



Programm Investorenwettbewerb

Wintersingerstrasse 38 / Parzelle 803 Investorenwettbewerb im offenen Verfahren



Ausloberin:
Einwohnergemeinde Magden
Schulstrasse 6
CH-4312 Magden

Verfahrensbetreuung:
Drees & Sommer Schweiz AG
St. Alban-Vorstadt 80
4052 Basel

Stand: 23.06.2025



ORTHOFOTO



Orthofoto mit Bearbeitungsperimeter (rot umrandet), Quelle: swistopo.admin.ch 28.04.2025



Inhalt

A	Übersicht.....	4
B	Verfahren	5
B.I	Ausloberin und Verfahrensbegleitung.....	5
B.II	Verfahrensart und Rechtsgrundlagen.....	5
B.III	Preisgericht	6
B.IV	Teilnahmeberechtigung	7
B.V	Entschädigung.....	8
B.VI	Baurechtsvertrag und Offerte.....	8
B.VII	Bearbeitung Investorenwettbewerb	8
C	Aufgabenstellung.....	12
C.I	Umschreibung der Aufgabe	12
C.II	Perimeter	13
C.III	Bebauung	14
C.IV	Anforderungen der Ausloberin	14
D	Anlagen.....	16
E	Schlussbestimmungen.....	17



A Übersicht

A.I. VERFAHREN

A.01 Die Gemeinde Magden (Ausloberin) schreibt einen einstufigen Investorenwettbewerb im offenen Verfahren aus. Dies unter Anwendung der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (2009) und der Wegleitung Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren SIA 142i-602d (2012) . Das Verfahren richtet sich an Wohnbaugenossenschaften.

A.I.I. GEGENSTAND DES INVESTORENWETTBEWERBS

A.02 Die Ausloberin verfügt über ein überbautes Grundstück an zentraler, gut erschlossener Lage an der Kantonsstrasse innerhalb der Kernzone A in Magden. Auf Grundlage eines von der KO-NLA (Kommission Nutzungsplanung bestehender Liegenschaften und Anlagen) erarbeiteten Liegenschaftskonzeptes soll dieses Grundstück veräussert werden. Um das Grundstück sinnvoll zu nutzen, ist eine nachhaltige Wohnüberbauung für Personen in verschiedenen Lebenssituationen vorgesehen. Dafür sucht die Gemeinde Magden eine Investorin oder einen Investor. Das Grundstück mit der Liegenschaft soll im Baurecht vergeben werden.

A.03 Ziel des Verfahrens ist es, die Liegenschaft Wintersingerstrasse 38 zeitnah mittels Investorenwettbewerb zu veräussern und im Baurecht an einen Investor (z.B. Wohnbaugenossenschaft) abzutreten.

A.I.III. TERMINE

Bearbeitung Wettbewerb

– Veröffentlichung Ausschreibungsunterlagen		11.07.2025
– Anmeldefrist zur Teilnahme an dem Wettbewerb		08.08.2025
– Begehung des Perimeters	voraussichtlich	18.-20.08.2025
– Eingang der schriftlichen Fragen der Teilnehmenden		22.08.2025
– Fragebeantwortung		05.09.2025
– Abgabe Beiträge inkl. Baurechtszinsvorschlag		05.11.2025
– Sitzung Preisgericht	voraussichtlich	24.-28.11.2025
– Veröffentlichung des Schlussberichts / Ausstellung	voraussichtlich	Jan.-Feb. 2026
– Genehmigung Baurechtsvertrag in Gemeindeversammlung	voraussichtlich	Mär. 2026

B Verfahren

B.I Ausloberin und Verfahrensbegleitung

B.I.I AUSLOBERIN

B.01 Ausloberin und Veranstalterin des Verfahrens ist die

Einwohnergemeinde Magden

Schulstrasse 6
CH-4312 Magden

B.I.II VERFAHRENSBEGLEITUNG

B.02 Das Verfahren wird betreut durch

Drees & Sommer Schweiz AG

St. Alban-Vorstadt 80
4052 Basel

Ansprechpartner:

Pauline Harr

Tel.: +41 79 359 88 34
Mail: pauline.harr@dreso.com

Nils Hoffmann-Schoenborn

+ 41 76 313 11 17
nils.hoffmann-schoenborn@dreso.com

B.II Verfahrensart und Rechtsgrundlagen

B.03 Einstufiger Investorenwettbewerb im offenen Verfahren.

B.04 Mit der Teilnahme am Wettbewerb anerkennen alle Beteiligten das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

B.05 Die Ausschreibung umfasst die nachfolgenden Grundlagen. Widersprechen sich einzelne Bestandteile, bestimmt sich ihr Rang nach der Einordnung in die nachstehende Aufzählung.

- Programm des Investorenwettbewerbs
- Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009
- Wegleitung Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren SIA 142i-602d, Ausgabe 2012

B.06 Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (2009) und die Wegleitung Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren SIA 142i-602d (2012), subsidiär zum Programm des Investorenwettbewerbs.

B.07 Die Bearbeitung des Investorenwettbewerbs wird anonym durchgeführt. Ausserhalb der im Programm geregelten Kommunikation sind keine weiteren Kontakte zwischen den am Wettbewerb Beteiligten in Zusammenhang mit der Aufgabe zulässig.

B.08 Der Wettbewerb ist einstufig. Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb falls notwendig, mit einer optionalen Bereinigungsstufe ergänzen.



B.09 Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

B.II.I **GERICHTSTAND, RECHTSMITTELBELEHRUNG**

B.10 Als Gerichtsstand für zivilrechtliche Streitigkeiten vereinbaren die Parteien den Sitz der Vergabestelle.

B.11 Das Verfahren unterliegt nicht dem Anwendungsbereich des öffentlichen Beschaffungswesens (d.h. kein Rechtsmittel).

B.II.II **EIGENTUM UND URHEBERRECHT**

B.12 Bei allen Wettbewerben verbleibt das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Ausloberin über.

B.13 Die Teilnehmenden erklären durch die Einreichung ihres Beitrags, Inhabende sämtlicher Immaterialgüterrechte an den eingereichten Unterlagen zu sein.

B.14 Ausloberin und Teilnehmende besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge. Die Auftraggeberin und der Projektverfassende bzw. die Verfassergruppe sind stets zu nennen.

B.III **Preisgericht**

B.15 Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt die Ausloberin für den Wettbewerb ein Preisgericht ein. Es wird unterstützt von nicht stimmberechtigten Experten/Expertinnen. Sie führen die fachliche und technische Vorprüfung des Wettbewerbs durch. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht zusammengefasst, der in übersichtlicher und vergleichender Form alle wesentlichen Informationen enthält und ausschliesslich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt wird. Die Vorprüfer stellen die Arbeiten dem Preisgericht wertfrei vor.

B.16 Die Ausloberin behält sich das Recht vor, auf Antrag des Preisgerichtes bei Bedarf weitere Experten/Expertinnen beizuziehen. Sie stellt zudem sicher, dass diese so ausgewählt werden, dass sie nicht im Interessenkonflikt mit einem der Teilnehmenden stehen.

B.17 Die Preisgerichtssitzungen sind nicht öffentlich.

B.III.I **MITGLIEDER DES PREISGERICHTES MIT STIMMRECHT**

B.18 Sachgremium

Patrick Heilmann

Betriebsökonom, Gemeinderat, Magden

Patrick Berdat

Dipl. Bauingenieur FH, Leiter Bau, Planung und Umwelt, Magden

Roger Sprenger (Ersatz)

Eidg. Bankfachexperte, Gemeinderat, Magden

B.19 Fachgremium**Philippe Wälle (Vorsitz)**

M.Sc. Dipl. Architekt FH SIA REG A, Gestaltungsbeirat, Arlesheim

Hansjörg Steck

Dipl. Architekt ETH SIA, Rheinfelden/Muttenz

Lena Schmid-Waldmeier (Ersatz)

MLaw Rechtsanwältin, CAS Immobilienbewertung, Magden

B.III.II EXPERTEN UND EXPERTINNEN OHNE STIMMRECHT**Peter Haller**

Treuhänder, Magden

B.IV **Teilnahmeberechtigung**

B.20 Zur Teilnahme berechtigt sind gemeinnützige Bauträgerschaften. Gemeinnützige Bauträgerschaften, die an der Ausschreibung teilnehmen wollen, müssen gemäss Eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz WFG, Art. 4 Abs. 2 und Abs. 3 gemeinnützig sein. Dies ist zwingend und gilt als Grundvoraussetzung für die Teilnahme an der Ausschreibung.

B.21 Zur Teilnahme berechtigt sind Bietergemeinschaften, die zwingend aus den folgenden Bereichen bestehen:

- Architektur mit Gesamtleitung
- Investor

B.22 Es ist eine federführende Partei zu bestimmen. Über diese wird die Korrespondenz in dem Verfahren geführt.

B.23 Der Beizug weiterer Fachpersonen ist zulässig. Der fakultative Beizug von weiteren Fachleuten durch die Teilnehmenden führt für die Ausloberin zu keiner Verpflichtung.

B.24 Die Beteiligung von Architekten und Investoren sowie hinzugezogener Fachpersonen in verschiedenen Bietergemeinschaften ist nicht zulässig.

B.25 Investoren müssen den Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz haben.

B.26 Die Teilnahmebedingungen müssen zum Stichtag der Ausschreibung des Studienauftrags erfüllt sein.

B.27 Es gelten zudem die folgenden Ausschlusskriterien:

- Von der Teilnahme ausgeschlossen sind alle Personen und Unternehmen, die gemäss SIA 142 (2009), Art. 12.2 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Siehe dazu auch Wegleitung SIA 142i-202d „Befangenheit und Ausstandsgründe“ (www.sia.ch/142i).
- Von der Teilnahme ausgeschlossen sind alle Personen und Unternehmen, die in irgendeiner Form an der Organisation des Wettbewerbs beteiligt sind oder waren. Erbrachte Vorstudien gelten nicht als Vorbefassung, sofern diese im Wettbewerb als Grundlage allen Bearbeitungsteams zur Verfügung stehen.

B.V Entschädigung

- B.28 Es werden keine Entschädigungen an die Investorenteams ausgerichtet, da das Ziel des Verfahrens die Erlangung von Baurechtsangeboten mit Projektvorschlägen ist und die Gemeinde Magden nach der Baurechtsvergabe nicht als Auftraggeberin/Bauherrin auftreten wird.
- B.29 Die Gewinnergruppe erhält den Erwerb des Baurechts sowie das Recht auf Nutzung des Grundstücks. Der Zuschlag soll an die Bietergemeinschaft gemäss der Empfehlung des Preisgerichts übertragen werden. Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.
- B.30 Sämtliche Spesen (Reisespesen, Druckkosten, Modelle) werden nicht vergütet.

B.VI Baurechtsvertrag und Offerte

- B.31 Der Entwurf des Baurechtsvertrags liegt der Ausschreibung bei (Anlage 5).
- B.32 Im vorliegenden Fall wird ein selbstständiges und dauerndes Baurecht angestrebt.
- B.33 Baurechtzins
- Die Berechnung des Baurechtzinses erfolgt auf Basis des Projektes.
 - Verkehrswert: Vom Gemeinderat gewünschter und wenn möglich zu berücksichtigender Mindestpreis von CHF 1.5 Mio. (gemäss Schätzung von 2021) mit Anpassung alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise (mind. 60% der Steigerung).
- B.34 Es ist eine sachlich begründete und auf der vorgeschlagenen Nutzung beruhende Offerte für ein Baurecht abzugeben. Die Offerte soll nachvollziehbar sein, eine Wirtschaftlichkeits- und Renditeberechnung enthalten und sich auf die folgenden Annahmen stützen:
- Grundstück: Die Parzelle Nr. 803 (1684 m²), innerhalb der Kernzone A / erschlossen / Gemeinde Magden.
 - Dauer: 99 Jahre mit allfälliger Erneuerung.
 - Baurechtzins: In halbjährlichen Raten vorschüssig zu bezahlen.
 - Zinssatz: Gemäss Referenzzinssatz für Hypotheken (Bundesamtes für Wohnungswesen). Mindestens 2%, die ersten 15 Jahre maximal 6%, jährliche Zinssatzanpassung zu Jahresbeginn.
 - Sicherung Baurechtzins: Durch Errichtung eines Pfandrechts als Grundpfandverschreibung auf den Baurechtsgrundstücken, für 3 Jahreszinse.
 - Heimfall: 80% des dannzumaligen Verkehrswertes.

B.VII Bearbeitung Investorenwettbewerb

B.VII.I VERFÜGBARE UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN

- B.35 Den Teilnehmenden werden die unter Kapitel D genannten Unterlagen ab 11.07.2025 zur Verfügung gestellt. Sämtliche Unterlagen werden in digitaler Form bereitgestellt.

B.VII.II ANMELDUNG ZUR TEILNAHME

- B.36 Für eine Teilnahme an dem Wettbewerb ist das ausgefüllte und unterschriebene Anmeldeformular (Anlage 2) bis zum 08.08.2025 per Email der Verfahrensbegleitung zuzustellen.

B.VII.III BEGEHUNG DES PERIMETERS

- B.37 Die angemeldeten Teilnehmenden werden zu einer Begehung des Perimeters eingeladen. An der Begehung werden keine Fragen zum Inhalt oder zum Programm des Wettbewerbs beantwortet; diese sind im Rahmen der schriftlichen Fragerunde einzureichen.
- B.38 Die Einladung mit detaillierten Termin-, Zeit- und Ortsangaben erfolgt rechtzeitig.
- B.39 Die Teilnahme an der Begehung ist obligatorisch.

B.VII.IV FRAGEBEANTWORTUNG

- B.40 Über die Ausschreibung werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind bis spätestens am 22.08.2025 bei der Verfahrensbegleitung einzureichen. Fragen, die nach diesem Termin eintreffen, werden nicht mehr beantwortet. Die anonymisierte und konsolidierte Fragenbeantwortung wird den Teilnehmenden per E-Mail zur Verfügung gestellt. Die Angaben aus der Fragenbeantwortung sind verbindlich und ergänzen das vorliegende Programm.

B.VII.V VORPRÜFUNG

- B.41 Vor der Beurteilung durch das Preisgericht wird das Ergebnis der Vorprüfung der Schlussabgaben wertungsfrei, in angemessenem Detaillierungsgrad durch die Verfahrensbegleitung zur Kenntnis gebracht.

B.VII.VI BEURTEILUNG

- B.42 Das Preisgericht beurteilt die eingereichten Arbeiten anhand der Beurteilungskriterien im Sinne einer vergleichenden, gesamtheitlichen Betrachtung. Das Gremium wählt den besten Beitrag aus und empfiehlt diesen für den Zuschlag zuhanden der Ausloberin.
- B.43 Die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt unter folgenden Hauptkriterien:
- Projektvorschlag:
 - Konzeptidee
 - Architektonisch-städtebauliche und Freiraum-Qualität
 - Nachhaltigkeit
 - Funktionalität
 - Realisierbarkeit
 - Erfüllung der Erwartungen und Ziele der Ausloberin (Kapitel C.IV.I, C.IV.II)
 - Baurechtsofferte und Finanzierungskonzept:
 - Baurechtzins
- B.44 Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf ihre Wertigkeit. Die spezifischen Kriterien ergeben sich aus der Auslobung und aus dem Vergleich der einzelnen Arbeiten.

B.VII.VII EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- B.45 Die Teilnehmenden haben einen einzigen Projektvorschlag vorzulegen. Lösungsvarianten sind unzulässig.

B.46 Schlussabgabe

Vollständig und bis 05.11.2025 einzureichen sind:

Abgabe auf Papier – einseitig, zweifach ausgedruckt, nicht gefaltet:

- Projektvorschlag – DIN A2, max. 4 Blätter, Querformat
- Baurechtsofferte – DIN A4
- Finanzierungskonzept – DIN A4
- Verfasserformular (Anlage 4) – DIN A4

Abgabe auf USB-Stick:

- Projektvorschlag – PDF
- Baurechtsofferte – PDF und DOC
- Finanzierungskonzept – PDF und XLS
- Verfasserformular (Anlage 4) – PDF und XLS

B.47 Pro PDF-Dokument maximal 10 MB.

B.48 Die Eingabe ist in geeigneter Verpackung einzureichen. Dabei sind die folgenden Punkte einzuhalten:

- 1 Kuvert, geschlossen mit Vermerk „Investorenwettbewerb Wintersingerstrasse 38 / Parzelle 803 Magden – Offerte“ und Angabe des Kennwortes. Inhalt:
 - Baurechtsofferte
 - Finanzierungskonzept
- 1 Verfasserkuvert, geschlossen mit Vermerk „Investorenwettbewerb Wintersingerstrasse 38 / Parzelle 803 Magden – Verfasser“ und Angabe des Kennwortes. Inhalt:
 - Verfasserformular (Anlage 4)
 - Gesellschaftsvertrag zwischen Planer und Investor
 - Selbstklebeadresse für Zustellung des Berichts des Preisgerichtes

B.49 Keine der abzugebenden Unterlagen, mit Ausnahme des Inhalts des Verfasserkuverts, darf Hinweise auf den Verfassenden enthalten. Verstöße gegen diese Vorgaben können zum Ausschluss vom Verfahren führen.

B.VII.VIII DARSTELLUNG UND PLANINHALTE

B.50 Alle Textangaben sind in Deutsch zu verfassen. Zudem müssen zu jedem Plan ein grafischer Massstab und ein Nordpfeil ersichtlich sein.

B.51 Sämtliche Unterlagen sind mit dem Kennwort der Verfassenden und dem Vermerk «Investorenwettbewerb Wintersingerstrasse 38 / Parzelle 803 Magden» zu kennzeichnen.

B.52 Die Ausloberin erwartet in den Unterlagen Aussagen zu folgenden Themen:

- Projektvorschlag
 - Situationsplan 1:400, mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept zu den Freiräumen und Erschliessung
 - Zum Verständnis erforderliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:200
 - Plan mit Eingriffstiefe 1:400 (schwarz Bestand, gelb Abbruch, rot Neubau)
 - Zusammenfassung der Erläuterung zu folgenden Themen: Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit
 - Darstellungen zum Ausdruck des Gebäudes und der Umgebung, Einordnung in das bestehende Ortsbild

- Baurechtsofferte
 - Angabe des Baurechtszinses, der zu Grunde gelegten Vertragskonditionen und Darlegung einer nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage und Wirtschaftlichkeitsprüfung (Baukosten, Rendite, Mieten, Wohnungsspiegel inkl. Wohnungen Gemeinde, Mietwohnungen, Bruttogeschossfläche)
- Finanzierungskonzept
 - Mutmasslicher Investitionsbedarf mit Finanzierungsmodell, Anteil Eigenkapital und Fremdkapital

B.VII.IX ABGABEFRIST UND ABGABEBEDINGUNGEN

- B.53** Die vollständigen Unterlagen sind fristgerecht bis zum 05.11.2025, 16:00 Uhr und mit dem Vermerk «Investorenwettbewerb Wintersingerstrasse 38 / Parzelle 803 Magden» wie folgt bei der Verfahrensbegleitung einzugehen:

Persönliche Abgabe am Eingabeort:

Die Abgabe der geforderten Unterlagen durch die Bewerbenden selbst oder durch einen Kurier am Empfang der Verfahrensbegleitung hat spätestens am Abgabetermin und unter Beachtung der Öffnungszeiten des Empfangs (Mo-Fr, 08:00-12:00 / 13:00-17:00 Uhr) gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung stattzufinden.

Abgabe auf dem Postweg:

Massgeblich für die Fristwahrung ist der Poststempel oder Strichcodebeleg einer schweizerischen oder staatlich anerkannten ausländischen Poststelle (Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel).

B.VII.X ÖFFENTLICHE AUSSTELLUNG, BERICHT DES PREISGERICHTES

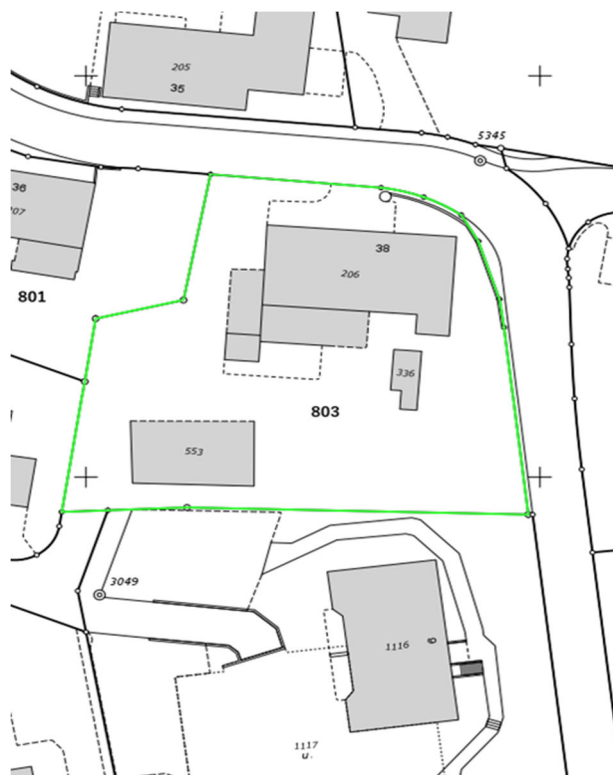
- B.54** Nach Abschluss der Beurteilung und Publikation des Ergebnisses werden alle Beiträge unter Namensnennung aller Verfassenden voraussichtlich im Jan.-Feb. 2026 öffentlich ausgestellt. Der genaue Zeitraum, Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden den Teilnehmenden rechtzeitig bekanntgegeben.
- B.55** Nach Abschluss des Verfahrens werden alle Teilnehmer schriftlich mittels Verfügung über das Resultat des Studienauftrags orientiert.
- B.56** Der Bericht des Preisgerichtes wird auf den Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung auf der Website der Ausloberin zum Herunterladen bereitgestellt. Er wird der Fach- und Tagespresse zur Verfügung gestellt, wird sämtlichen teilnehmenden Teams abgegeben und liegt während der Ausstellung zur Einsicht bzw. zum Mitnehmen auf.

C Aufgabenstellung

C.I Umschreibung der Aufgabe

C.01 Die Gemeinde Magden verfügt über ein überbautes Grundstück an zentraler, gut erschlossener Lage an der Kantonsstrasse innerhalb der Kernzone A. Um dieses sinnvoll zu nutzen, ist eine nachhaltige Wohnüberbauung für Personen in verschiedenen Lebenssituationen vorgesehen. Dafür sucht die Gemeinde Magden eine Investorin oder einen Investor. Das Grundstück mit der Liegenschaft soll im Baurecht vergeben werden.

C.02 Nachfolgend sind die Eckdaten zu dem Grundstück angegeben:

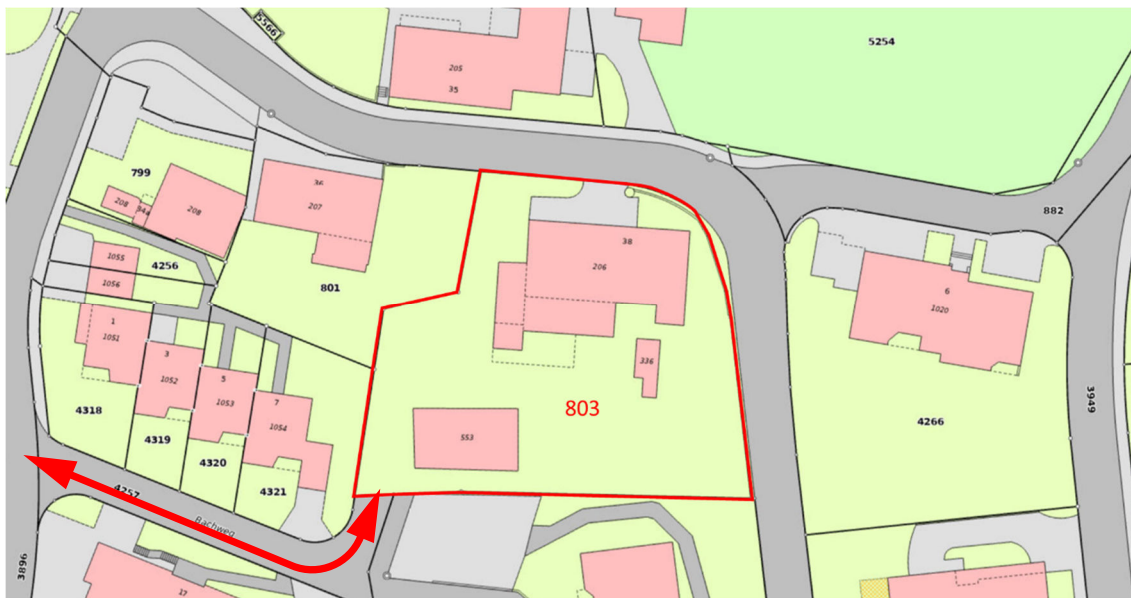


Eckdaten

Parzellen Nr.	803
Adresse	Wintersingerstrasse 38
Fläche der Parzelle in m ²	ca. 1'684
Weitere Gebäude	Schopf, Wagenschopf, Wohnhaus, altes Bauernhaus
erschlossen	Ja
bebaubar	Ja
Nutzung	Reserveliegenschaft für Unterbringung von Schutzsuchenden, seit Anfang 2025 unbewohnt
Zone	Kernzone A
Bilanzwert 2022	CHF: 899'997
Verkaufspreis pro m ² (Richtpreis)	CHF: 534.45
Pächter / Mieter	Mietvertrag für 1 Aussenparkplatz (Schwegler), Kündigungsfrist 1 Monat

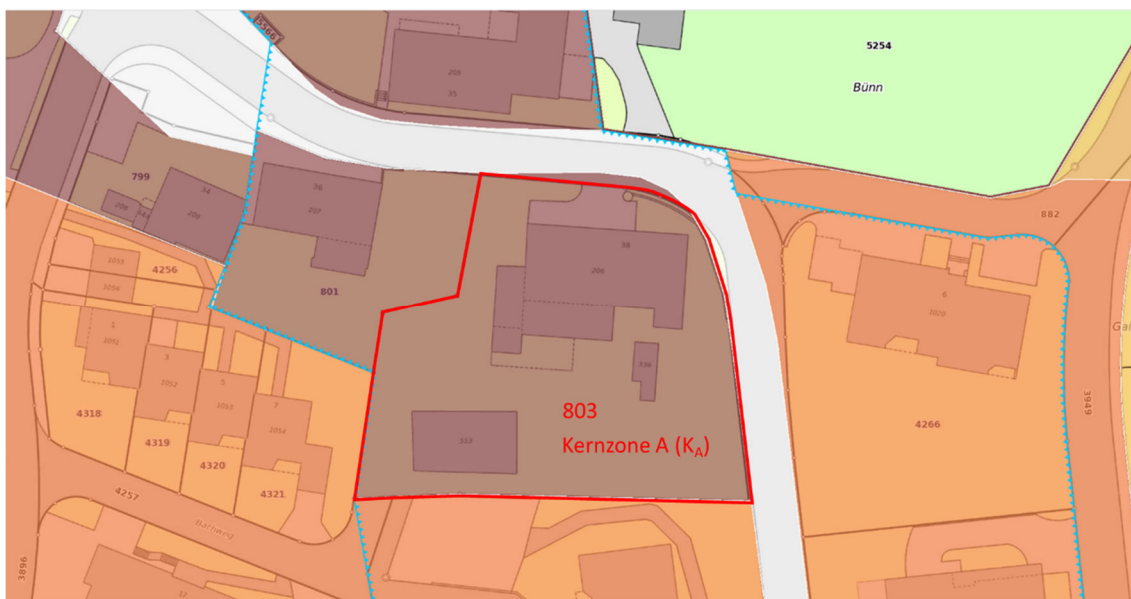
C.II Perimeter

- C.03 Der Projektperimeter umfasst die Parzelle Nr. 803 mit einer Fläche von ca. 1'684 m². Die Zufahrt zu der Parzelle ist nur über den Bachweg möglich, nicht über die Kantonsstrasse



Ausschnitt Katasterplan Magden mit Bearbeitungsperimeter (rot umrandet) und Zufahrtsmöglichkeit (roter Pfeil), Quelle: ag.ch/geoportal/apps/onlinekarten 28.04.2025

- C.04 Der Projektperimeter liegt in der Kernzone A (K_A), welche der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns zugeordnet ist (engeres Ortsbild).
- C.05 In der Kernzone A gelten die Vorschriften betreffend Bauplanungs-, Umwelt- und Baurecht gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 14.06.2017 (Anlage 12). Diese sind einzuhalten.



Ausschnitt Bauzonenplan Magden mit Bearbeitungsperimeter (rot umrandet), Quelle: ag.ch/geoportal/apps/onlinekarten 28.04.2025

C.III Bebauung



Ansicht Nord-Ost des Mehrzweckbauernhauses, Quelle: Gemeinde Magden

- C.06 Das Mehrzweckbauernhaus an der Wintersingerstrasse 38 wurde im Jahr 1844 am südlichen Dorfausgang erbaut. Es handelt sich um einen hochaufragenden zweigeschossigen Mauerbau. Unter einem Satteldach sind der Wohnhausteil und der Ökonomieteil zusammenfasst. An der westlichen Giebelseite und der südlichen Hofseite wurden über die Jahre in mehreren Etappen unterschiedlichste Anbauten erstellt. Das Volumen des Hauptbaus ist ortsbaulich prägend, weil es den südlichen Auftakt zum Dorfkern bildet.
- C.07 Aufgrund der Lage des Wettbewerbsgebietes in der Kernzone wird auf eine optimale Einordnung der geplanten Neubauten in das bestehende Ortsbild ein besonderes Augenmerk gelegt. Ein Rückbau der Liegenschaft ist nur für einzelne Gebäudeteile möglich.
- C.III.I DENKMALPFLEGE
- C.08 Das Mehrzweckbauernhaus ist als kommunal schützenswertes Objekt im Bauinventar eingetragen, es besteht kein kantonaler Denkmalschutz (Anlage 11).
- C.09 Es ist der Bericht Beurteilung Schutzwürdigkeit zu beachten (Anlage 7).

C.IV Anforderungen der Ausloberin

C.IV.I ERWARTUNGEN

- C.10 Die Erwartungen an den Investorenwettbewerb sind wie folgt:
- Eine hochwertige Verdichtung nach innen und tiefe Mietzinse sind das Hauptanliegen dieses Verfahrens. Der Projektwettbewerb soll dazu die planerische Strategie im Umgang mit dem

Freiraum und der Umgebung aufzeigen. Die Projektierung soll sich grundsätzlich in die Architektur der Umgebung einfügen, kann sich durch gezielten Einsatz moderner Bauformen aber auch abheben.

- Es soll eine Beurteilung der städtebaulichen Haltung, sowie der vorgesehenen Nutzungsidee erfolgen.
- Durch die Kombination eines Angebots für einen Baurechtszins mit einem Projektwettbewerb wird die Bildung eines Investorenteams bestehend aus Spezialisten in den Bereichen Finanzierung und Planung vorausgesetzt.

C.IV.II ZIELE

C.11 Die Ziele der Ausloberin für das Grundstück sind die folgenden:

- Preisgünstiger Wohnraum (nicht sozialer Wohnungsraum) für Personen in verschiedenen Lebenssituationen
- Mietzinsfestlegung nach dem Prinzip der Kostenmiete während der gesamten Baurechtsdauer
- 1-2 Wohnungen in der Verwaltung der Gemeinde Magden (z.B. Miete)
- Die Projektentwicklung hat auf einer eher ruhigen Wohnnutzung (gemischt Wohnnutzung – nicht explizit Alterswohnung) zu basieren
- Wohnnutzung (eine gewerbliche Nutzung steht nicht im Vordergrund)
- Anstreben von mind. 50% erneuerbaren Energien
- Freiraumkonzept mit Aussagen zu Nutzung und Gestaltung
- Umgang mit der bestehenden Substanz in der Umgebung sowie der Bausubstanz der Liegenschaft

C.IV.III KOSTEN / RENDITE

C.12 Gemäss einer durchgeführten Machbarkeitsstudie und Renditeberechnung von Fox Wälle Architekten SIA GmbH ist anzunehmen, dass ca. 894 m² BGF des Bestands schützenswert sind und dieser um einen Anbau mit ca. 691 m² BGF sowie einem Neubau von ca. 338 m² BGF erweitert werden kann. Der Berechnung zufolge ist dabei eine Bruttorendite von ca. 5.5% zu erwarten (Anlage 6).

C.13 Gemäss dem vorliegenden Bericht zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit (Anlage 7) könnte zudem noch etwas mehr rückgebaut werden, als in der Machbarkeitsstudie und Renditeberechnung angenommen wird.



D Anlagen

1. **Programm zum Investorenwettbewerb – PDF (vorliegendes Dokument)**
2. **Anmeldeformular – PDF / XLS**
3. **Eingabeformular, Selbstdeklaration – PDF / XLS**
(wird den angemeldeten Teilnehmern nach dem 08.08.2025 zugestellt)
4. **Verfasserformular – PDF / XLS**
5. **Entwurf Baurechtsvertrag – PDF**
6. **Machbarkeitsstudie und Renditeberechnung vom 12.02.2025 – PDF**
7. **Bericht Beurteilung Schutzwürdigkeit vom 26.03.2025 – PDF**
8. **Bericht Schadstoffuntersuchung vom 31.01.2025 – PDF**
9. **Bestandspläne – PDF / DWG**
10. **Situationsplan mit Höhenlinien 1:250 – PDF / DWG**
11. **ÖREB-Katastrerauszug, ISOS-Auszug, Bauinventar – PDF**
12. **BNO der Gemeinde Magden vom 14.06.2017 – PDF**
13. **Praxisdefinition Material- / Farbwahl vom 27.11.2023 – PDF**
14. **Kurzportrait Gemeinde Magden – PDF**



E Schlussbestimmungen

E.1.1 PROGRAMMGENEHMIGUNG / UNTERSCHRIFTEN

E.01 Das vorliegende Studienauftragsprogramm wurde vom Preisgericht am 23.06.2025 genehmigt.

Fachgremium

Phillippe Wälle (Vorsitz)

M.Sc. Dipl. Architekt FH SIA REG A, Gestaltungsbeirat, Arlesheim

Hansjörg Steck

Dipl. Architekt ETH SIA, Rheinfelden/Muttenz

Lena Schmid-Waldmeier (Ersatz)

MLaw Rechtsanwältin, CAS Immobilienbewertung, Magden

Sachgremium

Patrick Heilmann

Betriebsökonom, Gemeinderat, Magden

Patrick Berdat

Dipl. Bauingenieur FH, Leiter Bau, Planung und Umwelt, Magden

Roger Sprenger (Ersatz)

Eidg. Bankfachexperte, Gemeinderat, Magden