

2025/20 6.04.02 Projekte
Quartierplanverfahren Mattacker-Mühle, Einleitung des baulichen Vollzugs und Auftragserteilung für die Bauherrenbegleitung

Beschluss Stadtrat

1. Aufgrund des rechtskräftigen Abschlusses des Quartierplans Mattacker-Mühle wird der Bau der Erschliessungsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen im Auftrag und auf Kosten der privaten Grundeigentümerschaften (Kostenverlegung gemäss rechtskräftigem Quartierplan) von Amtes wegen eingeleitet.
2. Die Abteilung Tiefbau wird mit dem baulichen Vollzug der Erschliessungsanlagen beauftragt und mit der Ausgabenkompetenz ermächtigt, den Beschaffungsrichtlinien entsprechende Ingenieur-submissionen zu den Projektierungsarbeiten der Tiefbauprojekte des Quartierplans und der umliegenden städtischen Projekte durchzuführen und unter vorgängiger Anhörung der im Quartierplanverfahren beteiligten Grundeigentümerschaften die Arbeitsvergaben zu tätigen.
3. Für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs zur Realisierung der Erschliessungsanlagen wird die F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Zürich, als externe Bauherrenvertretung mit der Leitung und fachlichen Begleitung der im Quartierplanverfahren Mattacker-Mühle beschriebenen Tiefbauarbeiten beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann seitens der betroffenen Grundeigentümerschaften innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach der Zustellung an die betroffenen Grundeigentümerschaften öffentlich.
6. Mitteilung durch Abteilung Tiefbau an:
 - alle betroffenen Grundeigentümerschaften des Quartierplans Mattacker-Mühle
 - F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Hagenholzstrasse 83B, 8050 Zürich
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Hochbau
 - Leiterin Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Stadtteil Unterwetzikon um den Bahnhof Wetzikon befindet sich im Wandel. Nördlich der Rapperswilerstrasse bestehen schon seit längerer Zeit Bestrebungen zur Aufwertung und städtebaulichen Weiterentwicklung auf der Grundlage verschiedener Quartierpläne. Südlich der Rapperswilerstrasse wird mit dem Masterplan "Stadtraum Bahnhof Wetzikon" ebenfalls die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Stadtraumentwicklung geschaffen.

Bereits seit 1990 versuchen einzelne Grundeigentümerschaften des Gebiets Mattacker-Mühle eine rechtsgenügende Erschliessung und damit die Baureife gemäss § 234 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erlangen. Der Quartierplan Mattacker-Mühle ist seit September 2024 rechtskräftig. Dieser stellt eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebiets Mattacker zwischen der Rapperswilerstrasse, der Kantonsschule Zürcher Oberland und der Sportanlage Meierwiese dar.

Im Gebiet Pestalozzistrasse wurde am 31. Oktober 2012 das amtliche Quartierplanverfahren eingeleitet, welches mit der Festsetzung vom 11. Dezember 2024 auch unmittelbar vor dem Abschluss steht, wobei die Genehmigung noch aussteht.

Die Quartierpläne definieren die Erschliessungsanlagen wie Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen und dergleichen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, die für die Baureife gemäss § 234 PBG erforderlich sind. Innerhalb beider Quartierplanperimeter Mattacker-Mühle und Pestalozzistrasse wurden mit Gestaltungsplänen die Anforderungen an die geplanten Hochbauten konkretisiert. Die Planungen wurden eng koordiniert und aufeinander abgestimmt.

Nach dem rechtskräftigen Abschluss des Quartierplans Mattacker-Mühle kann dort mit dem Bau der definierten Erschliessungsanlagen begonnen werden. Die beteiligten Grundeigentümerschaften können den Bau der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen grundsätzlich auf freiwilliger Basis übernehmen (§ 166 PBG), wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind. Auf Antrag einer bauwilligen Grundeigentümerschaft oder auf Anstoss der kommunalen Baubehörde kann die Einleitung der Bauarbeiten jedoch im Auftrag und auf Kosten der privaten Grundeigentümerschaften auch von Amtes wegen erfolgen (§ 167 PBG). So wurde beim Quartierplan Mattacker-Mühle im technischen Bericht darauf hingewiesen, dass der Stadtrat den baulichen Vollzug innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Quartierplans von Amtes wegen auslösen wird, sofern die Grundeigentümerschaften diesen nicht bereits vorher auslösen.

Seit dem rechtskräftigen Abschluss haben beim Quartierplan Mattacker-Mühle bereits mehrere Grundeigentümerschaften ersucht, den Bau der Erschliessungsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen einzuleiten. Aufgrund der planerischen, technischen und baulichen Abhängigkeiten der Groberschliessungsanlagen (z.B. Fuss- und Radwegverbindungen, Misch- und Meteorwasserkanäle sowie verkehrliche Konzepte) der beiden Quartierpläne Mattacker-Mühle und Pestalozzistrasse ist eine Realisierung der Erschliessungsanlagen von Amtes wegen nicht nur zweckmässig, sondern aufgrund der Komplexität kaum zu umgehen. Nur so kann eine technisch und ablauforganisatorisch koordinierte Realisierung aller öffentlichen und privaten Bauvorhaben ermöglicht und gewährleistet werden.

Bauherrenvertretung für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs

Die Leitung und fachliche Begleitung des baulichen Vollzugs der Quartierplananlagen sowie die Koordination mit den privaten Bauvorhaben und weiteren öffentlichen Tiefbauprojekten stellt eine zentrale Aufgabe dar und soll durch eine externe Bauherrenvertretung erfolgen. Aufgrund des mutmasslichen Auftragswertes und gestützt auf die Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon hat die Abteilung Tiefbau im freihändigen Verfahren verschiedene Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebots mit einer Aufwand- und Kostenschätzung für die Bauherrenvertretung beim Quartierplan Mattacker-Mühle eingeladen.

Das Angebot der F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer, Zürich, hat sich aufgrund des dargelegten Aufgabenverständnisses, des skizzierten Vorgehensvorschlags, der nachgewiesenen Fachkompetenz und des geschätzten Aufwands als das vorteilhafteste erwiesen.

In einem ersten Schritt soll der im Angebot der F. Preisig AG skizzierte Vorgehensvorschlag präzisiert und mit allen Werkträgern der öffentlichen Erschliessungsanlagen sowie den Grundeigentümerschaften der privaten Bauprojekte abgestimmt und in einem Projekthandbuch festgehalten werden. Anschliessend kann die erforderliche Ingenieursubmission zu den Projektierungsarbeiten der Tiefbauprojekte vorbereitet werden.

Im Rahmen des Projekthandbuchs gilt es eine durchdachte Objektgliederung in allen Aufträgen für eine effiziente, nachvollziehbare und übersichtliche Abrechnung gemäss dem Kostenverleger des Quartierplans auszuarbeiten. Ausserdem muss eine geeignete Aufgaben- und Kompetenzenregelung für die Bauherrenvertretung definiert werden.

Erwägungen

Die Rechtskraft des Quartierplans Mattacker-Mühle liegt bereits vor. Beim Quartierplan Pestalozzistrasse wird dies bis zum Sommer 2025 erwartet. Aufgrund der vorliegenden Gesuche einzelner Grundeigentümerschaften und des unmittelbar bevorstehenden rechtskräftigen Abschlusses der beiden Quartierplanverfahren ist es angezeigt, dass die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs beim Quartierplan Mattacker-Mühle bereits heute angegangen werden. So kann möglichst zeitnah mit dem Bau der definierten Erschliessungsanlagen begonnen werden.

Aufgrund der planerischen, technischen und baulichen Abhängigkeiten zwischen den Erschliessungsanlagen der beiden Quartierpläne sowie weiterer öffentlicher Tiefbauprojekte im Umfeld ist eine koordinierte Realisierung nicht nur zweckmässig, sondern auch erforderlich. Der Stadtrat unterstützt das Ansinnen, für die Vorbereitung und Umsetzung des baulichen Vollzugs eine externe Bauherrenvertretung mit der Leitung und fachlichen Begleitung zu beauftragen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin