



## AKTENNOTIZ



---

Datum: 13. November 2018  
Thema: **Ausschreibung der Planerleistungen für ein Konzept der räumlichen Entwicklung sowie die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf**  
**Aufgabenbeschrieb für die 1. Stufe des Verfahrens (Teilnahmeantrag)**

---

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf führt die Submission für die Planerleistungen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung durch. Die Ausschreibung erfolgt in einem zweistufigen, selektiven Verfahren, vorliegendes Dokument dient als Aufgabenbeschrieb für die Stufe 1 des Verfahrens (Präqualifikation).

Gesucht wird ein Planungsbüro (Arbeitsgemeinschaften zugelassen), welches für die Stadt die fachübergreifende inhaltliche Bearbeitung des Konzepts der räumlichen Entwicklung und der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung übernimmt.

Die Bearbeitung erfolgt aufeinander aufbauend (Konzept räuml. Entwicklung, Richtplanung, Nutzungsplanung), soll aber aus einer Hand erfolgen, weshalb eine Offerte über alle Elemente mit einem Gesamtbetrag eingereicht werden soll, als Vergabesumme wird der Gesamtbetrag betrachtet.

#### *Zusammenfassung auf Französisch / Informations en français:*

Le conseil municipal de la ville de Dübendorf effectue une procédure d'adjudication sélective selon la loi fédérale sur les marchés publics pour les prestations de mandataire en vue de la révision totale du plan directeur et d'affectation local. Il s'agit de trouver un bureau spécialisé en aménagement du territoire pour élaborer de manière interdisciplinaire les contenus d'un projet de territoire communal, de la révision du plan directeur et du plan d'affectation local y compris le règlement local. L'offre soumise doit contenir l'ensemble de tous ces éléments.

### 2. Angaben zur Ausschreibung

**Auftraggeberin, Adresse für Einreichung Angebot:** Stadtverwaltung Dübendorf, Stabstelle Stadtplanung, z.H. Marco Forster, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf

**Publikationsdatum (Simap, Amtsblatt):** 16. November 2018

**Frist Bewerbung (Stufe 1):** 7. Januar 2019, 16:00 Uhr

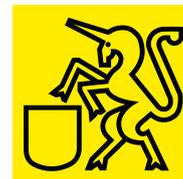
**Bekanntgabe der Auswahl (Stufe 1) mit Rechtsmittelbelehrung:** bis 1. Februar 2019

**Versand Unterlagen für Offertstellung (Stufe 2):** voraussichtlich 15. Februar 2019

**Eingabe Angebot (Stufe 2):** voraussichtlich 29. März 2019, 14:00 Uhr

**Präsentation Angebot (Stufe 2):** voraussichtlich 9. April 2019, nachmittags

**Zuschlag:** voraussichtlich Ende Mai 2019



**Art des Verfahrens:** Die Ausschreibung wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit b) der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (Art. 5<sup>bis</sup>, Art. 12<sup>bis</sup> 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](http://simap.ch) und im Amtsblatt des Kantons Zürich ausgeschrieben.

**Ablauf der Submission:** Das Verfahren wird in zwei Stufen und nicht anonym durchgeführt. In der ersten Stufe erfolgt die Präqualifikation. Für die zweite Stufe werden bis zu max. 5 Bewerbende zur Offertstellung eingeladen. Die Teilnehmenden werden aufgrund der besten Erfüllung der genannten Eignungskriterien ausgewählt (siehe Kapitel 7).

**Bezugsstelle der Unterlagen:** Der Aufgabenbeschrieb für die 1. Stufe (Präqualifikation) und die Bewerbungsunterlagen können ab dem 16. November 2018 unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) und [www.duebendorf.ch](http://www.duebendorf.ch) bezogen werden.

**Gegenstand, Umfang und Dauer des Auftrages:** Gegenstand des Auftrages ist die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung inkl. Erarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes. Der Umfang des Auftrages ist in Kapitel 3, Umfang und Inhalt des Auftrages beschrieben. Der Auftrag dauert bis zur Rechtskraft der kantonalen Genehmigung der revidierten Planungsmittel, voraussichtlich bis 2022.

**Ausführungs- und Liefertermin:** Der provisorische Terminplan ist im Kapitel 5 beschrieben.

**Anerkennung:** Der Aufgabenbeschrieb ist für die Auftraggeberin und die Teilnehmenden 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 Bewerbenden für die 2. Verfahrensstufe. 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 Dübendorf 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.

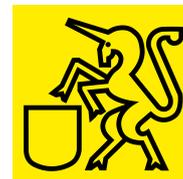
**Entschädigung:** Für die Teilnahme an der Submission wird keine Entschädigung ausgerichtet, weder für die Präqualifikation noch für die Offertstellung.

**Rechtsschutz:** Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 15 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

### 3. Planerische Grundlagen, Veränderung der übergeordneten Festlegungen und möglicher Anpassungsbedarf

Die verschiedenen Planungsinstrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gelten als ausführende (kommunale) Erlasse des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gemäss § 3 Abs. 2 PBG.<sup>1</sup> Die

<sup>1</sup> "Der Ausdruck «dieses Gesetz» und die Verweisung auf die «Vorschriften dieses Gesetzes» umfassen auch die ausführenden Erlasse." (§ 3 Abs. 1 PBG) "Zu den ausführenden Erlassen zählen die Verordnungen und die kommunalen Erlasse." (§ 3 Abs. 2 PBG)



Gemeinden sind zur Planung verpflichtet.<sup>2</sup> Die Planungen sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen.<sup>3</sup> Sie haben den übergeordneten Planungen zu entsprechen<sup>4</sup>, 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 Veränderungen ergeben, welche einen Anpassungsbedarf an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung ergeben können.

Wichtige Änderungen sind:

- *Revision kantonaler Richtplan*<sup>5</sup>: 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 richtungweisenden 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.
- *Revision regionaler Richtplan*<sup>6</sup>: Der regionale Richtplan Glattal 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.
- *Änderung Gewässerschutzgesetz (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV)*<sup>7</sup>: Der Gewässerraum an kommunalen Gewässern muss ausgeschieden werden. Diese Arbeiten sind in Dübendorf bereits im Gang. In diesem Zusammenhang stellt sich entlang der jeweiligen Fluss- und Bachabschnitte die Frage, ob die aktuell gültigen kommunalen Gewässerabstandslinien in der rechtskräftigen Lage belassen, verschoben oder aufgehoben werden.
- *Zonen für erneuerbare Energien, Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG)*<sup>8</sup>: 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.

---

<sup>2</sup> "Zur Planung im Sinne dieses Gesetzes verpflichtet sind der Staat, die regionalen Planungsvereinigungen, die Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen und deren Tätigkeit das Planungs- und Bauwesen beeinflusst oder davon abhängig ist." (§ 8 PBG)

<sup>3</sup> "Die Planungen sind neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen." (§ 9 Abs. 2 PBG)

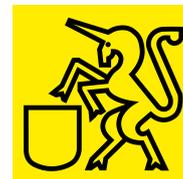
<sup>4</sup> "Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen." (§ 16 Abs. 1 PBG)

<sup>5</sup> Für Dübendorf relevant sind zwei Anpassungen: a) "Gesamtüberprüfung vom 18. März 2014", Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014, Bundesratsbeschluss vom 29. April 2015; b) "Teilrevision vom 29.06.2015 - Groberschliessungsstrasse für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Glattalbahn und Kapitel 6 öffentliche Bauten und Anlagen, Gebietsplanung Nationaler Innovationspark, Hubstandort Dübendorf", Beschluss des Kantonsrates vom 29. Juni 2015, Bundesratsbeschluss vom 31. August 2016.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat den gesamtrevidierten Regionalen Richtplan Glattal mit Beschluss Nr. 123 / 2018 am 14. Februar 2018 festgesetzt.

<sup>7</sup> Auslöser für die Gewässerräumauscheidung ist die Revision der Gewässerschutzgesetzgebung, die National- und Ständerat im Dezember 2009 beschlossen haben. Sie diente als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser», die in der Folge zurückgezogen wurde. 2011 sind das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten.

<sup>8</sup> Der Kantonsrat beschloss am 19. August 2013 eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Mit Beschluss Nr. 584/2014 stellte der Regierungsrat die Rechtskraft des Ergebnisses der Volksabstimmung vom 9. Februar 2014 zur Änderung des PBG fest (Änderung vom 19. August 2013; Zonen mit Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien; ABI 2013-08-30). Am 11. März 2015 hat der Regierungsrat diese Änderung des PBG publiziert und auf den 1. Juli 2015 in Kraft gesetzt. Der neue § 78a lautet wie folgt: "Die Bau- und Zonenordnung kann für im Zonenplan bezeichnete Gebiete Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien treffen." (Abs. 1) "Energiegewinne gestützt auf die Umsetzung von Anordnungen gemäss Abs. 1 werden für die Einhaltung der kantonalen Bestimmungen bezüglich der Verminderung des Verbrauchs an nichterneuerbaren Energien nicht berücksichtigt." (Abs. 2)



- *Harmonisierung der Baubegriffe, Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG)*<sup>9</sup>: 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.
- *Mehrwertabgabe*<sup>10</sup>: Der Regierungsrat hat am 7. Februar 2018 den Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) an den Kantonsrat überwiesen. Gemäss RPG muss 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.
- *Preisgünstiger Wohnraum*<sup>11</sup>: Das PBG wurde mit § 49b betreffend preisgünstigem Wohnraum ergänzt und der RR hat eine entsprechende Verordnung erlassen. Sobald diese in Kraft tritt (geplant ist die Inkraftsetzung auf 1.1.2019) stellt sich die Frage nach deren Umsetzung in der BZO.

Der Planungsausschuss der Stadt Dübendorf, zuständig für die Beratung der städtischen Planungsgeschäfte, hat in der Sitzung vom 28. August 2018 in einem Grundsatzentscheid beschlossen, eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung in der Legislaturperiode 2018-2022 in effizienter Form durchzuführen und diese öffentlich auszuschreiben.

#### 4. Inhalt und Umfang des Auftrags

Die Arbeiten werden an ein qualifiziertes Planungsbüro (Arbeitsgemeinschaften zugelassen) vergeben. Die Stadt Dübendorf erhofft sich durch dieses Vorgehen den Vorteil, dass sich die Bewerbenden über den ganzen Planungsprozess mit der Entwicklung der Stadt Dübendorf auseinandersetzen können und sich entsprechend als interdisziplinäres Planungsbüro mit erfahrener Projektleitung präsentieren. Die Stadt Dübendorf sieht darin grosses Potential bezüglich Effizienz, Wirksamkeit und Qualität der Zielerreichung.

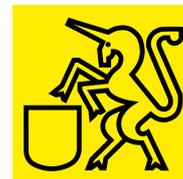
#### Phase 1: Sammeln der Entwicklungsvorstellungen/des Anpassungsbedarfs

Es ist kein breiter Einbezug der Bevölkerung im Sinne eines partizipativen, moderierten Planungsprozesses vorgesehen. Die übergeordneten Festlegungen sind mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan weitgehend bestimmt. Mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung im Gebiet

<sup>9</sup> Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. 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. Obschon also die erwähnten Änderungen des kantonalen Rechts seit 1. März 2017 in der Loseblattsammlung (Gesetzesammlung des Kantons Zürich) als aktuelle Fassung erscheinen, sind sie vorläufig noch nicht anwendbar. Solange eine Gemeinde ihre BZO nicht harmonisiert hat, sind Bauvorhaben in der betreffenden Gemeinde anhand der bis zum 28. Februar 2017 geltenden «historischen» Gesetzesfassung zu beurteilen.

<sup>10</sup> Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) haben die Kantone bis 30. April 2019 Zeit, um den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Der Regierungsrat hat am 7. Februar 2018 den Entwurf für ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) an den Kantonsrat überwiesen.

<sup>11</sup> Die Stimmberechtigten des Kantons Zürich stimmten im September 2014 einer Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für preisgünstigen Wohnraum zu. Mit § 49b PBG soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, in ihren Bau- und Zonenordnungen bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen festzulegen. Damit der neue § 49b PBG in Kraft treten kann, ist eine Verordnung erforderlich. Der Regierungsrat hat diese Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) mit RRB 723/2018 vom 11. Juli 2018 erlassen. Falls keine Beschwerden erhoben werden und unter dem Vorbehalt, dass der Kantonsrat die Verordnung genehmigt, treten der neue § 49b PBG sowie die Verordnung am 1. Januar 2019 in Kraft.



Hochbord und dem kantonalen Gestaltungsplan für den Innovationspark sind die grossen, langfristig relevanten Festlegungen in der Stadt Dübendorf bereits getroffen. Es wird demnach der Fokus auf eine schlanke Umsetzung der Gesamtrevision gelegt.

Die Stadt Dübendorf verfügt aktuell über vergleichsweise wenig statistisch fundierte Kenntnisse zur Haltung der Einwohnerinnen und Einwohner zur räumlichen Entwicklung. Teil des Verfahrens soll deshalb zu Beginn eine Form der Befragung der Bevölkerung sowie ausgewählten Personen/Interessenvertretern sein, mit standardisierten quantitativen Methoden (Umfrage/Fragebogen) und/oder auch mit qualitativen Methoden (Interviews). Es soll so ein Stimmungsbild der räumlichen Entwicklungsvorstellungen, differenziert nach den städtischen Teilräumen (z.B. Hochbord, Bahnhofsgelände, Wohnquartiere, Zentrum), entstehen. Die Stadt Dübendorf erhofft sich dadurch wertvolle, bisher möglicherweise zu wenig berücksichtigte Hinweise für die weiteren Phasen, insbesondere der Erarbeitung des Konzepts der räumlichen Entwicklung.

Ebenfalls in diese Phase einzubeziehen sind einzelne Sitzungen mit stadtverwaltungsbegleitenden Fachvertretern und -kommissionen, z.B. mit dem Stadttingenieurbüro oder der Stadtbildkommission, um den gewünschten Anpassungsbedarf an der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung perspektivisch und umfassend erheben zu können.

## **Phase 2: Konzept der räumlichen Entwicklung**

Das strategisch ausgerichtete Konzept der räumlichen Entwicklung soll im Einklang mit der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet werden. Es wirkt als zentrale (informelle) Planungsgrundlage für die folgenden formellen Planungsinstrumente sowie als Basis für den gesamten nachfolgenden Planungsprozess und ermöglicht die strategische Ausrichtung. Zentraler Inhalt des Konzepts ist die Grundauffassung der Siedlungsentwicklung nach innen, in Übereinstimmung mit dem kantonalen und regionalen Raumordnungskonzept. Gemäss dem kantonalen Leitfaden "Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen" stellen sich dabei die folgenden Anforderungen an die kommunale Richt- und Nutzungsplanung:

Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen: Förderung kompakter Siedlungen mit angemessener Wohnqualität und Freiraumversorgung sowie Wahrung der Baukultur und Sicherstellung hinreichender Einrichtungen im öffentlichen Interesse.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr: Sicherstellen einer auf die Erschliessungsgüte und -kapazitäten abgestimmten Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten (funktionales Nutzungsgefüge).

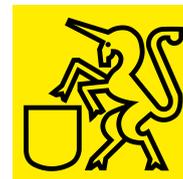
Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven: Massnahmen ergreifen, um vorhandene Ausbaupotenziale sowie Baulandreserven zu aktivieren und die Innenentwicklung aktiv zu fördern.

Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität: Siedlungskapazität unter Berücksichtigung innerer Reserven auf jenen Bedarf ausrichten, der den übergeordneten Vorgaben entspricht (u.a. RPG, ROK-ZH). Die vom Bund vorgegebene kantonale Bauzonendimensionierung ist zu gewährleisten.

### *Inhaltliche Ziele:*

Im kommunalen Konzept der räumlichen Entwicklung sind die im kantonalen und im regionalen Raumordnungskonzepten und Richtplänen verankerten Vorgaben zu Nutzungsdichten und Entwicklungsschwerpunkten weiter zu konkretisieren. Es sind zudem bereits bestehende kommunale Leitbilder und Pläne (z.B. Syntheseplan zur Testplanung Wangenstrasse Bahnhof plus von 2014) zu berücksichtigen und in das Konzept zu integrieren.

Es bietet sich an, die für die künftige Bestandsentwicklung relevanten Veränderungsstrategien räumlich konkret festzulegen, basierend auf einer vorgenommenen Orts- resp. Quartieranalyse. Die für die Veränderungsstrategien zumeist verwendeten Begriffe sind "Bewahren" (Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Strukturen), "Weiterentwickeln" (Identifizieren und Ausnutzen der Reserven gemäss BZO) und "Umstrukturieren" (Typologische Neuinterpretation von Quartieren), wobei auch noch weitere Begriffe zur Anwendung kommen können.



Im Orientierungspapier "Räumliche Entwicklungsstrategie Dübendorf", erarbeitet durch die Stabstelle Stadtplanung, wurde bereits ein erheblicher Teil der Analyse sowie eine mögliche Entwicklungsstrategie skizziert, weshalb auf diesem Dokument aufgebaut werden kann und nicht bei "Null" gestartet werden muss.

*Formelle Anforderungen:*

Das Konzept der räumlichen Entwicklung ist als eigenständiges Dokument oder als Teil des kommunalen Richtplans neu zu erstellen, basierend auf dem Orientierungspapier der Stadtplanung. Es wird erwartet, dass das Konzept mit vergleichsweise wenig Text auskommt, dafür aber mit entsprechenden Plandarstellungen und Bildern die Entwicklungsvorstellungen je Quartier bildhaft verständlich und (er)fassbar gemacht werden.

### **Phase 3: Kommunale Richtplanung**

Die kommunale Richtplanung gibt darüber Auskunft, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Öffentliche Bauten und Anlagen räumlich entwickelt und gliedert sich zwischen dem kantonalen Richtplan und der kommunalen Nutzungsplanung ein. Sie ist behördenverbindlich.

*Inhaltliche Ziele:*

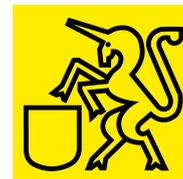
Ein ganzheitlich verstandener, alle Sachbereiche umfassender kommunaler Richtplan stellt ein wichtiges kommunales Planungsinstrument dar, um die Diskussion über die Innenentwicklung gestützt auf das Konzept der räumlichen Entwicklung kontinuierlich weiterzuführen und schrittweise zu konkretisieren sowie durch den Gemeinderat (evtl. Volksabstimmung) in Verbindlichkeit zu überführen. Folgeplanungen, die gestützt auf entsprechende Richtplaneinträge erarbeitet werden, können im weiteren Planungsprozess von der richtplanerischen Legitimation profitieren, welche letztlich auch kantonale Stellen bindet (z.B. hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften). Die nachgelagerte, grundeigentümergebundene Nutzungsplanung lässt sich dadurch wesentlich von Grundsatzfragen entlasten.

*Formelle Anforderungen:*

- Aktualisierung bestehender Kommunaler Richtplan, Text und Karten:
  - Siedlung und Landschaft: Überprüfung auf Übereinstimmung mit kant. und reg. Richtplan sowie Vorgaben aus Konzept der räumlichen Entwicklung; entsprechende Aktualisierungen
  - Verkehr: Anpassung an Vorgaben gemäss kant. und reg. Richtplan sowie Gesamtverkehrskonzept der Stadt Dübendorf
  - Verkehr: Fuss- und Radwege: Überprüfung aller Verbindungen und Anpassung vorab Radwege an aktuelle kommunale Planungen (Strategie Langsamverkehr) sowie Vorgaben kant. und reg. Richtplan
  - Öffentliche Bauten und Anlagen: Aktualisierung, kaum Anpassungen notwendig (evtl. Innovationspark als übergeordnete Festlegung)
  - Versorgung und Entsorgung: Aktualisierung, kaum Anpassungen notwendig
  - Teilrichtplan Bahnhofgebiet: allenfalls Anpassung notwendig, je nach Ausgang von derzeit laufendem Gerichtsverfahren zu Quartierplan-Einleitung
  - Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord (Text und Plan): aktuell; keine Anpassung nötig
- Erstellung zusätzlicher Teilrichtpläne, falls aus dem Planungsprozess heraus als notwendig erscheinend

### **Phase 4: Kommunale Nutzungsplanung**

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



zu erfolgen. Dabei ist auch das Thema der möglichen Neueinzonungen (oder des bewussten Verzichts darauf) zu behandeln.

#### *Wichtige inhaltliche Ziele:*

##### *Festlegung bauliche Dichte mit Nutzungsziffern*

Im Unterschied zur Nutzungsdichte, welche bei den Raumordnungskonzepten verstärkt Anwendung findet, kann in der Bau- und Zonenordnung lediglich die bauliche Dichte direkt gesteuert und über Nutzungsziffern gemäss § 251 lit a. PBG verbindlich vorgegeben werden (vgl. auch minimale Ausnützungsziffern gemäss § 49a PBG). Damit erfolgt die eigentliche Umsetzung der richtplanerischen Vorgaben zur Nutzungsdichte im kommunalen Nutzungsplan (vgl. Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen» des ARE Kanton Zürich). Mit unterschiedlichen Massnahmen wie beispielsweise dem Zulassen und der Förderung verschiedener Nutzweisen und Wohnangebote, dem Verzicht auf restriktive Abstandsvorschriften oder der Auf- und Umzonung zentral gelegener oder gut erschlossener Areale können einerseits die Bebauungsmöglichkeiten flexibilisiert und andererseits die zulässige bauliche Dichte bzw. die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität erhöht werden. Höhere bauliche Dichten können einerseits in der Form von Anreizsystemen wie Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplanpflichten für nachgelagerte Arealentwicklungen gefördert werden. Dabei lässt sich die Siedlungsentwicklung nach innen zugleich mit qualitätssichernden Anforderungen koppeln.

##### *Nachweis Siedlungskapazität / Bemessung Bauzonen*

Bauzonen können nur innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets ausgeschieden werden (vgl. § 47 PBG). Es müssen zuerst die vorhandenen und herbeizuführenden Nutzungspotenziale der Siedlungsentwicklung nach innen umfassend erhoben sowie entsprechend den Vorgaben in den überkommunalen Richtplänen ausgewiesen und in zweckmässiger Weise in die Berechnung der Siedlungskapazität einbezogen werden. Basierend darauf ist die Bemessung der Bauzonen mitsamt deren künftigen Nutzungsziffern festzulegen und zu entscheiden, ob zusätzliche Einzonungen überhaupt möglich und zweckmässig sind.

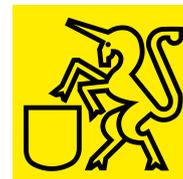
##### *Regelung in Kernzonen*

Ein spezielles Augenmerk gilt der Verbesserung der Bauvorschriften in den Kernzonen. In Kernzonen sind gemäss §50 Abs. 2 und 3 besondere Vorschriften hinsichtlich (Pflicht-)baulinien sowie Masse und Erscheinung der Bauten zum Zwecke einer hohen Ortsbildqualität möglich. Die Vorschriften sollen so formuliert werden, dass sie sich stärker am gewünschten Zielzustand einer bestimmten Kernzone orientieren. Die bestehenden ortsbildprägenden Elemente pro Kernzone, welche erhalten und gestärkt werden sollen, müssen in einer vorherigen Phase (z.B. Stufe kommunaler Richtplan) steckbriefartig definiert werden.

Ausserdem soll eine Kompetenz für zulässige Abweichungen ermöglicht werden, um zeitgemässen und guten architektonischen Lösungen in der Kernzone auch im Kontext strenger und genauer Vorschriften einen gewissen Spielraum zu verschaffen. Dafür sind aber auch spezielle Anstrengungen erforderlich, welche von einem Fachgremium gutgeheissen werden müssen. Als Orientierungshilfe dient der "Leitfaden für Bauordnungsregelungen in ländlichen Gemeinden" der Baudirektion Kanton Zürich

##### *Formelle Anforderungen:*

- Aktualisierung bestehende Kommunale Nutzungsplanung
  - Bauordnung: diverse Anpassungen wegen a) Praxiserfahrungen, b) evtl. Regelung für Zonen für erneuerbare Energien, c) Harmonisierung Baubegriffe, d) Mehrwertabgabe, e) evtl. Preisgünstiger Wohnraum; spezieller Fokus auf Ergänzung der Bauvorschriften in Kernzonen
  - Zonenplan: Überprüfung auf Übereinstimmung mit kant. und reg. Richtplan sowie Vorgaben aus Konzept der räumlichen Entwicklung und kommunalem Richtplan; gemäss Vorgaben kant. Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)



- Kernzonenpläne: Überprüfung Aktualität der Festlegungen; Anpassungsbedarf
- Waldabstandslinienpläne: Überprüfung Aktualität der Festlegungen; voraussichtlich kaum Anpassungen notwendig
- Gewässerabstandslinienpläne: Generelle Überprüfung im Zusammenhang mit der derzeit laufenden, bis 2019 abgeschlossenen Festlegung des Gewässerraums
- Aussichtsschutzpläne: Überprüfung Aktualität der Festlegungen
- Baumschutz: Überprüfung, ob Festlegung notwendig (aktuell keine)
- Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze: Überprüfung Aktualität der Festlegungen; Anpassungsbedarf vorhanden
- Weitere Ergänzungspläne (Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord, Ergänzungsplan Flugfeldquartier): kaum Anpassungen notwendig
- Erschliessungsplan: prüfen, ob ein solcher zu erstellen ist oder nicht
- Bau- und Niveaulinien: sind nicht Bestandteil der Arbeiten; einzelfallweise Überprüfung bei Bedarf

#### **Phase 0: Proaktive Information und Kommunikation**

Zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Mitwirkung ist geplant, die Bevölkerung im Laufe des Planungsprozesses zu 1 oder 2 Informationsveranstaltungen einzuladen, an welcher über die Zwischenresultate des Planungsprozesses informiert wird. Zu welchem Zeitpunkt im Prozess diese Informationsveranstaltung(en) stattfinden soll, ist in der Offerte darzulegen und zu begründen.

#### **Aufgaben des Auftragnehmers**

Die Aufgaben des beauftragten Planungsbüros sind folgende:

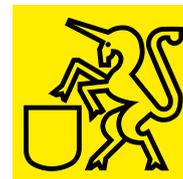
- Erarbeitung und Bereitstellung aller notwendigen Grundlagen, in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Dübendorf, Stabstelle Stadtplanung
- Sammeln der Entwicklungsvorstellungen gemäss Phase 1
- Erarbeiten des Konzepts der räumlichen Entwicklung gemäss Phase 2
- Anpassen / Erarbeiten der kommunalen Richtplanung gemäss Phase 3
- Anpassen / Erarbeiten der kommunalen Nutzungsplanung gemäss Phase 4
- Verfassen des Planungsberichts gem. Art 47. RPV
- Teilnahme und Präsentation Zwischenergebnisse an den Sitzungen des Planungsausschusses (für die Projektsteuerung zuständig, siehe auch Kapitel 5)
- Vorbereitung und Mitarbeit bei den öffentlichen Informationsveranstaltungen gemäss Phase 0

Besitzt ein offerierendes Planungsbüro "inhouse" nicht die notwendigen Kompetenzen zur fachgerechten Bearbeitung der Phasen 1 und 0, so kann es ein entsprechendes, mit solchen Fragestellungen vertrautes Büro beziehen, um diese Leistungen abdecken zu können (Arbeitsgemeinschaft). Beurteilt wird der offerierte Gesamtbetrag.

### **5. Organisation und Ablauf der Arbeiten**

Für die vorgesehenen Arbeiten wird keine eigene Projektorganisation gebildet. Die Projektverantwortung liegt beim Stadtrat der Stadt Dübendorf. Verbindliche Entscheide werden durch den Stadtrat gefällt.

Die Projektsteuerung wird durch den Planungsausschuss der Stadt Dübendorf wahrgenommen. Er setzt sich zusammen aus:



#### Stadträte:

- Dominic Müller, Hochbauvorstand (Vorsitz)
- André Ingold, Stadtpräsident
- Martin Bäumle, Finanzvorstand

#### Fachpersonen aus der Verwaltung:

- Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung
- Andrea Pulch, Leiterin Hochbau
- Doris Meyer, Leiterin Finanz- und Controllingdienste
- Raymond König, Leiter Tiefbau
- Marco Forster, Projektleiter Stadtplanung

Die operative Projektleitung liegt bei der Stadtplanung Dübendorf. Sie ist erster Ansprechpartner für den Auftragnehmer.

Es ist folgender provisorischer **Terminplan**<sup>12</sup> vorgesehen:

2./3. Quartal 2019: Phase 1 – Sammeln der Entwicklungsvorstellungen

Ab 3. Quartal 2019 bis Ende 2020: Phase 2 – Konzept der räumlichen Entwicklung

Ab 4. Quartal 2019 bis Ende 2020: Phase 3 – Kommunale Richtplanung

Ab 1. Quartal 2020 bis Ende 2020: Phase 4 – Kommunale Nutzungsplanung

Zeitpunkt offen: Phase 0 - Informationsveranstaltungen

1. Quartal 2021: 1. Kantonale Vorprüfung

2. Quartal 2021: Öffentliche Auflage / Anhörung sowie evtl. 2. Kantonale Vorprüfung

3. Quartal 2021: Fertigstellung, Verabschiedung an Gemeinderat (Parlament) zur Festsetzung

1. Quartal 2022: Behandlung/Abstimmung im Gemeinderat

2. Quartal 2022: Genehmigung durch Baudirektion

## **6. Organisation und Ablauf der Submission**

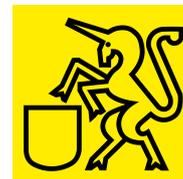
### *Gesamtprojektleitung*

Stadtverwaltung Dübendorf, Stabstelle Stadtplanung, Marco Forster, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf, Telefon 044 801 67 25, E-Mail [marco.forster@duebendorf.ch](mailto:marco.forster@duebendorf.ch)

### *Beurteilungsgremium*

---

<sup>12</sup> Die Kreditkompetenz des Stadtrats Dübendorf (Exekutive) für einmalige Ausgaben beträgt max. Fr. 300'000.- (Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf, Art. 38). Ist der offerierte Gesamtbetrag des den Zuschlag erhaltenden Bewerbers höher, ist der notwendige Kredit durch den Gemeinderat (Parlament, Legislative) der Stadt Dübendorf zu bewilligen (Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf, Art. 30). In diesem Fall erfolgt der Start der Arbeiten nicht im 2Q 2019, sondern 3-6 Monate später.



Die Bewerbungen und Angebote werden durch ein Beurteilungsgremium der Stadt Dübendorf geprüft. Dieses wählt die Teilnehmenden für die 2. Stufe aus und stellt dem Stadtrat den Vergabeantrag.

Folgende Personen sind stimmberechtigt:

- Dominic Müller, Stadtrat, Hochbauvorstand
- André Ingold, Stadtpräsident
- Martin Bäumle, Stadtrat, Finanzvorstand
- Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung
- Marco Forster, Projektleiter Stadtplanung

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf Experten beizuziehen.

### *1. Stufe des Verfahrens (Präqualifikation)*

Di 02.10.2018: Genehmigung Submissionsunterlagen durch den Planungsausschuss

Fr 16.11.2018: Publikation auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) und im Amtsblatt des Kantons Zürich, Bezug der Unterlagen siehe Kap. 7

Mo 07.01.2019: (16.00 Uhr, Poststempel nicht massgebend) Eingabe der Bewerbungsunterlagen mit dem Vermerk "Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung Stadt Dübendorf" in Papierform und in digitaler Form (auf USB-Stick o.ä.) an folgende Adresse:

Stadtverwaltung Dübendorf, Stabstelle Stadtplanung, z.H. Marco Forster, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf,

Anschliessend Auswahl der Teilnehmenden der 2. Stufe (Submission Angebot) durch das Beurteilungsgremium

bis Fr 01.02.2019: Benachrichtigung aller Bewerber

### *2. Stufe des Verfahrens (Submission/Angebot)*

voraussichtlich 15.02.2019: Versand der Unterlagen für die Offertstellung

Einreichung von Fragen

Beantwortung der Fragen

voraussichtlich **29.03.2019: Eingabe Angebot**

Öffnung und 1. Prüfung der Angebote

**09.04.2019, nachmittags: Präsentation der Angebote**

Prüfung und Auswertung der Angebote durch das Beurteilungsgremium, Vergabeantrag

voraussichtlich **Ende Mai 2019: Vergabeentscheid durch Stadtrat (vorbehältlich der Finanzierung<sup>13</sup>); Versand Zuschlagsverfügung mit Rechtsmittelbelehrung**

---

<sup>13</sup> Die Kreditkompetenz des Stadtrats Dübendorf (Exekutive) für einmalige Ausgaben beträgt max. Fr. 300'000.- (Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf, Art. 38). Ist der offerierte Gesamtbetrag des den Zuschlag erhaltenden Bewerbers höher, ist der notwendige Kredit durch den Gemeinderat (Parlament, Legislative) der Stadt Dübendorf zu bewilligen (Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf, Art. 30). In diesem Fall erfolgt der Start der Arbeiten nicht im 2Q 2019, sondern 3-6 Monate später.



## **7. Allgemeine Angaben zur ersten Stufe des Verfahrens**

### *Umschreibung der auszusprechenden Leistung*

- Formular "Allgemeine Angaben zur ersten Stufe des Verfahrens / Teilnahmeantrag", Punkt 3

### *Besondere Anforderungen an die Bewerbenden*

- Formular "Allgemeine Angaben zur ersten Stufe des Verfahrens / Teilnahmeantrag", Punkt 8

### *Unterlagen für die Bewerbenden*

Unterlagen für Download von [www.simap.ch](http://www.simap.ch) und [www.duebendorf.ch](http://www.duebendorf.ch)

- Aktennotiz "Ausschreibung der Planerleistungen, Aufgabenbeschrieb"
- Formular "Allgemeine Angaben zur ersten Stufe des Verfahrens / Teilnahmeantrag" (durch den Bewerber auszufüllen, zu unterzeichnen und einzureichen)
- Formular "Angaben zur Unternehmung" (durch den Bewerber auszufüllen, zu unterzeichnen und einzureichen)
- Formular "Referenzliste" (durch den Bewerber auszufüllen, zu unterzeichnen und einzureichen)

### *Einzureichende Unterlagen und Beilagen*

- Formular "Allgemeine Angaben zur ersten Stufe des Verfahrens / Teilnahmeantrag", Punkt 13

### *Eignungskriterien und Nachweise*

- Formular "Allgemeine Angaben zur ersten Stufe des Verfahrens / Teilnahmeantrag", Punkt 9

## **8. Allgemeine Angaben zur zweiten Stufe des Verfahrens (Submission/Angebot)**

Die Informationen zur zweiten Stufe des Verfahrens werden rechtzeitig, mit dem Versand für die Offertstellung, bekannt gegeben.

## **9. Schlussbestimmungen**

Der Abbruch eines Vergabeverfahrens ist aus wichtigen Gründen zulässig. Das Verfahren kann wiederholt werden. Abbruch und Wiederholung des Verfahrens werden den Anbietenden in Form einer Verfügung mit einer summarischen Begründung und mit Rechtsmittelbelehrung mitgeteilt sowie nach den Vorschriften über die Ausschreibung im kantonalen Amtsblatt und zudem elektronisch unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) veröffentlicht.

Die Bewerbungen und die nachfolgende Teilnahme an der Submission werden nicht entschädigt.

Die Vergabe des Auftrags ist an die Kreditbewilligung durch den Stadtrat resp. den Gemeinderat Dübendorf (je nach Kredithöhe) gebunden.



### 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.