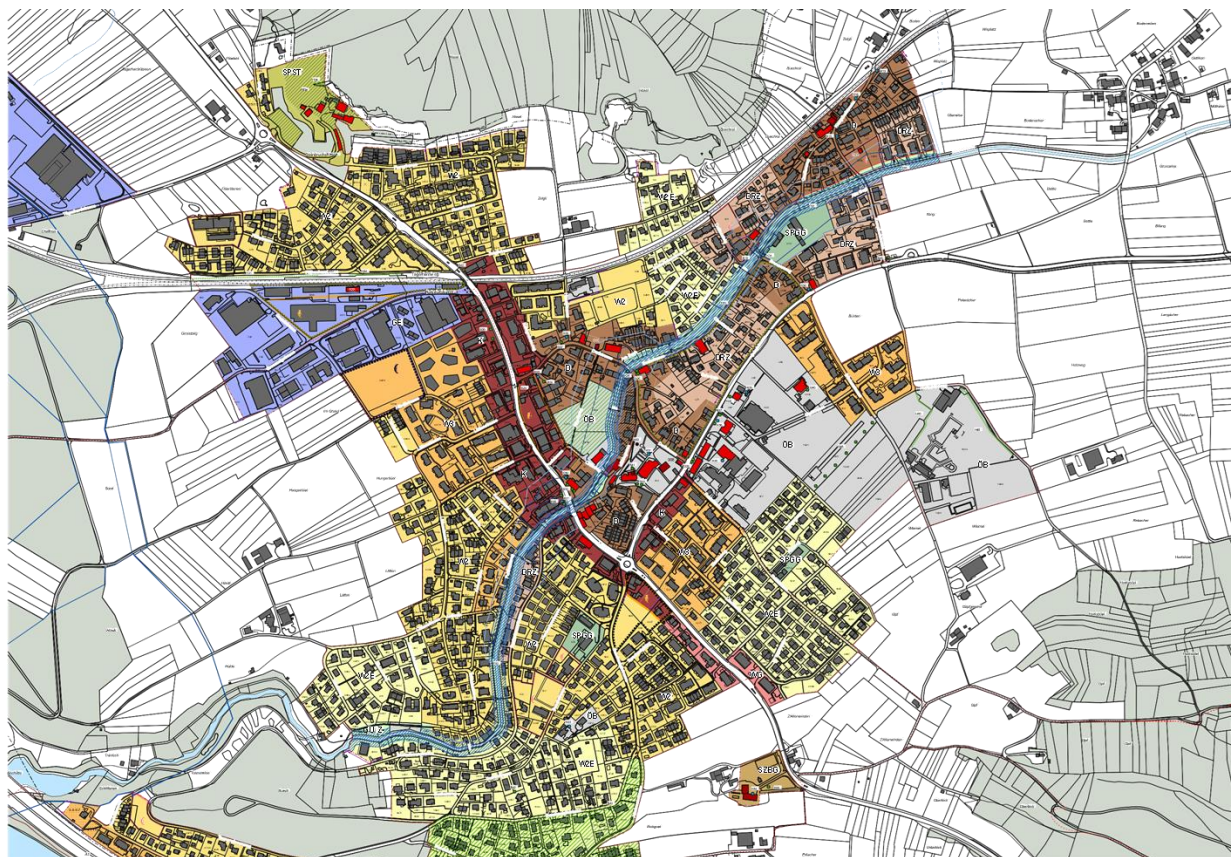




# Überarbeitung Allgemeine Nutzungsplanung

## Ausschreibung der Planungs- und Partizipations-Leistungen



**Würenlos, 26. Januar 2026**

Auftraggeberin: Einwohnergemeinde Würenlos, 5436 Würenlos

Kontakt: Bauverwaltung Würenlos, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos  
Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv.  
Telefon 056 436 87 50, Fax 056 436 87 78, [bauverwaltung@wuerenlos.ch](mailto:bauverwaltung@wuerenlos.ch)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1	Gemeindeversammlung vom 29. April 2025	2
1.2	Die Gemeinde und ihre Leitbilder	2
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	3
1.4	Revision Allgemeine Nutzungsplanung 2018 - 2025	3
1.5	Ziel dieser Ausschreibung	4
<b>2</b>	<b>Aufgaben</b>	<b>5</b>
2.1	Inhaltliche Überprüfung	5
2.2	Organisation und Ablauf	5
2.3	Partizipation und Kommunikation	6
2.4	Anpassung der Instrumente	6
<b>3</b>	<b>Verfahren und Organisation</b>	<b>7</b>
3.1	Ausschreibende Behörde, Auftraggeberin	7
3.2	Verfahrensart	7
3.3	Ausschreibung	7
3.4	Anbieter/-innen	7
3.5	Beurteilungsgremium	7
3.6	Verfahrensleitung	8
3.7	Termine Vergabeverfahren	8
3.8	Einsicht in Unterlagen und Beantwortung von Fragen	9
3.9	Vorprüfung und Beurteilung	9
3.10	Präsentation der Angebote und Entscheid	9
3.11	Rechtsschutz	9
<b>4</b>	<b>Anforderungen und Beurteilungskriterien</b>	<b>11</b>
4.1	Planungsablauf	11
4.2	Inhalt der Angebote	11
4.3	Eignungskriterien	12
4.4	Zuschlagskriterien	13
4.5	Gültigkeit der Angebote	13
<b>5</b>	<b>Verzeichnis von Grundlagen</b>	<b>14</b>
5.1	Nutzungsplanung 2018 - 2025	14
5.2	Rechtliche Grundlagen	14
5.3	Richtpläne, Richtlinien	14
5.4	Konzepte, Leitbilder	15
5.5	Inventare, Online-Karten	15

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Gemeindeversammlung vom 29. April 2025

Die ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung vom 29. April 2025 hat die 2018 bis 2025 erarbeitete Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung mit 382 Ja-Stimmen gegen 126 Nein-Stimmen zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Daraufhin hat der Gemeinderat am 18. Oktober 2025 einen öffentlichen Workshop zur Analyse der Gründe für die Rückweisung durchgeführt. Er kam zum Schluss, dass

- namentlich gegen Ende des langjährigen Planungsprozesses die Kommunikation und die Partizipation nicht genügten,
- die Abweisung der 72 Einwendungen als Scheinpartizipation empfunden wurde,
- der Gemeinderat als Kollektiv zu wenig in Erscheinung trat,
- die Planungsinhalte in ihrer Komplexität und ihrem Zusammenhang zu wenig vermittelt werden konnten, indem beispielsweise keine Dialog-Plattformen angeboten wurden,
- inhaltlich insbesondere die vorgesehene Bauzonen-Zuordnung, die Festlegung der Ausnützung, die Gewässerraum-Thematik, die angestrebte Einführung einer Grünflächenziffer, das Inventar der kommunal schützenswerten Bauten und die Weiler-Bestimmungen für Ötlikon zu überprüfen und zu klären sind.

Die Analyse der Rückweisung machte im Weiteren deutlich, dass das während gut sieben Jahren erarbeitete Planungswerk nicht nur einer fachlichen Überprüfung durch ein neu zu beauftragendes Planungsbüro bedarf: Der künftige Prozess ist durch ein erfahrenes Kommunikations- und Partizipationsbüro sowie durch einen ausgewiesenen Gewässerraum-Spezialisten zu begleiten.

## 1.2 Die Gemeinde und ihre Leitbilder

Die Gemeinde Würenlos liegt zwischen Zürich und Baden, an attraktiver Lage im Limmattal und Furtal. Sie befindet sich inmitten intakter Naherholungsgebiete und hat sich mit den ortsansässigen Vereinen und den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf einen dörflichen Charakter erhalten können. Die Einwohnergemeinde zählt aktuell rund 7'100 Einwohner/-innen und 3'200 Beschäftigte. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 904 ha. Davon sind rund 306 ha Wald. Würenlos gehört zur Region Baden-Wettingen und zum Entwicklungsraum Limmattal. Die Gemeinde partizipiert daher am Agglomerationsprogramm Limmattal.

Würenlos verfügt einerseits über ein Leitbild zur Gemeindeentwicklung 2022 – 2030. Andererseits wurde im Rahmen der Nutzungsplanung 2018 – 2025 ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das Leitbild zur Gemeindeentwicklung wird vom Gemeinderat zum Anfang jeder Legislaturperiode aktualisiert. Die gültige Version sieht unter anderem eine nachhaltige, moderate, gesteuerte und qualitätsorientierte Raum- und Siedlungsentwicklung vor. Das REL formuliert sieben raumrelevante Ziele, die sich auf eine Quartieranalyse und einen Ziel-Workshop mit der interessierten Bevölkerung vom 20. Oktober 2018 stützen.

Nach der Rückweisung der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung ist mit Bezug auf die vorgebrachten Fragen und Kritiken eine inhaltliche Überprüfung des REL und ein vertiefter Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit anhand von gut verständlichen Darstellungen zur erwünschten Entwicklung angezeigt. Letztlich muss der Anpassungs- und Änderungsbedarf an der abzulösenden Bau- und Nutzungsordnung vom 26. Oktober 2000 besser vermittelt und breit abgestützt werden.

### 1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Obschon in den letzten 25 Jahren einzelne Teilrevisionen durchgeführt wurden, stimmen die nach der Rückweisung immer noch rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung und die Nutzungspläne von Würenlos mit den Grundlagen des Bundes und des Kantons längst nicht mehr überein. Die Gemeinde ist daher gesetzlich verpflichtet, ihre gescheiterte Nutzungsplanung möglichst rasch und erfolgversprechend zu überarbeiten und der Gemeindeversammlung in modifizierter Form wieder vorzulegen. Als wesentliche Änderungen des übergeordneten Rechts seit Inkrafttreten der noch gültigen BNO sind u. a. zu nennen:

- Teilrevisionen kantonales Baugesetz (BauG; SAR 713.100; aktueller Stand 01.07.2025)
- Teilrevisionen kantonale Bauverordnung (BauV; SAR 713.121; aktueller Stand 01.11.2021)
- Einführung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SAR 713.010; in Kraft seit 26.11.2010)
- Kantonaler Richtplan vom September 2011 (in Kraft 27.12.2011) mit Anpassungen (aktueller Stand Genehmigung vom 07.01.2025)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700; aktueller Stand 01.01.2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1; aktueller Stand 01.01.2026)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20, Stand 01.08.2025)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201, Stand 01.12.2025)

### 1.4 Revision Allgemeine Nutzungsplanung 2018 – 2025

Mit der 2018 eingeleiteten umfassenden Revision wollte der Gemeinderat die zahlreichen Änderungen auf überkommunaler Ebene umsetzen, die Planungsinstrumente aktualisieren, den gesetzlichen Anforderungen anpassen und auf ein neues räumliches Entwicklungsleitbild (REL) ausrichten. Zu bearbeiten oder neu zu erstellen waren namentlich die Bau- und Nutzungsordnung, der Zonenplan, der Kulturlandplan mit entsprechenden Nutzungsbestimmungen und der kommunale Gesamtplan Verkehr. Vom gesamten Planungswerk sind einzig der kommunale Gesamtplan Verkehr nach § 54a BauG und das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen genehmigt worden.

Die Geodaten der Nutzungsplanung liegen gemäss kantonalem Datenmodell Nutzungsplanung vor.

## **1.5 Ziel dieser Ausschreibung**

Es geht mit dieser Ausschreibung darum, ein geeignetes, fachkompetentes Team zur Überprüfung und Überarbeitung des zurückgewiesenen Planungswerks zu finden. Das Team muss sich aus erfahrenen Raumplanungs- und spezialisierten Partizipationsfachleuten zusammensetzen. Es kann sich als Arbeitsgemeinschaft aus den gefragten Bereichen bilden. Vorrangig muss es in der Lage sein, die in der Rückweisung von den Stimmberechtigten zum Ausdruck gebrachten Fragen, Zweifel und Ablehnungsgründe zu einer partizipativ, unter Beteiligung der interessierten Bevölkerung erarbeiteten, konsens- und genehmigungsfähigen Lösung zu führen.

## 2 Aufgaben

### 2.1 Inhaltliche Überprüfung

Inhaltlich geht es um eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der zwischen 2018 und 2025 erarbeiteten Grundlagen und Instrumente. Namentlich folgende, an der Gemeindeversammlungs-Vorlage vom Frühjahr 2025 besonders kritisierten Themen sind anzugehen:

- Überarbeiten und straffen sowie allgemein verständlich formulieren und darstellen des REL, konzentrieren auf das Wesentliche und Anpassung unter Beteiligung der interessierten Bevölkerung,
- Überprüfen von notwendiger Regelungsdichte und -inhalt der BNO mit Blick auf zwingenden und wünschbaren Bedarf, Verständlichkeit und Anwendung in der Praxis,
- Erwägen alternativer Zonierungen (z. B. WG, W2E) und abschätzen der Auswirkungen auf den Verkehr und den rechtskräftigen Gesamtplan (KGV, genehmigt am 10. August 2020),
- Überprüfen der Messmethoden und Höhen von AZ-, BMZ- und GFZ sowie der resultierenden Einwohnerdichten nach den Zielen von Art. 1 und 3 RPG sowie Alternativen mit deren Auswirkungen aufzeigen und je nach Befund vorschlagen,
- Ausloten des Spielraums beim Gewässerraum mit Fachspezialisten, Interessen abwägen, Festlegungen anpassen und Betroffenen vermitteln,
- Variante zur Umsetzung des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege erwägen (sog. Inventarlösung anstelle Festsetzung im Bauzonenplan),
- Schlanke Varianten zu den Ortsbild- und Objektschutzschutzregelungen mit Bezug zum ISOS und zum Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" prüfen und Auswirkungen aufzeigen,
- Notwendigkeit und Bedeutung von Schutzmassnahmen bei Naturobjekten überprüfen,
- Etappierungsmöglichkeit der Gesamtrevision prüfen und ggf. vorschlagen.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. März 2025 mit allen darin erwähnten Grundlagen und die Bestandteile der Planungsarbeiten 2018 – 2025 bilden die Basis für die inhaltliche Überprüfung.

### 2.2 Organisation und Ablauf

Wie die Planung 2018 – 2025 organisiert war und wie sie ablief, ist Kapitel 2 des Planungsberichts vom 10. März 2025 zu entnehmen. Für die jetzt erforderliche Überprüfung und Anpassung des Planungswerks ist von den Anbieter/-innen eine zweckmässige Projektorganisation vorzuschlagen. Dabei sind die Aufgabenteilung und die Zusammenarbeit zwischen den Fachleuten der Raumplanung / Raumentwicklung und der Partizipation / Kommunikation aufzuzeigen. In der Organisation ist zu berücksichtigen, dass dem Planungsteam Herr Andreas Niedermayr (Hunziker, Zarn & Partner AG, Aarau) zur Seite gestellt wird.

Im Weiteren sind Erwägungen zur Projektsteuerung, zur Bildung von (allenfalls nach Themen gebildeten) Arbeits- und Resonanzgruppen oder einer neuen Spezialkommission anzustellen. Die Zusammensetzung der Gremien soll einerseits ein effizientes Arbeiten, andererseits eine angemessene Repräsentanz verschiedener Interessen und Sichtweisen unterschiedlicher Generationen und - soweit vorhanden - besonderer Fach- oder Ortskenntnisse gewährleisten.

Die Anbieter/-innen sind gebeten, zu ihrem Organisations-Vorschlag auch darzulegen,

- wie eine Rekrutierung zur Besetzung der Gremien erfolgen könnte,
- wie die Stellvertretungen geregelt werden
- in welchen Schritten und in welcher zeitlichen und inhaltlichen Abfolge der Planungsprozess erfolgen soll.

### **2.3 Partizipation und Kommunikation**

Weil von den Teilnehmenden an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2025 die zuvor erfolgte Kommunikation und Partizipation als ungenügend empfunden wurde, kommt diesen Aspekten bei der jetzt erforderlichen Überarbeitung eine besonders wichtige Rolle zu. Sie erfordert die enge Zusammenarbeit zwischen den Disziplinen Raumplanung / Raumentwicklung und Kommunikation / Partizipation und begründet, weshalb die Angebote eine entsprechende Teambildung und Umschreibung der gesuchten Brückenfunktion zwischen interessierter Bevölkerung und Gemeinderat voraussetzen. In den Angeboten ist aufzuzeigen,

- wie (in welcher Form, und mit welchen Mitteln) in welchen Schritten der inhaltlichen Überprüfung was veröffentlicht wird,
- wie die angemessene Partizipation Betroffener und Interessierter erfolgen soll,
- wie die Ergebnisse der Partizipation ausgewertet, umgesetzt und kommuniziert werden sollen.

### **2.4 Anpassung der Instrumente**

Gestützt auf die Ergebnisse der inhaltlichen Überprüfung (Ziffer 2.1) und der Partizipation (Ziffer 2.3) sind das REL, die BNO und der Bauzonenplan aufeinander abzustimmen, anzupassen, zu redigieren und in den rechtlich vorgesehenen Schritten der Beschlussfassung zuzuführen. Sofern nötig sind auch Anpassungen an weiteren Planungsinstrumenten vorzunehmen (z. B. am Kulturlandplan oder Aufhebung von Sondernutzungsplänen).

Alle Geodaten sind ins kantonale Datenmodell Nutzungsplanung einzubringen. Hinweise zu den Instrumenten und Standards sind den kantonalen Planungshilfen zu entnehmen ([www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung)). Zusätzlich sollten die Anbieter/-innen die Daten auch in einem anderen GIS-tauglichen Format (wie z. B. ESRI Shape-File oder AutoCAD DWG) für Visualisierungen in einem WEBGIS zur Verfügung stellen können.

## 3 Verfahren und Organisation

### 3.1 Ausschreibende Behörde, Auftraggeber

Ausschreibende Behörde und Auftraggeber ist der Gemeinderat Würenlos, vertreten durch die Bauverwaltung, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos.

### 3.2 Verfahrensart

Das Verfahren wird offen nach Art. 18 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym und die Sprache deutsch. CPV-Code: 7141000-5, CPC-Code: G06Q 50/00.

### 3.3 Ausschreibung

Die Ausschreibung erfolgt in folgenden Medien:

- Amtsblatt des Kantons Aargau
- Limmatwelle
- [www.wuerenlos.ch/aktuelles/aktuelles/](http://www.wuerenlos.ch/aktuelles/aktuelles/)
- [www.simap.ch](http://www.simap.ch)

### 3.4 Anbieter/-innen

#### 3.4.1 Zulassung

Als Anbieter/-innen sind Planungsteams von Fachleuten aus den Bereichen Raumplanung / Raumentwicklung sowie Kommunikation / Partizipation mit Wohn- oder Geschäftssitz im Geltungsbereich der IVöB (Art. 6 Abs. 1) zugelassen. Die Bildung von fachübergreifenden Arbeitsgemeinschaften ist erwünscht.

#### 3.4.2 Voraussetzungen

Das interdisziplinäre Planungsteam hat die Prozess- und Gesamtverantwortung klar zu regeln und dem Auftraggeber vorzuschlagen, wie die Planung organisiert, die Projektkoordination gewährleistet und die interne Abstimmung in allen Belangen sichergestellt wird. Mit dem Team soll ein Zusammenarbeitsvertrag abgeschlossen werden.

#### 3.4.3 Entschädigung

Die Aufwendungen für die Angebote werden nicht entschädigt.

### 3.5 Beurteilungsgremium

Die ausschreibende Behörde setzt zur Beurteilung der Angebote ein Gremium ein, dem alle Mitglieder des Gemeinderats und Fachmitglieder angehören. Es setzt sich wie folgt zusammen:

- Anton Möckel, Gemeindeammann, Vorsitz
- Nico Kunz, Vizeammann
- Barbara Gerster Rytz, Gemeinderätin

- Lukas Wopmann, Gemeinderat
- Thomas Zollinger, Gemeinderat
- Kathrin Härdi, händiberatung, Möriken
- Felix Fuchs, Raumplaner, ehem. Stadtbaumeister Aarau
- Markus Roth, Bauverwalter
- Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stellvertreterin

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, im Falle einer Verhinderung eines Mitgliedes einen Ersatz zu benennen und weitere Fachspezialisten in beratender Funktion beizuziehen.

### 3.6 Verfahrensleitung

Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv.

Bauverwaltung Würenlos

Schulstrasse 26

5436 Würenlos [bauverwaltung@wuerenlos.ch](mailto:bauverwaltung@wuerenlos.ch)

Tel. 056 436 87 50

Aus Gründen der Gleichbehandlung können während des Verfahrens keine materiellen Auskünfte beim Auftraggeber eingeholt werden. Die Verfahrensleitung erteilt ausschliesslich formelle Auskünfte. Für materielle Fragen wird auf Ziffer 3.8 verwiesen.

### 3.7 Termine Vergabeverfahren

Datum	Schritt
Fr. 6. Februar 2026	- Publikation Ausschreibung gemäss Ziffer 3.3
bis Fr. 20. Februar 2026	- Einreichung allfälliger Fragen an die Verfahrensleitung
bis Do. 5. März 2026	- Beantwortung der Fragen gemäss Ziffer 3.8
bis Do. 2. April 2026	- Eingabe der Angebote (spätestens 11.30 Uhr)
Di. 7. April 2026	- Angebotsöffnung (Art. 37 IVÖB) - Vorprüfung der Angebote
Di. 28. April 2026	- Präsentation der Angebote und Beurteilung (Art. 40 IVÖB)
Mo. 4. Mai 2026	- Zuschlag durch den Gemeinderat (Art. 41 IVÖB) - Mitteilungen an die Anbieter/-innen
anschliessend	- Kreditvorlage an die Gemeindeversammlung - Vertragsabschluss

Die Angebote müssen **bis spätestens Donnerstag, den 2. April 2026, 11.30 Uhr**, bei der Verfahrensleitung physisch und digital (USB-Stick) **abgegeben bzw. eingetroffen** sein. Die ausgedruckten Unterlagen und der USB-Stick sind verschlossen, mit der Adresse des federführenden Anbieters und mit dem Stichwort "Angebot Nutzungsplanung" versehen, einzureichen. Bei Einreichung per Post haben die Anbieter/-innen sicherzustellen, dass die Unterlagen fristgerecht eintreffen. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt.

### **3.8 Einsicht in Unterlagen und Beantwortung von Fragen**

Die Bestandteile und Dokumente der Nutzungsplanung 2018 - 2025 können im Internet auf der Website der Gemeinde Würenlos (<https://www.wuerenlos.ch/leben/bau-und-planung/revision-allgemeine-nutzungsplanung/>) oder bei der Bauverwaltung nach telefonischer Voranmeldung (Tel. 056 436 87 50) eingesehen werden.

Zur Ausschreibung können Fragen schriftlich an die Verfahrensleitung gestellt werden. Die Fragen müssen bis am Freitag, 20. Februar 2026, 16.00 Uhr eingetroffen sein. Die Fragen und Antworten werden unter <https://www.wuerenlos.ch/leben/bau-und-planung/revision-allgemeine-nutzungsplanung/> ab Donnerstag, 5. März 2026 publiziert.

### **3.9 Vorprüfung und Beurteilung**

Die eingereichten Angebote werden auf Vollständigkeit und Erfüllung der Anforderungen formell vorgeprüft. Die Beurteilung auf Erfüllung der Kriterien erfolgt durch das Beurteilungsgremium gemäss Ziffern 4.3 und 4.4.

### **3.10 Präsentation der Angebote und Entscheid**

Das Beurteilungsgremium lädt die aufgrund der Vorprüfung am ehesten in Frage kommenden Anbieter/-innen zu einer Präsentation ihrer Angebote ein. Für jede/n Anbieter/-in steht ein gleich langes Zeitfenster für die Präsentation und die anschliessende Fragerunde mit dem Beurteilungsgremium zur Verfügung. Das Tagesprogramm wird frühzeitig zugestellt. Die Anbieter/-innen werden gebeten, folgenden Termin zu reservieren:

**Dienstag, 28. April 2026, Gemeindehaus Würenlos, Bauverwaltung**

Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Vergabe.

### **3.11 Rechtsschutz**

#### **3.11.1 Verbindlichkeit**

Durch die Teilnahme am Verfahren bzw. an der Ausschreibung anerkennen die Anbieter/-innen die Ausschreibungsbestimmungen sowie Entscheide des Gemeinderats in Ermessensfragen.

#### **3.11.2 Vorbehalte der ausschreibenden Behörde**

Der Gemeinderat behält sich vor, Anbieter/-innen vom Verfahren auszuschliessen, sollten Sachverhalte nach Art. 44 IVÖB festgestellt werden. Das Einreichen von Teilangeboten ist nicht zulässig; sie würden als unvollständig beurteilt und ausgeschlossen.

Die von den Anbieter/-innen gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen sind integraler Bestandteil der Offerte. Sie dienen ausschliesslich dem Auswahlverfahren und werden vertraulich behandelt. Die Anbieter/-innen ermächtigen die ausschreibende Behörde, die in den Bewerbungsunterlagen enthaltenen Angaben zu überprüfen.

Im Falle des Zuschlags können Wechsel von Schlüsselpersonen nur mit schriftlicher Einwilligung der Auftraggeberin erfolgen. Sie behält sich vor, bei Nichteignung des neuen Personals vom Vertrag zurückzutreten.

Bei einem vorzeitigen Abbruch der Planungsarbeiten werden nur diejenigen Leistungen vergütet, die bis zu diesem Zeitpunkt erbracht worden sind. Ein entgangener Gewinn kann nicht geltend gemacht werden.

### 3.11.3 Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen diese Ausschreibung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde erhoben werden. Der Stillstand der Fristen gemäss Zivilprozessordnung gilt nicht.
2. Die Beschwerde ist schriftlich einzureichen und muss einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Das heisst, es ist
  - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
  - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1. und 2. nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Die angefochtene Verfügung ist anzugeben, allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Die Eingabe ist zu unterzeichnen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

## 4 Anforderungen und Beurteilungskriterien

### 4.1 Planungsablauf

Gestützt auf das Ergebnis dieser Ausschreibung soll als erster Schritt unter dem Vorbehalt des Kreditbeschlusses der Gemeindeversammlung ein Zusammenarbeitsvertrag zwischen dem Gemeinderat und dem Planungsteam abgeschlossen werden. Der weitere Verlauf der Aufgabenerfüllung gestaltet sich grob wie folgt:

- Die Planungsarbeiten starten mit der Rekrutierung der Mitglieder der vorgesehenen Gremien nach Rechtskraft des Kreditbeschlusses der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2026 und der Konstituierung der Gremien (Ziffer 2.2).
- Zur ersten Phase der Planungsarbeiten zählt die inhaltliche Überprüfung der Grundlagen und Instrumente der Planung 2018 – 2025 (Ziffer 2.1) unter Einbezug der Gremien gem. Ziffer 2.2 und mit Kommunikation und Partizipationsgelegenheit(en) gem. Ziffer 2.3.
- Die zweite Phase ist gekennzeichnet durch die Anpassung der Instrumente sowie die zugehörige Kommunikation und Partizipation.
- Die dritte Phase schliesslich steht im Zeichen des vorgeschriebenen Verfahrens (abschliessende öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung und Genehmigung).

Die Angebote sollen einen realistischen Zeitplan für die einzelnen Phasen und ihre Meilensteine enthalten.

### 4.2 Inhalt der Angebote

#### 4.2.1 Vorgehenskonzept und Organisation

Gestützt auf die Ausgangslage (Ziffer 1) und die Aufgabenstellung (Ziffer 2) ist ein detaillierter Vorschlag für das Vorgehen und die Organisation der Planung abzugeben. Erwartet werden ein aufgabenbezogenes Vorgehenskonzept in Abstimmung auf eine dafür geeignete Organisation und Partizipation der interessierten Bevölkerung gemäss vorstehenden Ziffern 2.2 und 2.3.

#### 4.2.2 Detaillierter Leistungsbeschreibung

In den Angeboten wird eine präzise Umschreibung der Leistungen des Planungsteams sowohl seitens Raumplanung / Raumentwicklung als auch seitens Partizipation / Kommunikation erwartet:

- Welche Resultate und Produkte (Pläne, Berichte, Präsentationen, Anschauungsmaterialien, Partizipationsanlässe, Foren, Workshops usw.) sichert das Planungsteam der Auftraggeberin in welcher Qualität und Quantität und mit welcher Detailierung zu?
- Welche Standards werden zugesichert (Beispiele erwünscht)?
- Wer erbringt innerhalb des Teams oder der Arbeitsgemeinschaft welche Leistungen?

Explizit wird auch eine Umschreibung der möglichen, aber nicht enthaltenen und nicht zugesicherten Leistungen erwartet.

#### **4.2.3 Kostenschätzung und -gliederung**

Mit Bezug auf das Vorgehenskonzept, die Organisation und den Leistungsbeschrieb soll die Offerte eine detaillierte Kostengliederung enthalten, die Auskunft gibt über die Aufteilung auf die einzelnen Planungsschritte und -inhalte und auf die Nebenkosten für Arbeitsunterlagen und Kommunikationsmittel für die Sitzungen, die Öffentlichkeitsarbeit und die Partizipationsgelegenheiten. Der detaillierten Kostengliederung sind die Honoraransätze nach effektivem Stundenaufwand der beteiligten Fachleute zugrunde zu legen.

#### **4.2.4 Zeitplan**

Ein realistisch geschätzter Zeitplan soll die vorgesehenen Planungsphasen (Ziffer 4.1) aus Sicht der Anbieter/-innen illustrieren und detaillieren.

#### **4.2.5 Schlüsselpersonen und Referenzen**

Die ausschreibende Behörde erwartet für die beiden Belange Raumplanung / Raumentwicklung und Kommunikation / Partizipation die Bezeichnung je einer für den Ablauf, das Verfahren, die Termine und Kosten verantwortlichen, kompetenten und erfahrenen, das Projekt leitenden Schlüsselperson sowie einer ebenso kompetenten Stellvertretung.

Für die Schlüsselpersonen des Planungsteams sind je mindestens drei Referenzen aus deren Fachbereichen zu Planungen vergleichbarer Grösse und Komplexität anzugeben (Teamzusammensetzung, Ausführungsjahr, Honorarumfang, Referenzadresse). Die Referenzprojekte dürfen nicht älter als zehn Jahre sein.

Ebenso sind die personellen und infrastrukturellen Ressourcen sowie die Leistungsfähigkeit und Kapazität des Planungsteams in einer zweckmässigen Form darzustellen. Im Weiteren interessiert, wie das Projekt- und Kostencontrolling organisiert ist.

Bei fehlenden Angaben wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine Eignung besteht.

### **4.3 Eignungskriterien**

Die Schlüsselpersonen aus beiden Disziplinen müssen sowohl Führungs-, Konflikt- und Prozessmanagement-Qualitäten wie auch Fach- und Sozialkompetenzen, Verhandlungsgeschick, Resilienz und Agilität ausweisen. Im Planungsteam müssen zudem ausgewiesenes Wissen und Erfahrungen in den Bereichen Landschaft, Verkehr sowie Planungs- und Baurecht beigezogen werden können. Die Auftraggeberin legt grossen Wert auf eine ausgezeichnete Zusammenarbeit und die persönliche Präsenz der Projektleitenden an den Sitzungen und öffentlichen Veranstaltungen. Daher bilden personelle und infrastrukturelle Ressourcen, Leistungsfähigkeit und Kapazität die weiteren wesentlichen Eignungskriterien.

#### 4.4 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt nach den folgenden Kriterien mit folgender Gewichtung:

<b>Qualifikation der Schlüsselpersonen (Ziff. 4.2.5)</b>	<b>20 %</b>
- Berufs- und Managementenerfahrung sowie Kompetenzen mit Bezug auf die Aufgabe und Ziffer 4.3	25 %
- Vergleichbarkeit der angegebenen Referenzprojekte mit der Aufgabe	25 %
- Referenzen der Schlüsselpersonen (Engagement, Kreativität, Teamfähigkeit, Resilienz, Agilität, Verhandlungsgeschick)	25 %
- Ressourcen, Leistungsfähigkeit und Kapazität	25 %

<b>Zweckmässigkeit Vorgehen und Organisation (Ziff. 4.2.1)</b>	<b>20 %</b>
- Zweckmässigkeit der Team- und Projektorganisation, der Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin sowie mit den am Verfahren Beteiligten, insbesondere mit Interessengruppen	50 %
- Plausibilität Planungsablauf, Instrumente und Mittel	25 %
- Bezug des Vorgehensvorschlags zur Aufgabe	25 %

<b>Qualität und Quantität der angebotenen Leistung (Ziff.4.2.2)</b>	<b>20 %</b>
- Zugesicherte Resultate und Produkte	50 %
- Zugesicherte Standards	25 %
- Plausibilität Zeitplan (Ziff. 4.2.4)	25 %

<b>Qualität der Präsentation</b>	<b>20 %</b>
- Verständlichkeit, Klarheit	40 %
- Darstellung	30 %
- Überzeugungskraft	30 %

<b>Kostenschätzung, Preis 4.2.3</b>	<b>20 %</b>
- Plausibilität der Kostenschätzung	25 %
- Plausibilität der Kostengliederung	25 %
- Angemessenheit Honoraransätze	25 %
- Vorkehrungen zur Projekt- und Kostenkontrolle	25 %

#### 4.5 Gültigkeit der Angebote

Die Angebote müssen ab Eingabedatum 9 Monate gültig sein.

## 5 Verzeichnis von Grundlagen

Das folgende Verzeichnis weist auf wesentliche Dokumente, Quellen und Grundlagen hin, die für die Anbieter/-innen von Interesse sein können. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### 5.1 Nutzungsplanung 2018 – 2025

Alle in den Jahren 2018 bis 2025 erarbeiteten Dokumente stehen auf der Homepage der Gemeinde zur Einsichtnahme zur Verfügung:

<https://www.wuerenlos.ch/leben/bau-und-planung/revision-allgemeine-nutzungsplanung/>.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25.04.2025 ist ebenfalls auf der Homepage aufgeschaltet: [https://www.wuerenlos.ch/fileadmin/00\\_website/PDF-Liste/Protokolle\\_Einwohnergemeindeversammlung/prot\\_egv\\_2025-04-29](https://www.wuerenlos.ch/fileadmin/00_website/PDF-Liste/Protokolle_Einwohnergemeindeversammlung/prot_egv_2025-04-29)

Schliesslich ist das Arbeitsprotokoll des Workshops vom 18. Oktober 2025 9-14 Uhr «Rückblick und Neustart» Allgemeine Nutzungsplanung einsehbar:

<https://www.wuerenlos.ch/aktuelles/aktuelles/>.

### 5.2 Rechtliche Grundlagen

a) Auf [www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch) finden sich u. a.:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700);
- Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1);
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201)

b) Auf <https://gesetzessammlungen.ag.ch/> sind abrufbar:

- Kanton Aargau: Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, vom 19.01.1993; SAR 713.100)
- Kanton Aargau: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB vom 22.09.2005; SAR 713.010);
- Kanton Aargau: Bauverordnung (BauV vom 25.05.2011; SAR 713.121);
- Kanton Aargau: Grossratsbeschlüsse über den kantonalen Richtplan vom 20.09.2011 (SAR 713.140);

c) Auf <https://www.wuerenlos.ch/verwaltung/bauverwaltung/> sind einsehbar:

- Bau- und Nutzungsordnung vom 26.10.2000 (BNO; Genehmigung durch den Grossen Rat am 05.03.2002, mit verschiedenen Teiländerungen)
- Bauzonenplan vom 26.10.2002 (Genehmigung durch den Grossen Rat am 05.03.2002, mit verschiedenen Teiländerungen);
- Kulturlandplan vom 01.04.2009;

### 5.3 Richtpläne, Richtlinien

- a) Auf <https://www.ag.ch/de/themen/planen-bauen/raumentwicklung> finden sich u. a.:
- Kantonaler Richtplan, Raumkonzept, Arbeits- und Vollzugshilfen, Richtlinien, Merkblätter, Mustertexte, Planungswegweiser des Departements BVU.
- b) Auf <https://www.wuerenlos.ch/online-schalter/produkt-detailseite/masterplan-plus-zentrum-wuerenlos-bericht/> sind abrufbar:
- Masterplan plus "Zentrum Würenlos";
  - Entwicklungsrichtplan für das Gebiet Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof (ERP)

### 5.4 Konzepte, Leitbilder

- a) Auf <https://www.baden-regio.ch/auftrag-und-taetigkeit/raumplanung-und-verkehr> sind u. a. einsehbar:
- Regionales Entwicklungskonzept
  - Handlungsleitfaden Siedlungsgebietsmanagement
  - Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung
  - Agglomerationsprogramme
  - Arbeitshilfen
  - Regionales Parkraumkonzept
- b) Auf <https://www.wuerenlos.ch/aktuelles/aktuelles/archiv-detail/artikel/leitbild-gemeindeentwicklung-ueberarbeitet> findet sich:
- Leitbild zur Gemeindeentwicklung 2022 / 2030 vom 28. Februar 2023

### 5.5 Inventare, Online-Karten

- a) Auf <https://www.ag.ch/geoportal/apps/onlinekarten/> finden sich zahlreiche Inventare und Karten mit raumrelevanten Informationen, u. a.
- Bauinventarobjekte, Inventar kommunal schützenswerter Bauten und Kulturobjekte, Kantonale Denkmalpflege
  - Rechtsgültige Erschliessungs- und Gestaltungspläne
  - Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht
  - Lärmkataster
  - Gefahrenkarten Hochwasser
  - Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
  - Landschaftsentwicklungsplan (LEP)
  - Luftbilder
- b) Daten zur Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung und -dichte sind abrufbar auf <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/grundlagen-und-kantonalplanung/raumbeobachtung>.