

2026/16 6.01.04.04 Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflichtgebiet Binzacher, Kreditbewilligung und Auftragsvergabe Planungsbüro

Beschluss Stadtrat

1. Für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts (Modul 1) und eines öffentlichen Gestaltungsplans (Modul 2) wird gemäss Aufwandschätzung der EG Raumentwicklung GmbH ein Kredit von 320'000 Franken bewilligt.

2. Die Aufwendungen sind der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto 6150.3131.00 320'000 Franken
(Planungen und Projektierungen Dritter)

3. Das Planungsbüro EG Raumentwicklung GmbH, Zürich erhält gestützt auf die Offerte vom 18. November 2025 den Zuschlag für die Planungsarbeiten (Modul 1: Städtebauliches Konzept, Modul 2: Öffentlicher Gestaltungsplan, Modul 3: Quartierplan).

4. Der Ressortvorsteher Hochbau + Planung und die Leiterin Stadtplanung werden beauftragt und ermächtigt, das Submissionsergebnis im Namen der Stadt Wetzikon rechtsgültig zu unterzeichnen und allen Anbietenden schriftlich mitzuteilen.

5. Die Leiterin Stadtplanung wird mit der Auslösung der jeweiligen Module 1 bis 3 beauftragt.

6. Öffentlichkeit des Beschlusses:

– Der Beschluss ist erst nach Information der Anbietenden teilöffentlich (nicht öffentlich sind die Namen der im Submissionsverfahren unterlegenen Parteien).

7. Mitteilung durch Stadtplanung mit eingeschriebenem Brief an:

– EG Raumentwicklung GmbH, Zeughausstrasse 51, 8004 Zürich

[REDACTED]

8. Mitteilung durch Sekretariat an:

– Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
– Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
– Abteilungsleiter Tiefbau
– Leiterin Stadtplanung

Ausgangslage

Das Areal Binzacher liegt gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO 2015) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gestaltungsplanpflichtgebiet ist im Eigentum von aktuell über 20 Grundeigentümern mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und Interessen. Die Stadt Wetzikon hat sich seit 2016 mit einem Leitbild, Analysen und Studien intensiv mit der Entwicklung des zu einem grossen Teil unbebauten Gebiets Binzacher befasst. Auch von Seiten Grundeigentümern gab es seit 2016 Bestrebungen, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung zu schaffen. Ein 2023 eingereichter privater Gestaltungsplan, welcher das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet umfasste, scheiterte an fehlenden gemeinsamen Entwicklungsvorstellungen und Unklarheiten betreffend öffentlicher Interessen, insbesondere Infrastrukturfragen. Ab 2024 erarbeitete die Stadt im Austausch mit den Eigentümern ein Entwicklungskonzept, das der Stadtrat am 20. August 2025 verabschiedete (SRB 2025/163).

Das Entwicklungskonzept Binzacher definiert verschiedene Rahmenbedingungen zu den Themen Erschliessung und Verkehr, Nutzungen, Aussenräume etc. für die weitere Gebietsentwicklung und ersetzt die bis anhin geltenden städtischen Konzepte und Zielsetzungen (Leitbild Binzacher 2016, Zielbild Binzacher 2023). Im Entwicklungskonzept Binzacher ist festgehalten, dass die planungsrechtliche Umsetzung mittels Quartierplanverfahren gemäss § 123 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und öffentlichem Gestaltungsplanverfahren gemäss § 84 PBG erfolgen soll. Damit können die Erschliessungs- und Infrastrukturfragen über das heterogene Gebiet koordiniert und geregelt sowie die Gestaltungsplanpflicht gemäss BZO Art. 5 Abs. 10 erfüllt werden.

Zur konkreten Klärung der Rahmenbedingungen und Schnittstellen soll nun in einem ersten Schritt ein städtebauliches Konzept in einem Workshopverfahren und davon ausgehend ein Richtprojekt erarbeitet werden. Dieses gilt als Grundlage des öffentlichen Gestaltungsplans und Quartierplans.

Leistungen der Planungspartnerin

Das Vorgehen gliedert sich in drei Module:

Modul 1: Städtebauliches Konzept

Leistungen der Planungspartnerin: Organisiert, begleitet und koordiniert das Workshopverfahren, führt das Bearbeitungsteam

Modul 2: Öffentlicher Gestaltungsplan

Leistungen der Planungspartnerin: Erarbeitung eines genehmigungsfähigen öffentlichen Gestaltungsplans / Planungspartnerin der Stadt im Gestaltungsplanverfahren

Modul 3: Quartierplan

Leistungen der Planungspartnerin: Erarbeitung eines genehmigungsfähigen Quartierplans / Planungspartnerin der Stadt im Quartierplanverfahren

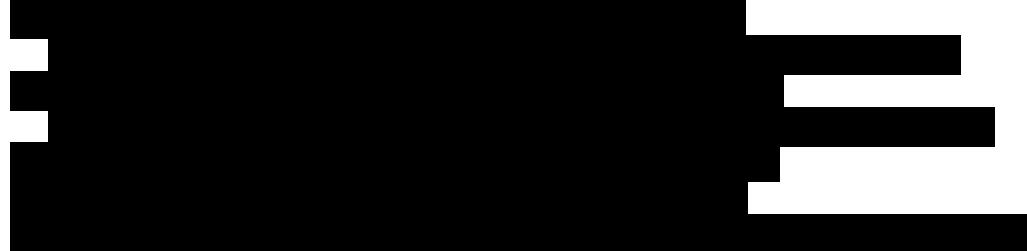
Damit das Verfahren möglichst zielgerichtet und effizient durchgeführt werden kann, soll die Planungspartnerin für alle drei Module engagiert werden.

Submissionsverfahren Planerarbeiten

Für die Beauftragung einer Planungspartnerin wurde eine Submission im offenen Verfahren gemäss Art. 19 des Gesetzes über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (BeiG IVÖB) durchgeführt. Es handelt sich *nicht* um ein Verfahren im Staatsvertragsbereich.

Insgesamt wurden sechs Offerten eingereicht:

- EG Raumentwicklung GmbH, Zeughausstrasse 51, 8004 Zürich

A large rectangular area of the page is completely blacked out, obscuring a list of six offerors. Only the first item, 'EG Raumentwicklung GmbH, Zeughausstrasse 51, 8004 Zürich', is visible on the left side of the redacted area.

Alle Anbietenden haben die definierten Eignungskriterien erfüllt. Die Angebote wurden durch ein Bewertungsgremium auf Grund folgender Zuschlagkriterien bewertet:

Kriterium	Beschreibung	Gewichtung
Zuschlagskriterium 1 (Z1)	Referenzen / Schlüsselpersonen	35 %
Zuschlagskriterium 2 (Z2)	Projektanalyse / Vorgehensvorschlag	30 %
Zuschlagskriterium 3 (Z3)	Angebotspräsentation	10 %
Zuschlagskriterium 4 (Z4)	Ausbildung von Lernenden	5 %
Zuschlagskriterium 5 (Z5)	Angebotspreis	20 %

Drei Anbietende wurden zu einer Präsentation eingeladen. Die anderen drei Anbietenden konnten aufgrund einer ersten Bewertung der Zuschlagskriterien den Zuschlag nicht mehr erreichen. An der Präsentation wurden die auf Grund der schriftlichen Angebote vorgenommenen Bewertungen überprüft.

Krit- erium	max. Punkte	EG Raum- entwicklung	███████████	███████████	███████████	███████████	███████████
Z1	175	151	107	123	144	140	153
Z2	150	135	105	120	120	120	60
Z3	50	50	Keine Bewer- tung	Keine Bewer- tung	30	35	Keine Bewer- tung
Z4	25	0	25	25	25	25	25
Z5	100	100	91	68	96	76	86
Total	500	436	328	336	415	396	324
Rang		1	5	4	2	3	6

Bei den Zuschlagskriterien Z1 (Referenzen/Schlüsselpersonen), Z2 (Projektanalyse/Vorgehensvorschlag), Z3 (Angebotspräsentation) und Z5 (Angebotspreis) hat die *EG Raumentwicklung* jeweils die höchsten Bewertungen erhalten. Beim Zuschlagskriterium 4 (Ausbildung von Lernenden) hat die *EG Raumentwicklung* als einzige Anbieterin 0 Punkte erreicht, weil sie keine Lernende ausbildet. In der Gesamtbewertung erreicht die *EG Raumentwicklung* 436 Punkte (21 Punkte Vorsprung zum zweitplatzierten Anbieter).

Kredit Städtebauliches Konzept (Modul 1) und öffentlicher Gestaltungsplan (Modul 2)

Abgeleitet von der Grobkostenschätzung der *EG Raumentwicklung* (Offerte vom 18. November 2025) wird für das städtebauliche Konzept (Modul 1) und für den öffentlichen Gestaltungsplan (Modul 2) ein Kredit innerhalb der Finanzkompetenzen des Stadtrates erteilt. Die Aufwandschätzung wurde mit den Grobkostenschätzungen der anderen Anbieterinnen plausibilisiert.

Der Kredit setzt sich aus folgenden Positionen und Kosten zusammen (gerundet):

Externe Dienstleistungen	Kredit
Verfahrensbegleitung EG Raumentwicklung	Fr. 60'000
Bearbeitungsteam	Fr. 110'000
Externe Experte (Begleitgremium)	Fr. 30'000
Lärmgutachten	Fr. 20'000
Modell	Fr. 10'000
Reserve (für z.B. weitere Gutachten)	Fr. 10'000
Total (Modul 1)	Fr. 240'000
Öffentlicher Gestaltungsplan (Modul 2)	Fr. 80'000
Total	Fr. 320'000

Die Arbeiten für das Modul 1 beginnen voraussichtlich 2026 und werden im 2027 abgeschlossen. Im Budget 2026 ist im Erfolgsrechnungskonto 6150.3131.00 (Planungen und Projektierungen Dritter) ein Betrag von 150'000 Franken eingestellt. Die restlichen 90'000 Franken für Modul 1 sowie die Aufwendungen für Modul 2 werden ab Budget 2027 jeweils gemäss den zu erwartenden Aufwendungen eingestellt.

Der Kredit von 320'000 Franken liegt innerhalb der Finanzkompetenz des Stadtrats (unter 325'000 Franken). Die anfallenden Verfahrenskosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans

(Modul 3) tragen die beteiligten Grundeigentümerschaften. Mit der Einleitung des Quartierplanverfahrens ist 2026 auch der Quartierplanperimeter zu klären. Anschliessend werden die Kostenteiler definiert.

Erwägungen

Die *EG Raumentwicklung* hat unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien das wirtschaftlich günstigste (vorteilhafteste) Angebot eingereicht. Aus diesem Grund beschliesst der Stadtrat, der *EG Raumentwicklung* den Zuschlag für die Bearbeitung von allen drei Modulen (Modul 1: Städtebauliches Konzept, Modul 2: Öffentlicher Gestaltungsplan, Modul 3: Quartierplan) der Entwicklung Binzacher zu erteilen.

Der Stadtrat erteilt innerhalb der eigenen Finanzkompetenzen ein Kredit von 320'000 Franken für die Planerarbeiten für das städtebauliche Konzept (Modul 1) und den öffentlichen Gestaltungsplan (Modul 2). Der Kredit umfasst nicht nur die Planungsarbeiten der *EG Raumentwicklung*, sondern auch weitere Leistungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept (Beauftragung des Bearbeitungsteams, Einbindung eines Begleitgremiums mit externen Fachexperten, Erstellung eines Lärmgutachtens, Herstellung eines Modells und Reserve). Die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans (Modul 3) tragen die beteiligten Grundeigentümerschaften gemäss dem im Quartierplanverfahren festgelegten Kostenteiler. Die Leiterin Stadtplanung wird mit der Auslösung der jeweiligen Module beauftragt.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin