022	Zweite Quartierplanversammlung	10.02.2022
2022	Eingang notwendige Zustimmungserklärung der Eigentümer QP / Vorverträge Handänderungen	Juni - August 2022
2022	Beschluss über Baumasse (Begehren Grundeigentümerschaften) und kommunikative Massnahmen	PKB 2022/3, Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs; Kommunikation, 29.09.2022
2023	Verabschiedung zur zweiten öffentlichen Auflage und zur gemeinsamen kantonalen Vorprüfung mit dem Quartierplan	PKB 2023/5 Verabschiedung, 31.01.2023

Ende 2020 beliefen sich die Ausgaben auf rund 394'000 Franken. Es verblieben zum damaligen Zeitpunkt noch rund 20'000 Franken des Kredits für die Fertigstellung des Gestaltungsplans. Im Verlauf der Arbeiten im 2021 zeigte sich, dass ein weiterer Kredit für die Fertigstellung des Gestaltungsplans notwendig sein würde, da Verfahrensschritte im Quartierplan ausstehend waren und sämtliche Überarbeitungen an dieser Planung auch Anpassungen am Gestaltungsplan zur Folge haben können. Jedoch war zum damaligen Zeitpunkt der noch zu leistende Aufwand schwierig abzuschätzen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des Quartierplans - und damit auch des Gestaltungsplans - war eine Einigung mit einzelnen Eigentümerschaften unabdingbar. Dafür eine Basis zu finden, gestaltete sich zwischenzeitlich als anspruchsvoll. Erst Mitte 2022 konnten notwendige Einigungen erzielt werden bzw. lagen vertragliche Grundlagen vor, welche sicherstellten, dass die aktuellen GP- und QP-Entwürfe von den Grundeigentümerschaften in wesentlichen Belangen bezüglich Etappierung getragen würden. Auf dieser Basis konnten die Überarbeitungen des Quartierplans und des Gestaltungsplans ab Sommer 2022 fortgeführt werden.

Bereits geleistete Mehraufwendungen und zusätzliche, ausstehende Aufwendungen

Der grösste Teil der Mehraufwendungen in der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auf die komplexe Aufgabenstellung im Spannungsfeld zwischen zum Teil sehr unterschiedlichen Interessen der Beteiligten zurückzuführen. Im 2022 konnten mit den Eigentümerschaften, wie oben erwähnt, wichtige Einigungen erzielt werden, zudem vereinfachte sich die Ausgangslage infolge Handänderungen und einer steten Reduktion der privaten Beteiligten auf heute vier Parteien (im 2019 waren es noch sieben Parteien).

Weitere Mehraufwendungen sind einerseits auf die verschärfte Praxis der Lärmschutzbeurteilung zurückzuführen, welche neue städtebauliche Lösungen erforderten und Anpassungen am Richtprojekt und am Gestaltungsplan im letzten Überarbeitungsschritt zur Folge hatte. Zudem entschied sich die Planungskommission mit der zweiten öffentlichen Auflage und begleitenden kommunikativen Massnahmen zu einem zusätzlichen Verfahrensschritt (PKB 2022/3, 29. September 2022). Innenverdichtungsprojekte erfordern generell eine vermehrte kommunikative Leistung, der öffentliche Gestaltungsplan und das städtebauliche-freiraumplanerische Richtprojekte haben sich aber auch in wesentlichen Belangen weiterentwickelt und zeigen heute sehr hohe Qualitäten, die auch für die Öffentlichkeit relevant sind (z.B. baumbegleitete, verkehrsabgewandte Velo- und Fusswegverbindung zum Areal Meierwiesen). Um diese Qualitäten adäquat kommunizieren zu können, wurde das bestehende Stadtmodell angepasst und fotografiert und Visualisierungen erstellt, die einen räumlichen und atmosphärischen Eindruck der ansonsten sehr abstrakten Planung vermitteln. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich alle Interessierten zur Planung äussern. Es ist nicht auszuschliessen, dass im Nachgang noch einmal Anpassungen am Gestaltungsplan vorgenommen werden müssen, zudem muss in einem Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung genommen werden.

Der Quartierplan und der Gestaltungsplan wurden zudem nochmals zur gemeinsamen vierten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im letzten Vorprüfungsbericht des Quartierplans wurde dies vom kantonalen Amt für Raumentwicklung explizit empfohlen (VPB ARE, 30. August 2021). Damit wird die Genehmigungsfähigkeit der Planung erhöht, kann aber ebenfalls noch einmal Aufwendungen in Form von Überarbeitungen zur Folge haben.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Richtprojekt, der öffentliche Gestaltungsplan und der Quartierplan weisen heute einen sehr guten Stand auf. Bereits in den letzten kantonalen Vorprüfungen wurden nur noch wenige Anpassungen gefordert, welche alle umgesetzt wurden. Zudem konnten verschiedene

Forderungen der Eigentümerschaften integriert und die Planung bezüglich Lärmschutzmassnahmen massgeblich optimiert werden. Mit einer umfassenden Überarbeitung der Planung im Anschluss an die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung wird nicht gerechnet. Letztlich kann jedoch der Umfang der Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage nicht abgeschätzt werden.

Fertigstellung des öffentlichen Gestaltungsplans Pestalozzistrasse

Nach Abschluss der öffentlichen Auflage müssen allfällige Einwendungen überprüft werden. Zusammen mit den Hinweisen des Kantons zum Quartierplan und Gestaltungsplan wird eine Auslegeordnung vorgenommen und über den Umfang der Überarbeitungen entschieden.

In der aktualisierten Offerte von Ammann Albers GmbH StadtWerke vom 26. Februar 2023 werden die bereits erbrachten Leistungen von Januar 2023 als Nachtrag aufgeführt und die zusätzlich noch zu erbringenden Leistungen ab Ende öffentliche Auflage 2023 bis zur Fertigstellung des Gestaltungsplans geschätzt. Gesamthaft ergeben sich Aufwendungen von total Fr. 32'297.10. In der Offerte wird von einem mittleren Aufwand für die Bearbeitung von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage ausgegangen. Der tatsächliche Arbeitsumfang aufgrund allfälliger Einwendungen kann jedoch nur schwer geschätzt und dementsprechend auch höher ausfallen.

Nicht in dieser Offerte enthalten sind Anpassungen am Modell sowie am Freiraumkonzept durch Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, welche aufgrund der Ergebnisse der aktuell laufenden kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage allenfalls noch notwendig sein werden. Dafür werden rund 2'700 Franken zusätzlich einberechnet, womit die Aufwendungen bis zur Fertigstellung des Gestaltungsplans ab 2023 auf total 35'000 Franken geschätzt werden.

Dies ergibt folgende Gesamtkosten:

Bezeichnung	Betrag	
Kreditbewilligung (SRB vom 22.01.2014)	Fr.	178'000.00
Kreditbewilligung (SRB vom 08.03.2017)	Fr.	120'000.00
Kreditbewilligung (SRB vom 03.04.2019)	Fr.	116'000.00
Überschreitung Kredit per 15.02.2023	Fr.	31'873.40
Ausstehende Kosten Fertigstellung Gestaltungsplan	Fr.	35'000.00
Beantragung gebundener Kredit (SR-Sitzung vom 08.03.2023)	Fr.	66'873.40
Gesamtkosten für das städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt und den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse	Fr.	480'873.40

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 Pestalozzistrasse einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen. Seit Erteilung des letzten Kredits im 2019 mussten verschiedene Verfahrensschritte mit dem Quartierplan durchlaufen und der städtebauliche Entwurf bzw. das Richtprojekt und damit auch der Gestaltungsplan mehrmals angepasst werden, dabei hatte die Gemeinde keinen sachlichen Ermessensspielraum. Der öffentliche Gestaltungsplan wird gemäss Beschluss der Planungskommission ein zweites Mal öffentlich aufgelegt und durch den Kanton vorgeprüft. Diese zusätzlichen Verfahrensschritte haben gewisse Mehraufwendungen zur Folge, welche aber die Akzeptanz und Genehmigungsfähigkeit der Planung erhöhen.
- 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.

Folgekosten

Bei den Kapitalkosten (Abschreibungen) dieses Projekts legt der Stadtrat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung (VGG) den Mindeststandard fest.

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Übrige immaterielle Anlagen (ANR00499)	5 Jahre	67'000.00	13'400.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			13'400.00

Erwägungen

Mit der Durchführung der ersten und zweiten Quartierplanversammlung konnten wichtige Meilensteine im Planungsverfahren Pestalozzistrasse erreicht werden. Die darauffolgenden Überarbeitungen, auch auf Grundlage der kantonalen Vorprüfungen von 2020 und 2021 zeigen heute einen sehr guten Planungsstand in hoher Qualität auf. Der Entscheid der Planungskommission, den Gestaltungsplan noch einmal zur Einsichtnahme aufzulegen und diese Auflage mit visuellen kommunikativen Massnahmen zu begleiten, hatte gewisse Mehrkosten zur Folge und wird möglicherweise planerische Anpassungen im Nachgang an die Auflage auslösen, ebenso die gegenwärtig durchgeführte kantonale Vorprüfung.

Die grundlegenden planerischen Fragen im Quartierplan und im Gestaltungsplan konnten jedoch in den vergangenen Jahren gelöst werden und die städtebauliche sowie freiräumliche Qualität wurde markant verbessert. Dass die Bevölkerung noch einmal Gelegenheit erhält, sich im Rahmen der öffentlichen Auflage in die Planung einzubringen und so die Entwicklung in Unterwetzikon aktiv mitverfolgen kann, ist ein wichtiger Schritt in diesem komplexen Innenverdichtungsprojekt. Dieser Verfahrensschritt erforderte gewisse zusätzliche kommunikative Aufwendungen, welche aber als notwendig und sinnvoll erachtet werden. Für die bisherigen Mehraufwendungen sowie für die Fertigstellung 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