Ausschreibung der Planerleistung für Gesamtrevision der Nutzungs-planung der Stadt Wädenswil

1. März 2019

Inhaltsverzeichnis

Ausganglage 1
Planerische Grundlagen, Veränderung der übergeordneten Festlegungen und möglicher Anpassungsbedarf 2
Inhalt und Umfang des Auftrags 5
Organisation und Ablauf der Arbeiten 8
Terminplan 11
Angaben zur Ausschreibung 12
Angaben zur Submission 14
Schlussbestimmungen 17

Ausganglage

Der Gemeinderat hat am 9. Juli 2018 den kommunalen Richtplan festgesetzt. Die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans erfolgte gestützt auf die Innenentwicklungsstrategie (IES) und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) unter besonderer Beachtung der Ziele "Entwicklung nach Innen" und "Sicherung von Arbeitsplätzen" und wurde von der Stadtentwicklungskommission (StEK) begleitet.

Die Erarbeitung der kommunalen Richtplanung erfolgte durch ein klassisches Verfahren mit einer öffentlichen Auflage nach PBG. Aus den Einwendungen und Diskussionen mit der Bevölkerung wurde erkannt, dass die Bevölkerung ein hohes Interesse an der Stadtentwicklung hat. Die Mitwirkung bei der anstehenden BZO-Revision soll über den gesetzlich vorgeschriebenen Prozess hinausgehen, so dass sich auch Interessenvertreter aus der Bevölkerung und der Wirtschaft einbringen können. Ein Partizipationsverfahren und der Austausch mit der Bevölkerung werden für eine erfolgreiche Gesamtrevision als essenziell erachtet.

Am 21. Mai 2017 stimmte die Bevölkerung von Wädenswil, Schönenberg und Hütten dem Zusammenschlussvertrag zu. Die Fusion wurde auf den 1. Januar 2019 vollzogen. Im Vertrag zum Zusammenschluss wurde festgehalten, dass die Bau- und Zonenordnungen der Vertragsgemeinden innerhalb der bisherigen territorialen Grenzen ihre Gültigkeit behalten bis zum Inkrafttreten einer für das gesamte Gebiet der erweiterten Gemeinde gültigen Bau- und Zonenordnung. Diese ist dem Gemeinderat Wädenswil (Parlament) bis spätestens im Jahr 2022 zum Beschluss zu unterbreiten.

Aufbauend auf dem neuen Richtplan und den Erkenntnissen aus dessen Verfahren sowie den Vorgaben für die Fusion mit Schönenberg und Hütten wird die Stadt Wädenswil ab 2019 eine ordentliche Bau- und Zonenordnung (BZO) - Revision angehen. Diese wird in erster Linie die Behandlung der kurzfristigen Massnahmen des Richtplans sowie das Zusammenführen der drei verschiedenen BZO beinhalten sowie die Anpassung der neuen BZO an die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Zu diesem Zweck schreibt die Stadt Wädenswil zwei Mandate für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung aus. Das Mandat für die Erarbeitung der Inhalte der Gesamtrevision erfolgt in diesem offenen Verfahren. In einem separaten Einladungsverfahren wird das Mandat für Kommunikation / Moderation / Partizipation vergeben.
Das Mandat Planungsbüro erarbeitet die Inhalte der Gesamtrevision und unterstützt den Stadtrat, die Projektsteuerung, das Projektteam und das Kommunikationsteam in den verschiedenen Prozessen. Aufgrund der Aufgabenstellung muss das Planungsbüro über ausgewiesene Kompetenzen in den Bereichen Städtebau, Architektur, Baurecht, Landschaftsarchitektur, Freiraumplanung und Kommunale Richt- und Nutzungsplanung verfügen. Erfahrungen in Planungsprozessen mit Beteiligung werden ebenfalls als wichtig erachtet, da sie mit dem Mandat Kommunikation / Moderation / Partizipation eng zusammenarbeiten werden.

Planerische Grundlagen, Veränderung der übergeordneten Festlegungen und möglicher Anpassungsbedarf

---

Das Planungsinstrument der kommunalen Nutzungsplanung gilt als ausführender kommunaler Erlass des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gemäss § 3 Abs. 2 PBG. Die Gemeinden sind zur Planung verpflichtet. Die Planungen sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen. Sie haben den übergeordneten Planungen zu entsprechen, sodass sich bei relevanten Veränderungen der übergeordneten Planungen eine Planungspflicht der Gemeinden ergeben kann. In den letzten Jahren haben sich bei den übergeordneten Festlegungen einige Veränderung ergeben, welche einen Anpassungsbedarf an der kommunalen Nutzungsplanung auslösen.

Wichtige Änderungen sind:

- <u>Revision kantonaler Richtplan:</u>
  Der kantonale Richtplan wurde in den letzten Jahren mehrmals angepasst. Besonders relevant ist die Gesamtrevision, welche zahlreiche Überarbeitungen mit sich gebracht hat. Insbesondere wurde beispielsweise das Instrument "Raumordnungskonzept" als übergeordnete strategische Vorgabe in den letzten Jahren zu einem wichtigen richtungsweisenden Instrument, welches wohl auch auf kommunaler Ebene in der einen oder anderen Form eingeführt werden sollte. Zudem sind im kantonalen Richtplan Planungsaufgaben beschrieben, welche teilweise auch durch die Gemeinden umzusetzen sind. Es ist auf dieser Basis zu prüfen, in welchen Themenfeldern überall Anpassungsbedarf auf kommunaler Stufe besteht.

- <u>Revision regionaler Richtplan:</u>
  Der regionale Richtplan Zimmerberg wurde umfassend revidiert. Es sind darin Planungsaufgaben beschrieben, welche mehrheitlich durch die Gemeinden umzusetzen sind. Es ist auf dieser Basis zu prüfen, in welchen Themenfeldern überall Anpassungsbedarf auf kommunaler Stufe besteht. Insbesondere ist zu prüfen, wie in Mischgebieten mind. 20% Gesamtnutzfläche für Arbeiten zu sichern sind.

- <u>Revision kommunaler Richtplan:</u>
  Die wichtigsten Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung sind:
  - Weitere Quartieranalysen analog der exemplarischen Vorgabe der IES
  - Mindestausnutzung für Neubauten
  - Sichern und Fördern von qualitätsvoller Verdichtung durch Konkurrenzverfahren
  - Vereinbarkeit der Zentrumsnutzung mit dem schutzwürdigen Ortsbild
  - Umsetzung der Entwicklungsplanung Zentrumsgebiet Ortsteil Au
  - Kernzonenpläne sind inhaltlich zu überprüfen und anzupassen
  - Weilerkernzone Herrlisberg
  - Entwicklung regionales Arbeitsplatzgebiet Neubüel (langfristig)
  - Nutzweise in Industrie- und Gewerbezonen differenzieren
  - Aussichtspunkte sichern
  - Risiken aus Naturereignissen und aus Störfallrisiko miteinbeziehen
  - Anreiz zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes anstreben

- Nutzungsplanung mit Hütten und Schönenberg überführen:
  Die heutigen Bau- und Zonenordnungen sind sehr unterschiedlich. Die zukünftige Bau- und Zonenordnung soll umfassend harmonisiert und auf eine neue Grundlage gestellt werden. Es gilt weiter zu beachten, ob weitere Anpassungen von Verordnungen und Gesetzen notwendig sind.

- Zonen für erneuerbare Energien, Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG):
  Das PBG wurde um einen neuen Paragraphen ergänzt, welcher den Gemeinden ermöglicht, in der Bau- und Zonenordnung für im Zonenplan bezeichnete Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu treffen. Es ist zu klären, ob und für welche Gebiete von dieser neuen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll.

- Harmonisierung der Baubegriffe, Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG):
  Die kantonale Gesetzgebung (PBG, ABV, BVV und BVV II) wurde an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

- Preisgünstiger Wohnraum (PBG):
  Das PBG wurde mit § 49b betreffend preisgünstigen Wohnraum ergänzt und der Regierungsrat des Kantons Zürich hat eine entsprechende Verordnung erlassen. Sobald diese in Kraft tritt, stellt sich die Frage nach deren Umsetzung in der BZO.

- Mehrwertabgabe (MAG)
  Der Regierungsrat hat am 7. Februar 2018 den Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) an den Kantonsrat überwiesen. Gemäss RPG müsste die neue Regelung bis 30. April 2019 in Kraft treten. In der neuen BZO sind diese neuen Vorgaben umzusetzen. Insbesondere sollen städtebauliche Verträge explizit zugelassen werden und es wird die maximale Höhe des kommunalen Mehrwertausgleichs festzulegen sein. Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 hat die Baudirektion mittgeteilt, dass die Frist bis 30. April 2019 nicht eingehalten werden kann. Somit steht fest, dass ein Einzonungsverbot bis zur Inkraftsetzung des MAG erlassen wird.

- Energieplan 2009 / Masterplan Energie 2020+ / Energiestadt Gold
  Der Stadtrat hat in seinen Legislaturschwerpunkten 2018 bis 2022 festgesetzt, dass die Stadt eine zukunftsorientierte Energiepolitik auf der Grundlage des Masterplans 2020+ betreibt. Dieser hält fest, dass zur Förderung von energetischen Sanierungen bestehender Gebäude Anreizsysteme in den kommunalen Gesetzgebungen evaluiert und bei Eignung umgesetzt werden. Ebenso wird das Label Energiestadt Gold angestrebt. Auf Grund dessen befindet sich der Energierichtplan 2009 in der Überarbeitung.

- Leitbild Zürichsee 2050
  Die Rahmenbedingungen für das Bauen am Zürichseeufer haben sich in den letzten Jahren entscheidend verändert. Auf der Basis des Berichts "Synthese Workshopverfahren, Planen und Bauen am Zürichseeufer" wird derzeit das PBG im Bezug auf das Planen und Bauen am See revidiert. Es wird mit dem § 67a ein neuer Paragraph eingeführt,

welcher die Gemeinden dazu verpflichtet für die Bauzonen im Uferbereich von Seen ergänzende Festlegungen zu Bauten, Anlagen und Umschwung zu treffen, welche sich an den regionalen Vorgaben orientieren.
Die aktuelle Teilrevision des regionalen Richtplans wird diese regionalen Vorgaben definieren, welche den Gemeinden eine Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung bieten. Dies unter der Annahme, dass der § 67a in der Fassung rechtskräftig wird, wie er am 20. Juni 2018 vom Regierungsrat an den Kantonsrat verabschiedet wurde.

Inhalt und Umfang des Auftrags

Die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung ist einer gesamtheitlichen Revision zu unterziehen. Die Revision hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich zu erfolgen.

Phase 1 Handlungsbedarf aufzeigen / Grundlagen erarbeiten

In der Phase 1 werden die für die BZO-Revision relevanten, planungsrechtlichen Grundlagen überprüft, gewichtet und aufeinander abgestimmt. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit der StEK. Bei spezifischen Fragen wird die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission (SDK) konsultiert. Wichtige Grundsatzentscheide werden durch den Stadtrat beschlossen. Die wichtigen inhaltlichen Ziele dabei sind:

- Untersuchung und Bedeutung von Nutzungsziffern
  Gemäss § 251 lit a. PBG können die zulässige Ausnützung durch Ausnützungs-, Überbauungs-, Grünflächen- und Baumassenziffern festgelegt werden. Die einzelnen Ziffern eignen sich für unterschiedliche Zwecke. Deren Verwendung sollte deshalb so erfolgen, dass die damit angestrebten raumplanerischen Ziele auch tatsächlich erreicht werden können.

- Überführen der Nutzungsplanung von Hütten und Schönenberg
  Die heutigen drei BZO sind sehr unterschiedlich. Die zukünftige BZO soll umfassend harmonisiert und auf eine neue Grundlage gestellt werden. Unter anderem ist die Umwandlung von der BMZ zur AZ (betrifft Schönenberg) vorgängig anhand konkreter Bauprojekte zu analysieren. Weiter ist zu überprüfen, ob eine Anpassung der Abstellplatzverordnung nötig ist, da entsprechende Bestimmungen in Schönenberg und Hütten in der BZO integriert sind.

- Umsetzung der Nutzungsdichten aus der Richtplanung mit Nutzungsziffern
  Die Nutzungsdichte, welche in der Richtplanung Anwendung findet, ist über konkrete Nutzungsziffern gemäss § 251 lit a. PBG verbindlich festzulegen. Damit erfolgt die eigentliche Umsetzung der richtplanerischen Vorgaben zur Nutzungsdichte im kommunalen Nutzungsplan. Dabei sind die Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung (siehe Kapitel "Planerische Grundlagen, Veränderung der übergeordneten Festlegungen und möglicher Anpassungsbedarf") zu berücksichtigen.
  Dabei sind die vorhandenen und herbeizuführenden Nutzungspotenziale der Siedlungsentwicklung nach innen umfassend zu erheben.

- Prüfung neuer und diverser Anpassungen der Bauordnung aufgrund von:
  a) Praxiserfahrungen
  b) Regelung für Zonen für erneuerbare Energien
  c) Harmonisierung Baubegriffe
  d) Mehrwertabgabe
  e) Preisgünstiger Wohnraum
  f) Mögliche Neueinzonungen im Gebiet Neubüel

- <u>Wichtigste Aufträge aus der kommunalen Richtplanung:</u>
  a) Weitere Quartiersanalysen analog der exemplarischen Vorgabe der IES
  b) Mindestausnutzung für Neubauten
  c) Sichern und Fördern von qualitätsvoller Verdichtung durch Konkurrenzverfahren
  d) Vereinbarkeit der Zentrumsnutzung mit dem schutzwürdigen Ortsbild
  e) Umsetzung der Entwicklungsplanung Zentrumsgebiet Ortsteil Au
  f) Kernzonenpläne sind inhaltlich zu überprüfen und anzupassen
  g) Neue Weilerkernzone Herrlisberg
  h) Entwicklung regionales Arbeitsplatzgebiet Neubüel (langfristig)
  i) Nutzweise in Industrie- und Gewerbezonen differenzieren
  j) Aussichtspunkte sichern, Aussichtschutzpläne erstellen
  k) Risiken aus Naturereignissen und aus Störfallrisiko miteinbeziehen
  l) Anreiz zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes anstreben
  m) Bedarf an einem Erschliessungsplan prüfen

- <u>Nicht Bestandteil der Arbeiten sind:</u>
  a) Waldabstandslinien
  b) Gewässerraum / -abstandslinien

Da die inhaltlichen Weichenstellungen bereits in dieser Phase erfolgen, ist auch die Bevölkerung in Form von Quartier- und Themen-Foren in diesen Prozess einzubeziehen.

Phase 2 Entwurf BZO-Revision

Auf Basis der Resultate und Beschlüsse aus der Phase 1 ist die neue Bau- und Zonenordnung zu revidieren, respektive neu zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgt wieder zusammen mit der StEK. Dabei soll das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) in die Erarbeitung miteinbezogen werden, um die spätere offizielle Vorprüfung zu entlasten. Auch in dieser Phase wird die Bevölkerung in Form von Quartier- und Themen-Foren in den Prozess miteinbezogen.

Phase 3 Miteinbezug ARE / Vorprüfung / öffentliche Auflage / Einwendungen

In der Phase 3 werden die Entwürfe durch die kantonalen Behörden geprüft. Gleichzeitig hat die Bevölkerung in der Mitwirkung nach PBG die Gelegenheit, sich zu den Entwürfen zu äussern. Zu Beginn der Mitwirkung werden an einer öffentlichen Informationsveranstaltung die neuen Bestimmungen der Nutzungsplanung erläutert. Während der Auflage werden Sprechstunden für die Bevölkerung angeboten, welche durch die Projektsteuerung wahrgenommen werden.
Die Entwürfe werden aufgrund der Mitwirkungseingaben und dem kantonalen Vorprüfungsbericht überarbeitet und mittels Stadtratsbeschluss dem Gemeinderat zur Festsetzung eingereicht.

Phase 4 Beschluss / Genehmigung

Die eingereichten Festsetzungsakten werden durch die gemeinderätliche Raumplanungskommission (RPLK) vorbehandelt. Deren Beratung erfolgt durch die Projektsteuerung. Der Bericht der RPLK mit allfälligen Änderungsanträgen wird dem Gemeinderat zum Beschluss empfohlen. Die durch den Gemeinderat angepassten Akten werden überarbeitet und der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Über alle Phasen: Kommunikation / Quartier- / Themen-Foren

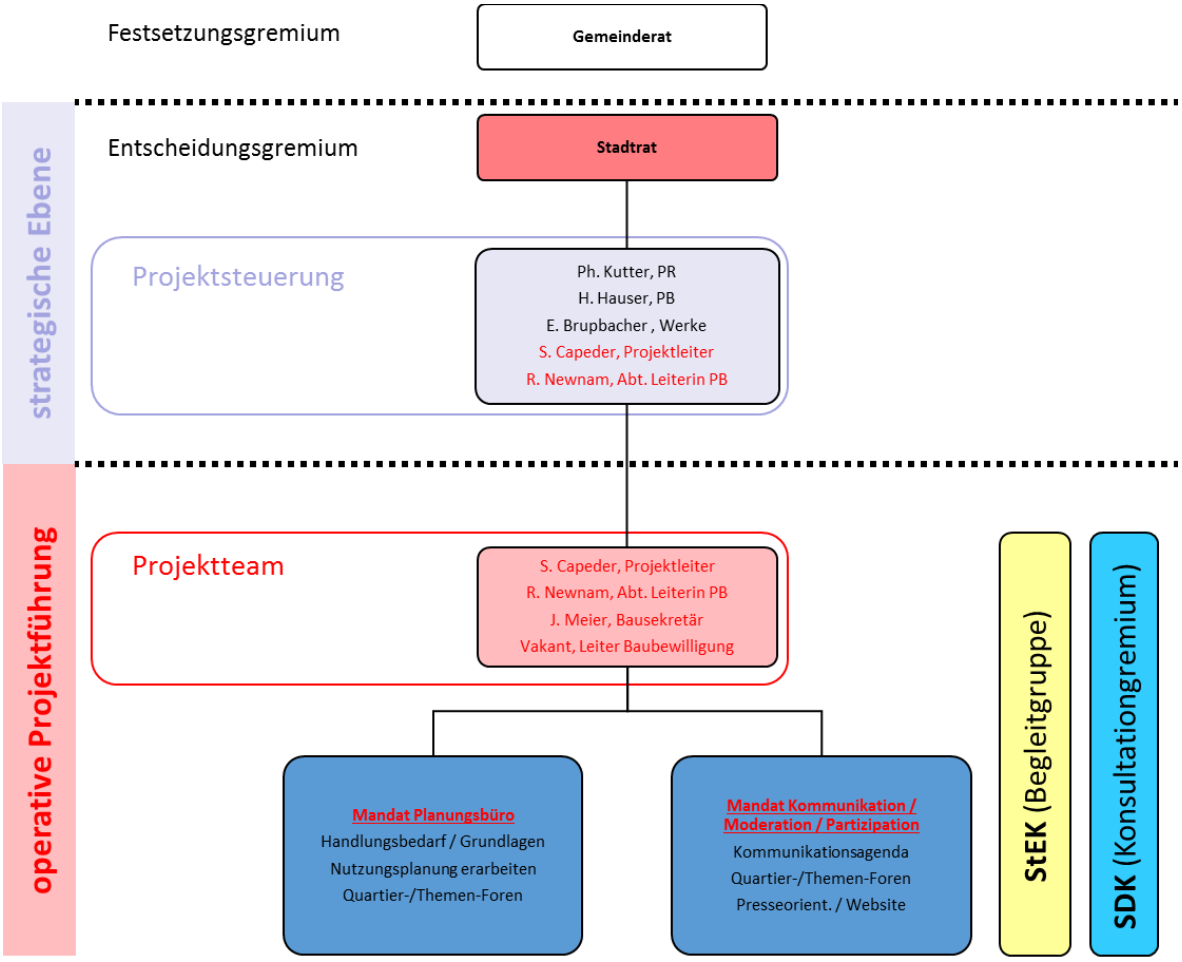
Der Austausch mit der Bevölkerung wird für den Erfolg der Gesamtrevision der Nutzungplanung als essentiell betrachtet. Dazu gehören neben Information und Kommunikation mit der Öffentlichkeit, auch in den Prozess eingebundene Quartier- / Themen-Foren (Workshops). Sie haben das Ziel, die notwendige Legitimation, Akzeptanz bei den wichtigsten Akteuren und letztlich die Zustimmung bei der stimmberechtigten Bevölkerung schrittweise aufzubauen. Es sind in der Phase 1 und 2 jeweils sieben Quartier- und drei Themen-Foren vorgesehen. Die Einteilung der Quartiere und Zuweisung der Themen sind in einem späteren Zeitpunkt zu definieren.

Zur Kommunikation BZO-Revision zählen die fachliche Mitwirkung, der analoge und digitale Dialog mit Interessens- und Zielgruppen sowie die verschiedenen Instrumente und Massnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit (Web, Medienarbeit, Veranstaltungen, Quartier- / Themen-Foren usw.).

Die Organisation und Moderation von Planungsprozessen mit vielen Beteiligten wird durch ein separates Mandat an ein/eine entsprechend spezialisierte(s) Büro/Person vergeben. Das Planungsbüro wird jedoch das Mandat Kommunikation / Moderation / Partizipation entsprechend unterstützen und an den Terminen teilnehmen.

Organisation und Ablauf der Arbeiten

Die Gesamtrevision der BZO wird durch zwei Gremien begleitet. Es gibt eine Aufteilung zwischen operativer und strategischer Ebene. Die politische Führung sowie die Kommunikation werden auf der strategischen Ebene durch die Projektsteuerung wahrgenommen. Die operative und fachliche Projektführung übernimmt das Projektteam unter der Leitung von Sandro Capeder. Die Verantwortung trägt politisch die Projektsteuerung und fachlich das Projektteam. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird vom Stadtrat auf Empfehlung der Projektsteuerung beschlossen und dem Gemeinderat zur Festsetzung beantragt.



<u>Gemeinderat</u>
Die Nutzungsplanung wird vom Gemeinderat festgesetzt und bedarf der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Der Gemeinderatsbeschluss über die Nutzungsplanung untersteht dem fakultativen Referendum.

<u>Stadtrat</u>
Der Stadtrat ist Auftraggeber der Gesamtrevision der BZO.

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung besteht aus einer Delegation aus dem Stadtrat sowie aus dem Projektleiter und der Leiterin der Abteilung Planen und Bauen. Folgende Stadträte bilden die Delegation:

- Philipp Kutter, Stadtpräsident
  - Mitglied des Finanz- und Immobilienausschusses
  - Präsident der Stadtentwicklungskommission

- Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen
  - Präsident der Baukommission
  - Präsident der Stadtbild- und Denkmalpflegekommission
  - Mitglied der Stadtentwicklungskommission
  - Mitglied der Verkehrskommission

- Ernst Brupbacher, Stadtrat Werke
  - Präsident der Energiekommission
  - Mitglied der Baukommission
  - Mitglied der Verkehrskommission
  - Mitglied des Finanz- und Immobilienausschusses

Projektteam

Die Projektleitung der Gesamtrevision der BZO wird durch Sandro Capeder, Dienststelle Raumplanung, wahrgenommen. Weiter wird das Projektteam durch Rita Newnam, Abteilungsleiterin Planen und Bauen, Jan Meier, Bausekretär und Leiter Bewilligung (vakant) ergänzt. Das Projektteam wird bei Bedarf und themenbezogen stadtinterne wie auch -externe Fachpersonen beiziehen und sich beraten lassen.

StEK

Die Stadtentwicklungskommission wird den Planungsprozess als Begleitgruppe in einem regelmässigen Rhythmus eng begleiten.

- Philipp Kutter, Stadtpräsident, Vorsitz
- Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen, Mitglied
- Jonas Erni, Stadtrat Sicherheit und Gesundheit, Mitglied
- Roberto Frigg, Quartiervertreter Au, Mitglied
- Barbara Jud, Quartiervertreterin Wädenswil, Mitglied
- Urs Hilber, Direktor ZHAW, Mitglied
- Florian Voemel, Architekt Wädenswil, Mitglied
- Markus Morger, Leiter Soziales, Mitglied mit beratender Stimme
- Rita Newnam, Leiterin Planen und Bauen, Mitglied mit beratender Stimme

SDK

Zu spezifischen Fragen in Themen Stadtplanung, Städtebau, Architektur, Aussenraumgestaltung (öffentlicher Raum), Denkmalpflege und Ortsbildschutz wird die Stadtbild- und Denkmalpflegekommission zur Konsultation herangezogen. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen (Vorsitz)
- Corinne Müller, 2m Architekten, Wädenswil
- Fredy Fischli, Denkmalpfleger, Wädenswil

- Thomas Reichelt, Reichelt Architektur + Bauleitung, Schönenberg
- Andreas Felber, atool Architekten, Wollerau (beratend)
- Beat Suter, Raum-/Städteplaner, Metron, Brugg AG (beratend)

Mandat Planungsbüro

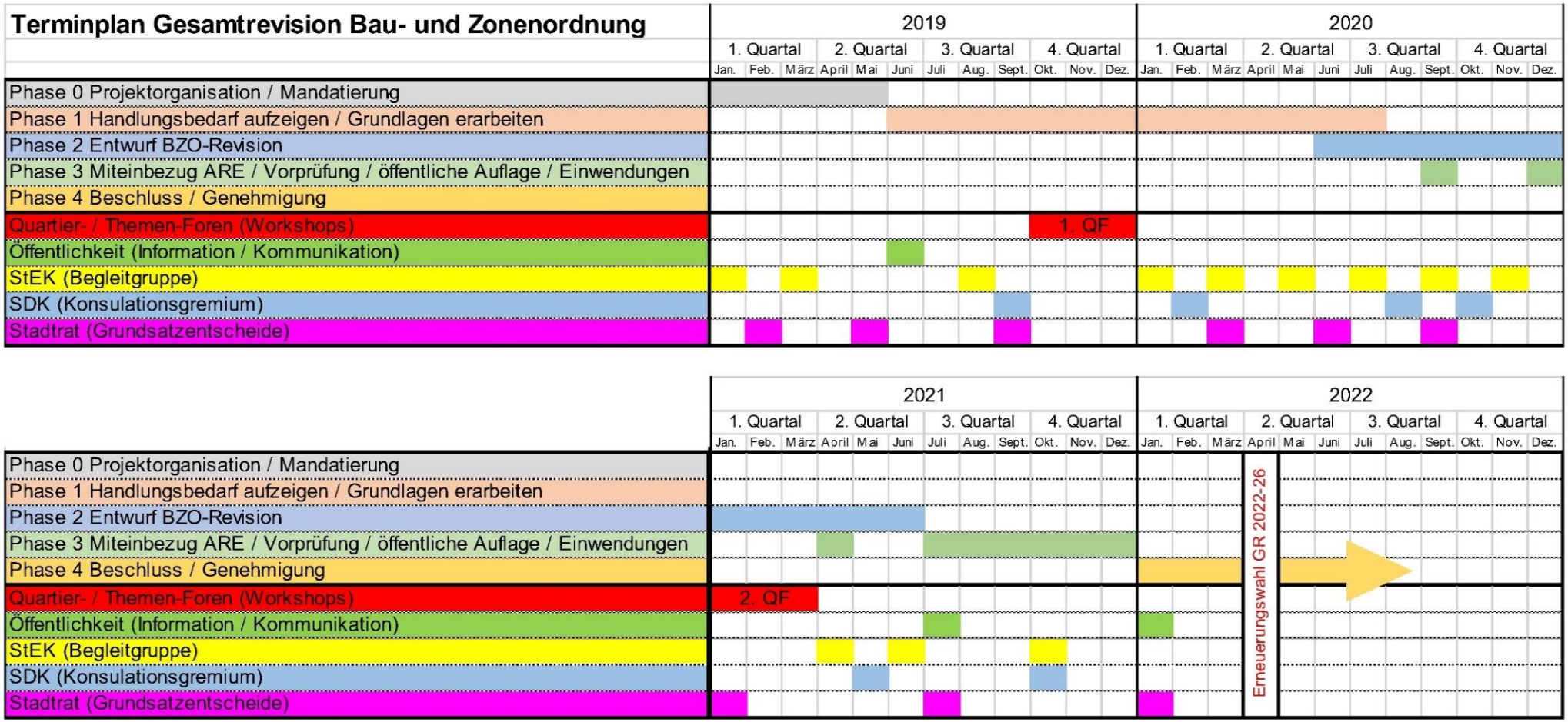
Das Planungsbüro erarbeitet die Inhalte der Gesamtrevision und unterstützt den Stadtrat, die Projektsteuerung, das Projektteam und das Kommunikationsteam in den verschiedenen Prozessen. Aufgrund der Aufgabenstellung muss das Planungsbüro über ausgewiesene Kompetenzen in den Bereichen Städtebau, Architektur, Baurecht, Landschaftsarchitektur, Freiraumplanung und Kommunale Richt- und Nutzungsplanung verfügen. Erfahrungen in Planungsprozessen mit Beteiligung werden ebenfalls als wichtig erachtet, da sie mit dem Mandat Kommunikation / Moderation / Partizipation eng zusammenarbeiten werden. Das Planungsbüro muss in der Lage sein, die Stadt während mehrerer Jahre zu unterstützen und die vereinbarten Kosten und Termine einzuhalten. Dazu sind entsprechende Nachweise bzw. Controllinginstrumente auszuweisen. Ebenso ist sicherzustellen, dass die Daten der neuen Zonenpläne gemäss den Anforderungen des Kantons (Geodatenmodell) aufgebaut sind und abgegeben werden können.

Mandat Kommunikation / Moderation / Partizipation (separates Mandat)

Der Austausch mit der Bevölkerung wird für den Erfolg der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als essentiell betrachtet. Zur Kommunikation BZO-Revision zählen die fachliche Mitwirkung, der analoge und digitale Dialog mit Interessens- und Zielgruppen sowie die verschiedenen Instrumente und Massnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit (Web, Medienarbeit, Veranstaltungen). Weiter sind in den Prozess eingebundene Quartier- / Themen-Foren (Workshops) vorgesehen. Sie haben das Ziel, die notwendige Legitimation, Akzeptanz bei den wichtigsten Akteuren und letztlich die Zustimmung bei der stimmberechtigten Bevölkerung schrittweise aufzubauen.

Die Kommunikation soll Inhalte auf den Punkt bringen: verständlich, überzeugend und informativ. Planungen sind in der Regel komplizierte, abstrakte Verfahren. Ihre Resultate betreffen die Bevölkerung aber sehr direkt. Deshalb ist es wichtig, Visionen und Meilensteine frühzeitig und regelmässig zu thematisieren. Eine aktive und offene Kommunikation macht die Gesamtrevision mehrheitsfähig. Sie soll fortlaufend thematisieren – in der Bevölkerung, in der Politik und in den Medien.

Terminplan


Terminplan Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung
2019
2020
2021
2022
1. Quartal
2. Quartal
3. Quartal
4. Quartal
Jan.
Feb.
März
April
Mai
Juni
Juli
Aug.
Sept.
Okt.
Nov.
Dez.
Phase 0 Projektorganisation / Mandatierung
Phase 1 Handlungsbedarf aufzeigen / Grundlagen erarbeiten
Phase 2 Entwurf BZO-Revision
Phase 3 Miteinbezug ARE / Vorprüfung / öffentliche Auflage / Einwendungen
Phase 4 Beschluss / Genehmigung
Quartier- / Themen-Foren (Workshops)
1. QF
2. QF
Öffentlichkeit (Information / Kommunikation)
StEK (Begleitgruppe)
SDK (Konsulationsgremium)
Stadtrat (Grundsatzentscheide)
Erneuerungswahl GR 2022-26

Angaben zur Ausschreibung

Auftraggeberin, Adresse für Einreichung Angebot: Stadt Wädenswil, Dienststelle Raumplanung, z.H. Sandro Capeder, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil

Publikationsdatum (Simap): 1. März 2019

Eingabe Angebot: 3. Mai 2019, 12:00 Uhr (Eingang bei der Vergabestelle, der Poststempel ist nicht massgebend).

Auskunftsstelle / Fragenbeantwortung:

Sandro Capeder, Planen und Bauen
Tel. Nr. 044 789 73 26
sandro.capeder@waedenswil.ch

Fragen sind bis spätestens am 18. März 2019 per E-Mail an Sandro Capeder zu richten. Die Beantwortung erfolgt an alle Anbietenden bis spätestens 25. März 2019.

Offertöffnung: 6. Mai 2019, 10:00 Uhr , 8820 Wädenswil

Die Offertöffnung ist nicht öffentlich. Spätestens nach dem Zuschlag wird allen Anbietenden auf Verlangen Einsicht in das Offertöffnungsprotokoll gewährt.

Zuschlag: Voraussichtlich bis Ende Juni 2019

Art des Verfahrens: Die Ausschreibung wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit a) der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im offenen Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (Art. 5bis, Art. 12bis Abs. 1 IVöB), da nicht auszuschliessen ist, dass der Auftragswert über dem Schwellenwert für Dienstleistungen (IVöB, Anhang 1) zu liegen kommt. Im Weiteren gelten die Submissionsbestimmungen des Kantons Zürich. Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Submission wird auf der Plattform simap.ch ausgeschrieben.

Ablauf der Submission: Das Verfahren wird in einer Stufe und nicht anonym durchgeführt. Der Auswahlprozess besteht aus einer Eignungsprüfung und einer Nutzwertanalyse der als geeignet beurteilten Angebote anhand von Zuschlagskriterien. (siehe Kapitel "Angaben zur Submission").

Bezugsstelle der Unterlagen: Der Aufgabenbeschrieb und die Angebotsunterlagen können ab dem 1. März 2019 unter www.simap.ch bezogen werden. Die Abgabe der Unterlagen erfolgt kostenlos.

Gegenstand, Umfang und Dauer des Auftrags: Gegenstand des Auftrags ist die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Der Umfang des Auftrags ist in Kapitel "Inhalt und Umfang des Auftrags" beschrieben. Der Auftrag dauert bis zur Rechtskraft der kantonalen Genehmigung der revidierten Planungsmittel, voraussichtlich bis 2022.

Ausführungs- und Liefertermin: Der provisorische Terminplan ist im entsprechenden Kapitel ersichtlich.

Anerkennung: Der Aufgabenbeschrieb ist für die Auftraggeberin und die Anbietenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten diese Grundlage und den Entscheid der Auftraggeberin in Ermessensfragen.

Vertraulichkeit: Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich zur Auswahl der Anbietenden. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Teilnahmeberechtigung: Bewerben können sich Büros (Arbeitsgemeinschaften zugelassen) aus den Fachbereichen Landschaftsarchitektur/-planung, Architektur/Städtebau und Raumplanung mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt. Auch Büros, die bereits vorgängig in einem Auftragsverhältnis mit der Stadt Wädenswil standen, sind zur Teilnahme an der Submission zugelassen.

Gründe für Ausschlüsse: Eingaben, welche nicht beim vorgeschriebenen Eingabeort eingereicht werden sowie nicht termingerecht eingehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Eingaben, welche unleserlich sind oder sonst in einer Art und Weise nicht beurteilbar sind oder im wesentlichen Masse gegen die vorgegebenen Rahmenbedingungen verstossen, können durch die Auftraggeberin von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Es gelten insbesondere die in § 4a BeiG genannten Ausschlussgründe.

Entschädigung: Für die Teilnahme an der Submission wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Rechtsschutz: Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 IVöB.

Angaben zur Submission

Unterlagen für die Bewerbenden

Unterlagen für Download von www.simap.ch
- Ausschreibungsunterlagen
- Selbstdeklarationsformular
- Kommunaler Richtplan Wädenswil (genehmigt, noch nicht rechtskräftig)

Weitere Unterlagen auf https://www.waedenswil.ch
- Bau- und Zonenordnung und Zonenplan
- Verordnung über Fahrzeugabstellplätze
- Landschaftsentwicklungskonzept LEK
- Räumliches Entwicklungskonzept RES
- Innenentwicklungsstrategie IES

Weitere Unterlagen auf https://waedenswil.mapplus.ch
- Inventar Schutzobjekte

Weitere Unterlagen auf www.zh.ch
- Regionaler Richtplan
- Kantonaler Richtplan
- Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG

Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbenden haben folgende Unterlagen mit den entsprechenden Inhalten / korrekten Formaten vollständig abzugeben:

Allgemeine Unterlagen
- Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Selbstdeklarationsformular
- Organigramm mit beabsichtigter Organisationsstruktur, Lebenslauf der Schlüsselpersonen
- Dokumentation von zwei Referenzprojekten

Inhalt des Angebots
- Projekt- / Auftragsanalyse
- Vorgehens- und Bearbeitungsvorschlag
- Terminplan
- Organisationskonzept
- Mitteleinsatz
- Honorarangebot, inkl. Angebot für allfällige Zusatzleistungen

Dabei ist folgendes zu beachten:
- Die zwei Referenzprojekte sind auf je zwei A4-Seiten, einseitig bedruckt (resp. eine A3-Seite) zu dokumentieren. Das bewerbende Team ist gut sichtbar zu vermerken.
- Die Lebensläufe sind pro Schlüsselperson auf jeweils einer A4-Seite zu verfassen. Das bewerbende Team ist gut sichtbar zu vermerken.

- Die Projekt- / Auftragsanalyse des Auftrags ist auf max. drei A4-Seiten zu verfassen.
- Sämtliche Unterlagen sind im Doppel als lose Blattsammlung einzureichen.
- Zusätzlich eingereichte Unterlagen wie Firmendokumentationen, weitere Referenzobjekte usw. sind nicht zugelassen und werden bei der Beurteilung der Angebote nicht berücksichtigt.
- Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei der Auftraggeberin. Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur für das vorliegende Verfahren verwendet. Die Anbietenden ermächtigen die Auftraggeberin, die Angaben zu überprüfen und Auskünfte einzuholen.
- Die Gültigkeit des Angebots beträgt ein Jahr nach Eingabefrist.

Eingabe des Angebots
Die Verantwortung, dass das Angebot rechtzeitig bei der Eingabeadresse eintrifft, trägt der Anbieter. Das Angebot ist verschlossen einzureichen, mit der Adresse des Absenders und mit dem Stichwort "Ausschreibung Planerleistung für Gesamtrevision Nutzungsplanung".

Teilangebote, Lose, Varianten
Teilangebote sind nicht zulässig. Es werden keine Lose gebildet. Varianten sind nicht zugelassen.

Eignungskriterien
Die Stadt Wädenswil erwartet Bewerbungen von erfahrenen und interdisziplinär arbeitenden (Raum-) Planungsbüros oder interdisziplinären Planungsteams. Die Bewerbenden müssen über ausgewiesene Kompetenzen in den folgenden Bereichen verfügen:
- Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
- Baurecht
- Architektur
- Städtebau
- Landschaftsarchitektur
- Freiraumplanung
- Planungsprozesse mit Beteiligung*

Die zwei federführenden Schlüsselpersonen (davon einer als Projektleiter) und ihre Stellvertreter (einer pro Schlüsselpersonen) müssen ausgewiesene Kompetenzen in den Bereichen Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Baurecht, Architektur und Städtebau ausweisen.

Mindestens zwei Referenzprojekte in Gemeinde von mind. 10'000 Einwohnern im Kanton Zürich in den vergangenen 10 Jahren, wobei den federführenden Schlüsselpersonen eine massgebliche Beteiligung zugekommen sein muss.

Nachweis ausreichender und geeigneter personeller Ressourcen zur termingerechten Fertigstellung der Planerleistung.

* Die Organisation und Moderation von Planungsprozessen mit vielen Beteiligten wird durch ein separates Mandat an ein/eine entsprechend spezialisierte(s) Büro/Person vergeben. Das Planungsbüro wird jedoch das Mandat Kommunikation / Moderation / Partizipation entsprechend unterstützen und an den Terminen teilnehmen.

Es dürfen Planungsteams gebildet werden, wobei die Stadt Wädenswil nur mit einer Firma einen Vertrag abschliessen wird. Das federführende Planungsbüro übernimmt dabei die Funktion eines Generalplaners. Mehrfachbewerbungen sind ausgeschlossen. Subplaner sind zugelassen.

Zuschlagskriterien

Fachkompetenz und Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen

- Erfahrung der Schlüsselpersonen und ihrer Stellvertreter (2 Referenzobjekte und gute Referenzauskünfte dieser Schlüsselpersonen zur Projektierung und Ausführung)
- Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen (mind. 80% verfügbar)
- Plausibilität der Aufwandverteilung auf die Funktionen, Stundenansätze des eingesetzten Personals

Preis

- Honorarangebot / Stundenmittelansatz
- Honorarangebot für allfällige Zusatzleistungen / Stundenmittelansatz
- Vorkehrungen für Kostenkontrolle

Projektanalyse, Arbeitsweise, Methodik

- Projektanalyse: Bezug zur projektbezogenen Ausgangslage und zur beschriebenen Aufgabe, Verständnis der Problematik, Erkennen der Risiken und Erfolgsfaktoren
- Vorgehensvorschlag, Arbeitsschritte
- Organisationskonzept, Arbeitsmethodik

Honorierungsart

Leistungen gemäss Leistungsbeschrieb

Es ist eine Honorarofferte und Angabe der offerierten Leistungen, mit einer Schätzung des Stundenaufwands und der Angabe des Stundenmittelansatzes einzureichen.

Zusatzleistungen

Zusatzleistungen müssen im Voraus schriftlich angekündigt und begründet werden und dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung der Auftragsgeberin ausgelöst werden. Zusatzleistungen werden zum offerierten Stundenmittelansatz vergütet.

Nebenkosten

Die Nebenkosten werden nach Aufwand entschädigt. Sie sind in einem prozentualen Anteil vom Honorar der Grundleistungen abzuschätzen und im Honorar einzurechnen. Ausgenommen sind die Medien für die Öffentlichkeitsarbeit, die Dokumentationen für das Genehmigungsverfahren etc.

Zahlungsmodus

Die erbrachten Leistungen werden entsprechend dem Stand der Arbeiten phasenweise abgerechnet.

Schlussbestimmungen

Der Stadtrat behält sich vor, das Vergabeverfahren ohne jegliche finanziellen oder rechtlichen Konsequenzen abbrechen zu können. Die Submission wird nicht entschädigt. Der Vertragsabschluss des Auftrags ist von der Budget-Bewilligung abhängig.

Rechtsmittelbelehrung
Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Ausschreibung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.

Stadt Wädenswil
Florhofstrasse 3
Postfach
8820 Wädenswil
Telefon 044 789 73 11
planenundbauen@waedenswil.ch