

Sitzung vom 03. November 2015

Beschl. Nr. **2015-288**

B1.6.2 Richtplanung, Richtpläne
Entwicklung Zentrum Süd; Kooperativer Planungsprozess; Kreditbewilligung

Ausgangslage

Seitens privater Eigentümerschaften bestehen im Gebiet zwischen Sihltal-, Albis- und Florastrasse, im südlichen Bereich des Zentrums Adliswil, konkrete Bauabsichten. Diese Bauabsichten orientieren sich an der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO). Mit Beschluss-Nr. 2013-317 vom 17. Dezember 2013 hat der Stadtrat das "Städtebauliche Richtkonzept Zentrum" zur Kenntnis genommen. Darin wird für den südlichen Bereich des Zentrums Adliswil (Zentrum Süd) eine Quartiersentwicklung vorgeschlagen, bei der die Ausnützung und Gebäudehöhen u.a. über die Bestimmungen der rechtskräftigen BZO hinausgehen. Um die mit dem "Städtebaulichen Richtkonzept Zentrum" skizzierte Entwicklung durch einzelne private Bauabsichten nicht vorzeitig zu unterwandern, hat der Stadtrat am 31. März 2015 einem Informationsanlass zur Quartiersentwicklung für die Eigentümerschaften im Gebiet Zentrum Süd zugestimmt.

Projektbeschreibung

1. Informationsveranstaltung

Am 29. Juni 2015 konnte die Informationsveranstaltung zur Quartiersentwicklung für die Eigentümerschaften im Gebiet Zentrum Süd durchgeführt werden. 17 von 33 eingeladenen Eigentümerschaften bzw. deren Vertreter haben der Veranstaltung beigewohnt. Im Beisein des Stadtpräsidenten Harald Huber und des verantwortlichen Stadtrats des Ressorts Bau und Planung, Felix Keller, wurden die Ausgangslage der Quartiersentwicklung sowie die Chancen eines kooperativen Planungsprozesses aufgezeigt und Fragen dazu beantwortet. Zudem wurde den Anwesenden ein Fragebogen ausgehändigt, der auch den nicht anwesenden Eigentümerschaften im Nachgang zugestellt wurde. Die Fragen betrafen die Absichten der Eigentümerschaften mit ihren Grundstücken sowie die Bereitschaft, sich an einem kooperativen Planungsprozess zu beteiligen.

2. Rückmeldung Eigentümerschaften

Die Auswertung der 31 eingegangenen Fragebogen hat Folgendes ergeben: Von den 33 Eigentümerschaften können sich 21 vorstellen, an einem kooperativen Planungsprozess mit der Stadt Adliswil zur Erarbeitung eines Masterplans für das Gebiet Zentrum Süd mitzuwirken. 10 Eigentümerschaften verneinen eine solche Mitwirkung und von zweien konnte keine Rückmeldung eingeholt werden. Von den 10 negativen Rückmeldungen wiederum geben zwei an, ihre Liegenschaft verkaufen zu wollen bzw. keinen Bedarf mehr an den Grundstücken zu haben.

3. Kooperativer Planungsprozess

An der Informationsveranstaltung vom 29. Juni 2015 wurde ein kooperativer Planungsprozess mit der Stadt Adliswil in Aussicht gestellt, sollte die Idee seitens der

Eigentümerschaften positiv aufgenommen werden. Mit der Auswertung der Fragebogen liegt dieses positive Feedback nun vor. In der Folge hat das Ressort Bau und Planung das Vorgehen für einen kooperativen Planungsprozess unter Einbezug des Kompetenzzentrums Soziale Räume der Fachhochschule St. Gallen (FHS) erstellt. Für die Projektbegleitung soll eine externe Firma beigezogen werden.

Auftragsvergabe

Die Auftragsvergabe untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. a der Interkantonalen Vereinigung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Für Dienstleistungen und Aufträge im Baunebengewerbe im Nicht-Staatsvertragsbereich unter dem Schwellenwert von CHF 150'000.00 kann, unter Berücksichtigung der Einschränkungen zum Vergabeverfahren, die freihändige Vergabe gemäss Art. 7 Abs. 1^{bis} IVöB angewendet werden.

Für die Vergabe im freihändigen Verfahren wurden drei Raumplanungsbüros zur Offertstellung angefragt. Die drei Angebote bewegen sich zwischen CHF 39'300.00 und CHF 76'400.00 (inkl. MwSt.). Die Vergabe erfolgt an das preisgünstigste Angebot. Die Erarbeitung eines Masterplans für die Entwicklung des Gebiets Zentrum Süd wird an das Raumplanungsbüro Planar AG in Zürich zu CHF 39'300.00 (inkl. MwSt.), gemäss Offerte vom 22. Oktober 2015, vergeben.

Kreditantrag

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Planar AG	
Workshopveranstaltungen / Masterplan	29'100.00
Projektkoordination	9'100.00
Nebenkosten (ca. 3%)	1'100.00
Leistungen Planar AG	39'300.00
FHS St. Gallen	
Porträt Zentrum Süd	2'600.00
Expertise aus Forschung und Praxis	3'600.00
Workshopveranstaltungen	11'200.00
Nebenkosten (ca. 5%)	600.00
Leistungen FHS St. Gallen	18'000.00
Projektleitung Ressort Bau und Planung	12'000.00
Nebenkosten / Unvorhergesehenes (ca. 25%)	17'700.00
Gesamtkreditbedarf	87'000.00

Im Finanzplan 2015 – 2019 sind zu Lasten Konto 202.5810.01 CHF 400'000.00 eingestellt. Die Stadt Adliswil hat sich mit der FHS St. Gallen für das Forschungsprojekt "Kompass Verdichtung" der Gebert Rüt Stiftung beworben. Wird die Bewerbung akzeptiert, kann der Leistungsauftrag der FHS St. Gallen erweitert und der finanzielle Aufwand auf CHF 2'600.00 (Porträt Zentrum Süd) reduziert werden. Der entsprechende Entscheid der Gebert Rüt Stiftung wird im November 2015 erwartet.

Termine

Der Planungsprozess sieht folgenden Ablauf vor:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| a) 1. Workshop | November 2015 |
| b) 2. Workshop | Februar 2016 |
| c) 3. Workshop | April 2016 |
| d) Schlussveranstaltung | Juni 2016 |

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs. 1 Ziff. 1.6 und Abs. 2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem kooperativen Planungsprozess im Gebiet Zentrum Süd zur Quartiersentwicklung wird aufgrund des mehrheitlich positiven Feedbacks der tangierten Eigentümerschaften zugestimmt.
- 2 Für den kooperativen Planungsprozess im Gebiet Zentrum Süd zur Quartiersentwicklung wird zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 202.5810.01 ein Bruttokredit von CHF 87'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt und freigegeben.
- 3 Der Auftrag für die Begleitung des kooperativen Planungsprozesses im Gebiet Zentrum Süd zur Quartiersentwicklung wird im freihändigen Verfahren an die Planar AG in Zürich zum Preis von CHF 39'300.00 (inkl. MwSt.), gemäss Offerte vom 22. Oktober 2015, vergeben.
- 4 Marcel Angele, Ressortleiter Bau und Planung, wird zum Vollzug dieses Beschlusses und zur Unterzeichnung der Verträge ermächtigt.
- 5 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.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
- 7.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 7.3 Projektleiter Stadtplanung
- 7.4 Finanzen und Controlling
- 7.5 Planar AG, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 7.6 FHS St. Gallen, Kompetenzzentrum Soziale Räume, St. Gallen
(mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin