

**2025/44 6.01.05.02 Grün- und Freiraumplanung
Aufwertung Zentrum Oberwetzikon, Kurzfristige bauliche Massnahmen Migros-Vorplatz 2025, Kreditbewilligung**

Beschluss Stadtrat

1. Vom Projektstand der Aufwertung Zentrum Oberwetzikon wird Kenntnis genommen.
2. Den kurzfristigen baulichen Massnahmen auf dem Migros-Vorplatz (Variante Rückbau WC-Anlage mit Anpassungs- und Instandsetzungsarbeiten) wird zugestimmt.
3. Für die kurzfristigen baulichen Massnahmen auf dem Migros-Vorplatz wird ein Kredit von 90'000 Franken inkl. MWST als neue Ausgabe bewilligt.
4. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung 2025 wie folgt zu belasten:

Konto INV00854-6512.5030.00	90'000 Franken
(Aufwertung Zentrum Oberwetzikon, Vorprojekt öffentlicher Raum)	
5. Der Ressortvorsteher und der Abteilungsleiter werden beauftragt, die Umsetzung der baulichen Massnahmen auf dem Migros-Vorplatz im Rahmen dieser Kreditbewilligung im Jahr 2025 vorzunehmen. Zudem werden sie ermächtigt, den Beschaffungsrichtlinien entsprechende Submissionsverfahren für sämtliche Arbeiten durchzuführen, die Arbeitsvergaben zu tätigen, alle notwendigen Werkverträge rechtsverbindlich zu unterzeichnen sowie weitere Vergaben für notwendige Nebenarbeiten im Rahmen dieses Kreditbeschlusses zu tätigen.
6. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
7. Die Stadtplanung wird beauftragt, ausgehend vom Masterplan "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" (2022) konzeptionell aufzuzeigen, wie der Migros-Vorplatz während der Umbauphase des Oberland-Märts seine Attraktivität beibehalten kann.
8. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
9. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - plan b innenentwicklung ag
 - Zentrumsleitung Migros Oberland Märt
10. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiter und Projektleiter/in Tiefbau
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Abteilungsleiter Sicherheit
 - Bereichsleiterin Baubewilligungen

- Leiterin und Projektleiter Stadtplanung
- Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon ringt seit Jahrzehnten um die Ausgestaltung des Zentrums in Oberwetzikon. Entsprechend besteht das mehrfach politisch postulierte Ziel einer Zentrumsaufwertung zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche. Die Erreichung dieses Ziels erfordert verkehrstechnische und gestalterische Massnahmen. Dieses Vorhaben hat der Stadtrat in seine Legislaturschwerpunkte 2022 – 2026 unter dem Handlungsfeld "Wohnen und Arbeiten" aufgenommen.

Um die Zielvorstellungen zur Gestaltung des Zentrums mit einem zentralen Platz zu entwickeln, wurde im 2021 ein Varianzverfahren durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Interessensvertreterinnen und -vertreter sowie Eigentümerschaften einbezogen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden im Frühjahr 2022 in einen Masterplan überführt. Um ein wahrnehmbares Zeichen zur Aufwertung zu setzen, wurden Sofortmassnahmen erarbeitet und im Sommer 2022 umgesetzt. Zahlreiche Pflanztöpfe, Sitz- und Liegebänke sowie Stühle wurden auf dem Migros-Vorplatz und dem Löwenplatz platziert, um die Aufenthaltsqualität und damit die Adressbildung des Zentrums zu verbessern.

Im 2023 hat der Stadtrat die Erarbeitung des Vorprojekts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" mit Kreditbewilligung und Auftragsvergabe beschlossen (SRB 2023/243 vom 4. Oktober 2023). Die Konzeptphase des Vorprojekts wurde im Sommer 2024 abgeschlossen. Ein Team von Fachplanenden hat ein Aussenraumkonzept für das Gebiet zwischen dem Kreisel Pappelstrasse und der reformierten Kirche erarbeitet. Der Perimeter umfasst den Strassenraum sowie die öffentlichen und halböffentlichen Plätze und Zirkulationsbereiche der angrenzenden Liegenschaften. Das Konzept differenziert zwischen "Zentrumsplatz" und "Chaussée". Dieses Konzept bildet den gegenwärtigen Stand des Projekts ab und wurde dem Stadtrat am 10. Juli 2024 vorgestellt. Gegenwärtig läuft die Koordination mit den betroffenen Eigentümerschaften, um die Rahmenbedingungen für das eigentliche Vorprojekt festzulegen. Anschliessend kann das Vorprojekt ausgelöst werden, was voraussichtlich noch im 1. Quartal 2025 der Fall sein wird.

Die Umsetzung des Projekts "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" steht in direkter Abhängigkeit zum Ersatzneubau des "Oberland Märkt" (Migros) und dem kantonalen Strassenprojekt BGK Bahnhofstrasse, welches eine Sanierung und Umgestaltung der Bahnhofstrasse beinhaltet. Deren Umsetzung wird zwischen 2030 und 2032 erwartet. Der Zeitplan für die Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon ist entsprechend darauf abzustimmen.

Kurzfristige bauliche Massnahmen Migros-Vorplatz 2025

Damit nicht mit allen Aktivitäten bis zur Umsetzung der angrenzenden Projekte gewartet werden muss, kann kurzfristig mittels einfacher Massnahmen eine wirksame Aufwertung der räumlichen Situation erfolgen. Denn der aktuelle Zustand des Zentrums Oberwetzikon weist trotz der bereits getätigten Aufwertungsmassnahmen bauliche und räumliche Defizite auf. Der öffentliche Raum wirkt aufgrund von zahlreichen Informationstafeln, Hinweisschildern und weiteren Ausstattungen, die sich im Laufe der Zeit kumuliert haben, unaufgeräumt und verwahrlost. Rund um das Buswartehaus manifestieren sich sozialräumliche Probleme. Die seit Jahren defekte und darum abgeschlossene Toilettenanlage unter der Überdachung sowie die angrenzenden Flächen erzeugen dunkle Ecken und verstärken das negative Bild.

Mit einfachen baulichen Massnahmen kann hier bereits im 2025 eine wesentliche bauliche, funktionale und sozialräumliche Aufwertung dieses zentralen Migros-Platzes erzielt werden.

Der Fokus liegt dabei auf der ehemaligen, nicht mehr nutzbaren WC-Anlage. Um diese Situation dieses "Unorts" kurzfristig zu verbessern, wurden zwei Handlungsoptionen geprüft:

- Der Rückbau der WC-Anlage
- oder der Abriss des gesamten Unterstands inkl. Bedachung und WC-Anlage.

Während der Rückbau der WC-Anlage kein oder ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren erfordert, sind beim Abriss des Unterstands grössere Anpassungen am Dach und an der Fassade der benachbarten Liegenschaft Bahnhofstrasse 143 erforderlich. Der Abriss des Unterstands würde zudem zu deutlich höheren Investitionen führen und es wäre ein Ersatz für den Fahrgastunterstand (Buswartehaus) zu erstellen.

Der Rückbau der WC-Anlage ist hingegen zeitnah umsetzbar und kann zudem von der Stadt Wetzikon unabhängig von Dritten angegangen werden. Es fallen deutlich geringere Investitionen an. Die wichtigste Massnahme zur Entschärfung der sozialräumlichen Probleme stellt die Verbesserung der Einsehbarkeit dar. Durch den Rückbau der WC-Anlage und Anpassungen der Beschilderung und Möblierung kann dies wesentlich verbessert werden. Anstelle dunkler Ecken entsteht ein gut einsehbarer überdachter Bereich, der Durchblick über den ganzen Migros-Vorplatz ist gewährleistet. Der überdachte Bereich dient im Alltag weiterhin als Fahrgastunterstand oder für den witterungsgeschützten Aufenthalt, bietet aber auch weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem Rückbau der WC-Anlage verbunden ist die Instandsetzung der desolaten Bodenbeläge im direkten Umfeld. Im Bereich des Unterstandes wird ein neuer einheitlicher Bodenbelag eingesetzt und die Veloparkierung optimiert.

Als weitere Verbesserungsmassnahme wird der Migros-Vorplatz übersichtlicher gestaltet, indem unnötige Ausstattungselemente wie Abfalleimer und Tafeln entfernt oder an einen anderen Ort verschoben werden. Dadurch wirkt der Platz weniger überladen und die Gestaltungselemente wie die Möblierung und Pflanzentröge kommen besser zu Geltung.

Die Investitionen für den Rückbau stellen einfache, baulich vorgezogene Massnahmen im Sinne des Masterplans Zentrum Oberwetzikon dar. Mit punktuellen Eingriffen in die Ausstattung und dem Stadtmobiliar wird kurzfristig eine weitere gestalterische Aufwertung erreicht.



Abb. 1: Visualisierung der Anpassungen am Unterstand (*plan b innenentwicklung ag*)

Kosten für die kurzfristigen baulichen Massnahmen Migros-Vorplatz

Für die geplanten baulichen Massnahmen hat die Abteilung Tiefbau den Voranschlag für die Gesamtbaukosten (+/- 30 %) wie folgt zusammengestellt:

Bezeichnung	Betrag
Rückbau WC-Anlage	51'000.00
Instandsetzung Bodenbeläge im Bereich Unterstand	16'500.00
Anpassungen / Ergänzungen Stadtmobiliar	5'700.00
Unvorhergesehenes (15%)	10'980.00
Honorare	6'000.00
Baukosten +/- 30% (inkl. 8,1% MWST)	90'180.00

Die geschätzten Gesamtkosten für die Umsetzung der kurzfristigen Massnahmen belaufen sich auf 90'180 Franken inkl. MWST. Im Budget 2025 sind für die baulichen Massnahmen 100'000 Franken berücksichtigt.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01438:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Tiefbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestition	Mindestens 3 Jahre	90'000.00	30'000.00
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			30'000.00

Umsetzung

Die Umsetzung der kurzfristigen baulichen Massnahmen auf dem Migros-Vorplatz erfolgt im 2025. Die Zuständigkeit liegt bei der Abteilung Tiefbau der Stadt Wetzikon.

Übergangsattraktion auf dem Migros-Vorplatz

Die baulichen Massnahmen tragen zu einer zeitnahen Verbesserung der räumlichen Situation und Hebung der sozialräumlichen Probleme bei. Dies wertet die aktuelle Gesamtsituation auf. Das Zentrum Oberwetzikon wird aktuell massgeblich durch den Oberland Märt als Anziehungspunkt belebt und die umgebenden Nutzungen und Geschäfte profitieren davon. Während der Bauzeit des neuen Einkaufszentrums fällt dieser wichtige Anziehungspunkt im Zentrum Oberwetzikon jedoch weg. Es ist anzustreben, dass das Zentrum Oberwetzikon auch während der Bauzeit ab 2026/2027 bis zur Neueröffnung des Oberland Märts belebt ist und funktioniert. Die Belebung und Anziehungskraft des Zentrums ist auch für die ansässigen Betriebe und Geschäfte wichtig. Die Wirkung der getätigten niederschweligen Verbesserungsmassnahmen soll bis zur vollständigen Umsetzung der Zentrumsaufwertung erhalten bleiben. Im Masterplan "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" von 2022 wurde die Umbauphase des Migros Oberland Märt explizit als Baustein adressiert: die Baustelle soll als "attraktiver, gestaltbarer Part" in die Zentrumsaufwertung einbezogen werden. Die Massnahmen für eine Übergangsattraktion müssen nun konzeptionell vertiefter überprüft und aufgezeigt werden. Sie sind als Zwischennutzungen mit entsprechend verhältnismässigen Investitionen und pragmatischen Ansätzen zu konzipieren. Die Umsetzung hat voraussichtlich ab ca. 2027 mit Baustart des neuen Oberland Märts zu erfolgen. Es wird von einer Bauzeit von ca. 5 Jahren ausgegangen.

Erwägungen

Mit der laufenden Planung zur Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon steht ein attraktives und lebendiges Zentrum in Aussicht. Der Stadtrat zeigt sich erfreut über den plangemässen Projektfortschritt. Die aktuell laufenden Koordinationen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften tragen zu einer hohen Planungssicherheit in der weiteren Projektierung bei. Durch die Abhängigkeit vom Ersatzneubau des "Oberland Märt" (Migros) und dem kantonalen Strassenprojekt kann die Umsetzung aber nicht im eigenen Tempo vorangetrieben werden, sondern findet voraussichtlich erst 2030/2032 statt.

Der Stadtrat bestätigt den Handlungsbedarf für weitere kurzfristige bauliche Massnahmen. Die aktuelle Situation ist zu verbessern und Vorinvestitionen sind sinnvoll. Die sozialräumlichen Probleme sind zeitnah zu lösen. Die bereits getätigten Sofortmassnahmen zur gestalterischen Aufwertung werden durch die genannten baulichen Massnahmen sinnvoll ergänzt. Durch den Rückbau der WC-Anlage, welcher bei der Umsetzung des Projekts zur Aufwertung des Zentrums Oberwetzikon ohnehin notwendig wäre, wird die Einsehbarkeit und damit die soziale Kontrolle deutlich erhöht. Die Reduktion der Ausstattung

gen auf das Wesentliche und eine gezieltere Anordnung lassen die bereits getätigten Sofortmassnahmen besser zur Geltung kommen. Insgesamt erachtet der Stadtrat die baulichen Massnahmen als eine pragmatische und wirkungsvolle Lösung.

Der Stadtrat ist sich den Herausforderungen für das Zentrum Oberwetzikon während der Bauphase des Oberland Märts bewusst. Die Belebung ist für ein Zentrum essenziell. Den temporär wegfallenden Anziehungspunkt Oberland Märt gilt es möglichst zu kompensieren. Der Stadtrat zeigt sich zuversichtlich, dass mit geeigneten Übergangsattraktionen die erforderliche Belebung für ein Zentrum erhalten und die Wartezeit bis zur Gesamtumsetzung so überbrückt werden kann.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin