

Ausschreibung Planungsbüro

Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung 2020-2025

Mandat Planungsbüro

23. April 2020

Planung und Bau Stadt Baden

Stadt Baden

Planung und Bau
Roter Turm
Rathausgasse 5
5400 Baden

Inhalt

1	Zusammenfassung	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Auslöser	6
2.2	Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)	6
2.3	Neue Ansätze in der kommunalen Nutzungsplanung	6
3	Inhalt und Umfang des Auftrags	8
3.1	Zu erarbeitende / überarbeitende Planungsmittel	8
3.2	Inhalte	8
3.3	Über alle Phasen: Einbezug der Bevölkerung und Kommunikation	10
3.4	Nicht Gegenstand des Mandats	10
3.5	Geodaten	10
3.6	Anforderungen an die Auftragnehmenden	10
3.7	Leistungen der Auftragnehmenden	11
4	Organisation und Ablauf des Auftrages	12
4.1	Projektorganisation	12
4.2	Grober Terminplan	13
4.3	Vorgehen	13
5	Verfahren und Organisation	15
5.1	Auftraggeberin	15
5.2	Auskunftsstelle / Fragenbeantwortung	15
5.3	Unterlagen für die Bewerbenden	15
5.4	Eingabe Angebot	15
5.5	Offertöffnung und Vorprüfung	15
5.6	Präsentation der Offerte	15
5.7	Schlussbeurteilung und Empfehlung	15
5.8	Beurteilungsgremium	16
5.9	Zuschlag	16
5.10	Art des Verfahrens	16
5.11	Ablauf der Submission	16
5.12	Ausführungs- und Liefertermin	16
5.13	Vertraulichkeit	16
5.14	Teilnahmeberechtigung	16
5.15	Entschädigungen	17
5.16	Einzureichende Unterlagen	17

5.17	Eignungskriterien	17
5.18	Zuschlagskriterien	18
5.19	Ausschlusskriterien	18
5.20	Auftragserteilung	18
5.21	Honorierungsart	18
5.22	Gültigkeit des Angebots	19
5.23	Schlussbestimmungen	19
5.24	Rechtsmittelbelehrung	19
6	Unterlagen für die Bewerbenden	20

1 Zusammenfassung

Die Stadt Baden beabsichtigt, ihre Nutzungsplanung gesamthaft zu überarbeiten. Es wird ein Planungsbüro gesucht, das für die Stadt Baden die fachliche Koordination und die inhaltliche Bearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernimmt. Das Verfahren wird einstufig und anonym durchgeführt. Der Auswahlprozess besteht aus einer Eignungsprüfung und einer Nutzwertanalyse der als geeignet beurteilten Angebote anhand von Zuschlagskriterien.

Auftraggeberin, Adresse für die Einreichung

Stadt Baden
Abteilung Planung und Bau
z.Hd. Ulrike Franklin
Roter Turm
Rathausgasse 5
5400 Baden
ulrike.franklin@baden.ch

Art des Verfahrens

Die Ausschreibung wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im offenen Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (Art. 5^{bis}, Art. 12^{bis} Abs. 1 IVöB), da nicht auszuschliessen ist, dass der Auftragswert über dem Schwellenwert für Dienstleistungen (Anhang 1 IVöB) zu liegen kommt. Ergänzend sind die Bestimmungen des Submissionsdekrets des Kantons Aargau anwendbar (SubmD; SAR 150.910). Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Termine und Eingabefristen

Publikation auf simap.ch	23.4.2020
Auskünfte, Fragen	Bis 11.5.2020
Fragebeantwortung	18.5.2020
Offerteingabe	10.6.2020, bis 12 Uhr
Präsentation	24.6.2020 nachmittags / 1.7.2020 vormittags
Zuschlag	Vorr. Anfang August 2020

Teilnahmeberechtigung

Bewerben können sich Büros (Arbeitsgemeinschaften zugelassen) aus den Fachbereichen Raumplanung, Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung und Verkehrsplanung mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt.

2 Ausgangslage

2.1 Auslöser

Die Stadt Baden beabsichtigt, ihre Nutzungsplanung gesamthaft zu überarbeiten. In den letzten zwei Jahrzehnten wurde die Nutzungsplanung, insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden immer wieder in Teilen revidiert, die letzte gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung stammt jedoch aus dem Jahr 1996. Eine Gesamtüberprüfung ist aus planerischer Sicht unbedingt notwendig und bietet die Gelegenheit, Antworten auf die raumplanerischen Herausforderungen von morgen zu finden und dabei die Entwicklung der Stadt Baden für die nächsten 15-20 Jahre zu ordnen und in die Zukunft zu führen.

Die wichtigsten Gründe für die anstehende Gesamtrevision sind:

- Letzte Gesamtrevision Baden: 1996
- Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung alle 10-15 Jahre notwendig
- Anpassung der Nutzungsplanung an die neue übergeordnete Gesetzgebung
- Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)
- Umsetzung der geforderten Innenentwicklung im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Baden von rund 24'000 EW bis 2032
- Schaffung neuer Instrumente für eine zeitgemässe und auf städtebauliche Qualität angepasste Innenentwicklung
- Effizientere Planungs- und Baubewilligungsprozesse

2.2 Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

In den letzten Jahren ist für die Stadt Baden in einem breit abgestützten Prozess das Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet worden. Dieses wurde am 28. Januar 2020 offiziell vom Einwohnerrat verabschiedet und dient als raumplanerische Grundlage zur nun anstehenden grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung.

Mit dem REK werden die räumlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Baden für die nächsten 20 bis 25 Jahre aufgezeigt. Das REK bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Mit diesem hat die Stadt die massgeblichen Schwerpunktgebiete zur Innenentwicklung festgelegt, den Handlungsbedarf in diesen Gebieten analysiert und die dazugehörigen Strategieansätze entwickelt. Im Rahmen des REK wurden umfangreiche Quartieranalysen und Bevölkerungsbefragungen durchgeführt. Die parzellenscharfe Umsetzung des REK soll nun in der Revision der Nutzungsplanung erfolgen.

2.3 Neue Ansätze in der kommunalen Nutzungsplanung

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes und dem aktualisierten kantonalen Richtplan hat sich für die kommunale Nutzungsplanung vieles geändert. Die Stadt Baden betrachtet die geforderte Verdichtung nicht als Aufgabe, sondern als einmalige Chance zum qualitativen Weiterbauen der Stadt und ihrer Quartiere. Dabei geht es nicht nur um bauliche Verdichtung, sondern vor allem darum, orts- und städtebauliche Qualitäten zu erhalten und diese weiter zu entwickeln. Die folgenden Grundsätze sollen einen Denkanstoss für die Weiterentwicklung der zukünftigen Nutzungsplanung der Stadt Baden geben:

- Öffentliche Räume und Freiräume als identitätsstiftendes Rückgrat in der Nutzungsplanung mitdenken
- Ermöglichen einer siedlungs- und zentrumsverträglichen Mobilität, die das "Prinzip der kurzen Wege" in den Mittelpunkt stellt
- Eine weniger "zonenfixierte" Denkweise in der Raumplanung zugunsten einer städtebaulichen Differenzierung innerhalb der gleichen Zone

- Aktiv Innenentwicklungspotenziale identifizieren und Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen Anreize für die Umsetzung und Zusammenarbeit in der Nutzungsplanung geben
- Massgeschneiderte, gebietsspezifische Regelungsansätze mit mehr Ermessensspielraum in einem qualitätssichernden Verfahren ermöglichen
- Entwicklung ökologisch wertvoller Freiräume und einer städtebaulichen Struktur, die eine positive klimatische Wirkung unterstützt (hitzeangepasste Siedlungsentwicklung)

3 Inhalt und Umfang des Auftrags

3.1 Zu erarbeitende / überarbeitende Planungsmittel

Folgende Instrumente sind für die Stadt Baden zu überarbeiten bzw. zu erarbeiten:

- Bau- und Nutzungsordnung / Nutzungsplan
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)
- Freiraumkonzept
- Ausscheidung Gewässerräume im Nutzungsplan

3.2 Inhalte

Die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung ist einer gesamtheitlichen Revision zu unterziehen. Die Revision hat nach den gesetzlichen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Aargau zu erfolgen.

Folgende Themen zeichnen sich ab (nicht abschliessend):

Siedlungsentwicklung

Die kantonale Planungsannahme für Baden geht von einer Bevölkerung von ca. 23'600 Personen im Jahr 2032 aus. Die Abschätzung des Kantons ergibt eine Kapazität von ca. 22'900 Einwohnerinnen und Einwohnern (inkl. Entwicklungsgebiet Galgenbuck). Damit liegt die Einwohnerkapazität statistisch ca. 700 Personen tiefer als die planmässige Bevölkerungszahl per 2032. Wenn sich das aktuelle Bevölkerungswachstum die nächsten 15 Jahre fortsetzen sollte, verfügt die Stadt Baden über nicht mehr genügend Wohnzonenreserven. Neben dem Gebiet Galgenbuck (laufende Teilrevision) sind somit weitere Gebiete zu entwickeln und mit wirksamen Massnahmen zu aktivieren. Dies sind primär die im REK als "Transformation" und "Arrondieren und Weiterentwickeln" bezeichneten Gebiete, wobei im Rahmen der aktiven Stadtentwicklung auf die Transformationsgebiete fokussiert werden soll.

Im Rahmen einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung wird zurzeit eine kantonale Klimaanalysekarte mit Klimahinweiskarte als Pilot erarbeitet. Es ist ein Vorschlag zu erarbeiten, wie die wichtigsten Aussagen in die Nutzungsplanung integriert werden können.

Auf Basis der Handlungsebenen des REK soll die gesamte Zonensystematik überarbeitet werden. Dabei gilt es, sämtliche Zonentypen, -zwecke, -masse und Nutzungsanteile sowie die Parzellenzuweisungen zu hinterfragen bzw. allenfalls in neue Konstrukte wie Strukturpläne zu überführen. Der Nutzungsplan wird aktualisiert und neu digitalisiert (siehe 3.5). Die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung soll auch den Rahmen bieten, in der planerischen Praxis festgestellte Mängel der bestehenden Instrumente zu beheben und dabei Erfahrungen von verwaltungsinternen Wissensträgern miteinzubeziehen.

Siedlungsinterner Freiraum

Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist die Bedeutung der Freiräume in der Siedlung merklich gestiegen. Dazu soll das Freiraumkonzept der Stadt Baden aus dem Jahr 2004 gesamthaft überarbeitet werden. Es ist auf den parallel erarbeiteten Richtplan Natur und Landschaft abzustimmen. Der Schwerpunkt wird auf die Siedlung gelegt. In ihrer unterschiedlichen Art erfasst werden sollen öffentliche und öffentlich zugängliche Freiräume im Siedlungsgebiet oder in Siedlungsnähe. Teil davon ist auch der Limmatraum als grüne Lunge im dichten, urbanen Siedlungsraum (siehe auch Konzept Aufwertung Limmatraum 2007 / Masterplan Limmatraum 2011). Das resultierende Freiraumgerüst soll in der allgemeinen Nutzungsplanung (Zonierung, BNO-Bestimmungen) eine stärkere Rolle spielen.

Qualitätssicherung

Die Siedlungsqualität rückt wegen der Siedlungsentwicklung nach innen in den Fokus. Einerseits gilt es, die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds zu erhalten und zu stärken (Handlungsebenen "Bewahren und Pflegen" und "Konsolidieren und individuell erweitern" des

REK), andererseits ist bei neuen Quartieren sowie bei Quartieren im Umbruch die Grundlage zu schaffen, dass solche mit hoher Qualität entstehen können (Handlungsebenen "Transformieren" und "Arrondieren und Weiterentwickeln" des REK).

Dazu sind ortsspezifische Qualitäten zu benennen und ein Umgang mit diesen in der Nutzungsordnung zu definieren. Für diese Überlegungen sind die Quartier-Steckbriefe des REK, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und die kantonalen und kommunalen Inventare wichtige Grundlagen.

Das Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen wurde 1992 erstellt und auf dessen Basis Gärten bzw. Anlagen unter Schutz gestellt. Bei der letzten Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung 2012 wurden die unter Schutz gestellten Gartenanlagen neu begutachtet und deren Inventarblätter aktualisiert. Das in zwei Listen aufgeteilte Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen wird zurzeit im Rahmen eines separaten Mandats überarbeitet.

Umgang mit vorhandenen Sondernutzungsplanungen / Entwicklungsrichtplänen

Die bestehenden Sondernutzungspläne (und Entwicklungsrichtpläne) gilt es in die Gesamtrevision miteinzubeziehen. Deshalb gilt es, zu überprüfen, ob diese in einem parallelen Verfahren angepasst oder aufgehoben werden müssen.

Verkehr

Bei der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird. Hierzu ist der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) aus dem Jahr 2012 als Grundlage für die Nutzungsplanung umfassend zu überarbeiten.

Koordinierungsbedarf gibt es insbesondere bei der Abstimmung von REK-Planungsthemen mit KGV-Massnahmen und bei den Vorhaben des regionalen Gesamtverkehrskonzepts Ostaargau 2040 (rGVK OASE). Aus kantonaler und kommunaler Sicht sind in der allgemeinen Nutzungsplanung Massnahmen festzulegen, welche sicherstellen, dass das Bevölkerungswachstum zu einem deutlich nachhaltigeren Umgang mit der Mobilität führt.

Natur und Landschaft / Energie

Der Richtplan Natur und Landschaft aus dem Jahr 2004, die Inventare der schützenswerten Naturobjekte sowie das Segler- und Fledermausinventar aus dem Jahr 2000 werden im Moment grundlegend überarbeitet (separates Mandat).

Die Erkenntnisse aus den revidierten Instrumenten sind anschliessend in die allgemeine Nutzungsplanung zu überführen (Festlegung Schutzzonen und überlagerte Schutzzonen, Schutzobjekte, weitere Festlegungen mit BNO-Bestimmungen).

Bezüglich Energie verfügt die Stadt Baden mit dem Energiekonzept und dem Energierichtplan über eine entsprechende Energieplanung, welche in der allgemeinen Nutzungsplanung umzusetzen ist.

Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GschG) des Bundes in Kraft getreten. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GschG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GschV) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und die Kantone verpflichtet, die Festlegung der Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 vorzunehmen. Im Kanton Aargau wurde das Baugesetz (BauG) angepasst und der Gewässerraum mittels Definition von Uferstreifen für eine Vielzahl von Gewässern festgelegt (§ 127 BauG). In der behördenverbindlichen Fachkarte Gewässerraum wird aufgezeigt, wie gross die Gewässerräume der übrigen Bäche ungefähr sein müssen. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung hat nun im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen.

Hochwasserschutz

Haben Änderungen der Nutzungsplanung Auswirkungen auf das Gefahrenpotenzial oder die Gefährdungssituation, ist die Gefahrenkarte durch die Gemeinde auf die neue Situation anzupassen.

3.3 Über alle Phasen: Einbezug der Bevölkerung und Kommunikation

Der Einbezug der Bevölkerung ist für den Erfolg der Gesamtrevision der Nutzungsplanung essentiell. Die begleitende Kommunikation hat zum Ziel, die notwendige Akzeptanz bei den wichtigsten Akteuren und letztlich die Zustimmung bei der stimmberechtigten Bevölkerung aufzubauen. Die enge Einbindung der diversen Anspruchsgruppen wird einerseits in klassischer Form (Infoveranstaltungen und öffentliche Auflagen) andererseits mit zeitgemässen Formen der Mitwirkung (Web, Bürgerbeteiligung und E-Partizipation) erfolgen.

Für die Kommunikation / Partizipation / Moderation wird in Abstimmung mit der internen Kommunikationsstelle der Stadt ein externes Mandat ausgeschrieben. Essentiell ist eine enge Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro, welches an den wichtigsten Terminen teilnehmen wird.

3.4 Nicht Gegenstand des Mandats

Folgende Planungsinstrumente werden parallel und in Abhängigkeit zur NP-Revision erarbeitet. Die Erkenntnisse sind in einem rollenden Prozess mit der Nutzungsplanung abzustimmen und in diesen zu überführen.

- Richtplan Natur + Landschaft (in Erarbeitung, Abschluss 2021)
- Segler- und Fledermausinventar (in Vorbereitung, ab Mitte 2020)
- Kantonale Klimaanalyse- und hinweiskarte (in Erarbeitung, Abschluss 2020)
- Vertiefungsstudie Transformationsgebiet Oberstadt, Überarbeitung des ERP Baden Nord, Vertiefungsstudie Transformationsgebiet Dättwil (ab Mitte 2020)
- Teilrevision BNO Galgenbuck (zurzeit in Vorprüfung)
- Überarbeitung des Garteninventars von 1992 (in Erarbeitung, Entwurf liegt vor)
- Studie "Zielbild Innenstadt" zur Vorbereitung der Revision des Baulinienplans Innenstadt Nord (in Vorbereitung, ab Mitte 2020)

3.5 Geodaten

Mit dem Projekt Nutzungsplanung der Stadt Baden wird auch das Ziel verfolgt, zukünftig über das gesamte Stadtgebiet über einen homogenen, digitalen Datenbestand gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE zu verfügen.

Es gehört zur Befähigung der Bewerber, die Daten der Nutzungsplanung im Interlis-Format gemäss dem Minimalen Geodatenmodell Bereich Nutzungsplanung des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE an die zuständige GIS-Fachstelle der Stadt Baden abzugeben. Die Abgabe beinhaltet das Interlis-Transfer-File, das Interlis-Modell-File und das Logfile des Interlis-Checks.

3.6 Anforderungen an die Auftragnehmenden

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfordert eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit. Aufgrund der Aufgabenstellung muss das mandatierte Planungsbüro bzw. Planungsteam über ausgewiesene Kompetenzen in den Bereichen Städtebau, Raumplanung, Verkehrsplanung, Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung verfügen. Von den Auftragnehmenden wird erwartet, dass sie Erfahrungen in Planungsprozessen mit Beteiligung vorweisen können, da sie mit dem Mandat Kommunikation eng zusammenarbeiten werden.

Das Planungsbüro muss in der Lage sein, die Stadt während mehrerer Jahre zu unterstützen und die vereinbarten Kosten und Termine einzuhalten.

3.7 Leistungen der Auftragnehmernden

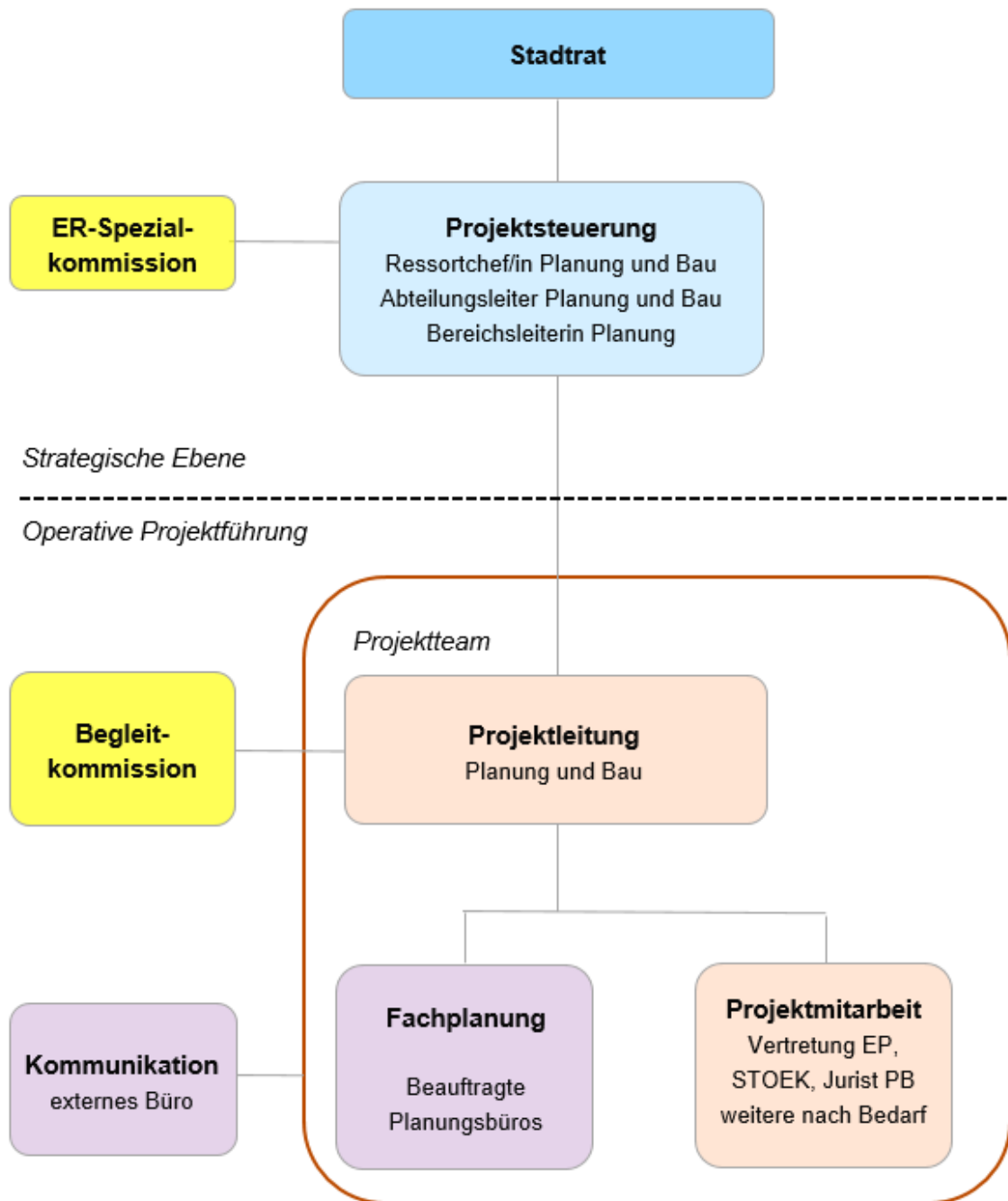
Folgende Leistungen sind von dem mandatierten Planungsbüro bzw. Team zu erbringen:

- Aufarbeiten der notwendigen Grundlagen (soweit nicht schon vorhanden)
- Erarbeiten eines detaillierten Vorgehenskonzeptes und eines Terminplans
- Inhaltliche Erarbeitung und gestalterische Darstellung aller Planungsmittel gem. Kap. 3.1
- Verfassen des Planungsberichts gem. Art 47 RPV
- Abgabe der Daten der Nutzungsplanung an die zuständige GIS-Fachstelle der Stadt Baden gem. Kap. 3.5
- Mitarbeit bei der Behandlung von Einwendungen
- Externe Projektleitung sowie fachliche Begleitung und Unterstützung im gesamten Prozess
- Mitarbeit im Projektteam und Führen der Administration des Projektteams in Zusammenarbeit mit der internen Projektleitung (Protokoll, Sitzungsvorbereitung, fachliche Korrespondenz usw.).
- Einsitz in der Begleitkommission mit beratender Stimme und Führen der Administration (Protokoll, Sitzungsvorbereitung, fachliche Korrespondenz usw.)
- Überführung der Erkenntnisse aus den unter Kap. 3.4 aufgeführten Planungsmitteln in die Nutzungsplanung
- Erarbeitung eines Vorschlags zur Integration der wichtigsten Aussagen aus der kantonalen Klimahinweiskarte in die Nutzungsplanung
- Organisatorische und inhaltliche Koordination der Fachdisziplinen inklusive des Mandats Kommunikation
- Aktive Teilnahme, Aufbereiten der Planungsunterlagen und Unterstützung des Mandats Kommunikation bei der freiwilligen und gesetzlichen Beteiligung (Genehmigungsverfahren) und der Öffentlichkeitsarbeit

4 Organisation und Ablauf des Auftrages

4.1 Projektorganisation

Für den Revisionsprozess ist nachfolgend dargestellte Projektorganisation vorgesehen. Die interne Projektleitung liegt bei der Abteilung Planung und Bau. Ihr zur Seite steht eine Begleitkommission, die das Projekt fachlich-inhaltlich unterstützt (ca. 3-4 Sitzungen pro Jahr). Die Einwohnerrätliche Spezialkommission (ER-Kommission) stellt die politische Abstützung des Prozesses sicher (ca. 4 Sitzungen pro Jahr).



4.2 Grober Terminplan

Der Zeitplan ist abhängig vom Resultat der Mitwirkung, dem Verlauf der kantonalen Vorprüfung sowie der Anzahl Einwendungen und kann dementsprechend noch Verzögerungen nach sich ziehen. Ziel ist eine Verfahrensdauer von 5 Jahren.

Phase	2020				2021				2022				2023				2024				2025				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
			◆	Kreditbeschluss ER-Rat																					
1			Planersubm. / Grundlagen																						
2					Inhaltliche Erarbeitung und Entwurf neue Nutzungsplanung																				
3													Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage / Behandlung von Einwendungen / Rechtsetzungsverfahren												
4																						Genehmigung			
Begleitende Kommunikation																									

4.3 Vorgehen

Das Vorgehen richtet sich grundsätzlich nach dem kantonalen Baugesetz und gliedert sich in vier Arbeitsschritte. Das Vorgehen ist als Vorschlag zu verstehen und kann noch angepasst werden.

Phase 1: Hauptthemen und Inhalte

Phase 2: Erarbeitung der allg. Nutzungsplanung

Phase 3: Verfahren (Mitwirkung und Öffentliche Auflage)

Phase 4: Beschlussfassung und Genehmigung

Phase 1: Hauptthemen und Inhalte

Auf der Basis der vom REK formulierten Handlungsansätze werden die für die Nutzungsplanungsrevision relevanten planungsrechtlichen Grundlagen überprüft, gewichtet und aufeinander abgestimmt. Die Grundlagen werden von den fachlichen und politischen Begleitgruppen kritisch reflektiert (siehe Projektorganisation).

Phase 2: Erarbeitung der allgemeinen Nutzungsplanung

Die Resultate aus der Phase 1 werden planungsrechtlich in massgeschneiderte, wirkungsvolle Regelungsansätze und Instrumente überführt. Die raumwirksamen Änderungsvorschläge werden systematisch aufgelistet und mit der Bau- und Nutzungsordnung, dem Nutzungsplan und übergeordneten Instrumenten abgeglichen.

Phase 3: Verfahren (Mitwirkung und Öffentliche Auflage)

Im Anschluss an die Ausarbeitung der Entwürfe erfolgt das formelle Verfahren. Dieses richtet sich nach den kantonalen Vorgaben:

- kantonale Vorprüfung gemäss § 23 BauG
 - > Ausfertigung der verbindlichen Elemente der Planung und des Planungsberichts. Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons und der Plangrundlagen
- öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG
 - > Formelle Mitwirkung der Bevölkerung. Begleitung der Informationsveranstaltung, Auswertung der Mitwirkungsbeiträge und Verfassen des Mitwirkungsberichtes

- öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG
> Anpassung und Ausfertigung der Unterlagen. Mitwirkung bei der Behandlung der Einwendungen und allenfalls Einwendungsverhandlungen

Phase 4: Beschlussfassung und Genehmigung

- Beschlussfassung Einwohnerrat gemäss § 25 BauG
> Die Planung wird durch den Einwohnerrat erlassen.
- Genehmigung durch Regierungsrat.
> Versand der Unterlagen für die Genehmigung durch den Regierungsrat gemäss § 27 BauG

5 Verfahren und Organisation

5.1 Auftraggeberin

Stadt Baden, Abteilung Planung und Bau, Roter Turm, Rathausgasse 5, 5400 Baden

5.2 Auskunftsstelle / Fragenbeantwortung

Ulrike Franklin, Abteilung Planung und Bau
Tel. 056 200 83 86
ulrike.franklin@baden.ch

Fragen sind bis spätestens am 11.5.2020 per E-Mail an Ulrike Franklin zu richten. Die Beantwortung erfolgt an alle Anbietenden am 18.5.2020.

5.3 Unterlagen für die Bewerbenden

Die Angebotsunterlagen können ab 23.4.2020 unter simap.ch bezogen werden. Die Abgabe der Unterlagen erfolgt kostenlos.

5.4 Eingabe Angebot

Die Angebote sind wie folgt einzureichen:

- Datum: bis 10.6.2020 (Eingang), bis 12 Uhr
- Einzureichende Unterlagen: siehe Kap. 5.15
- Adresse:
Stadt Baden, Planung und Bau
Stichwort "Submission Nutzungsplanung"
Rathausgasse 5, 5400 Baden

Die Unterlagen sind verschlossen, mit der Adresse des Anbieters und mit dem Stichwort "Submission Nutzungsplanung" versehen, einzureichen.

Bei Einreichung per Post haben die Anbieter sicherzustellen, dass die Unterlagen fristgerecht eintreffen. Es wird ein Eingangsprotokoll geführt.

5.5 Offertöffnung und Vorprüfung

Mittwoch, 10.6.2020 ab 14.00 Uhr, Stadt Baden, Abteilung Planung und Bau, Roter Turm, Rathausgasse 5, 5400 Baden. Die Offertöffnung ist nicht öffentlich. Die eingereichten Offertangebote werden auf Vollständigkeit und Erfüllung der Anforderungen formell geprüft. Spätestens nach dem Zuschlag wird allen Anbietenden auf Verlangen Einsicht in das Offertöffnungsprotokoll gewährt.

5.6 Präsentation der Offerte

Die Auftraggeberin behält sich vor, die aufgrund der Vorprüfung in Frage kommenden Anbietenden zu einer Präsentation ihrer Offerte einzuladen. Das Tagesprogramm wird frühzeitig zugestellt. Die Anbietenden werden gebeten, folgende Termine provisorisch zu reservieren: 24.6.2020 nachmittags und 1.7.2020 vormittags.

5.7 Schlussbeurteilung und Empfehlung

Die Beurteilung der Offerten und der Erfüllung der Kriterien erfolgt durch das Beurteilungsgremium gemäss den Kriterien Kap. 5.18. Das Beurteilungsgremium macht zuhanden der Auftraggeberin eine Empfehlung.

5.8 Beurteilungsgremium

- Markus Schneider, Stadtammann, Stv. Ressortchef Planung/Bau (Vorsitz)
- Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau
- Monika Suter, Bereichsleiterin Planung
- Ulrike Franklin, Projektleiterin
- Michael Hauser, externer Experte Städtebau, Inhaber hauserorte.ch

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

5.9 Zuschlag

Voraussichtlich Anfang August 2020.

5.10 Art des Verfahrens

Die Ausschreibung wird gemäss Art. 12 Abs. 1 lit a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im offenen Verfahren durchgeführt und unterliegt dem Staatsvertragsbereich (Art. 5^{bis}, Art. 12^{bis} Abs. 1 IVöB), da nicht auszuschliessen ist, dass der Auftragswert über dem Schwellenwert für Dienstleistungen (Anhang 1 IVöB) zu liegen kommt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

5.11 Ablauf der Submission

Das Verfahren wird einstufig und anonym durchgeführt. Der Auswahlprozess besteht aus einer Eignungsprüfung und einer Nutzwertanalyse der als geeignet beurteilten Angebote anhand von Zuschlagskriterien

5.12 Ausführungs- und Liefertermin

Der provisorische Terminplan ist aus Kapitel 4.2 ersichtlich.

5.13 Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt und dienen ausschliesslich zur Auswahl der Anbietenden. Alle Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

5.14 Teilnahmeberechtigung

Bewerben können sich Büros aus den Fachbereichen Raumplanung, Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung und Verkehrsplanung mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt.

Es dürfen Planungsteams gebildet werden, wobei die Stadt Baden nur mit einer Firma einen Vertrag abschliessen wird. Das federführende Planungsbüro übernimmt dabei die Funktion eines Generalplaners mit einem/r erfahrenen, für den gesamten Auftrag verantwortlichen Projektleiter/-in. Mehrfachbewerbungen für einzelne Teilbereiche sind erlaubt. Subplaner sind zugelassen.

5.15 Entschädigungen

Für die Teilnahme an der Submission wird keine Entschädigung ausgerichtet.

5.16 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbenden reichen sämtliche Unterlagen in Papierform und ein Exemplar sämtlicher Unterlagen im PDF-Format auf einem Memorystick ein. Sämtliche Unterlagen in Papierform sind im Doppel und als lose Blattsammlung einzureichen. Die Bewerbenden haben folgende Unterlagen mit den entsprechenden Inhalten / korrekten Formaten vollständig abzugeben:

- Projekt- / Auftragsanalyse (max. 2 A4-Seiten)
- Vorgehensvorschlag inkl. Konzept "Innovative Ansätze in der Nutzungsplanung", siehe Kap. 2.3 (max. 2 A4-Seiten)
- Organigramm mit beabsichtigter Organisationsstruktur (max. 2 A4-Seiten)
- Anbieter- und Selbstdeklarationsformular, vollständig ausgefüllt und unterschrieben (bei Arbeits- oder Bietergemeinschaften ist für jeden beteiligten Anbieter sowie Subplaner jeweils ein separates Formular auszufüllen unter Angabe der Funktion.)
- Lebensläufe der Schlüsselpersonen auf je 1 A4-Seite (Gesamtprojektleiter/in Planungsbüro, stv. Gesamtprojektleiter/in Planungsbüro und Leiter/in Teilbereich Verkehrsplanung)
- Dokumentation von drei Referenzprojekten (Planungsbüro) und zwei Referenzprojekten (Verkehrsplanung) auf je zwei A4-Seiten oder 1 A3-Seite
- Honorarangebot: Aufwand- und Kostenschätzung gegliedert nach Arbeitsschritten, mit einer Schätzung des Stundenaufwands und der Angabe der Stundenmittelsätze (Kostendach inkl. MwSt.). Angebot für allfällige Zusatzleistungen und Nebenkosten.

5.17 Eignungskriterien

Kompetenzen

Es werden Bewerbungen von erfahrenen und interdisziplinär arbeitenden Planungsbüros oder interdisziplinären Planungsteams erwartet. Im Planungsteam müssen ausgewiesene Kompetenzen in den Bereichen kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Baurecht, Städtebau, Verkehr, Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung sowie Planungsprozesse mit Beteiligung vertreten sein.

Schlüsselpersonen

Die gesamtverantwortliche Ansprechperson (Planungsbüro) und sein/ihr Stellvertreter müssen über ausgewiesene Kompetenzen in den Bereichen Kommunale Richt- und Nutzungsplanung, Städtebau, Management sowie Sozialkompetenzen verfügen. Sie müssen über Erfahrung in der interdisziplinären Zusammenarbeit sowie in Planungsprozessen mit Beteiligung verfügen. Die Auftraggeberin legt grossen Wert auf eine ausgezeichnete Zusammenarbeit und die persönliche Präsenz des gesamtverantwortlichen Projektleiters an den Sitzungen und öffentlichen Veranstaltungen.

Die Schlüsselperson Verkehrsplanung muss über ausgewiesene Kompetenzen in kommunaler Verkehrsplanung, Gesamtverkehrskonzepten, Strassenraumgestaltung sowie in Planungsprozessen mit öffentlicher Beteiligung verfügen.

Referenzprojekte

Für das Planungsbüro sind je drei Referenzprojekte (Planungsbüro) bzw. je zwei Referenzobjekte (Verkehrsplanung) der vergangenen 10 Jahre einzureichen, welche in grösseren Gemeinden der Schweiz erarbeitet wurden und die mit der vorliegenden Aufgabenstellung bezüglich Art und Komplexität vergleichbar sind. Den federführenden Schlüsselpersonen muss eine massgebliche Beteiligung zugekommen sein.

Ressourcen und Qualitätsmanagement

Nachweis ausreichender und geeigneter personeller Ressourcen zur termingerechten Fertigstellung der Planerleistung sowie eines hinreichenden, unternehmerischen Qualitätsmanagements.

5.18 Zuschlagskriterien

Bei der Beurteilung der eingegangenen Angebote werden die nachstehenden Kriterien angewandt:

Projektanalyse, Innovationsgehalt, Arbeitsweise, Methodik	40%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt- und Auftragsanalyse: Bezug zur projektbezogenen Ausgangslage und zur beschriebenen Aufgabe, Verständnis der Problematik 	30%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innovationsgehalt, insb. in Bezug auf die in Kap. 2.3 beschriebenen Überlegungen 	40%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgehensvorschlag, Organisationsstruktur 	30%
Qualifikation des Planungsteams und der Schlüsselpersonen	30%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erfahrung der Schlüsselpersonen und ihrer Stellvertreter bei gleichartigen Aufgaben mit Schwergewicht auf der kommunalen Stufe (Referenzprojekte und gute Referenzauskünfte dieser Schlüsselpersonen), Verfügbarkeit (Nachweis der personellen und infrastrukturellen Ressourcen) 	60%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der vorliegenden Aufgabe (Aufgabe, Grössenordnung, Funktion der Schlüsselpersonen) 	40%
Preis des Angebots	30%

5.19 Ausschlusskriterien

Eingaben, welche nicht beim vorgeschriebenen Eingabeort eingereicht werden sowie nicht termingerecht eingehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

5.20 Auftragserteilung

Die Auftragserteilung erfolgt durch den Stadtrat auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

5.21 Honorierungsart

Honorierung

Die Honorierung geschieht nach Aufwand gemäss den offerierten Ansätzen mit einem Kostendach basierend auf der eingereichten Aufwandschätzung.

Zusatzleistungen

Zusatzleistungen müssen im Voraus schriftlich angekündigt und begründet werden und dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung der Auftraggeberin ausgelöst werden. Zusatzleistungen werden zum offerierten Stundenmittelansatz vergütet.

Nebenkosten

Die Nebenkosten werden nach Aufwand entschädigt.

5.22 Gültigkeit des Angebots

Die Offerte muss ab Eingabedatum 12 Monate gültig sein.

5.23 Schlussbestimmungen

Der Stadtrat behält sich vor, das Vergabeverfahren ohne jegliche finanzielle oder rechtliche Konsequenzen abbrechen zu können. Die Submission wird nicht entschädigt. Der Vertragsabschluss ist von der Kreditbewilligung durch den Einwohnerrat abhängig.

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 die Offerte würde in der Folge als unvollständig ausgeschlossen.

Die Ausschreibungsunterlagen sowie die von den Anbietenden gemachten Angaben und abgegebenen Unterlagen sind integraler Bestandteil der Offerte. Sie dienen ausschliesslich dem Auswahlverfahren und werden vertraulich behandelt. Die Anbietenden 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.

5.24 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.

6 Unterlagen für die Bewerbenden

Unterlagen für Download von www.simap.ch

- Ausschreibungsunterlagen
- Anbieter- und Selbstdeklarationsformular

Kantonale Grundlagen zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland Baden (werden auf Verlangen zugesendet):

- Teil A - Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf (Zusammenfassung)
- Teil B - Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen
- Teil C - Siedlung und Verkehr
- Teil D - Kulturland und weitere materielle Hinweise
- Stellungnahme Baden Regio vom 21.5.2019

Weitere Unterlagen auf <https://www.baden.ch/ker> bzw. mit direktem Link verbunden:

Nutzungsplanung

- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (KER 700.100)
- Bau- und Nutzungsordnung, Nutzungsplan (KER 700.101)
- Bau- und Nutzungsordnung, Gebührenreglement (KER 700.102)
- Bau- und Nutzungsordnung, Altstadtreglement (KER 700.103)
- Bau- und Nutzungsordnung, Parkfelderersatzreglement (KER 700.104)
- Bau- und Nutzungsordnung, Reklamereglement (KER 700.105)

Verkehr

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KER 641.100)
- Fusswegkonzept (KER 661.100)
- [Empfehlungen zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr \(KGV\)](#)

Energie

- Energiekonzept (KER 631.100)
- Energierichtplan (KER 631.101)

Stadtentwicklung

- [Raumentwicklungskonzept REK](#)
- Entwicklungsrichtplan Baden Nord (KER 701.100)
- Entwicklungsrichtplan Bäderquartier (KER 701.110)
- Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (KER 701.120)
- Freiraumkonzept (KER 701.300)
- Hochhauskonzept (KER 701.301)

Natur und Umwelt

- Richtplan Natur und Landschaft (KER 601.100)
- Limmatraum, Masterplan (KER 621.100)

Schutzobjekte der Stadt Baden

- [Verzeichnis der Baudenkmäler](#)
- [Verzeichnis der Inventarobjekte](#)
- [Verzeichnis der geschützten Gartenanlagen](#)
- [Verzeichnis der erhaltenswerten Gartenanlagen](#)

Kantonale Unterlagen auf www.ag.ch

- Regionaler Richtplan
- Kantonaler Richtplan
- Baugesetz des Kantons Aargau (BauG)
- Bauverordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau (BauV)
- BNR, Bau- und Nutzungsrecht, Aarg. Staatskanzlei
- [Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Planungswegweiser zur Planung der räumlichen Entwicklung](#)