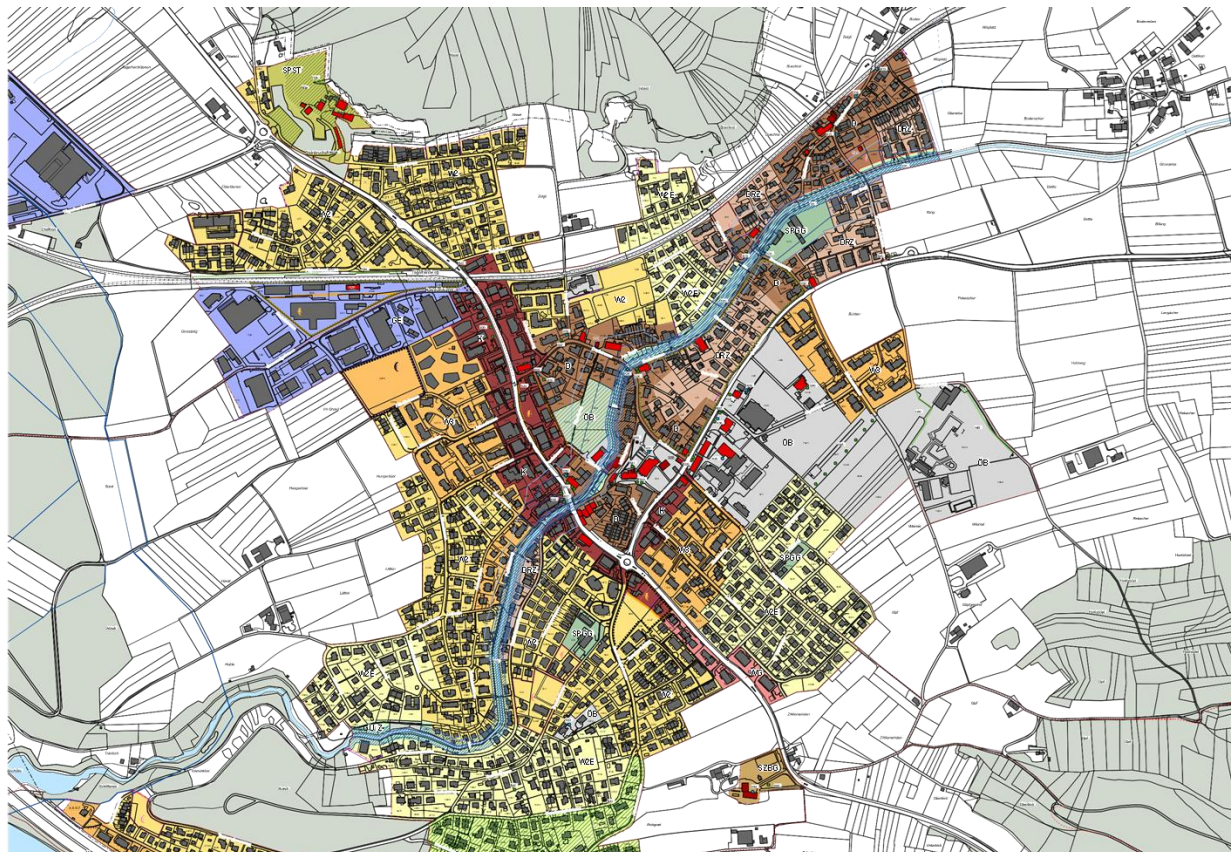




Überarbeitung Allgemeine Nutzungsplanung

Beantwortung von Fragen zur Ausschreibung der Planungs- und Partizipations-Leistungen



Würenlos, 4. März 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

Inhaltsverzeichnis

	Einleitung	1
1	Fragen und Antworten zur Ausgangslage	2
	Zu 1.1 Gemeindeversammlung vom 29. April 2025	2
	Zu 1.4 Revision Allgemeine Nutzungsplanung 2018 - 2025	2
2	Fragen und Antworten zu den Aufgaben	3
	Zu 2.1 Inhaltliche Überprüfung	3
	Zu 2.2 Organisation und Ablauf	4
	Zu 2.3 Partizipation und Kommunikation	5
	Zu 2.4 Anpassung der Instrumente	5
3	Fragen und Antworten zur Organisation	6
	Zu 3.10 Präsentation der Angebote	6
4	Fragen und Antworten zu den Anforderungen	6
	Zu 4.1 Planungsablauf	6
	Zu 4.2 Inhalt der Angebote	6
	Zu 4.3 Eignungskriterien	7
5	Fragen und Antworten zu den Grundlagen	7
	Zu 5.1 Nutzungsplanung 2018 - 2025	7
	Zu 5.4 Konzepte und Leitbilder	8

Einleitung

Innert Frist bis zum 20. Februar 2026 gingen rund 60 Fragen zur Ausschreibung der Planungs- und Partizipationsleistungen ein. Auf den nachfolgenden Seiten finden sich alle Fragen nach der Ausschreibungs-Unterlage gegliedert und in *kursiver Schrift* wiedergegeben. Die Antworten zu inhaltlich gleichen Fragen wurden zusammengefasst und sind in **fetter Schrift** gedruckt.

1 Fragen und Antworten zur Ausgangslage

Zu 1.1 Gemeindeversammlung vom 29. April 2025

- *Haben nach dem Workshop vom 18. Oktober 2025 weitere Veranstaltungen mit der Bevölkerung stattgefunden, die für die Ausschreibung relevant sind?*
 - **Nein, abgesehen von einer Beratung des Entwurfs der Ausschreibungsunterlage im Kreis einer ad hoc-Resonanzgruppe.**
- *In der Aufzählung fehlt der Kulturlandplan. Kann davon ausgegangen werden, dass beim Kulturlandplan kein wesentlicher Anpassungsbedarf besteht?*
 - **Ein geringer Anpassungsbedarf besteht. Das Landschafts- und das Bauinventar sind bei wenigen Objekten zu überprüfen. Daraus können sich geringfügige Anpassungen am Kulturlandplan ergeben.**
- *Gibt es bereits Einschätzungen bezüglich des Konfliktpotenzials der in Ziffer 1.1 genannten Schwerpunktthemen? Welche Themen weisen ein besonders hohes, welche Themen ein eher geringeres Konfliktpotenzial auf?*
 - **Eine erste Einschätzung kann aus dem Arbeitsprotokoll des Workshops vom 18. Oktober 2025 abgeleitet werden (Ziffer 5.1 der Ausschreibung). Die Relevanz des Konfliktpotenzials ist im Rahmen des Auftrags zu ermitteln.**
- *In Kapitel 1.1 der Ausschreibungsunterlagen wird erwähnt, dass der künftige Prozess durch einen ausgewiesenen Gewässerraum-Spezialisten zu begleiten ist. Handelt es sich dabei um Herr Andreas Niedermayer oder soll eine zusätzliche Fachperson vorgeschlagen werden?*
 - **Es handelt sich um Herrn Niedermayer. Siehe auch Antworten unter 2.2.**

Zu 1.4 Revision Allgemeine Nutzungsplanung 2018 – 2025

- *Fand während des Verfahrens 2018-2025 bezüglich des Gewässerraums bereits ein Austausch mit den kantonalen Fachstellen statt, in welchem der Spielraum ausgelotet wurde?*
 - **Ja. Nur vermochten die Darlegungen der kantonalen Fachstelle und die Vertröstungen auf allfällige Ausnahmen im Baugesuchsverfahren Betroffene nicht zu überzeugen.**
- *Welche Partizipation hat im vorangegangenen Prozess – neben der Begleitgruppe – stattgefunden? (Anzahl, Formate) Wer war in der Begleitgruppe involviert und wie häufig tagte sie?*
 - **Siehe Planungsbericht, Stand vom 10. März 2025, Seiten 4 bis 10 (Ziffer 5.1 der Ausschreibungsunterlage).**

2 Fragen und Antworten zu den Aufgaben

Zu 2.1 Inhaltliche Überprüfung

- *In welchen Punkten soll das REL inhaltlich überarbeitet werden?*
- *Werden der Grundaufbau und die Inhalte zum REL-Entwurf grundsätzlich in Frage gestellt, oder wird primär eine Vereinfachung und redaktionelle Überarbeitung, begleitet von einer umfassenden Kommunikation erwartet?*
- *Was wird unter dem „Überarbeiten und Straffen des REL“ konkret verstanden? Ist neben einer inhaltlichen Fokussierung auf das Wesentliche auch eine formelle Kürzung des Dokuments vorgesehen? Ist vor dem Hintergrund der vorgesehenen Beteiligung denkbar, dass zusätzliche Themen eingebracht werden? Wie ist der gewünschte Umfang des REL zu verstehen?*
 - **Das REL und seine Funktion wurde der Öffentlichkeit zu wenig erläutert. Das Bild der wünschbaren räumlichen Entwicklung wurde nicht vermittelt (beispielsweise wurde der Zusammenhang von REL, AZ und neuer Grünflächenziffer zu wenig transparent). Ob sich im Zug der zu verstärkenden Bevölkerungs-Partizipation Verschiebungen gegenüber den in Ziffer 2.1 der Ausschreibung erwähnten Schwerpunkt-Themen ergeben, muss der künftige Planungsprozess zeigen.**
- *Werden der Grundaufbau und die Inhalte der revidierten Bau- und Nutzungsordnung grundsätzlich in Frage gestellt oder soll primär der spezifische Anpassungsbedarf herausgeschält und überarbeitet werden?*
 - **Es geht um spezifische Anpassungen. Siehe auch zu 2.4.**
- *Gemäss Ausschreibungsunterlagen sollen alternative Zonierungen geprüft werden. Was sind die Beweggründe und lässt sich diese Forderung örtlich konkretisieren?*
 - **Die Zonierung wurde nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Siehe Arbeitsprotokoll des Workshops vom 18. Oktober 2025 (Ziffer 5.1 der Ausschreibung). An einzelnen Zonengrenzen muss aber die Zuordnung von Grundstücken überprüft werden (z. B. kam die Umzonung am Furtbach schlecht an).**
- *Wie ist die Prüfung der Etappierungsmöglichkeiten im Rahmen der Gesamtrevision konkret zu verstehen? Ist damit gemeint, die Gesamtrevision in mehrere Teilrevisionen zu gliedern? Oder ist beabsichtigt, eine zeitliche Etappierung der Bauzonenentwicklung vorzusehen?*
- *Auf S. 5 der Ausschreibung wird beschrieben, dass die Etappierungsmöglichkeit der Revision zu prüfen und vorzuschlagen ist. Ist mit der Etappierungsmöglichkeit eine thematische Etappierung gemeint, bei der die Gesamtrevision in mehreren Etappen zur Genehmigung vorgelegt wird, oder sollen gewisse Gebiete / Themen bei Bedarf in einer nachgelagerten, zusätzlich beauftragten Teilrevision bearbeitet werden? Falls eine thematische Etappierung gemeint ist, ist die Kostenprognose sehr schwierig: Soll dies als Option offeriert werden?*
 - **Mit der Etappierung ist gemeint, dass einzelne Themen vorgezogen werden könnten, falls dies Sinn macht, oder dass Themen, die eine längere Bearbeitungszeit und eine ausgedehntere Diskussion und Partizipation erfordern,**

allenfalls nachgelagert beschlossen und genehmigt werden könnten.

- *Ist im Zuge der Bearbeitung des Rückweisungsantrags vorgesehen, die Weilerplanung ebenfalls umzusetzen? Sollen dabei verschiedene Lösungsansätze geprüft werden oder ist bereits festgelegt, dass eine Weilerplanung gemäss der kantonalen Arbeitshilfe „Weilerplanung“ (mit Ergänzungsplan und entsprechender BNO-Vorschrift) zur Anwendung kommen soll?*
 - **Die Weilerplanung ist bewusst zurückgestellt worden und soll auch in der Überarbeitung (noch) nicht angegangen werden.**
- *Braucht es nur eine fachliche Beurteilung von Schutzmassnahmen bei Naturobjekten oder ist auch das Landschaftsinventar zu überarbeiten?*
- *Ist davon auszugehen, dass keine Anpassung am Landschaftsinventar vorzunehmen ist?*
 - **Es wird wohl vereinzelte Anpassungen im Landschaftsinventar geben (vgl. Antwort zur 2. Frage unter Ziffer 1.1).**
- *Können zur Überprüfung der Messmethoden präzisierende Angaben betreffend Aufgabenumfang gemacht werden? Geht es darum, ob eine Ziffer beibehalten werden soll oder um die Art und Weise der Umsetzung? Und bezieht sich dies auf alle Zonen oder ausgewählte Zonen?*
- *Worin liegen die in Kapitel 2.1 zur Frage gestellten Aspekte bei der Überprüfung der notwendigen Regelungsdichte? Können hier präzisierende Angaben gemacht werden? Gibt es hierzu eine gemeinderätliche Zielrichtung?*
 - **Antworten sind aus dem Arbeitsprotokoll des Workshops vom 18. Oktober 2025 und aus den Voten an der Gemeindeversammlung vom 29. April 2025 abzuleiten (siehe Ziffer 5.1 der Ausschreibung) und daraus Vorschläge zu unterbreiten. Die Zielrichtung des Gemeinderats ist in der Ausschreibung enthalten.**

Zu 2.2 Organisation und Ablauf

- *Gemäss Ausschreibung (Kap. 1.1) ist der Prozess durch einen erfahrenen Gewässerraum-Spezialisten zu begleiten. Gehen wir richtig in der Annahme, dass Herr Niedermayr das Projekt als externer Gewässerraum-Spezialist begleitet? Oder wird erwartet, dass der Gewässerraum-Spezialist Teil des Planungsteams ist?*
- *Ist die Annahme richtig, dass das Büro Hunziker, Zarn & Partner AG für die Überprüfung der Gewässerräume und das Ausloten von Spielräumen verantwortlich sein wird? Falls nicht, wie lautet der genaue Auftrag an das Büro?*
- *Gemäss Ausschreibungsunterlagen ist das Team durch einen ausgewiesenen Gewässerraum-Spezialisten zu begleiten. Ist dies mit der Rolle von Andreas Niedermayr (Hunziker, Zarn & Partner AG) abgedeckt oder ist das so zu verstehen, dass das Team sich zusätzlich mit einem Gewässerraum-Spezialisten zu verstärken hat?*
- *In der Ausschreibung (Kap. 2.2) wird erläutert, dass dem Planungsteam Andreas Niedermayr, Hunziker, Zarn, Partner AG zur Seite gestellt wird. Was genau ist seine Rolle im Projekt?*
- *Ist mit Herrn Niedermayer als Gewässerraum-Spezialist die geforderte fachliche Begleitung abgedeckt oder ist zusätzlich eine entsprechende Fachperson im Planungsteam vorzusehen?*

- *Welche Funktion und Aufgaben übernimmt Andreas Niedermayr im Projekt? In welcher Form ist er von uns einzubeziehen?*
 - **Herr Niedermayr wird als ausgewiesener Fachspezialist die Gewässerraum-Thematik abdecken. Er ist von der Gemeinde als Mitglied des Planerteams vorbestimmt worden und in dieses zu integrieren.**
- *Inwiefern soll bzw. kann das Büro, welches die Revision 2018 bis 2025 bearbeitet hat, einbezogen werden / Auskunft zum Planungsstand geben?*
 - **Ein Einbezug ist nicht erwünscht. Wo notwendig, ist ein rein informeller Kontakt denkbar.**

Zu 2.3 Partizipation und Kommunikation

- *Sind für die Disziplin «Kommunikation/Partizipation» Mehrfachbewerbungen (in Kombination mit unterschiedlichen Raumplanungsbüros) zulässig?*
 - **Mehrfachbewerbungen der Disziplin Kommunikation und Partizipation sind zulässig.**
- *Über welche Kommunikationskanäle verfügt die Gemeinde neben der Website. Sind die «Gemeindenachrichten» nur online abrufbar oder wie gelangen sie zu den Adressaten?*
 - **Die lokale Berichterstattung erfolgt neben der Website der Gemeinde via die Limmatwelle (www.limmatwelle.ch) und das Badener Tagblatt (www.badenertagblatt.ch).**
- *Bestehen bereits konkrete Vorstellungen über die Einbindung des Gemeinderats in den Prozess hinsichtlich Zeitpunkt, Frequenz und Form (Protokoll Workshop vom 18. Oktober 2025)? Ist beabsichtigt, die Klausuren im Rahmen des Partizipationsprozesses fachlich zu begleiten, und soll dieser Aufwand in der Offerte entsprechend berücksichtigt werden?*
- *Welche Rolle soll der Gemeinderat im künftigen Kommunikations- und Partizipationsprozess aktiv übernehmen (z. B. Moderation, öffentliche Präsenz, inhaltliche Vermittlung)?*
 - **Es bestehen noch keine konkreten Vorstellungen. Im Rahmen der Angebote sind Vorschläge zu unterbreiten (siehe Ziffern 4.2.1 und 4.2.4 der Ausschreibungsunterlage) und entsprechend in der Offerte zu berücksichtigen.**
- *Wird eine stärkere direkte Einbindung des Gesamtgemeinderats angestrebt?*
 - **Ja.**
- *Soll eine externe Moderation bei Konfliktthemen eingesetzt werden?*
 - **Ist in Betracht zu ziehen.**

Zu 2.4 Anpassung der Instrumente

- *Erachtet die Gemeinde mit dem vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung alle relevanten Themen als behandelt oder sind zwischenzeitlich neue Planungsthemen hinzugekommen?*
 - **Als Thema stellt sich neu die Zukunft einzelner Grundstücke in der Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau (SPGG). Auch ist**

die Verringerung des Regelungsumfangs ein Thema.

3 Fragen und Antworten zur Organisation

Zu 3.10 Präsentation der Angebote

- *Ist vorgesehen, dass an der Präsentation je die beiden Schlüsselpersonen Planung sowie Partizipation anwesend sein müssen?*
 - **Ja.**

4 Fragen und Antworten zu Anforderungen

Zu 4.1 Planungsablauf

- *Ab wann kann/soll mit der Planung begonnen werden?*
 - **Siehe Ziffer 4.1, 1. Alinea, der Ausschreibungsunterlage.**
- *Welchen Zeithorizont stellen Sie sich ungefähr für die Überarbeitung der Nutzungsplanung vor?*
- *Wie gewichtet die Auftraggeberin die Anforderungen an eine breit angelegte Mitwirkung im Verhältnis zu einer zeitnahen Überarbeitung der Nutzungsplanung? Bestehen seitens der Gemeinde Prioritäten oder zeitliche Rahmenbedingungen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind?*
 - **Sorgfalt im Planungsprozess, Überzeugungskraft und Akzeptanz gehen vor. Die Dauer wird massgeblich vom Zeitbedarf der kantonalen Vorprüfung und der Rechtsmittelverfahren bestimmt werden.**
- *Kann sich die Gemeinde ein zweistufiges Angebotsverfahren vorstellen, bei welchem in einer ersten Stufe der Anpassungsbedarf ermittelt und erst in einer zweiten Stufe, bei Vorliegen des konkretisierten Handlungsbedarfs, die weiteren Verfahrensschritte offeriert werden? Allenfalls vorerst mit einer prov. Richtofferte für die zweite Stufe?*
 - **Nein. Das würde als Salami-taktik ausgelegt.**

Zu 4.2 Inhalt der Angebote

- *Ist die Annahme richtig, dass die drei Referenzen nur für die beiden Schlüsselpersonen gefordert sind, nicht jedoch für die Stellvertretungen?*
 - **Ja. Siehe aber auch nachstehende Frage und Antwort.**
- *Gemäss Ausschreibung (Kap. 4.2.5) sind für die Schlüsselpersonen je mindestens 3 Referenzen einzugeben. Dürfen zusätzlich auch Referenzen für die Stellvertretung eingereicht werden?*
 - **Ja.**

- *Kann die Schlüsselperson persönliche Referenzen von einem anderen Planungsbüro als dem Aktuellen verwenden?*
 - **Ja, mit Begründung und wenn die Voraussetzung gemäss Ziffer 4.2.5 der Ausschreibung erfüllt ist.**
- *Beziehen sich die drei Referenzen der angeforderten Schlüsselpersonen auf drei Referenzen aus dem Bereich der Raumplanung und drei Referenzen aus dem Bereich der Kommunikation?*
 - **Ja.**
- *Gibt es formelle Vorgaben in Bezug auf die einzureichende Offerte (max. Seitenzahl, Format, etc.)?*
 - **Nein. Bevorzugt wird jedoch Format A4 und kurze, prägnante Angaben zu den gewünschten Inhalten.**
- *In welchem Format sollen die schriftlichen Unterlagen eingereicht werden?*
 - **Siehe vorstehende Antwort.**
- *Gehen wir richtig in der Annahme, dass der «Inhalt des Angebots» gemäss Kap. 4.2 (Vorgehenskonzept, Organisation, Leistungsbeschreibung, Kosten-schätzung / -gliederung, Zeitplan) alle drei Phasen gemäss Kap. 4.1 umfassen soll?*
 - **Ja.**

Zu 4.3 Eignungskriterien

- *Hat die Gemeinde einen begleitenden Baujuristen mandatiert, insbesondere hinsichtlich des Einwendungsverfahrens?*
 - **Nein.**
- *Wird die Gemeinde Würenlos bereits von einem Baujuristen oder einer Baujuristin unterstützt, auf dessen / deren Kompetenz in der Revision zurückgegriffen werden kann?*
 - **Die Gemeinde zieht juristische Unterstützung jeweils fallweise zu.**

5 Fragen und Antworten zu den Grundlagen

Zu 5.1 Nutzungsplanung 2018 – 2025

- *Kann die erste fachliche Stellungnahme des Kantons (12.02.2022) abgegeben werden?*
 - **Ist als Zusammenfassung in der Beilage A10 zum Planungsbericht verfügbar (vgl. www.wuerenlos.ch/leben/bau-und-planung/revision-allgemeine-nutzungsplanung/). Kann vollständig nach erfolgtem Auftrag an das gewählte Planungsteam abgegeben werden.**
- *Stehen alle Dokumente und Pläne (auch Analyse- und Themenpläne) der revidierten Instrumente mit Stand GV 2025 als editierbare und/oder GIS-taugliche Dateien zur Verfügung?*

- **Ja, nach erfolgtem Auftrag an das gewählte Planungsteam.**
- Kann eine Dokumentation der erfolgten Einwendungen (anonymisiert) abgegeben werden?
 - **Ja, wird den anderen Unterlagen der Planung 2018 – 2025 auf der Homepage der Gemeinde beigelegt (siehe Ziffer 5.1 Ausschreibungsunterlage).**
- Sind die Protokolle der Sitzungen der Spezialkommission Nutzungsplanung und der Arbeitsgruppen verfügbar? Vor allem die der Gruppe BNO.
- Sind die Unterlagen zu den drei Informationsveranstaltungen verfügbar?
- Sind die Unterlagen zu den Informationen für die Kommission und die Unterkommissionen verfügbar?
- Ist der Bericht zur Einwendungsverhandlung verfügbar?
- Können die Personen bekannt gegeben werden, die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens und der öffentlichen Auflage Einwendungen erhoben haben?
 - **Ja, nach erfolgtem Auftrag an das gewählte Planungsteam, soweit sie über die auf der Homepage aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen hinaus gehen.**
- Sind die kantonalen Grundlagen verfügbar? Wird es neue kantonale Grundlagen geben?
 - **Die kantonalen Grundlagen von 2018 sind nicht mehr aktuell. Ob neue nützlich wären, ist bei Beginn der Überarbeitung zu prüfen.**
- Was wurde mit dem Kanton über die Zurückweisung der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung in der ausserordentlichen Einwohnergemeinde-versammlung vom 29. April 2025 gesprochen? Gibt es ein Dokument des Kantons dazu?
 - **Es gab nur einen kurzen informellen Austausch des Gemeindeammanns mit dem neuen Kreisplaner am Rand einer anderen Veranstaltung. Es gibt nichts Schriftliches dazu.**
- Ist der Änderungsplan (Zonenplan) verfügbar?
 - **Ja, siehe Planungsbericht (www.wuerenlos.ch/leben/bau-und-planung/revision-allgemeine-nutzungsplanung/).**

Zu 5.4 Konzepte, Leitbilder

- Sind alle Dokumente und Pläne zum REL in editierbaren Formaten verfügbar (Word, CAD, GIS usw.)?
 - **Ja, nach erfolgtem Auftrag an das gewählte Planungsteam.**

