

**2020/238 6.01.04.04 Gestaltungspläne
Öffentlicher Gestaltungsplan Schönau und Festlegung des Gewässerraums,
Zusatzkredit**

Beschluss Stadtrat

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

Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV 00240-6150.5290.00 40'000 Franken (öffentlicher Gestaltungsplan Schönau)

2. Für die Fertigstellung der Gewässerraumfestlegung entlang des Aabachs im Abschnitt des Schöнауweiher wird ein Zusatzkredit in der Höhe von 14'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.

Die Ausgaben sind der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto 6150.3131.00 14'000 Franken (Festlegung Gewässerraum Schönau)

3. Der Beschluss über die nicht budgetierten, gebundenen Ausgaben ist amtlich zu publizieren (inkl. Rechtsmittelbelehrung).
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung Stadtplanung an:
 - asa Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG, 8640 Rapperswil
 - HIAG, Löwenstrasse 51, 8001 Zürich
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Ressortvorsteherin Hochbau+ Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur
 - Stadtplanung
 - Abteilung Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Initiative von Roland Leu zur Erhaltung der Schönau ist die Stadt Wetzikon verpflichtet, für das Schönau-Areal einen öffentlichen Gestaltungsplan aufzustellen.

Mit Beschluss vom 11. Februar 2016 bewilligte die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans Schönau 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 sah aufgrund des ursprünglichen Aufgabenbeschriebs nur einen minimalen

Leistungsumfang vor. Bereits im Herbst 2017 zeigte sich jedoch, dass der Arbeitsaufwand massiv unterschätzt worden war. Insbesondere weil die asa AG mehr koordinative und organisatorische Aufgaben übernehmen musste. So mussten z.B. die Eigentümer der benachbarten Einfamilienhäuser an der Weststrasse, die Mieter und Mieterinnen der Schönau sowie die Nachbarschaft (Kulturfabrik) in den Prozess miteinbezogen werden. Aber auch die Klärung des Umgangs mit Naturinventarobjekten im Perimeter des Gestaltungsplans war ursprünglich nicht vorgesehen. Entsprechend genehmigte der Stadtrat am 22. November 2017 für die zusätzlichen Leistungen einen Zusatzkredit über 33'000 Franken.

Der erste Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes wurde im Oktober 2018 zur öffentlichen Auflage und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Komplexität des Verfahrens nahm im Zuge der Erarbeitung stetig zu. So zeigte sich bei den Besprechungen mit den kantonalen Fachstellen, dass gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan auch der Gewässerraum des Aabachs im Abschnitt des Schönauweiher festgelegt werden muss. Damit war ein paralleles, mit dem Gestaltungsplanverfahren abzustimmendes Verfahren hinzugekommen, welches den an sich schon grossen koordinativen Aufwand zusätzlich erhöhte. So wurde am 18. September 2018 vom Stadtrat für den öffentlichen Gestaltungsplan ein zweiter Zusatzkredit über 46'000 Franken genehmigt. Zeitgleich wurde für die Festlegung des Gewässerraums entlang des Aabachs im Abschnitt des Schönauweiher ein Zusatzkredit in der Höhe von 22'100 Franken bewilligt.

Im April 2020 wurden der öffentliche Gestaltungsplan zur zweiten kantonalen Vorprüfung und die Festlegung des Gewässerraums im Juli 2020 zur abschliessenden Prüfung beim Kanton eingereicht. Aus dem Prüfbericht zur zweiten Vorprüfung ergehen nun die folgenden zusätzlichen Auflagen:

Gestaltungsplan

Die angestrebten gestalterischen und architektonischen Qualitäten werden nach Ansicht des Kantons im Gestaltungsplan noch nicht ausreichend gesichert. Neben einer Konkretisierung der Gestaltungsvorgaben zu den Hochbauten werden auch Präzisierungen zur Freiraumgestaltung und Ausgestaltung der oberirdischen Parkplätze gefordert. Das bedeutet, dass diese Punkte im Gestaltungsplan nochmals substantiell ergänzt und präzisiert werden müssen, bevor dieser dem Parlament zur Festsetzung unterbreitet werden kann.

Gewässerraum

Die Vorlage zur Festlegung des Gewässerraums bedarf noch einzelner Anpassungen und ist mit den Anpassungen am Gestaltungsplan abzustimmen.

Zusatzkredit für die Fertigstellung des Gestaltungsplans Schönau

Mit den zwischenzeitlich aufgelaufenen Kosten sowie den zukünftig noch erforderlichen Aufwendungen für die Ergänzung und Präzisierung des Gestaltungsplans, reichen die bisher genehmigten Kredite von insgesamt 124'000 Franken nicht aus. Mit der Nachtragsofferte der asa AG vom 27. Oktober 2020 werden die zusätzlich zu erbringenden Leistungen bis zur Fertigstellung des Gestaltungsplans zum Preis von 40'000 Franken offeriert.

Dies ergibt folgende Gesamtkosten:

Bezeichnung	Betrag
GL-Beschluss, 11.02.2016	45'000.00
Zusatzkredit Stadtrat, 22.11.2017	33'000.00
Zusatzkredit Stadtrat, 18.09.2019	46'000.00
Zusatzkredit Stadtrat, 18.11.2020	40'000.00
Gesamtkosten Gestaltungsplan Schönau	164'000.00

Da nach der ersten kantonalen Vorprüfung mit der Fertigstellung des Gestaltungsplans in 2020 gerechnet wurde, sind in der Investitionsrechnung des Budgets 2021 keine weiteren Ausgaben für den öffentlichen 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. Im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes und des Art. 17 des Leitfadens zur Anwendung der Ausgabekompetenzen (SRB 2020/177) handelt es sich hier um gebundene Ausgaben, da hierzu weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht.

Zusatzkredit für die Fertigstellung der Gewässerraumfestlegung

Wie beim Gestaltungsplan reichen auch bei der Festlegung des Gewässerraums die bisher genehmigten Kredite für die zwischenzeitlich aufgelaufenen Aufwendungen und die zukünftig noch erforderlichen Korrekturen, Ergänzungen und Präzisierungen nicht aus. Gemäss der Offerte vom 27. Oktober 2020 der asa AG werden die zusätzlichen Kosten für die Fertigstellung der Vorlage zur Gewässerraumfestlegung auf 14'000 Franken geschätzt.

Dies ergibt folgende Gesamtkosten:

Bezeichnung	Betrag
Auftragsvergabe (Kompetenz Geschäftsbereichsleitung)	9'900.00
Zusatzkredit Stadtrat, 18.09.2019	22'100.00
Zusatzkredit Stadtrat, 18.11.2020	14'000.00
Gesamtkosten für die Festlegung des Gewässerraums	46'000.00

Im Budget 2020 und 2021 (Konto 6150.3131.00) sind für Planungen und Projektierungen Dritter jeweils 500'000 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

Das Spannungsfeld zwischen dem Denkmal- und Gewässerraumschutz, der naturnahen Umgebung und einer nachhaltigen Arealentwicklung stellt mit dem Wunsch einen mehrheitsfähigen öffentlichen Gestaltungsplan zu formen eine sehr komplexe Aufgabe für alle Beteiligten dar. Mit dem parallel verlaufenden Verfahren der Festlegung des Gewässerraums öffneten sich noch zusätzliche Fragen und Aufgaben, die während des Verfahrens zu lösen waren. Der Umfang und die Intensität der Vertiefung wurden jedoch von den Fachpersonen wesentlich geringer eingeschätzt, als sie nun vom Kanton gefordert werden.

Mit der nunmehr noch anstehenden Konkretisierung der Gestaltungsvorgaben und den Präzisierungen zur Freiraumgestaltung und Ausgestaltung der oberirdischen Parkplätze wird der Gestaltungsplan weiter gestärkt. So kann den Anliegen der Initiative Leu entsprechend der einzigartige Charakter der Schönau mit dem historischen Erbe und dem Naturraum geschützt und eine qualitätsvolle Entwicklung auf allen Ebenen klarer garantiert werden. Die von der HiAG angestrebte Weiterentwicklung des heute als geschlossen empfundenen Areals zu einem durchmischten Quartier mit vielseitigem Angebot soll für Wetzikon einen Mehrwert und einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität darstellen. Die kantonalen Ansprüche an eine detailliertere Definition der geforderten Qualitäten, bereits auf der Ebene der Gestaltungspläne, können für die Entwicklung dieser Gebiete von Vorteil sein. Die daraus entstehenden höheren Aufwendungen sind zukünftig bereits beim Start von neuen Verfahren entsprechend einzurechnen.

Damit der Gestaltungsplan im Frühjahr 2021 beim Kanton zur dritten Vorprüfung eingereicht und die Festsetzung durch das Parlament noch im 2021 erfolgen kann, ist es wichtig, mit der notwendigen Überarbeitung ohne Unterbruch fortzufahren.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin