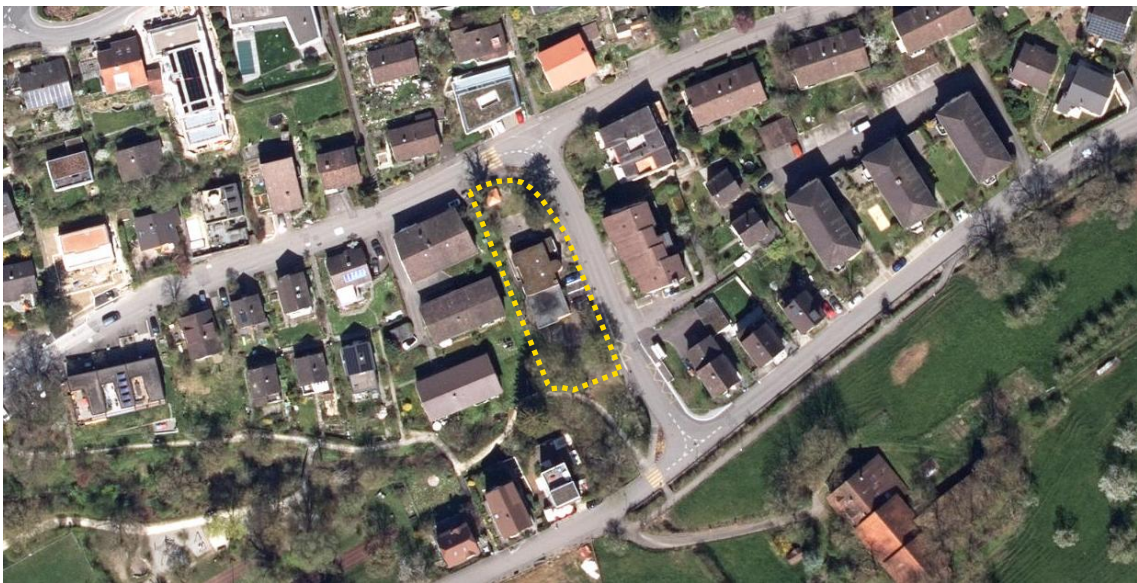


Studienauftrag Gärtnerweg 7 Programm / Vorlage für Präqualifikation



Ausschnitt agis, Luftbild 2025, Perimeter Studienauftrag markiert

Auftraggeberin
Gemeinde AG Ennetbaden
Grendelstrasse 9
5408 Ennetbaden

Auftragnehmer
arcoplan klj
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser
Armin Leupp, Architekt FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

Dokument
programm gärtnerweg 2026-02-09

Inhaltsverzeichnis

A	Das Wichtigste in Kürze	1
A.1	Verfahren	1
A.2	Termine	1
A.3	Gegenstand	1
A.4	Auftraggeberin	1
A.5	Ort	2
B	Durchführung	3
B.1	Auftraggeberin und fachliche Begleitung	3
B.2	Beschaffungsform und Verfahrensart	3
B.3	Entschädigung	3
B.4	Folgeauftrag	4
B.5	Verbindlichkeit des Programmes, Beschwerden	4
B.6	Vertraulichkeit, Kommunikation	4
B.7	Jury	5
B.8	Termine	6
C	Präqualifikation	7
C.1	Ausschreibung	7
C.2	Teilnahmeberechtigung	7
C.3	Zur Verfügung gestellte Unterlagen für die Präqualifikation	7
C.4	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	8
C.5	Einreichungsort / Fristgerechte Abgabe	8
C.6	Eignungskriterien	9
C.7	Auswahl der Teilnehmenden	9
D	Studienauftrag	10
D.1	Teilnehmende	10
D.2	Begehung	10
D.3	Fragenbeantwortung	10
D.4	Abgegebene Unterlagen	10
D.5	Verlangte Arbeiten für die Zwischenbesprechung	11
D.6	Verlangte Arbeiten für die Schlussabgabe	12
D.7	Kennzeichnung	13
D.8	Einreichung der Beiträge für die Schlussabgabe	13
D.9	Lösungsvarianten	13
D.10	Beurteilungskriterien	13
D.11	Vorgehen bei Programmverstössen	13
D.12	Urheberrecht	13
D.13	Überarbeitung	13
E	Aufgabe	14
E.1	Umschreibung	14
E.1.1	Perimeter Studienauftrag	14
E.1.2	Grundsätzliche Anforderungen	14
E.1.3	Raumprogramm	16
E.1.4	Umgebungsgestaltung	16
E.1.5	Energie und Nachhaltigkeit	17
E.2	Rahmenbedingungen	17
E.2.1	Bau- und Nutzungsordnung Ennetbaden	17
E.2.2	Dienstbarkeiten laut Grundbuch	18
E.2.3	Baurechtliche Auskunft	19
E.2.4	Baumbestand	19
E.2.5	Bushaltestelle	19
F	Genehmigung	20

A Das Wichtigste in Kürze

A.1 Verfahren

Durchgeführt wird ein einstufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren, mit dem Ziel einer Projektstudie mit Folgeauftrag für den besten Beitrag. Die Projekte werden im Rahmen einer Zwischenbesprechung der Jury vorgestellt.

Die Gemeinde AG Ennetbaden untersteht den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesen. Zur Anwendung gelangt die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Die Ordnung SIA 143:2025 für Studienaufträge gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

A.2 Termine

Siehe Kapitel B.8.

A.3 Gegenstand

Die Parzelle Nr. 1618 liegt am Gärtnerweg in der Wohnzone W3. Das bestehende Gebäude wurde in den 1970-er Jahren erstellt und als Doppelkindergarten mit zwei kleinen Wohnungen genutzt. Nach dem Schulhausneubau 2023 wird das Kindergartengebäude nicht mehr für den Schulbetrieb benötigt. Zurzeit sind alle Räumlichkeiten mit befristeten Verträgen vermietet.

Die Parzelle Nr. 1618 umfasst eine Fläche von 1'151 m² und ist im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Ennetbaden. Sie wird der Gemeinde AG Ennetbaden von der Einwohnergemeinde im Baurecht abgetreten.

Das bestehende Kindergartengebäude kann rückgebaut und das Grundstück neu für den Wohnungsbau genutzt werden. Die Foundation unterhalb des Untergeschosses soll weiterhin genutzt werden können.

Gesucht ist ein qualitativ hochstehender Ersatzneubau, welcher den Zielen der Gemeinde AG Ennetbaden genügen soll. Mehr dazu in Kapitel E.1 dieses Programms.

Die mögliche bauliche Dichte soll in Form von REFH oder eines Mehrfamilienhauses umgesetzt werden. Diese soll im Rahmen des Studienauftrags unter Berücksichtigung der Zonenvorschriften entwickelt werden.

A.4 Auftraggeberin

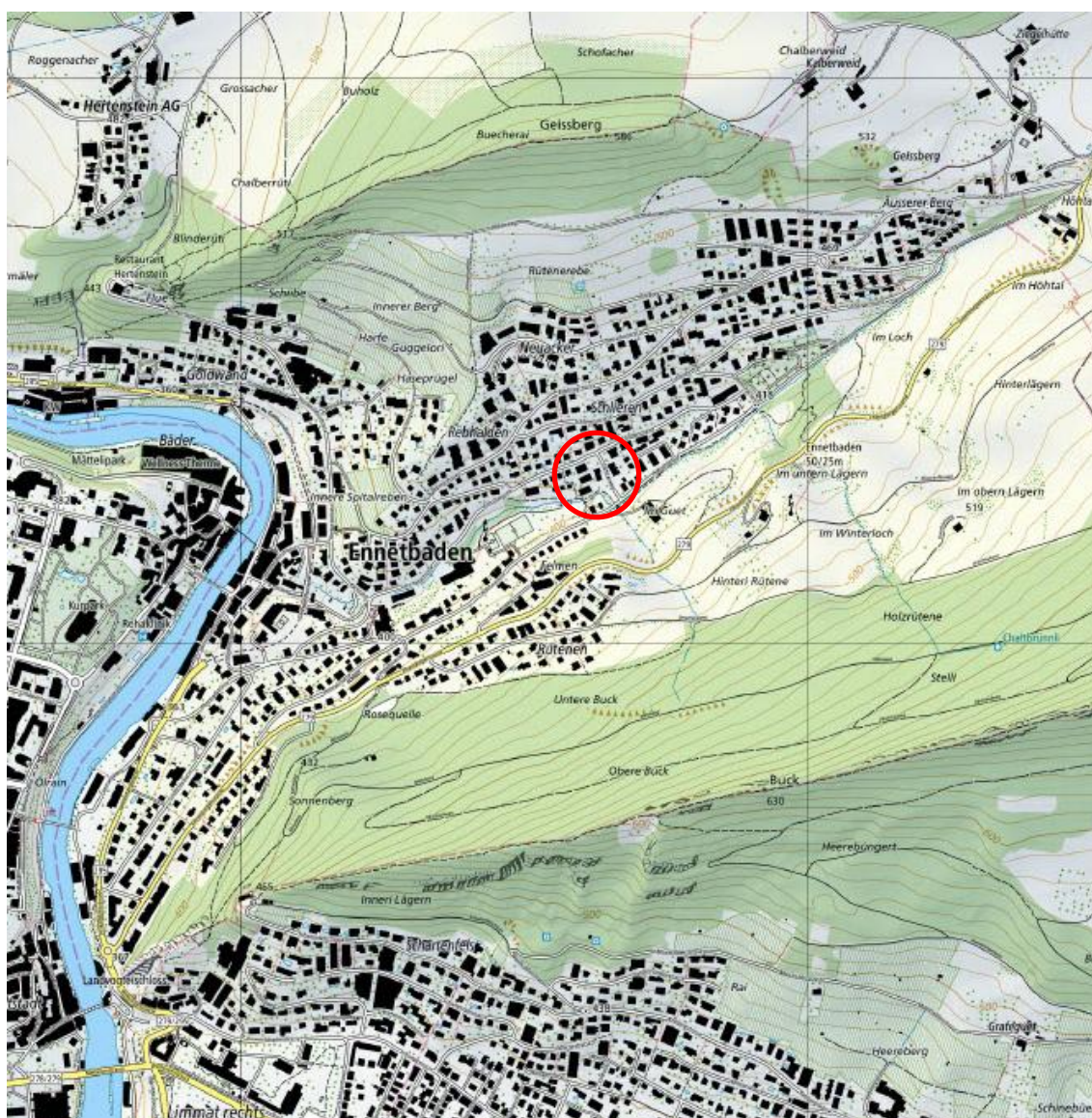
Die Gemeinde AG Ennetbaden ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Sie ist zu 100 % im Besitz der Gemeinde Ennetbaden.

Auszug aus der Eigentümerstrategie der Gemeinde AG Ennetbaden (weitere Informationen zur Gemeinde AG Ennetbaden sind unter www.gemeinde-ag-ennetbaden.ch verfügbar):

Die Gemeinde AG Ennetbaden bezweckt die Entwicklung, Bereitstellung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum an Familien, Paare und Einzelpersonen aller Altersklassen. Sie achtet darauf, dass insbesondere Personen mit durchschnittlichen Einkommen angemessenen Wohnraum erhalten. Sie stellt Wohnungen und Arbeitsräume nach dem Prinzip der Kostenmiete bereit.

Die Gemeinde AG Ennetbaden achtet auf einen effizienten, klima- und umweltverträglichen Einsatz von Energie und Ressourcen. Die Gebäude sollen so entworfen werden, dass sie über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg langlebig, ressourcenschonend und umweltfreundlich sind.

A.5 Ort



Kartenausschnitt Ennetbaden (swisstopo)

Adresse: Gärtnerweg 7, 5408 Ennetbaden
 Koordinaten: 2'666'630, 1'259'300

B Durchführung

B.1 Auftraggeberin und fachliche Begleitung

Der Studienauftrag wird von der Gemeinde AG Ennetbaden durchgeführt, nachfolgend „Auftraggeberin“ genannt.

Die Korrespondenzadresse für den Studienauftrag lautet:

Gemeinde AG Ennetbaden
c/o Gemeindeganzlei Ennetbaden
Grendelstrasse 9
5408 Ennetbaden

Mit der fachlichen Begleitung des Studienauftragsverfahrens ist beauftragt:

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
Telefon 056 203 40 20
E-Mail pk@arcoplan.ch

Armin Leupp, Architekt FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A (Ansprechperson)

B.2 Beschaffungsform und Verfahrensart

In Ergänzung zu Kapitel A.1 dieses Programms:

Wichtige Fragen wie Volumetrie und Dichte sollen durch die Erarbeitung der Studien beantwortet werden. Das Wohnungsangebot soll anhand der baulichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der in Kapitel E.1 dieses Programms genannten Zielen entwickelt werden.

Der Studienauftrag wird nicht anonym durchgeführt. Vorgesehen sind eine schriftliche Fragestellung, eine Zwischenpräsentation und -besprechung sowie eine Schlussabgabe ohne Präsentation.

An der Zwischenbesprechung ist eine Projektpräsentation durch die Teilnehmenden vorgesehen. Zu Händen der Teilnehmenden wird danach je ein separater Zwischenbericht mit allgemeinen und projektspezifischen Handlungsanweisungen erstellt und abgegeben.

Nach der Schlussbeurteilung wird ein Jurybericht erstellt und abgegeben. Die Arbeiten werden anschliessend durch die Auftraggeberin öffentlich ausgestellt.

Der Studienauftrag wird in deutscher Sprache durchgeführt.

B.3 Entschädigung

Die ausgewählten Teilnehmenden am Studienauftrag erhalten nach Beendigung des Verfahrens für die Bearbeitung und Abgabe eines vollständigen und den Bestimmungen dieses Pro-

Programms entsprechenden Beitrags eine Pauschalentschädigung von je CHF 12'000.00 (inkl. MWST, Spesen, Modell- und Nebenkosten).

Die Aufwände der Präqualifikation werden den Bewerbenden nicht entschädigt.

B.4 Folgeauftrag

Die Auftraggeberin plant, das Grundstück nach dem Studienauftrag selbst zu bebauen. Dazu beabsichtigt sie, gemäss der Empfehlung der Jury, die Verfasserinnen und Verfasser des besten Beitrags mit einem Folgeauftrag gemäss der Ordnung SIA 143:2025 zu versehen.

Vorbehalten bleiben politische Beschlüsse der Grundeigentümerin über die Zustimmung zur Nutzung der Parzelle oder zum weiteren Vorgehen.

Die Beauftragung erfolgt auf Basis der Ordnung SIA 102:2020. Folgende Faktoren gelangen zur Anwendung: Schwierigkeitsfaktor 1.0, mittlerer Stundenansatz CHF 140 exkl. MWST.

Die Auftraggeberin verfolgt das Ziel, den Folgeauftrag gesamthaft zu vergeben. Sie behält sich aber vor, Teilleistungen anderweitig zu vergeben, sofern sie dies für eine erfolgreiche Projektentwicklung als notwendig erachtet.

Die Mindestbeauftragung beträgt 58.5 % Teilleistung gemäss Ordnung SIA 102:2014, Art. 7.7.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Werkleistungen im Einzelleistungsverfahren zu vergeben (keine GU/TU-Vergabe).

B.5 Verbindlichkeit des Programmes, Beschwerden

Die Bestimmungen des Programms und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Jury und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden die im vorliegenden Programm festgehaltenen Termine und Verfahrensbestimmungen sowie die Entscheide im Ermessensbereich der Jury.

Gegen Verfügungen, welche im Rahmen dieses Verfahrens entstehen, kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden. Es gelten keine Gerichtsferien. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen. Als Gerichtstand wird der Sitz der Auftraggeberin festgelegt.

B.6 Vertraulichkeit, Kommunikation

Die Auftraggeberin, die Mitglieder der Jury und die Teilnehmenden sind während dem Verfahren zur Vertraulichkeit verpflichtet. Die Kommunikation über den Studienauftrag ist während dem Verfahren ausschliesslich der Auftraggeberin vorbehalten.

B.7 Jury

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt die Auftraggeberin folgende Jury ein:

Fachjury	(stimmberechtigt)
	Jil Ehrat, Architektin FH, Vorsitz
	Cordula von Holzen, Architektin FH
	Markus Bussslinger, Architekt FH
Sachjury	(stimmberechtigt)
	Hansjürg Etter, VR Gemeinde AG
	Simon Neuenschwander, VR Gemeinde AG
Experten	(nicht stimmberechtigt)
Immobilienökonomie	Adrian Rehmann, VR Gemeinde AG
Finanzen	Daniel Keller, VR Gemeinde AG
Begleitung Studienauftrag (Ersatzmitglied Jury)	Armin Leupp, Architekt FH SIA
Begleitung Studienauftrag	Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/Reg. A

Die Jury behält sich vor, bei Bedarf zusätzliche Expertinnen und Experten beizuziehen.

Die Vorbereitung und Begleitung des Studienauftrags sowie die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die beauftragte Verfahrensbegleitung (siehe Kapitel B.1 dieses Programms).

B.8 Termine

Publikation des Verfahrens auf simap.ch	27.02.2026
Eingabetermin der Anträge auf Teilnahme	02.04.2026
Bekanntgabe der Selektion von 5 Teilnehmenden	bis 30.04.2026
Bezug der Unterlagen für den Studienauftrag (Download)	bis 30.04.2026
Spätester Termin zur Einreichung von Fragen	08.05.2026
Schriftliche Beantwortung der Fragen	bis 18.05.2026
Zwischenpräsentation und -besprechung	17.06.2026
Versand Zwischenbericht, Empfehlungen für die 2. Bearbeitungsphase	bis 03.07.2026
Schlussabgabe Unterlagen	02.10.2026
Schlussabgabe Modell	16.10.2026
Bekanntgabe der Schlussbeurteilung, Jurybericht	20.11.2026
Öffentliche Ausstellung	nach Bekanntgabe

C Präqualifikation

C.1 Ausschreibung

Die Präqualifikation für den Studienauftrag wird auf simap.ch öffentlich ausgeschrieben.

C.2 Teilnahmeberechtigung

Um am Studienauftrag teilnehmen zu können, ist die Bewerbung von Planungsteams, bestehend aus dem Fachbereich Architektur erforderlich.

Für die Präqualifikation werden vollständige Angaben zur Firma sowie zu Referenzprojekten verlangt. Dabei sind auch die im Projekt eingesetzten Fachleute zu benennen. Die Federführung im Planungsteam hat durch die Fachrichtung Architektur zu erfolgen. Der Beizug weiterer Fachdisziplinen wie Landschaftsarchitektur ist fakultativ, liegt im Ermessen der Teams und wird im Verfahren nicht zusätzlich entschädigt. Die Firmen der weiteren Fachdisziplinen dürfen mit Ausnahme der Landschaftsarchitektur in mehreren Planungsteams mitarbeiten.

Die Auftraggeberin strebt an, mindestens ein Nachwuchsbüro zuzulassen. Der Antrag auf Teilnahme als Nachwuchsbüro ist möglich, wenn das Büro die nachfolgenden Anforderungen erfüllt:

- Alter geschäftsführende Person max. 40 Jahre (Jahrgang 1986 und jünger) und
- Büro gegründet nach dem 31. Dezember 2015

Büros, die sich im Rahmen der Nachwuchsförderung bewerben, haben dies auf der Bewerbung explizit zu vermerken. Sie profitieren von Anforderungserleichterungen gemäss Kapitel C.6 dieses Programms.

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) sind zugelassen. Die Federführung ist im Rahmen der Präqualifikation zu definieren.

Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig. Unkorrekte oder nicht termingerecht eingereichte Bewerbungen haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

C.3 Zur Verfügung gestellte Unterlagen für die Präqualifikation

Den Bewerbern wird auf Stufe Präqualifikation zur Verfügung gestellt:

- [a] Vorliegendes Programm. Das Programm hat zur Zeit der Präqualifikation provisorischen Charakter. Es kann im Hinblick auf den Studienauftrag noch verändert werden.
- [b] Formular «Antrag auf Teilnahme»
- [c] Formular «Angaben zum Referenzprojekt»

C.4 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Von den sich bewerbenden Planungsteams wird beim Antrag auf Teilnahme eine Übersicht über 3 vergleichbare Referenzprojekte sowie Angaben zur Qualifikation und Erfahrung der Schlüsselperson verlangt.

Pro Referenzprojekt ist das zur Verfügung gestellte Formular «Angaben zum Referenzprojekt» auszufüllen. Weiter ist pro Referenzobjekt eine Darstellung auf maximal einem A3 Querformat abzugeben.

Mit Einreichung eines Antrags auf Teilnahme am Studienauftrag (separates Formular) stimmen die Bewerbenden zu, dass das Einholen von Auskünften zu den angegebenen Referenzen gestattet sind.

Das Formular «Antrag auf Teilnahme» ist wahrheitsgetreu und vollständig auszufüllen. Es ist rechtskräftig zu unterzeichnen.

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information der Jury und werden vertraulich behandelt. Sie gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Nicht verlangte Unterlagen und Firmendokumentationen werden bei der Präqualifikation nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen sind in Papierform (1-fach) und zusätzlich als pdf-Dateien auf einem digitalen Datenträger einzureichen.

C.5 Einreichungsort / Fristgerechte Abgabe

Der vollständige Antrag auf Teilnahme muss bis zum im Kapitel B.8 bezeichneten Termin der Auftraggeberin physisch vorliegen.

Der Einreichungsort ist:

Gemeinde AG Ennetbaden
c/o Gemeindeganzlei Ennetbaden
Vermerk: Studienauftrag Gärtnerweg 7
Grendelstrasse 9
5408 Ennetbaden

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung beachten.

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den Bewerbern.

C.6 Eignungskriterien

Die Bewerbenden haben ihre Eignung für den Fachbereich Architektur auf Grund folgender Kriterien nachzuweisen:

Normale Bewerbung:	Bewerbung als Nachwuchsbüro:
<p>Eignungskriterium 1</p> <p>Referenzen zu drei Projekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität. Davon ist mindestens eine der Referenzen ein fertiggestelltes Gebäude. Referenzen von Wohnbauten werden bevorzugt. Die Referenzprojekte werden hinsichtlich ihrer Qualität, der Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe sowie auf ihre Innovationskraft und Komplexität beurteilt.</p> <p>(Gewichtung 70 %)</p>	<p>Eignungskriterium 1</p> <p>Referenzen zu möglichst drei Projekten mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität. Keine der eingereichten Referenzen bedarf einer Realisierung. Referenzen von Wohnbauten werden bevorzugt. Die Referenzprojekte werden hinsichtlich ihrer Qualität, der Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe sowie auf ihre Innovationskraft und Komplexität beurteilt.</p> <p>(Gewichtung 70 %)</p>
<p>Eignungskriterium 2</p> <p>Qualifikation und Erfahrung der im Projekt vorgesehenen Schlüsselperson: Erfahrungen im Projektmanagement der Planung und Realisierung von Projekten ähnlicher Komplexität sowie Verfügbarkeit.</p> <p>(Gewichtung 30 %)</p>	<p>Eignungskriterium 2</p> <p>Qualifikation und Erfahrung der im Projekt vorgesehenen Schlüsselperson: Erfahrungen im Projektmanagement der Planung von Projekten ähnlicher Komplexität sowie Verfügbarkeit.</p> <p>(Gewichtung 30 %)</p>

C.7 Auswahl der Teilnehmenden

Die Jury selektioniert aus den eingegangenen Anträgen auf Teilnahme bis zu fünf Teilnehmende, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen. Darin ist mindestens ein Nachwuchsbüro zu berücksichtigen.

Der Selektionsentscheid wird durch die Auftraggeberin allen Bewerbenden inklusive einer Rechtsmittelbelehrung schriftlich mitgeteilt.

D Studienauftrag

D.1 Teilnehmende

Für die Teilnahme am Studienauftrag sind gemäss Beschluss der Jury folgende Teilnehmende eingeladen:

-
-
-
-
-

D.2 Begehung

Es ist keine gemeinsame Begehung vorgesehen. Die Parzelle kann selbständig besichtigt werden. Es ist zu beachten, dass die bestehende Liegenschaft vermietet ist.

D.3 Fragenbeantwortung

Es ist eine gemeinsame schriftliche Fragenbeantwortung vorgesehen. Die Fragen sind schriftlich per Mail an pk@arcoplan.ch einzureichen. Termin siehe Kapitel B.8. Alle Fragen und alle Antworten werden anonymisiert allen Teilnehmenden gleichzeitig per Mail zugestellt.

D.4 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden im Rahmen des Studienauftrags als Grundlage für die Erarbeitung der Projektstudien abgegeben:

- [a] Definitives Programm Studienauftrag (pdf)
- [b] Amtliche Vermessung (aus agis, dxf)
- [c] Digitales Geländemodell mit massgebendem Terrain (xml, dwg und dxf), Höhenkotenplan (pdf) und Höhenkurvenplan (pdf), Steinmann Ingenieure und Planer AG, 7. April 2025
- [d] Geologische Baugrunduntersuchungen, Dr. Heinrich Jäckli, 25. Oktober 1966 (pdf)
- [e] Technische Erläuterungen bezüglich der vorhandenen Pfahlfundation, MWV Bauingenieure AG, 12. Juni 2025 (pdf)
- [f] Kurzbeurteilung Baumbestand, arcoplan, Oktober 2025
- [g] Leitungskataster geoProSuisse, 2. Oktober 2025 (pdf)
- [h] Merkblatt «Ergänzungen und Korrekturen zum BNR 3.1, Untergeschoss (IVHB 6.2) vom 18. Juni 2019
- [i] Kommunales Merkblatt zur Grünflächenziffer und zur Ausgestaltung der Grünflächen gemäss § 12 Abs. 7 BNO

- [j] Übersichtsplan mit Strassenabstand, Grenzabständen, Thematik Umlegung grosser Grenzabstand (§ 8 Abs. 5 BNO), Gewässerabstand, Verlauf Sammelleitung Kanalisation, Bushaltestelle (dwg und pdf)
- [k] Modellbauplan (dxf oder dwg)
- [l] Modell, Massstab 1:250 mit massgebendem Terrain, ohne die bestehenden Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 1618

Die Unterlagen [a] bis [k] werden zum Download bereitgestellt. Das Modell [l] ist ab Erhalt der Unterlagen bei der Gemeindekanzlei Ennetbaden abzuholen.

Die abgegebenen Daten dürfen nur in Zusammenhang mit dem Studienauftrag verwendet werden und sind nach Abschluss der Aufgabe zu löschen.

D.5 Verlangte Arbeiten für die Zwischenbesprechung

Die Unterlagen für die Zwischenbesprechung sollen einfach gehalten werden (Begrenzung des Aufwands).

Die Pläne sind, mit Norden nach oben gerichtet, im Format DIN A1 (84 x 59.4 cm, einheitlich Quer- oder Hochformat) darzustellen und ungefaltet an die Zwischenbesprechung mitzubringen (keine vorgängige Abgabe, je nur ein Exemplar mitbringen).

Alle Unterlagen sind zusätzlich auf einem digitalen Datenträger als PDF abzugeben.

Alle Unterlagen sind von den Teilnehmenden direkt an die Zwischenpräsentation mitzubringen.

Die Pläne und die digitalen Daten verbleiben bei der Jury.

[A] Situationsplan 1:250

Auf Grundlage der amtlichen Vermessung mit Anordnung der Bauten und Aussenanlagen sowie mit den wichtigsten Elementen der Aussenraumgestaltung inklusive Zugänge.

[B] Pläne Gebäude

- Grundrisse 1:100. Grundrissentwurf mit Raumbezeichnungen
- Schnitte 1:100, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich. Mit Koten (m ü. M.) und inklusive des massgebenden Terrains und den Terrainanschlüssen
- Fassadenidee 1:100, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich (Typologie)

[C] Berechnungen (separat von den Plänen, Format A4 hoch)

- Wohnungsspiegel (gegliedert nach Wohnungstypen)
- Geschossfläche GF nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Hauptnutzfläche HNF nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Nebennutzfläche NNF nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Gebäudevolumen GV nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Ausnützung nach § 32 BauV / § 29 BNO (nachvollziehbar)
- Nachweis Grünflächenziffer (nachvollziehbar)

[D] Arbeitsmodell 1:250 Das Modell ist ausdrücklich als Arbeitsmodell abzugeben, d.h. selber oder von Hand hergestellte Einsätze sind möglich. Keine Verwendung von Farben

Das Arbeitsmodell wird von den Verfassern direkt an die Zwischenbesprechung mitgenommen. Es kann am Tag nach der Zwischenbesprechung auf der Bauverwaltung Ennetbaden wieder abgeholt werden.

Präsentation des Beitrages durch die Verfasser vor der Jury anhand der Pläne und des Modells. Zeitbudget: Vorbereitung, Aufhängen der Pläne: 10 Minuten, Präsentation 15 Minuten, Fragen 10 Minuten.

D.6 Verlangte Arbeiten für die Schlussabgabe

Die Pläne sind, mit Norden nach oben gerichtet, im Format DIN A1 (84 x 59.4 cm, einheitlich Quer- oder Hochformat) darzustellen und in je einem Exemplar ungefaltet abzugeben.

Alle Unterlagen sind zusätzlich auf einem digitalen Datenträger als PDF abzugeben.

[A] Situationsplan 1:250

Auf Grundlage der amtlichen Vermessung mit Anordnung der Bauten und Aussenanlagen sowie mit den wichtigsten Elementen der Aussenraumgestaltung inklusive Zugänge.

[B] Pläne Gebäude

- Grundrisse 1:100, mit Raumbezeichnungen, möbliert, mit Hauptmassen und Koten (m. ü. M.)
- Schnitte 1:100, soweit für das Verständnis des Projektes erforderlich. Mit Koten (m ü. M.) und inklusive des massgebenden Terrains und den Terrainanschlüssen
- Fassaden 1:100
- Einfacher Konstruktionsschnitt

[C] Erläuterungen

In den Plänen integriert mittels Text, Skizzen, Perspektiven oder Fotos. Beschreibung der Konzeptidee hinsichtlich

- städtebaulichem und architektonischem Konzept
- Nutzungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept
- Kurze Angaben zu den Fassaden- und Dachkonstruktionsprinzipien
- Kurze Angaben zum Tragwerksprinzip
- Kurze Erläuterungen zur Energie / Haustechnik / Lüftung

[D] Berechnungen (separat von den Plänen, Format A4 hoch)

- Wohnungsspiegel (gegliedert nach Wohnungstypen)
- Geschossfläche GF nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Hauptnutzfläche HNF nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Nebennutzfläche NNF nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Gebäudevolumen GV nach Ordnung SIA 416:2003 (nachvollziehbar)
- Ausnützung nach § 32 BauV / § 29 BNO (nachvollziehbar)
- Nachweis Grünflächenziffer (nachvollziehbar)

[E] Modell 1:250, weiss

[F] Verfasser/innenblatt

Mit Namen, Postadressen, Telefonnummern und E-Mail-Adressen der Architekten und Architektinnen sowie allfällig weiteren Planerinnen und Planer.

[G] Rechnung

Gerichtet an die Gemeinde AG Ennetbaden, für die Pauschalentschädigung von CHF 12'000.00 (inkl. MWST, Spesen und Nebenkosten), Zahlungsfrist 30 Tage.

D.7 Kennzeichnung

Alle Unterlagen sind mit dem Titel «Studienauftrag Gärtnerweg 7, Ennetbaden» und dem Namen der Teilnehmenden zu beschriften.

D.8 Einreichung der Beiträge für die Schlussabgabe

Die vollständigen Unterlagen für die Schlussabgabe müssen bis zum im Kapitel B.8 bezeichneten Termin an der im Kapitel B.1 dieses Programms angegebenen Korrespondenzadresse der Auftraggeberin physisch vorliegen (Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung beachten).

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den Bewerbern.

D.9 Lösungsvarianten

Bei der Zwischenbesprechung sind Lösungsvarianten erlaubt. Bei der Schlussabgabe sind keine Lösungsvarianten erlaubt.

D.10 Beurteilungskriterien

Die Jury nimmt anhand der Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor. Als Kriterien für die Beurteilung gelten:

- Ortsbauliche und architektonische Qualitäten inklusive Aussenraum
- Funktionalität und Innovation der Wohnungsgrundrisse, des Gebäudes und des Aussenraums
- Wirtschaftlichkeit (Anzahl Wohnungen, Erstellungs- / Betriebskosten, Erschliessung) und Realisierbarkeit, Flächeneffizienz
- Energie und Nachhaltigkeit

D.11 Vorgehen bei Programmverstössen

Wertvolle Beiträge, die wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, können ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

D.12 Urheberrecht

Das Urheberrecht richtet sich nach der Ordnung SIA 143:2025, Art. 26.

D.13 Überarbeitung

Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, anschliessend an den Studienauftrag zu einer separat entschädigten Überarbeitungsrunde ausgewählte Teilnehmende einzuladen.

E Aufgabe

E.1 Umschreibung

E.1.1 Perimeter Studienauftrag



Ausschnitt Amtliche Vermessung, agis

Perimeter Studienauftrag (Parzelle Nr. 1618 Ennetbaden)

E.1.2 Grundsätzliche Anforderungen

Geplant ist eine qualitativ hochstehende Bebauung, welche ausschliesslich Wohnnutzung enthalten soll. Sie soll sich ortsbaulich angemessen in die bebaute Umgebung einordnen.

Die Gemeinde AG verfolgt folgende Ziele:

- Generationenübergreifendes Zusammenleben für Menschen jeden Alters
- Ermöglichen unterschiedlicher Wohnformen (Einzelpersonen, Paare, Familien, Wohngemeinschaften)
- Fördern des Quartierlebens (Gemeinschaftsraum, Treffpunkte, Arbeiten, Quartierinfrastruktur)

- Vermietung und Mietberechnung nach Kostenmiete

Das bestehende Kindergartengebäude kann rückgebaut werden. Es ist zu prüfen, wie weit die bestehende Fundation (respektive die Pfahlgründung) weiterverwendet werden kann. Der Baugrund ist eher schlecht tragfähig. Entsprechend sind leichte Konstruktionen zu bevorzugen.

Die Kote des bestehenden Untergeschosses liegt gemäss den damaligen Projektplänen auf 403.00 m ü. M., diejenige des Erdgeschosses auf 406.00 m ü. M.



Stahlbetonrost überlagert mit Gebäudegrundriss aus amtlicher Vermessung

Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 1618 verläuft eine Sammelleitung der Kanalisation. Diese darf nicht überbaut werden. Eine Verlegung der Leitung hat entsprechende Kosten zur Folge.

E.1.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm ist noch nicht konkretisiert und soll im Rahmen dieses Verfahrens erarbeitet werden. Als Ersatz für ein detailliertes Raumprogramm gilt die nachfolgende Beschreibung:

- | | |
|--------------------------|---|
| Wohnungen | <ul style="list-style-type: none"> – Die Auftraggeberin legt Wert auf innovative Lösungsansätze wie Flexibilität/Anpassbarkeit der Wohnungsgrundrisse, optimierter Flächenbedarf (Mehrfachnutzung von Flächen). – Wenn möglich soll mindestens ein Flexzimmer («Jokerzimmer») angeboten werden (separat erschlossenes Zimmer mit Nasszelle WC/DU). Nicht gewünscht werden Wohnungen mit Schaltzimmern. – Vor allem die grösseren Wohnungen sollen geeignet sein für Familien. – Alle Wohnungen sollen zu tiefen Mietpreisen vermietet werden können. Dieses Ziel soll mit angemessenen Wohnungsflächen und mit zweckmässiger, aber einfacher Ausstattung erreicht werden. – Alle Wohnungen mit eigener Küche und eigener WC/Dusche, ev. Bad – Alle Wohnungen sollen über einen privaten Aussenraum (Balkon oder Sitzplatz) verfügen. – Reiheneinfamilienhäuser oder Wohnungen mit 3.5 Zimmer und grösser – Die Wohnungsgrössen (m²) werden bewusst offen gelassen. |
| Nebenräume | <ul style="list-style-type: none"> – Die Bestimmungen für Mehrfamilienhäuser sind zu beachten. |
| Gemeinschaft | <ul style="list-style-type: none"> – Es ist ein geeignetes Angebot zu schaffen zur Förderung der Gemeinschaft. |
| Behindertengerechtigkeit | <ul style="list-style-type: none"> – Gemäss Ordnung SIA 500:2009, Hindernisfreie Bauten |
| Erschliessung | <ul style="list-style-type: none"> – Die Parzelle ist für Autos über den Gärtnerweg zu erschliessen. |
| Parkierung | <ul style="list-style-type: none"> – Ausschliesslich auf der Parzelle Nr. 1618, oberirdisch und ungedeckt angeordnet. Die Fläche ist so zu gestalten, dass sie von den Bewohnenden punktuell auch für gemeinschaftliche Zwecke (Quartiernutzen) verwendet werden kann. – Anzahl Parkfelder Autos: Pro Wohneinheit 1 Parkfeld plus gesamthaft 1 Besucherparkfeld, jedoch maximal 6 Parkfelder für Bewohnende plus 1 Besucherparkfeld. |
| Veloabstellplätze | <ul style="list-style-type: none"> – Ausschliesslich auf der Parzelle Nr. 1618 – Anzahl Veloabstellplätze gemäss § 39 BNO / VSS-Norm 40 065 – Anordnung möglichst oberirdisch und abschliessbar |

E.1.4 Umgebungsgestaltung

Aufzuzeigen ist eine gestalterische Grundkonzeption der Umgebungsflächen. Die Zugänge und arealinternen Wege sind entsprechend ihrer Funktion übersichtlich und gut auffindbar anzulegen. Es wird Wert gelegt auf eine hohe Aufenthaltsqualität der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie eine ökologisch wertvolle und klimaresistente Bepflanzung. Es sind geeignete Angebote zu schaffen zur Förderung der Gemeinschaft.

E.1.5 Energie und Nachhaltigkeit

Die Auftraggeberin verfolgt folgende Ziele:

- Dem sparsamen Einsatz der Energie ist Rechnung zu tragen. Es gelten die energetischen Anforderungen gemäss kantonaler Energieverordnung (EnergieV).
- Geradlinige Lastabtragungen erlauben einen effizienten Einsatz der Baustoffe
- Reduktion von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten soweit sinnvoll
- Aussenraumflächen versickerungsfähig
- hitzeangepasste Ausgestaltung des Aussenraums

E.2 Rahmenbedingungen

E.2.1 Bau- und Nutzungsordnung Ennetbaden

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Ennetbaden wurde am 28. Februar 2018 vom Regierungsrat genehmigt. Die wesentlichen Paragraphen sind nachfolgend wiedergegeben.



Auszug Bauzonen- und Kulturlandplan

Gemäss rechtskräftigem Bauzonen- und Kulturlandplan liegt die Parzelle Nr. 1618 in der Wohnzone W3. Die minimale Grünflächenziffer beträgt gemäss § 12 Abs. 7 BNO 0.4.

Südlich grenzt die Parzelle Nr. 1618 an eine Freihaltezone FH an. In dieser verläuft der Bachtelbach, welcher von zu erhaltenden Hecken und Feldgehölzen begleitet wird. Die Freihaltezone FH wird vom Kulturobjekt «Hohlweg» (AG 275.2.1) gemäss § 28 BNO durchquert.

Der südliche Abschnitt der Parzelle Nr. 1618 (südlich des bestehenden Kindergartengebäudes) liegt in der Hochwassergefahrenzone 1. Gemäss aktuellem Stand der Gefahrenkarte Hochwasser wird bei einem HQ100 eine Fliesstiefe von maximal 25 cm ausgewiesen.

§ 8 BNO

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				klein	gross		
Wohnzone 3, W3	3	0.7	14 m	4 m	8 m ***	II	§ 12

⁵ Wenn die Parzellenform keine sinnvolle Bebauung zulässt, kann die sich aus dem grossen Grenzabstand (mit *** bezeichneten Masse) ergebende Freifläche auf der Parzelle anders angeordnet werden.

§ 12 BNO (Auszug)

¹ Die Zonen W3, W2S, W2/0.6 und W2 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen. Sie haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

⁴ In der Wohnzone W3 sind nur zonengemässe Bauungen, wie z.B. Mehrfamilienhäuser gemäss § 18 BauV oder ähnlich dichte Wohnbauformen zulässig.

⁷ Die minimale Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.4 [...]. Die Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. Flächen über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten können nur soweit angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau mit intaktem Stoffhaushalt oder eine genügende Humusschicht für eine optisch wirksame Bepflanzung (wie z.B. Hochstammbäume) aufweisen.

Für die im Rahmen dieses Studienauftrags erforderliche eindeutige Festlegung des Gewässerabstands und die möglichen Varianten zur Umlegung des grossen Grenzabstands wird eine DXF-Plandatei zur Verfügung gestellt.

E.2.2 Dienstbarkeiten laut Grundbuch

Das Grundbuch führt folgende Dienstbarkeiten auf:

Parzelle Nr.	Eigentümer	Rechte und Lasten
1618	Einwohnergemeinde Ennetbaden	(L) SDR selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung mit Neben- und/oder Gewerberäumen und Autoabstellplätzen, bis 05.11.2114 ID.021-2025/000448 z.G. SDR Ennetbaden 4026/2678

E.2.3 Baurechtliche Auskunft

Für die Klärung allfälliger baurechtlicher Fragen steht den Teilnehmenden der Leiter Bau und Planung der Gemeinde Ennetbaden, Herr Andreas Müller, jeweils maximal eine Stunde je Team zur Verfügung. Aus den erteilten Auskünften können keine rechtlichen Ansprüche oder verbindlichen Feststellungen abgeleitet werden. Die Auskünfte werden ausschliesslich mündlich und im Büro der Abteilung Bau und Planung erteilt. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

E.2.4 Baumbestand

Siehe dazu das Dokument «Kurzbeurteilung Baumbestand».

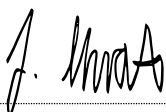
E.2.5 Bushaltestelle

Südöstlich an die Parzelle Nr. 1618 angrenzend befindet sich auf dem Gärtnerweg die Bushaltestelle «Ennetbaden, Gärtnerweg». Sie wird von den Regionalen Verkehrsbetrieben Baden-Wettingen (RVBW) mit der Linie 5 in beide Richtungen je vier Mal pro Stunde angefahren. Fahrtdauer zum Bahnhof Baden 9 Minuten, ÖV-Güteklasse C.

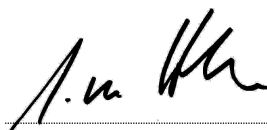
F Genehmigung

Das vorliegende Programm für die Präqualifikation wurde von der Jury am 09.02.2026 genehmigt.

Jil Ehrat



Cordula von Holzen



Markus Busslinger



Hansjürg Etter



Simon Neuenschwander