

Philipp Schneider
Bausekretär / Leiter RUV
direkt 044 835 82 32
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 29.11.2021

248 04.05 Nutzungsplanung
04.05.0 Zonenpläne
04.05.1 Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen

Gesamtrevision Nutzungsplanung; Planerleistungen; Kreditfreigabe und Auftragsvergabe

a) Ausgangslage

Aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) traten am 1. März 2017 verschiedene Gesetzesänderungen in Kraft. Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung (BBV II) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Änderungen werden in den Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben (die vom Kanton nachträglich verlängerte Umsetzungsfrist von drei Jahren eingerechnet) dazu Zeit bis am 29. Februar 2028. Ausserdem wurde der regionale Richtplan der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) einer Gesamtrevision unterzogen.

b) Anlass der Gesamtrevision

Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen plant die Gemeinde Dietlikon eine Revision ihrer Nutzungsplanung. Da neben der PBG-Revision und des geänderten regionalen Richtplans Glattal noch weitere kommunale Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, veranlasst die Gemeinde Dietlikon eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Als Vorleistung für diese Gesamtrevision hat der Gemeinderat Dietlikon ein Leitbild – bestehend aus 10 Leitsätzen und einem Plan – erarbeitet und am 14. September 2021 festgesetzt (GRB 176). Die Revision soll gestützt auf dieses Leitbild erfolgen.

c) Grundsätzliche Aufgabenbeschreibung

Die Revision der Nutzungsplanung inkl. Kernzonenplan hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich zu erfolgen. Das beauftragte Planungsbüro hat dafür zu sorgen, dass Verfahren und Inhalt den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Die Bau- und Zonenordnung, der Zonenplan sowie der Kernzonenplan sind einer gesamtheitlichen Revision zu unterziehen. Sie sind zu einem innovativen und praxistauglichen Baureglement bzw. Zonenplan /

Kernzonenplan weiterzuentwickeln. Dabei ist den qualitativen Vorschriften besondere Beachtung zu schenken.

Unter anderem ist zu beachten:

- Berücksichtigung der Leitsätze und des Leitbildes Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung der Anpassungen bezüglich Revision PBG, ABV, BBV I, BBV II und BVV (IVHB)
- Berücksichtigung der aktuellen PBG Vernehmlassungen (Justierung, klimaangepasste Siedlungsentwicklung)
- Prüfung der Möglichkeiten aufgrund § 49b PBG und der dazugehörigen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV)
- Berücksichtigung der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung
- Abstimmung der Planungen auf die komplexen übergeordneten Infrastrukturprojekte
- Berücksichtigung der Vorgaben aus dem regionalen Richtplan (u.a. Mischgebiet, Weiterentwicklungsgebiet südlich der Bahnlinie)

d) Submissionsablauf und Bewertung

Die Submission wurde im Einladungsverfahren gemäss Art. 12 Abs.1 lit. b^{bis} des kantonalen Gesetzes über den Beitritt zur revidierten Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 und gemäss kantonalen Submissionsverordnung durchgeführt.

Folgende Planungsbüros wurden zur Offertstellung eingeladen:

- EBP AG, Zürich
- EFP AG, Regensdorf
- ewp AG, Effretikon
- PLANAR AG, Zürich
- Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon (SZ)

Innerhalb der Eingabefrist gingen drei Angebote ein. Zwei Planungsbüros haben aus Kapazitätsgründen auf eine Eingabe verzichtet.

Bei der Beurteilung der Angebote wurden die nachstehenden Kriterien gemäss dem "Leitfaden zum Angebot" gewichtet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde zu jedem Zuschlagskriterium Teilkriterien formuliert.

Bewerber	Preis (Kriterium gewichtet)	Qualität Projektteam (Kriterium gewichtet)	Aufgabe, Vorgehen, Projektorganisation (Kriterium gewichtet)	Gesamtpunktzahl
PLANAR AG, Zürich	1.34	3.08	2.98	7.40
EFP AG, Regensdorf	3.00	2.70	1.61	7.31
EBP AG, Zürich	0.74	2.98	2.87	6.59

Die PLANAR AG hat bei der Bewertung der Offerten nach den Zuschlagskriterien insgesamt die höchste Punktzahl und damit den höchsten Nutzwert erreicht.

Bei der Offerte der PLANAR AG handelt es sich somit um das für die Erfüllung der ausgeschriebenen Planerleistungen am besten geeigneten Angebot mit folgender zusammengefasster Begründung.

Zuschlagskriterium Qualität Projektteam

Projektleitung wie auch die Stellvertretung haben sehr grosse Erfahrungen mit Aufgaben ähnlicher Komplexität und Grösse. Das Planungsbüro hat bereits gute Erfahrungen mit den neuen gesetzlichen harmonisierten Baubegriffen im Kanton Zürich gemacht. Aufgrund der Firmengrösse kann eine Stellvertretung im selben Fachbereich sichergestellt werden. Durch aktuell laufende Projekte mit ähnlichen Aufgabenstellungen in vergleichbaren Gemeinden können Synergien optimal genutzt werden. Dies gilt auch für die aktuellen Themen wie z.B. klimaangepasster Siedlungsentwicklung

Zuschlagskriterium Aufgabe, Vorgehen, Projektorganisation

Die Offerte zeigt einfach und sehr klar auf, wie der Planungsablauf vorgesehen ist. Die Projektorganisation zeigt detailliert die verschiedenen Schnittstellen auf. Durch regelmässige Sitzungen mit der Planungskommission und dem Gemeinderat erfolgt ein phasengerechter Austausch. Das Angebot ist stringent und stimmig.

Preis

Der Angebotspreis wird für das vorgesehene Vorgehen als realistisch und plausibel eingeschätzt. Durch regelmässige Rechnungsstellung kann eine dienliche Kostenkontrolle erfolgen.

e) Kosten

Als Basis gilt der detaillierte Leistungsbeschrieb mit Kostenschätzung bzw. die Offerte der PLANAR AG vom 28. September 2021:

Gesamtrevision Nutzungsplanung (2022-2025)

Leistungen Büro PLANAR (Phase 1)	CHF 98'310.00
Leistungen Büro PLANAR (Phase 2)	<u>CHF 34'075.00</u>
Zwischentotal (exkl. MwSt.)	CHF 132'385.00
Nebenkosten (pauschal 4 % von Zwischentotal)	CHF 5'295.00
Rabatt (5 %)	<u>CHF - 6'884.00</u>
Total (inkl. NK und Rabatt, exkl. MwSt.)	CHF 130'796.00
Leistungen Büro PLANAR (E-Mitwirkungs-Option)	CHF 12'500.00
MwSt. 7.7 % (gerundet)	CHF 11'035.00
Eigenleistungen RUV (Annahme)	CHF 12'000.00
Unvorhergesehenes und Rundung	CHF 8'669.00
Total Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2022-2025 (inkl. MwSt.)	<u>CHF 175'000.00</u>

In der Investitionsrechnung 2022 wurde für die Revision der Nutzungsplanung (Kto. 1603.5290.008) ein Betrag von CHF 114'000 eingestellt. Im Finanzplan 2023-2024 sind weitere CHF 58'000 enthalten. Für das Jahr 2025 wurden noch keine Kosten vorgesehen.

f) Zuständigkeit

Abklärungen beim Gemeindeamt des Kantons Zürich haben ergeben, dass es sich bei den Kosten für die Revision der Nutzungsplanung um einen Objektkredit (Verpflichtungskredit) handelt, welcher über mehrere Jahre ausgegeben und auch budgetiert wird. Gestützt auf Art. 30 Abs. 2 Ziff. 3 der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 1'000'000 für einen bestimmten Zweck zuständig.

Gemäss Auskunft des Gemeindeamtes stellt es kein Problem dar, wenn im Jahre 2022 lediglich CHF 114'000 budgetiert werden und der Rest in den Jahren 2023 und 2024 budgetiert wird. Es ist somit der gesamte Verpflichtungskredit in das Budget eingestellt, einfach auf verschiedene Jahre aufgeteilt, in denen auch die entsprechenden Ausgaben getätigt werden. Folglich handelt es sich nicht um eine Ausgabe ausserhalb des Budgets.

Wurde der Verpflichtungskredit durch den Gemeinderat bewilligt, kann der Budgetkredit nicht mittels Änderungsantrag anlässlich der Budgetversammlung geändert werden. Ist ein Verpflichtungskredit vorhanden, könnte sich einzig noch die Frage der zeitlichen Verschiebung auf ein anderes Jahr stellen. Falls dies nicht möglich wäre, wären Änderungsanträge für diese Position nicht zulässig.

Beschluss:

1. Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird zulasten der Investitionsrechnung 2022 ff ein Objektkredit von CHF 175'000.00 (inkl. Nebenkosten und MwSt.) bewilligt.
2. Der Auftrag zur Revision der Nutzungsplanung wird gemäss Offerte vom 28. September 2021 zum Preis von CHF 154'331.00 (inkl. Nebenkosten, MwSt. und E-Mitwirkungs-Option) an das Büro PLANAR AG, Zürich, vergeben. Das offerierte Honorar (inkl. MwSt. und Nebenkosten) gilt als Kostendach.
3. Der Leiter Raum, Umwelt + Verkehr wird beauftragt, die Arbeiten zu begleiten und die Kosten zu überwachen.
4. Dieser Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt eines möglichen Rekurses gegen die Vergabe und der Genehmigung des Budgets 2022 durch die Gemeindeversammlung.

5. Gegen Ziffer 2 dieses Beschlusses kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdefrist 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.

6. Mitteilung an:
 - PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich (Einschreiben)
 - EFP AG, Affolternstrasse 18, 8105 Regensdorf (Einschreiben)
 - EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich (Einschreiben)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Lukas Köchli, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten
 - Vorsteher Raum, Umwelt + Verkehr (per Mail)
 - Leiter Raum, Umwelt + Verkehr (**zum Vollzug der Einschreiben**)
 - Finanzen
 - Baubehörde
 - RGPK (zur Information)
 - Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: