

Sitzung vom 31. Januar 2023

Beschl. Nr. **2023-35**

6.0.4.0 Bau- und Zonenordnung
Ortsplanungsrevision, Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung;
Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

Ausgangslage

Die ortsplanerischen Instrumente der Stadt Adliswil haben zwischenzeitlich ein Alter erreicht, womit sie nicht mehr den gesetzlichen und gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechen. Während die Richtplanung für einen Zeitraum von 20 bis 25 Jahre ausgelegt wird, beträgt der Planungshorizont bei der Nutzungsplanung 15 Jahre. Aufgrund zahlreicher Anpassungen auf allen Gesetzesstufen ergibt sich daher Handlungsbedarf, um für die künftige Entwicklung von Adliswil gerüstet zu sein.

Richtplanung

Der behördenverbindliche kommunale Richtplan der Stadt Adliswil, bestehend aus dem Verkehrsrichtplan sowie dem Versorgungsplan für die ganze Stadt und dem Siedlungs- und Landschaftsplan für das Gebiet Sunnau-Lebern, wurde im März 1999 von der Baudirektion genehmigt. Mit der Festsetzung der kommunalen Energieplanung im Jahr 2015 wurde der Teil «Wärmeversorgung» des Versorgungsplanes vom Parlament ausser Kraft gesetzt und im Jahr 2014/15 wurde der Teil-Richtplan Siedlung und Landschaft im Gebiet Sunnau-Lebern revidiert. Da sich die Bedürfnisse und Anforderungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Erholung usw. in den letzten Jahren verändert haben, ist es sinnvoll, den kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zu überprüfen.

Nutzungsplanung

Die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung ist auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgerichtet. Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Adliswil erfolgte im Jahr 1995. Zwischenzeitlich fanden mehrere Teilrevisionen statt (Zonenplanänderung «Dietlimoos-Moos» 2017, Teilrevision «Im Tal» 2019, Sonderbauvorschriften «Zentrum Süd» 2019). Der Grossteil der heute geltenden Bestimmungen in der BZO ist demnach bereits über 25 Jahre alt und entspricht in manchen Teilen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und dem übergeordneten Recht. Daher ist die BZO gesamtheitlich zu revidieren.

Die Stadt Adliswil hat bereits diverse Dokumente erarbeitet, die als Grundlage für die Revision der Ortsplanung dienen und in diesem Prozess zu berücksichtigen sind: Stadtentwicklungskonzept (2018), Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete (2018), Stadtteilanalyse (2019) und Gesamtschau Stadt Adliswil (2022).

Am 31. Mai 2022 stimmte der Stadtrat dem Vorgehen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Adliswil zu (2022-182) zu. Dieses beinhaltet eine vorgängige Erarbeitung eines kommunalen Raumentwicklungskonzepts (REK), die Überprüfung des kommunalen Teilrichtplans Siedlung und Landschaft sowie der technischen Aufarbeitung der Bauordnung und Revision des Zonenplans. Die Leistungen für Gesamtrevision der BZO (inkl. Erarbeitung REK und Überprüfung kommunaler Teilrichtplan Siedlung und Landschaft) sollen einem Planungsbüro übertragen werden. Dazu führte die Stadt Adliswil, vertreten durch das Ressort Bau und Planung, ein selektives Vergabeverfahren nach den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen durch (2-stufiges Submissionsverfahren, gemäss Art. 7 Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB).

Projektbeschreibung

1. Ziele

Die Nutzungsplanung wird gemäss den bereits erarbeiteten Grundlagen revidiert. Somit bilden u. a. das Stadtentwicklungskonzept (2018), die Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete (2018), die Stadtteilanalyse (2019) und Gesamtschau Stadt Adliswil (2021) die Basis für die Ausarbeitung eines kommunalen Raumentwicklungskonzepts (REK) und der Überarbeitung der BZO und des Verkehrsrichtplans.

2. Massnahmen

Kommunales Raumentwicklungskonzept (REK)

Vor der eigentlichen Revision der Bau- und Zonenordnung wird, unter Einbezug der Stadtbevölkerung, ein kommunales Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK zeigt Perspektiven, Handlungsfelder und -orte der Stadt Adliswil auf und scheidet Handlungsräume aus, die Gebiete festlegen, in denen Dynamik, eine massvolle Entwicklung oder Aufwertung stattfinden soll sowie auch Gebiete benennt, die zu bewahren sind. Damit definiert das REK beispielsweise die Grundsätze und Ziele für die Stadtentwicklung und dient als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Das REK wird vom Stadtrat verabschiedet.

Kommunaler Richtplan

Abhängig von den Erkenntnissen aus der Erarbeitung des kommunalen REK ist der behördenverbindliche kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft zu überprüfen. Dieser wurde im März 1999 von der Baudirektion genehmigt und im 2014/15 im Gebiet Dietlimoos-Moos teilrevidiert. Im Rahmen der BZO-Revision wird ein allfälliger Revisionsbedarf überprüft. Ist eine Revision notwendig, soll diese in einem separaten Verfahren parallel zur Ortsplanungsrevision durchgeführt werden.

Der Verkehrsrichtplan, dessen Erstellung gemäss § 31 Abs. 2 PBG zwingend vorgeschrieben ist, wird in einem separaten Verfahren revidiert. Ebenfalls der Energieplan, welcher aufgrund angepasster Vorschriften im Energiebereich einer Aktualisierung bedarf.

Bau- und Zonenordnung, Zonenplan

2005 verabschiedete die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)». Das Ziel der Harmonisierung ist es, das Bau- und Planungsrecht für die Schweizer Wirtschaft und Bevölkerung zu vereinfachen und die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch dazu entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Der Kanton hat aufgrund dessen das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung (BBV) revidiert und die Gesetzesänderungen am 1. März 2017 in Kraft gesetzt. Die neuen Vorschriften werden in den Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert resp. die technischen Begriffe angepasst haben.

Weitere Teilrevisionen des PBG sind aktuell beim Kanton in Bearbeitung und werden Auswirkungen auf die kommunale Gesetzgebung haben («Justierungen», «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung») und mit den kommunalen Instrumenten umgesetzt werden sollen.

Auf Basis des erarbeiteten kommunalen REK wird die BZO revidiert. Dabei wird das Baurecht gemäss den Begriffen der IVHB und weiteren Erkenntnissen (z. B. aus der Anwendung bisheriger Vorschriften) technisch aufgearbeitet.

Auftragsvergabe

Die Arbeitsvergabe untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) bzw. der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Aufgrund dessen erfolgt die Auftragsvergabe für die Arbeiten der Ortsplanungsrevision im selektiven Verfahren.

Die Planerleistungen wurden öffentlich ausgeschrieben (www.simap.ch). Auf die Ausschreibung vom 6. September 2022 haben sich vier Projektteams beworben (Stufe «Präqualifikation»). Aufgrund der Eignungskriterien wurden alle vier Planungsbüros zur Angebotseinreichung und Aufgabenbearbeitung zugelassen (Stufe «Angebot»).

Die Auswertung erfolgte nach den Zuschlagskriterien: Referenzen der Schlüsselpersonen (10%), Methodik zur Ortsplanungsrevision (40%), Bearbeitung der Aufgabenstellungen (15%), Honorarangebot (25%) und Offertpräsentation (10%).

Die vier eingereichten Offerten mit den Phasen «Raumentwicklungskonzept», «Überprüfung kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft» und «Revision BZO und Zonenplan», bewegen sich zwischen CHF 174'088 und CHF 440'000 (exkl. MwSt. 7.7%).

Aufgrund der Prüfung der Zuschlagskriterien empfiehlt das Beurteilungsgremium die Offerte des Planungsbüros PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich, zu berücksichtigen. Die angegebenen Referenzen der Schlüsselpersonen weisen eine gute Vergleichbarkeit zur Aufgabe der Ortsplanungsrevision der Stadt Adliswil auf. Sie zeigen auf, dass die PLANAR AG bereits ähnliche Fragestellungen erfolgreich bearbeitet hat.

Die in den Offertunterlagen ausgeführte Aufgabenanalyse und die Lösungsvorschläge haben hinsichtlich deren Plausibilität und Machbarkeit überzeugt. Das Vorgehenskonzept, der Planungsablauf und der aufgeführte voraussichtliche Aufwand entsprechen den Erwartungen. Die gestellte Aufgabe wurde gut gelöst und das Planungsbüro konnte an der Präsentation seiner Offerte überzeugen. Insgesamt weist das Angebot der PLANAR AG die beste Erfüllung der Zuschlagskriterien und das beste Preis-/Leistungsverhältnis auf.

Kreditantrag

	Kreditbedarf [CHF]
REK und Überprüfung kommunaler Richtplan	
Honorarkosten (inkl. 5% Rabatt)	94'335
Nebenkosten und Reserve (13% der Honorarkosten)	12'264
Total Honorarkosten (exkl. MwSt.)	106'599
MwSt. (7.7%)	8'208
Total Honorarkosten REK und Richtplan (inkl. MwSt.)	114'807
Projektleitung Bau und Planung*	9'185
Total Kosten REK und Richtplan (inkl. MwSt., gerundet)	124'000
Bau- und Zonenordnung, Zonenplan	
Honorarkosten (inkl. 5% Rabatt)	127'253
Nebenkosten und Reserve (13% der Honorarkosten)	16'543
Total Honorarkosten (exkl. MwSt.)	143'796
MwSt. (7.7%)	11'072
Total Honorarkosten BZO und Zonenplan (inkl. MwSt.)	154'867
Projektleitung Bau und Planung*	12'389
Total Kosten BZO und Zonenplan (inkl. MwSt.)	168'000
Gesamtkreditbedarf (inkl. MwSt., gerundet)	292'000

* Eigenleistungen: Kommunikation, Veranstaltungen, Drucksachen etc.

Die Gesamthonorarkosten belaufen sich auf rund CHF 270'000 (CHF 114'807 + CHF 154'867).

Im Finanzplan 2022 – 2026 sind für die Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung CHF 300'000.00 eingestellt (Konto Nr. 202.5290.10). Für das kommunale Raumordnungskonzept sind CHF 150'000.00 eingestellt (Konto Nr. 202.5290.16).

Grobtermine

Der Planungsprozess sieht folgenden groben Zeitablauf vor:

Start der Arbeiten:	ca. März 2023
Kommunales REK:	bis ca. Mai 2024
Überprüfung Kommunale Richtplanung:	bis ca. März 2025
Kommunale Nutzungsplanung:	bis ca. September 2025
Festsetzung durch Grossen Gemeinderat:	bis ca. November 2025
Genehmigung durch Regierungsrat:	bis ca. März 2026

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. c und d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Erarbeitung eines Raumentwicklungskonzepts wird ein Verpflichtungskredit von CHF 124'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 202.5290.16 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Ortsplanungsrevision – bestehend aus der Überprüfung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft sowie der Revision der Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan – wird ein Verpflichtungskredit von CHF 168'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 202.5290.10 bewilligt und freigegeben.
- 3 Die Planerleistungen werden gestützt auf die Offerte vom 4. März 2022 zu einer Vergabesumme von total CHF 270'000.00 inkl. MwSt. an das Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich, vergeben.
- 4 Das Ressort Bau und Planung wird ermächtigt, die entsprechenden Vertragsverhandlungen mit dem Büro PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich, zu führen.
- 5 Mit dem Vollzug dieses Beschlusses und zur Unterzeichnung der Verträge wird der Ressortleiter Bau und Planung ermächtigt.
- 6 Gegen Disp. 3 dieses Beschlusses kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich.

- 8 Mitteilung an:
- 8.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 8.2 Ressortvorsteherin Finanzen
 - 8.3 Ressortleiter Bau und Planung
 - 8.4 Projektleiterin Stadtplanung
 - 8.5 Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich
(mit separatem Schreiben)
 - 8.6 Restliche Submittenten der Stufe «Angebot» (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber