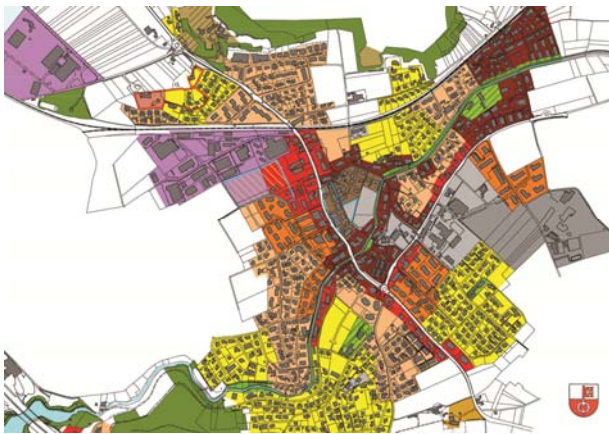




Revision Allgemeine Nutzungsplanung

Ausschreibung der Planerleistungen



Würenlos, 3. März 2017

Auftraggeberin: Einwohnergemeinde Würenlos, 5436 Würenlos

Kontakt: Bauverwaltung Würenlos, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos
Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stellvertreterin
Telefon 056 436 87 50, Fax 056 436 87 78, andrea.hofbauer@wuerenlos.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Die Gemeinde Würenlos	2
1.2	Leitbild der Gemeinde	2
1.3	Übergeordnete Änderungen	2
1.4	Ortsplanungsrevision	3
1.5	Geodaten	3
2	Aufgaben	4
2.1	Planungsinhalte	4
2.2	Aufgaben aus gesetzlichen Vorgaben	4
2.3	Teilrevisionen der letzten 15 Jahre	5
2.4	Geänderte Verhältnisse / neue Aufgaben	6
2.5	Instrumente	6
3	Verfahren und Organisation	6
3.1	Auftraggeberin	6
3.2	Verfahrensart	6
3.3	Ausschreibung	7
3.4	Teilnahme	7
3.5	Beurteilungsgremium	7
3.6	Sekretariat	8
3.7	Termine Vergabeverfahren	8
3.8	Einsicht in Unterlagen und Beantwortung von Fragen	8
3.9	Vorprüfung und Beurteilung	9
3.10	Präsentation der Offerte, Empfehlung und Entscheid	9
3.11	Rechtsschutz	9
3.12	Projektorganisation	10
4	Anforderungen und Beurteilungskriterien	11
4.1	Planungsablauf	11
4.2	Kostenvorgabe	11
4.3	Inhalt der Offerte	12
4.4	Gültigkeit des Angebots	13
4.5	Zuschlagskriterien	13
5	Grundlagenverzeichnis	15
5.1	Gesetzliche Grundlagen	15
5.2	Richtpläne, Richtlinien	15
5.3	Konzepte, Leitbilder	15
5.4	Inventare	16
5.5	Sondernutzungspläne	16
5.6	Weitere Planungsgrundlagen und Dokumente	16
5.7	Planungshilfen des Kantons	17

1 Ausgangslage

1.1 Die Gemeinde Würenlos

Die Einwohnergemeinde Würenlos zählt 6'360 Einwohner/-innen und gegen 2'000 Beschäftigte (31.12.2016). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 904,48 ha. Davon sind rund 306 ha Wald. Würenlos gehört zur Region Baden-Wettingen und zum Entwicklungsraum Limmattal. Sie partizipiert daher am Agglomerationsprogramm Limmattal.

In den letzten 15 - 20 Jahren haben sich die räumlichen Verhältnisse und die Zukunftsperspektiven verändert: Sowohl die Anzahl Einwohner/-innen wie auch die Anzahl Arbeitsplätze haben um rund 28 % zugenommen. Die unüberbauten Flächen von rund 18 ha machen noch etwas über 12 % der Bauzone aus, wobei sich jedoch ein Drittel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) und ein Sechstel in der Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard" (SPTH) befinden.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass in verschiedener Hinsicht Änderungsbedarf an der Bau- und Nutzungsordnung besteht. Die Zonierungen sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften sind daher zielgerichtet auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin zu überprüfen und haben die neuen gesetzlichen Aufträge zu erfüllen.

1.2 Leitbild der Gemeinde

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Vor allem die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor hoch. Mit der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung will der Gemeinderat mit Bezug auf das Leitbild der Gemeinde über die nächsten 15 Jahre eine massvolle Entwicklung unter Wahrung ihrer Qualitäten und ihrer Identität ermöglichen:

- Im Siedlungsgebiet sollen attraktives Wohnen und das ansässige Gewerbe in der Dorfgemeinschaft gefördert werden. Bedarf und Lage von Flächen für öffentliche Anlagen, insbesondere für Erholungszonen und Schulanlagen, sind zu überprüfen.
- Gemeinsam mit der Land- und Forstwirtschaft soll die Vielfalt der Landschaft bewahrt und gefördert werden.

Was genauer unter diesen Zielen zu verstehen ist, soll in einem räumlichen Entwicklungsleitbild als Grundlage zur neuen Nutzungsplanung festgelegt werden.

1.3 Übergeordnete Änderungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde von der Einwohnergemeindeversammlung am 26. Oktober 2000 letztmals gesamthaft beschlossen. Die eigentliche Erarbeitung der Planung geht auf die Jahre 1998/1999 zurück. Obschon in den letzten 15 Jahren einzelne Teilrevisionen durchgeführt wurden, stimmen die Bau- und Nutzungsordnung und die Nutzungspläne sowie der Verkehrsrichtplan von Würenlos mit den Grundlagen des Bundes und des Kantons nicht mehr überein. Die Gemeinde ist daher gesetzlich verpflichtet, ihre Nutzungsplanung zu überarbeiten. Als wesentliche Änderungen sind u. a. zu nennen:

- Teilevision kantonales Baugesetz (BauG; SAR 713.100; in Kraft seit 01.01.2010)
- Teilrevision kantonale Bauverordnung (BauV; SAR 713.121; in Kraft seit 01.09.2011)
- 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)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700; in Kraft seit 01.05.2014)
- Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1; in Kraft seit 01.05.2014)

1.4 Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Würenlos will die zahlreichen Änderungen auf überkommener Ebene nutzen, um ihre wichtigsten Planungsinstrumente zu überprüfen, zu aktualisieren, den gesetzlichen Anforderungen anzupassen und auf ein neues räumliches Entwicklungsleitbild auszurichten. Zu überarbeiten sind namentlich:

- Bau- und Nutzungsordnung
- Zonenplan
- Kulturlandplan mit Nutzungsordnung

Neben der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung gemäss § 13 und § 15 BauG ist ein kommunaler Gesamtplan Verkehr nach § 54a BauG zu erarbeiten.

Für diese Arbeiten sucht die Gemeinde Würenlos einen geeigneten Auftragnehmer, welcher über das Wissen und über die erforderliche Erfahrung verfügt, um die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung materiell, formell und hinsichtlich des Ablaufs mit dem Gemeinderat, einer Spezialkommission, den Verwaltungsstellen und der Bevölkerung bearbeiten zu können.

1.5 Geodaten

Mit dem Projekt Revision Allgemeine Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde auch das Ziel, zukünftig über einen homogenen digitalen Datenbestand zu verfügen. Es gehört zur Befähigung der anbietenden Büros, die Daten der Nutzungsplanung im Interlis-Format gemäss dem "Minimalen Geodatenmodell Bereich Nutzungsplanung" des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE an die zuständigen GIS-Fachleute der Gemeinde abzugeben. Die Abgabe beinhaltet das Transfer-File, das Modell-File und das Logfile des Interlis-Exports. Zusätzlich dazu sollte das Büro in der Lage sein, die Daten auch in einem anderen GIS-tauglichen Format (wie z. B. ESRI Shape-File oder AutoCAD DWG) für die Visualisierung in einem WEBGIS zur Verfügung stellen zu können.

2 Aufgaben

2.1 Planungsinhalte

Zunächst geht es um die Aktualisierung und Ergänzung verschiedener kommunaler Grundlagen: Inventare über schützenswerte Kulturgüter, Naturobjekte usw. bedürfen einer Aktualisierung. In einem räumlichen Entwicklungsleitbild sollen sodann die Vorstellungen der erwünschten Siedlungs- und Freiraumentwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben skizziert und umschrieben werden. Ein kommunaler Gesamtplan Verkehr soll die sachlichen und zeitlichen Prioritäten für die Bewältigung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen behördenverbindlich für die nächsten 15 bis 20 Jahre festhalten.

In der Folge geht es um eine Interessenabwägung und Umsetzung der Grundlagen in die Planungsinstrumente (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung).

2.2 Aufgaben aus gesetzlichen Vorgaben

Die wesentlichen Änderungen von übergeordneten Gesetzen, Verordnungen und weiteren Erlassen führen insbesondere zu folgenden Aufgaben:

- Teilrevidiertes **Baugesetz** (BauG; SAR 713.100; in Kraft seit 01.01.2010)
 - Erlass **Kommunaler Gesamtplan Verkehr** nach § 54a BauG (Überarbeitung **Verkehrsrichtplan** vom 01.12.1995)
 - Fördern der **inneren Siedlungsentwicklung** an geeigneten Lagen gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG
 - Sicherstellen und Fördern von **Siedlungsqualität** gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG
 - Schutz vor **Naturgefahren** gemäss § 13 Abs. 2^{ter} BauG
 - **Waldabstandsfestlegung** gemäss § 48 BauG
 - **Abstände** gemäss § 111 und § 127 BauG
- **Anpassungen aufgrund der neuen Bauverordnung** vom 25.05.2011 (BauV; SAR 713.121; in Kraft seit 01.09.2011)
- **Berücksichtigung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe** (IVHB; SAR 713.010; in Kraft seit 26.11.2010)
- **Berücksichtigung des Kantonalen Richtplans** vom 20.09.2011 (in Kraft seit 27.12.2011)
 - Siedlungsqualität, innere Siedlungsentwicklung und Strassenraumwertung (Richtplantext S. 1.1)
 - Grösse der Bauzone (Richtplantext S 1.2)
 - Arealentwicklungen zur Verbesserung der Standortqualität für Wohnen und Arbeiten (Richtplantext S 1.4)
 - Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege; ISOS-Einstufung der Ortsbilder wird festgesetzt, mit der Pflicht zur Umsetzung (Richtplantext S 1.5)
 - Umwelteinwirkungen; Einbezug in Siedlungs- und Verkehrsplanung (Richtplantext S 1.7)
 - Störfallvorsorge (Richtplantext S 1.8)

- Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Richtplantext S 3.1)
- Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen; Sichern von Standorten und Flächenreserven (Richtplantext S 3.2)
- Halteplätze für Fahrende; Standortsicherung (Richtplantext S 4.1)
- Aufwertung von Landschaften mit Nutzungsplanung umsetzen (Richtplantext L 1.1)
- Gewässer und Hochwassermanagement; verschiedene Nutzungsplanungsanweisungen (Richtplantext L 1.2)
- Landschaften von kantonaler Bedeutung mit kommunaler Nutzungsplanung schützen (Richtplantext L 2.3)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (Richtplantext L 2.5)
- Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplantext L 3.1)
- Entwicklungsgebiete Landwirtschaft (Richtplantext L 3.2)
- Lebensraum Wald (Richtplantext L 4.1)
- Freizeit und Erholung im Wald (Richtplantext L 4.3)
- Gesamtverkehr; Planungsgrundsätze (Richtplantext M 1.1)
- Angebotsqualität des öffentlichen Verkehrs; Planungsgrundsätze (Richtplantext M 3.1)
- Rad- und Fussverkehr; Planungsgrundsätze (Richtplantext M 4.1)
- Energie; Planungsgrundsätze (Richtplantext E 1.1)
- Wärmeversorgung; Planungsanweisungen (Richtplantext E 3.1)

Die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung soll auch die Gelegenheit wahrnehmen, in der Praxis und täglichen Anwendung sowie im Rahmen der Grundlagenerarbeitung festgestellte Mängel zu beheben.

2.3 Teilrevisionen der letzten 15 Jahre

Seit dem Inkrafttreten der letzten Nutzungsplanungsgesamtrevision wurden nachfolgende Änderungen am Zonenplan und an der BNO beschlossen:

- **Ergänzung § 16, Abs. 2 und 3 BNO, ÖB-Zone**, (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 09.12.2008; Genehmigung durch den Regierungsrat am 13.01.2010).
- **Ergänzung § 17a BNO, Spezialzone Kloster Fahr**, (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 10.12.2007; Genehmigung durch den Regierungsrat am 07.05.2008).
- **Änderung § 20, Abs. 2, 6 und 7 BNO, Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG**, (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 09.12.2008; Genehmigung durch den Regierungsrat am 13.01.2010).
- **Ergänzung § 20a BNO Spezialzone "Flüehügel" SPFH** (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 07.06.2006; Genehmigung durch den Regierungsrat am 25.10.2006).
- **Ergänzung § 20b BNO Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard"** (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 18.09.2013; Genehmigung durch den Regierungsrat am 20.11.2013).
- **Änderung Teilzonenplan Spezialzone Kiesabbau "Tägerhard"**, (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 18.09.2013; Genehmigung durch den Regierungsrat am 20.11.2013).

- **Ergänzung § 32a BNO, Spezialzone Fahrende SPF:** (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 18.09.2013; Genehmigung durch den Regierungsrat am 20.11.2013).

2.4 Geänderte Verhältnisse / neue Aufgaben

Der Gemeinderat hat - neben den Teilrevisionen gemäss Ziffer 2.3 - in den letzten Jahren folgende wichtigen Planungen an die Hand genommen:

- Seit einiger Zeit ist die Gemeinde daran, die Zentrumsplanung zu vertiefen.
- Der Entwicklungsrichtplan über das Gebiet Bahnhof, "Steinhof" und "Im Grund" hält die Vorstellungen für die Aufwertung und innere Entwicklung dieses Teilgebiets behördenverbindlich fest.
- Die "Moderne Melioration" wurde im Jahr 2015 gestartet und muss in der Nutzungsplanung eine Übereinstimmung finden.
- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept "Landstrasse" K275 vom 1.2.2010 befindet sich unter Federführung der Abteilung Tiefbau des Kantons in Absprache mit der Gemeinde in Überarbeitung.

2.5 Instrumente

Neben der Revision der **Allgemeinen Nutzungsplanung gemäss § 13 und § 15 BauG** ist als Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ein **kommunaler Gesamtplan Verkehr nach § 54a BauG** zu erlassen.

Hinweise zu den Instrumenten und Planungsstandards sind den kantonalen Planungshilfen zu entnehmen (siehe Ziffer 5.7; www.ag.ch/raumentwicklung).

3 Verfahren und Organisation

3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Würenlos, vertreten durch den Gemeinderat, und dieser durch die Bauverwaltung, Schulhausstrasse 26, 5436 Würenlos.

3.2 Verfahrensart

Das Verfahren wird offen nach Art. 12 lit. a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und § 8 des Submissionsdekrets des Kantons Aargau (SubmD) durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym und die Sprache ist deutsch.

3.3 Ausschreibung

Die Submission wird in folgenden Medien ausgeschrieben:

- Amtsblatt des Kantons Aarau (Publikationsorgan nach § 12 SubmD)
- Limmatwelle (Publikationsorgan nach § 12 SubmD)
- www.wuerenlos.ch/aktuelles/news/ (Bezug der Unterlagen)
- www.simap.ch

3.4 Teilnahme

3.4.1 Teilnahmeberechtigung

An der Submission teilnahmeberechtigt sind Fachleute aus den Bereichen Raumplanung / Raumentwicklung mit Wohn- oder Geschäftssitz in einem Kanton im Geltungsbereich der IVöB oder einem Staat, der durch Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen verpflichtet ist, und wo Gegenrecht besteht (Stichtag 1. Januar 2017).

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften oder der Beizug von Fachexperten ist zulässig und erwünscht.

3.4.2 Anforderungen

Es soll ein interdisziplinäres Planungsteam mit einem/r erfahrenen, für den gesamten Auftrag verantwortlichen Projektleiter/in gebildet werden. Die Projektkoordination und das Sicherstellen der internen Koordination und Abstimmung erfolgt in allen Belangen durch diese/n externe/n Projektleiter/in. Die Auftraggeberin wünscht eine kompetente gesamtverantwortliche Ansprechperson und es soll nur mit einem Büro ein Vertrag abgeschlossen werden.

3.4.3 Entschädigung

Die Aufwendungen für die Offertstellung werden nicht entschädigt.

3.5 Beurteilungsgremium

Der Gemeinderat setzt zur Beurteilung der Offerten ein Gremium ein, das ihm für die abschliessende Vergabe Antrag stellen wird. Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann
- Markus Hugi, Gemeinderat, Ressort Hochbau
- Matthias Rufer, Raumplaner, Mitglied der Planungskommission
- Rolf Wieland, Mitglied der Baukommission
- Markus Roth, Bauverwalter
- Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stellvertreterin
- Felix Fuchs, ehem. Stadtbaumeister Aarau (Vorsitz)

Die Auftraggeberin behält sich vor, im Falle einer Verhinderung eines Mitgliedes des Beurteilungsgremiums einen Ersatz zu benennen und weitere Fachspezialisten in beratender Funktion beizuziehen.

3.6 Verfahrensleitung

Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv.
 Bauverwaltung Würenlos
 Schulstrasse 26
 5436 Würenlos
 andrea.hofbauer@wuerenlos.ch
 Tel. 056 436 87 50, Fax 056 436 87 78

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

3.7 Termine Vergabeverfahren

Datum	Schritt
Fr. 3. März 2017	- Publikation Ausschreibung gemäss Ziffer 3.3
ab Fr. 3. März 2017	- Bezug der Ausschreibungsunterlagen unter www.wuerenlos.ch/aktuelles/news/
bis Fr. 24. März 2017	- Einreichung allfälliger Fragen an die Verfahrensleitung
bis Fr. 31. März 2017	- Beantwortung der Fragen gemäss Ziffer 3.8
Fr. 28. April 2017	- Eingabe der Offerte (Eingang)
Di. 2. Mai 2017	- Offertöffnung gemäss § 15 SubmD - Vorprüfung der Angebote
Di. 23. Mai 2017	- Präsentation der Offerten und Beurteilung
Mo. 12. Juni 2017	- Vergabeentscheid durch den Gemeinderat - Mitteilungen an die Anbieter/-innen
anschliessend	- Vertragsabschluss

Die **Offerte** muss **bis spätestens Freitag, 28. April 2017, 16.00 Uhr**, bei der Bauverwaltung Würenlos **abgeben bzw. eingetroffen** sein. Die Unterlagen sind verschlossen, mit der Adresse des Anbieters und mit dem Stichwort "Submission 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 Grundlagen gemäss Ziffer 5 können im Internet auf der Website der Gemeinde Würenlos 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 24. März 2017, 18.00 Uhr eingetroffen sein. Die Antworten werden unter www.wuerenlos.ch > Leben > Bau und Planung > Revision Allgemeine Nutzungsplanung ab 31. März 2017 publiziert.

3.9 Vorprüfung und Beurteilung

Die eingereichten Offerten werden auf Vollständigkeit und Erfüllung der Anforderungen formell vorgeprüft. Die Beurteilung auf Erfüllung der Kriterien erfolgt durch das Beurteilungsgremium gemäss den Kriterien Ziff. 4.3.4 und 4.5.

3.10 Präsentation der Offerte, Empfehlung und Entscheid

Das Beurteilungsgremium lädt die aufgrund der Vorprüfung in Frage kommenden Anbieter/-innen zu einer Präsentation ihrer Offerte 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, 23. Mai 2017, Gemeindehaus Würenlos, Bauverwaltung**

Das Beurteilungsgremium gibt dem Gemeinderat eine Empfehlung ab. Dieser kann die Bewerber/-innen der engsten Wahl seinerseits noch anhören, bevor er abschliessend über die Vergabe entscheidet.

3.11 Rechtsschutz

3.11.1 Verbindlichkeit

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

3.11.2 Vorbehalte der Auftraggeberin

Die Auftraggeberin behält sich vor, Anbietende, welche die verlangten Unterlagen unvollständig oder mit falschen Angaben einreichen, vom Verfahren auszuschliessen (§ 14 SubmD). Das Einreichen von Teilangeboten ist nicht zulässig und würde als unvollständig 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 Ausschreiberin, die in den Bewerbungsunterlagen enthaltenen Angaben zu überprüfen.

Im Falle eines 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

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen seit Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Postfach, 5000 Aarau, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat die Begehren sowie deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten.

3.12 Projektorganisation

Für den gesamten Planungsprozess ist folgende Projektorganisation angedacht:

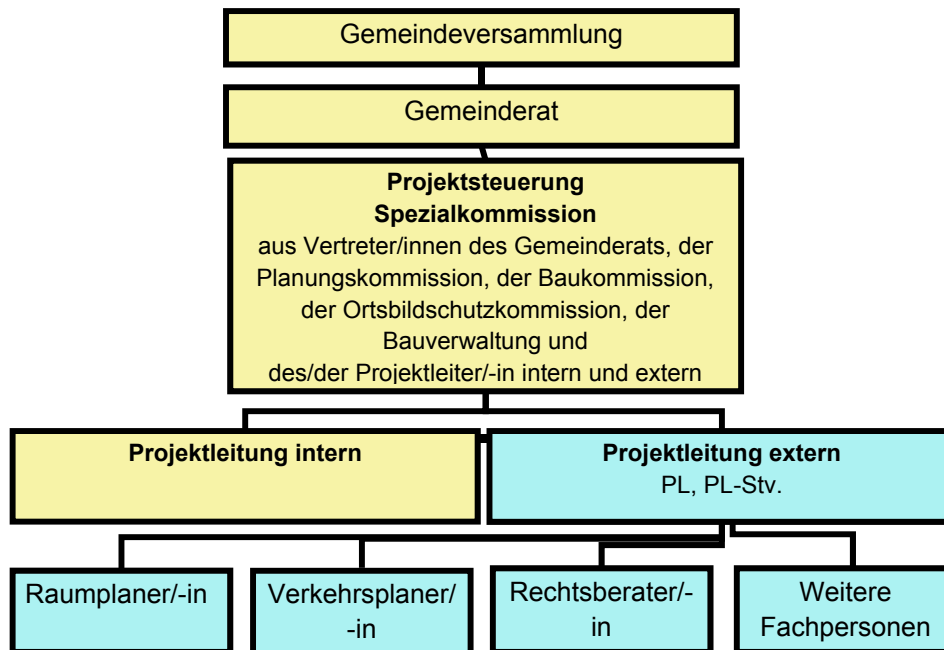


Abb. 1: Möglicher Aufbau der Projektorganisation

Die Auftraggeberin erwartet im Rahmen der Offerte Vorschläge aus externer Sicht zur Projektorganisation.

4 Anforderungen und Beurteilungskriterien

4.1 Planungsablauf

- Die Erarbeitung der Grundlagen (Aktualisierung und Ergänzung der Inventare, Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) sollten nach ca. 1 Jahr abgeschlossen sein und zur Beschlussfassung an den Gemeinderat gehen.
- Die Bearbeitung der Planungsinhalte bis zur Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung sollte nicht mehr als ca. eineinhalb Jahre in Anspruch nehmen.
- Das Mitwirkungsverfahren, die abschliessende Vorprüfung, das Auflageverfahren und die Behandlung der Einwendungen bis hin zur Vorlage an die Einwohnergemeindeversammlung bildet die 3. Phase und dürfte ungefähr eineinhalb Jahre in Anspruch nehmen.
- Für das anschliessende Verfahren bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat ist mit einem weiteren Jahr zu rechnen. Mit der Rechtskraft der revidierten Planungsinstrumente ist somit frühestens in der zweiten Hälfte 2021 zu rechnen.

Phase	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
1	Ziele und Grundlagen				
2		Planungsinhalte (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung)			
3				Verfahren Mitwirkung und öffentliche Auflage, Behandlung von Einwendungen, Beschlussfassung EGV	
4					Genehmigung

Abb. 2: Darstellung der Planungsphasen und des ungefähren Zeitbedarfs

4.2 Kostenvorgabe

Die Gemeindeversammlung Würenlos hat am 8. Dezember 2016 für die Allgemeine Nutzungsplanung einen Gesamtkredit gutgeheissen, der sich wie folgt zusammensetzt:

Grundlagen, Ziele, Entwicklungsleitbild (Phase 1)	Fr.	95'000.00
Landschaftsinventar, Inventar der Kulturgüter (Phase 2)	Fr.	35'000.00
Erarbeitung Planungsinhalte, Verfahrensbegleitung (Phase 2)	Fr.	335'000.00

Infoveranstaltungen, Arbeitsgruppe, Publikationen (Phase 3)	Fr.	<u>35'000.00</u>
Total Kosten bis zur öffentlichen Auflage	Fr.	500'000.00
Diverses, Unvorhergesehenes, Reserve	Fr.	<u>25'000.00</u>

Total Planungskosten (inkl. MWST) Fr. 525'000.00

In diesem Bruttokredit ist der zugesicherte Kantonsbeitrag von Fr. 70'790.00 enthalten.

Vom Gesamtkredit von Fr. 525'000.00 stehen dem auftragnehmenden Planungsbüro **maximal Fr. 400'000 (Kostendach, inkl. MWST) zur Verfügung**. Der Rest des Kredits ist für die Verfahrensbegleitung, die Phase 3 und für Unvorhergesehenes sowie für Aufwendungen nach der öffentlichen Auflage reserviert (Einwendungs-, Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren).

4.3 Inhalte der Offerte

4.3.1 Aufgabenanalyse und Vorgehenskonzept

Gestützt auf die Ausgangslage (Ziffer 1) und die Aufgabenstellung (Ziffer 2) sind eine Analyse sowie ein detaillierter Vorschlag für das Vorgehen und die Organisation der Planung abzugeben. Erwartet werden eine klare, projektbezogene Aufgabenanalyse und ein praktikabler Vorgehensvorschlag unter kritischer Auseinandersetzung mit der angedachten Projektorganisation gemäss Ziffer 3.11 und dem skizzierten Planungsablauf gemäss Ziffer 4.1.

4.3.2 Detaillierter Leistungsbeschreibung

Mit Bezug auf die Kostenvorgabe wird in der Offerte eine klare und detaillierte Umschreibung der angebotenen Leistungen erwartet:

- Welche Resultate und Produkte (Pläne, Berichte, Präsentationen, Anschauungsmaterialien usw.) sichert der Offertsteller dem Auftraggeber in welcher Qualität und Quantität (z. B. Anzahl Inventarobjekte) und mit welcher Detaillierung zu?
- Welche Standards werden zugesichert (Beispiele erwünscht)?
- Wer erbringt innerhalb des Büros, des Teams oder der Arbeitsgemeinschaft welche Leistungen?

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

4.3.3 Detaillierte Kostengliederung

Mit Bezug auf die Kostenvorgabe und den Leistungsbeschreibung 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 und die Öffentlichkeitsarbeit. Der detaillierten Kostengliederung sind die Honoraransätze (Stundenaufwand nach KBOB) der beteiligten Fachleute zugrunde zu legen.

4.3.4 Eignungskriterien und Referenznachweis

Die Arbeiten sind durch ein erfahrenes Planungsteam zu erbringen, wobei die Auftraggeberin eine für den Ablauf, das Verfahren, die Termine und Kosten gesamtverantwortliche kompetente Ansprechperson und eine ebenso kompetente Stellvertretung erwartet. Die Ansprechperson muss sowohl Management- wie auch Fach- und Sozialkompetenzen ausweisen. Im Planungsteam müssen zudem ausgewiesenes Wissen und Erfahrungen in den Bereichen Raum- und Landschaftsentwicklung, Verkehrsplanung sowie Planungs- und Baurecht (vorzugsweise im Kanton Aargau) vertreten sein. Die Auftraggeberin legt grossen Wert auf eine ausgezeichnete Zusammenarbeit und die persönliche Präsenz des gesamtverantwortlichen Projektleiters an den Sitzungen und öffentlichen Veranstaltungen.

Für das Planungsbüro oder das Planungsteam sowie für die Schlüsselpersonen sind je mindestens drei Referenzen aus dem Bereich von kommunalen Planungen vergleichbarer Grösse anzugeben (Teamzusammensetzung, Ausführungsjahr, Planerhonorar, Referenz-adresse). Die Referenzobjekte dürfen nicht älter als zehn Jahre sein.

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

Grundsätzlich sind zu allen Bereichen Angaben zu machen; bei fehlenden Angaben wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine Eignung besteht.

4.4 Gültigkeit des Angebots

Die Offerte muss ab Eingabedatum 9 Monate gültig sein.

4.5 Zuschlagskriterien

Der Zuschlag erfolgt nach folgenden Kriterien mit folgender Gewichtung:

Qualifikation der Schlüsselpersonen	20 %
- Gesamtverantwortlicher Planungsleiter/-in	40 %
- Stv. Planungsleiter/-in	20 %
- Schlüsselperson Recht	20 %
- Schlüsselperson Verkehrsplanung	20 %

Die Qualifikationen werden je Schlüsselperson wie folgt beurteilt:

- Vergleichbarkeit der angegebenen Referenzprojekte (Projekt / Aufgabe / Grössenordnung / Funktion der Schlüsselpersonen) mit Würenlos
- berufliche Erfahrung der Schlüsselpersonen in der Raum- und Landschaftsentwicklung mit Schwergewicht auf der kommunalen Stufe
- Referenzauskünfte über Schlüsselpersonen (Engagement im Projekt, Kreativität, Optimierungsbestreben, Teamfähigkeit, Zusammenarbeit)

- Nachweis der personellen und infrastrukturellen Ressourcen für das Projekt
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Schlüsselpersonen

Aufgabenanalyse, Vorgehenskonzept, Präsentation	30 %
<ul style="list-style-type: none"> - Aufgabenanalyse, Vorgehen: Bezug zur Ausgangslage und zur beschriebenen Aufgabe - Zugang zur Aufgabe: Vorgehenskonzept, Planungsablauf, Aufwandsgliederung - Organisation und Grundsätze der Zusammenarbeit mit Auftraggeberin sowie mit am Verfahren Beteiligten, insbesondere Interessengruppen - Weitere Überlegungen des Anbieters zur Aufgabenstellung und zum Vorgehen 	50 %
<ul style="list-style-type: none"> - Projektorganisation des Planungsteams, Personaleinsatz 	20 %
<ul style="list-style-type: none"> - Mündliche Präsentation Verständlichkeit und Qualität der Präsentation, Schlüssigkeit der Fragenbeantwortung	30 %

Qualität und Quantität der angebotenen Leistung	50 %
<ul style="list-style-type: none"> - Zugesicherte Resultate und Produkte 	30 %
<ul style="list-style-type: none"> - Zugesicherte Standards 	30 %
<ul style="list-style-type: none"> - Plausibilität der detaillierten Kostengliederung 	20 %
<ul style="list-style-type: none"> - Vorkehrungen Organisation Kostenkontrolle 	10 %
<ul style="list-style-type: none"> - Stundenansätze des eingesetzten Personals 	10 %

5 Grundlagenverzeichnis

5.1 Gesetzliche Grundlagen

- a) Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700); www.admin.ch
- b) Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1); www.admin.ch
- c) Kanton Aargau: Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, vom 19.01.1993; SAR 713.100); www.gesetzessammlungen.ag.ch
- d) Kanton Aargau: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB vom 22.09.2005; SAR 713.010); www.gesetzessammlungen.ag.ch
- e) Kanton Aargau: Bauverordnung (BauV vom 25.05.2011; SAR 713.121); www.gesetzessammlungen.ag.ch
- Bericht zur neuen BauV vom 03. / 25.05.2011; www.ag.ch/rechtsabteilung
- f) Kanton Aargau: Grossratsbeschluss über den kantonalen Richtplan vom 20.09.2011 (SAR 713.140); www.gesetzessammlungen.ag.ch
- g) Kanton Aargau: Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13.12.1977; SAR 787.320
www.gesetzessammlungen.ag.ch
- h) Gemeinde Würenlos: Bau- und Nutzungsordnung vom 26.10.2000 (BNO; Genehmigung durch den Grossen Rat am 05.03.2002, mit verschiedenen Teiländerungen, Stand Januar 2014); www.wuerenlos.ch
- i) Gemeinde Würenlos; Bauzonenplan vom 26.10.2002 (Genehmigung durch den Grossen Rat am 05.03.2002, mit verschiedenen Teiländerungen, Stand November 2016); www.wuerenlos.ch
- j) Gemeinde Würenlos; Kulturlandplan vom 01.04.2009; www.wuerenlos.ch

5.2 Richtpläne, Richtlinien

- a) Kanton Aargau (2011): Kantonaler Richtplan; www.ag.ch/raumentwicklung
- b) Gemeinde Würenlos (2017): Entwicklungsrichtplan für das Gebiet Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof (ERP); Vorabzug
- c) Gemeinde Würenlos (1995): Verkehrsrichtplan (Karte) vom 01.12.1995
- d) Gemeinde Würenlos (2007): Masterplan "Zentrum Würenlos"; www.wuerenlos.ch
- e) Gemeinde Würenlos (2012): Masterplan "Tägerhard"
- f) Gemeinde Würenlos (2017): Masterplan "Zentrum Würenlos" (Masterplan PLUS) (in Bearbeitung)

5.3 Konzepte, Leitbilder

- a) Gemeinde Würenlos (2016): Leitbild zur Gemeindeentwicklung; www.wuerenlos.ch
- b) Gemeinde Würenlos (2013): Leitbild Umwelt und Energie; www.wuerenlos.ch
- c) Regionale Entwicklungsstrategie Baden Regio (RES, 2013); www.baden-regio.ch
- d) Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio (2013); www.baden-regio.ch
- e) Leitbild Verkehr Baden Regio (2010); www.baden-regio.ch
- f) Velokonzept Baden Regio (2013); www.baden-regio.ch
- g) Umsetzung regionales Parkraumkonzept (2014); www.baden-regio.ch
- h) Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung Limmattal (2012, 2016); www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/projekte_4/agglomerationsprogramme_verkehr_und_siedlung/limmattal/limmattal_1.jsp
- i) Regionaler Sachplan Landschaftsspange "Sulperg-Rüsler" (2012); www.baden-regio.ch
- j) Landschaftsqualitätsprojekt Baden Regio (2016); www.baden-regio.ch
- k) Landschaftsspange "Hüttikerberg-Sandbühl" (2017); www.baden-regio.ch

- l) Bundesamt für Raumentwicklung (ARE; 2011): Raumkonzept Schweiz: www.are.admin.ch
- m) Gemeinde Würenlos (2010): Betriebs- und Gestaltungskonzept K275 Landstrasse; in Überarbeitung
- n) Gemeinde Würenlos (2012); Betriebs- und Gestaltungskonzept Schulstrasse K423

5.4 Inventare

- a) Kantonale Denkmalpflege (1996): Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde Würenlos
- b) Gemeinde Würenlos (1997): Landschaftsinventar (SKK)
- c) Gemeinde Würenlos (2016/17): Aktualisierung Landschaftsinventar; in Arbeit
- d) Bundesamt für Strassen (2007): Historische Verkehrswege im Kanton Aargau; www.ivs.admin.ch
- e) Eidgenössisches Departement des Innern (1988): Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Kanton Aargau II – Ortsbilder von nationaler Bedeutung

5.5 Sondernutzungspläne

- a) Erschliessungsplan "Dorfstrasse", genehmigt 24.06.1955
- b) Erschliessungsplan "Altwies-Buech", genehmigt 08.11.1981
- c) Erschliessungsplan "Vogtwiese Teil Süd", genehmigt 03.08.1994
- d) Gestaltungsplan Schützenswerte Bausubstanz, genehmigt 25.11.1998, sowie Überarbeitungsentwurf der Ortsbildschutzkommission
- e) Gestaltungsplan "Zentrum Würenlos", genehmigt 19.05.1999
- f) Erschliessungsplan "Kernzone Nord", genehmigt 10.01.2000
- g) Gestaltungsplan "Flüehügel", genehmigt 25.10.2006
- h) Erschliessungsplan "Bickacher", genehmigt 07.12.2010
- i) Gestaltungsplan "Gatterächer West", genehmigt 05.06.2012
- j) Gestaltungsplan "Gatterächer Ost", genehmigt 25.09.2015
- k) Gestaltungsplan "Huebacher", genehmigt 18.11.2016
- l) Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost", in Vorprüfung
- m) Gestaltungsplan "Steinhof", in Arbeit

5.6 Weitere Planungsgrundlagen und Dokumente

- a) Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU ARE; 2011): (www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html?config=agis_geoportal_fs.jsn&thema=217); Kartenausschnitte zu:
 - Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald
 - Landschaften von kantonaler Bedeutung
 - Wanderwege
 - Auengebiete
 - Fruchtfolgeflächen (FFF)
 - Bauzone, Stand der Erschliessung 2015
 - ÖV-Güteklassen.
- b) Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU ARE; 2011): Einwohnerdichten in Wohn- und Mischzonen 2015: www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/grundlagen/raumbeobachtung/bevoelkerungsdichte/siedlungsdichte_1.jsp
- c) Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Kultur (BKS; 2010): Grundlagen der Kantonsarchäologie: www.ag.ch/de/bks/kultur/archaeologie_denkmalpflege/archaeologie/archaeologie.jsp?page=1

- d) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2016): Raumb Beobachtung 2015 Kanton Aargau – Aktuelle Daten zur Raumentwicklung
- e) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2016): Stand der Erschliessung 2015 - Erläuterungsbericht und Nachweis Gemeinden und Regionen:
www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/grundlagen_6/stand_der_erschliessung_1/Bericht_Stand_der_Erschliessung_2015.pdf
- f) Statistisches Amt Aargau (2013): Bevölkerungsprognose 2040;
www.ag.ch/staag
- g) Kanton Aargau (2007): IVS-Dokumentation Kanton Aargau:
www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/grundlagen_6/inventar_der_historischen_verkehrswege_der_schweiz_ivs_kantons_heft_aargau.pdf
- h) Gemeinde Würenlos (div. Daten): Diverse Waldgrenzenpläne
- i) Gemeinde Würenlos (2006): Generelle Entwässerungsplanung (GEP)
- j) Gemeinde Würenlos (2010): Testplanung für die Revision Nutzungsplanung (Planpartner AG mit SNZ und Planar AG)

5.7 Planungshilfen des Kantons

(https://www.ag.ch/de/bvu/raumentwicklung/regionale_kommunale_planung/nutzungsplanung/nutzungsplanung_1.jsp)

- a) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2011/2014/2016): Richtlinien
- b) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2011): Integration der IVHB in die BNO (Empfehlung § 15 BauV)
- c) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2012): Empfehlung regionale Abstimmung
- d) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2016): Ablaufschema allgemeine Nutzungsplanung (§§ 22 ff. BauG)
- e) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2008/2011): Empfehlung Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser
- f) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2011): Empfehlung für Planungsberichte nach Art. 47 RPV
- g) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2011): Ablaufschema Verfahrenskoordination Richtplanung - Nutzungsplanung (§ 4b ABauV)
- h) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2014): Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) Volltext (Empfehlung § 15 BauV)
- i) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2014): Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen, Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1
- j) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2013): Merkblatt Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets
- k) Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU ARE; 2012/2014): Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR)