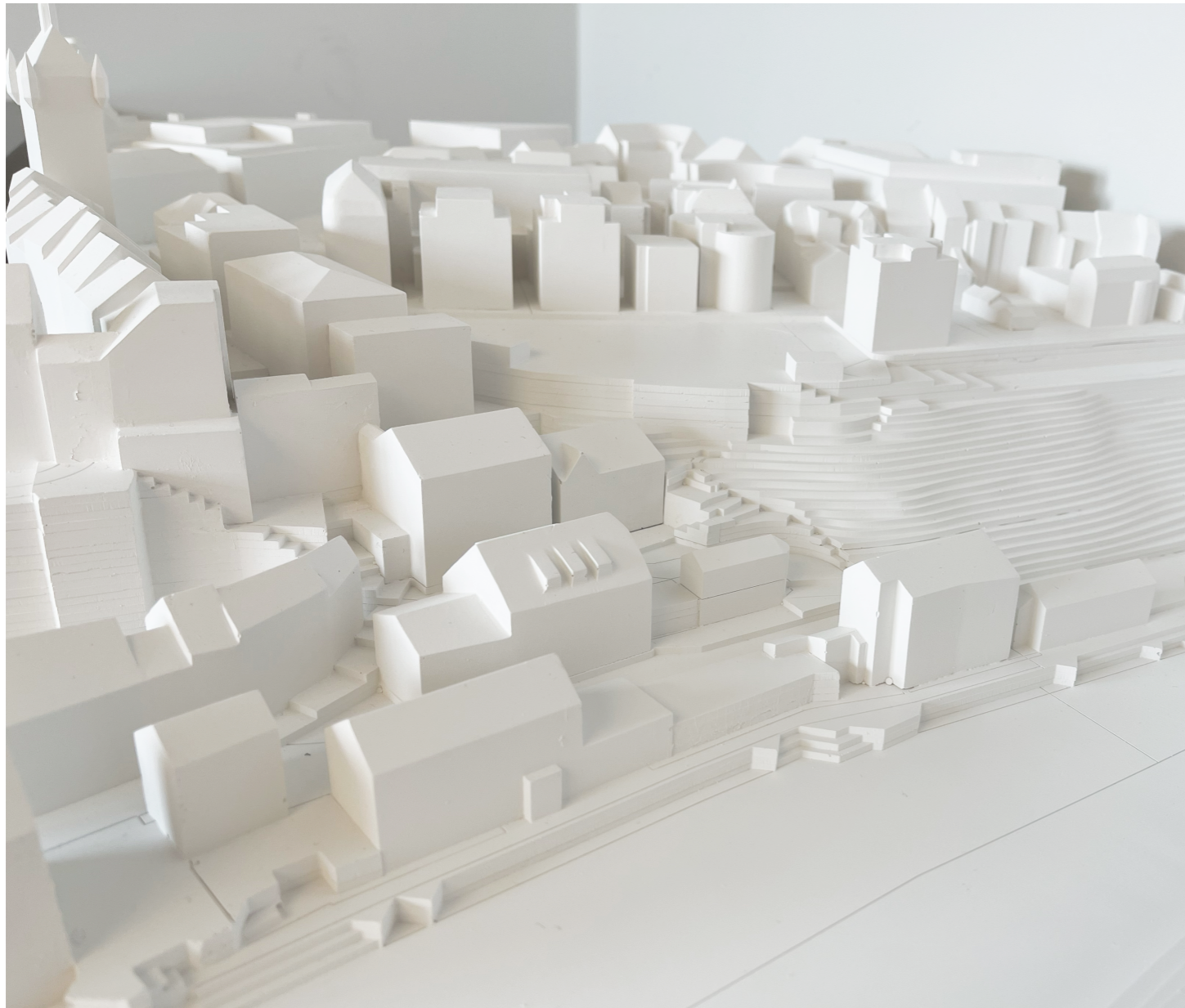


MACHBARKEITSSTUDIE KRONENGASSE 37 + 45

21. JULI 2025 / 05.MAI.2026

AUSZUG VORENTSCHEIDSGESUCH



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung		5. Grundlagenpläne Bestand		10. Grobkostenschätzung Rundbau	
1.1 Ausgangslage	S.3	5.1 Situation mit Dachaufsicht	S.9	10.1 Grobkostenschätzung Atelier und Gemeinschaftsräume	S.66
1.2 Nutzungstudien KEN Architekten / IVO	S.3	5.2 Grundrisse	S.10	10.2 Grobkostenschätzung Sommerhaus	S.67
1.3 Verwaltungsgerichtsentscheid zu Vorentscheidsgesuch 2005	S.3	5.3 Schnitte und Ansichten	S.11-12		
1.4 Aufgabenstellung	S.3	5.4 Rundbau	S.13	11. Einordnung und Vergabeverfahren	
1.5 Ziele der Machbarkeitsstudie	S.3			11.1 Einordnung Machbarkeitsstudie	S.68
1.6 Abgrenzung	S.3	6. Fassaden und Stadtbild		11.2 Einordnung Variantenstudium	S.68
1.7 Beteiligte	S.3	6.1 Stadtbild	S.14	11.3 Potenzial der Liegenschaften	S.68
		6.2 Fassaden Neubau	S.16-17		
2. Schutzwürdigkeit		6.3 Fassaden Umbau	S.18-20	12. Anhang	
2.1 Geschichtlicher Kontext	S.4			12.1 Nutzungskonzept IVO	
2.2 Einschätzung Schutzwürdigkeit	S.4	7. Variantenstudie Ferroegebäude		12.2 Verwaltungsgerichtsentscheid 2005	
2.3 Einschätzung durch Denkmalpflege	S.5	7.1 Vorgehen Variantenstudie	S.21	12.3 Bauhistorie und Ortsbildbeurteilung Kronengasse 37 und 45 in Baden	
		7.2 Reihenhaushaus	S.22-29	12.4 Schadstoffanalyse Kronengasse 37 Jäckli Geologie 2014	
3. Schutzfähigkeit		7.3 Geschosswohnen	S.30-37	12.5 Zustandsaufnahme Kronengasse 37 Fleischmann Holzbau 2021	
3.1 Schadstoff- und Zustandsanalysen Kronengasse 37	S.6	7.4 Mikrowohnen	S.38-45	12.6 Kurzbeurteilung Tragstruktur Massivbau & Holzbau KG 37	
3.2 Einschätzung Schutzfähigkeit Kronengasse 37	S.6	7.5 Clusterwohnen	S.46-53	12.7 Kurzbeurteilung Tragstruktur Massivbau & Holzbau KG 45	
3.3 Einschätzung Schutzfähigkeit Kronengasse 45	S.6			12.8 Grundbuchauszug Kronengasse 37	
		8. Variantenstudie Rundbau		12.9 Grundbuchauszug Kronengasse 45	
4. Baurechtliche Rahmenbedingungen		8.1 Rundbau Bestand	S.54	12.10 Aktennotiz ProCap	
4.1 Parzellenplan	S.8	8.2 Gemeinschaftliche Nutzung	S.56-57	12.11 Grobkostenschätzung Ferroegebäude Neubau	
4.2 Dienstbarkeiten	S.8	8.3 Atelierwohnen	S.58-59	12.12 Grobkostenschätzung Ferroegebäude Umbau	
4.3 ISOS	S.8	8.4 Sommerhaus	S.60-61	12.13 Grobkostenschätzung Rundbau Atelier und Gemeinschaftsräume	
4.4 Abklärungen Waldabstand 25.02.25	S.8			12.14 Grobkostenschätzung Rundbau Sommerhaus	
4.5 Abklärungen barrierefreier Zugang 21.02.25	S.8	9. Grobkostenschätzung Ferroegebäude		12.15 Fotodokumentation Ferroegebäude	
		9.1 Grobkostenschätzung	S.63	12.16 Fotodokumentation Rundbau	
		9.2 Grobkostenschätzung Neubau	S.64		
		9.3 Grobkostenschätzung Umbau	S.65		

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Das Ferrogebäude auf der Parzelle 3310 (Kronengasse 37), eine ehemalige Scheune, befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Baden und liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Altstadtzone A. Diese Zone erlaubt Wohnnutzungen sowie wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Grundsätzlich sind 60% Wohnanteil einzuhalten. Gemäss § 57 Absatz 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) können Wohnflächen reduziert werden, sofern die Nutzung eines Gebäudes ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse liegt oder ein Betrieb für die Quartiersversorgung wichtig ist.

Derzeit wird das Erdgeschoss des Ferrogebäudes als Lagerraum vermietet, während die oberen Etagen ungenutzt sind und sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden.

Auch der Rundbau auf der gegenüberliegenden Parzelle 537 (Kronengasse 45) gehört der Einwohnergemeinde Baden. Dieser wird derzeit als Lagerraum für Kanuten genutzt.

1.2 Nutzungsstudien KEN Architekten / IVO

Ken Architekten haben bereits 2015 eine Studie für die beiden Liegenschaften an der Kronengasse erstellt. Untersucht wurden zwei verschiedene Varianten mit Schwerpunkt auf Wohnen, Büro- und Gewerbenutzung.

Im Zuge einer Nutzungsstudie von 2022 der Firma IVO wurden für beide Gebäude verschiedene Nutzungsmöglichkeiten analysiert und bewertet. Dabei wurde empfohlen, die Szenarien «Traditionelles Wohn- & Gewerbehaus» sowie «Neues Wohnen in der Altstadt» weiterzuverfolgen. (Vgl. Anhang 12.1)

1.3 Verwaltungsgerichtsentscheid zu Vorentscheidsgesuch 2005

Im Juni 2008 entschied das Verwaltungsgericht über eine Beschwerde gegen das Vorentscheidsgesuch für den geplanten Abbruch des Ferrogebäudes an der Kronengasse 37 und den Neubau von zwei Wohn- und Bürohäusern durch die Stadt Baden. Das entsprechende Vorentscheidsgesuch war 2005 öffentlich aufgelegt worden und führte zu Einsprachen. Das Gericht hiess die Beschwerde gut und stellte fest, dass ein Neubau den Vorgaben der Altstadtzonen der Bau- und Nutzungsordnung entsprechen muss. Ob ein Abbruch zulässig ist, wurde nicht ab-

schliessend beurteilt. Das Gericht hielt jedoch fest, dass ein Abbruch und Ersatzneubau gemäss Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege nicht ausgeschlossen sei, auch wenn eine Weiternutzung, etwa als Atelierwohnung, grundsätzlich möglich wäre. Auch zur Unterschreitung des Waldabstands traf das Gericht keinen definitiven Entscheid. (Vgl. Anhang 12.2)

Einordnung des Gerichtsentscheids: Grundsätzlich ist laut dem Entscheid ein Ersatzneubau möglich, jedoch hat das ISOS inzwischen an Bedeutung gewonnen, und auch die Beurteilung des Waldabstands erfolgt heute gegebenenfalls unter anderen Voraussetzungen.

1.4 Aufgabenstellung

Die Stadt Baden plant, die Liegenschaften des Ferrogebäudes und des Rundbaus (Kronengasse 37 und 45) einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf Grundlage der Nutzungsstudie von 2022 soll dazu eine Machbarkeitsstudie für die Szenarien «Traditionelles Wohn- & Gewerbehaus» sowie «Neues Wohnen in der Altstadt» erarbeitet werden. Die beiden aus der Nutzungsstudie bevorzugten Varianten wurden im Verlauf der Machbarkeitsstudie mit zwei weiteren Nutzungsvarianten ergänzt: Mikrowohnen und Clusterwohnen. Für die vier Nutzungsvarianten wurden je eine Option Erhalt des Bestands (Umbau und Sanierung) sowie Ersatzneubau geprüft.



1.5 Ziele der Machbarkeitsstudie

Mit der Machbarkeitsstudie soll die Grundlage geschaffen werden, um einen Entscheid zwischen dem Erhalt des Bestands und einem Ersatzneubau herbeiführen zu können. Dabei sind baurechtliche, denkmalpflegerische und ökonomische Aspekte sowie weitere Risiken im Entwicklungsprozess (z.B. Einspracherisiko) zu berücksichtigen.

Zudem dient die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Festlegung der Eigentümerstrategie, wobei zurzeit der Machbarkeitsstudie die Vergabe eines Baurechts im Vordergrund stand.

1.6 Abgrenzung

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden verschiedene wesentliche Parameter und Unbekannte nicht berücksichtigt. Dazu zählen unter anderem die Umgebungsgestaltung, die Erdbebensicherheit gemäss geltenden Normen, geologische Sondierungen sowie die Beschaffenheit und Tragfähigkeit der Foundation. Ebenfalls unberücksichtigt blieben die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen, mögliche Belastungen durch Schadstoffe auf dem Grundstück Kronengasse 45 sowie grundlegende konstruktive und bautechnische Aspekte.

1.7 Beteiligte

Robert Salkeld
Kompetenzbereichsleiter Immobilien- und Portfoliomanagement Stadt Baden

Alexandra Grob
Projektentwicklerin Immobilien Stadt Baden

Martin Leder
Rolf Meier
Cyril Amrein
Meier Leder Architekten

Heiko Dobler
Kantonale Denkmalpflege

Michael Hanak
Kunst- und Architekturhistoriker

Thomas Rimer
Holzbauingenieur bei Pirmin Jung Schweiz AG

Matthias Bechter
Bauingenieur bei HKP Bauingenieure

Roger Zeier
Roger Zeier Bauökonomie AG

2. Schutzwürdigkeit

2.1 Geschichtlicher Kontext

Die beiden Gebäude an der Kronengasse 37 und 45 in Baden wurden Mitte 19. Jahrhundert am Rand der Altstadt unmittelbar nördlich der Unteren und Mittleren Mühle errichtet. Vormalig verlief an diesem Ort der Stadtgraben längs der Stadtmauer. Mit der Schleifung der Stadtbefestigung wurden auch die ursprünglichen Mühlengebäude abgebrochen. Das als «Mühlenscheune» bezeichnete Gebäude Kronengasse 37 steht in der gleichen Flucht neben der 1848 neu erstellten Mittleren Mühle. Der «Rundbogenbau» neben der Unteren Mühle diente als Scheune, Stall und Werkstatt, das runde Ende im Norden ist wahrscheinlich der anschliessenden Haarnadelkurve geschuldet. Die beiden Bauten gehören also nicht zur mittelalterlichen Altstadtsubstanz, sondern sind typische Nebengebäude aus dem 19. Jahrhundert.

Am steilen Hang neben der Stadtmauer und unter dem Theaterplatz gelegen werden die beiden Bauten vor allem von der anderen Flussseite sichtbar. Am rechten Ufer der Limmat verläuft ein Spazierweg und darüber steigt das felsige Ende des Bergrückens Lägern empor, wo sich vom Schloss Scharnfeld ein reizvoller Anblick der Badener Altstadt bietet. In dieser oft gezeichneten und fotografierten Ansicht der Stadt von Osten mit dem Stadtturm als Wahrzeichen und mit der Burg Stein im Hintergrund bilden die zwei Bauten eine vermittelnde Rolle, eine Art «Lückenfüller» am Übergang des mittelalterlichen Stadtkerns zur Vorstadt.

2.2 Einschätzung Schutzwürdigkeit

Sowohl die Baugeschichte als auch die aktuelle Bausubstanz der beiden Bauten deuten auf keine Schutzwürdigkeit hin. Dennoch handelt es sich um historische Bauten in der Altstadt, die nicht grundlos entfernt werden sollen. Im Ortsbild nimmt die Stelle, an dem die Bauten stehen, eine wichtige Rolle ein: Hier endet die Altstadt, die Mittlere Mühle verdeutlicht den Ort des früheren Stadtgrabens und die historische Stadtmauer bildet den topografisch prägnanten Übergang zum Plateau des Theaterplatzes und dem darunter liegenden Wald am Ölrain.

(Vgl. Anhang 12.3)



Ausschnitt der Merianansicht um 1642, Mittlerer 1965

2. Schutzwürdigkeit

2.3 Einschätzung durch Denkmalpflege

Für die beiden Liegenschaften besteht kein Auftrag der Denkmalpflege zur Erstellung eines vertieften Gutachtens zur Schutzwürdigkeit. Das Objekt wird gestützt auf die Bauhistorie und Ortsbildbeurteilung (M. Hanak, 29.01.2025) nicht als Denkmal im Sinne eines besonderen Eigenwerts betrachtet. Auf die Einzelobjekte bezogen besteht daher weder ein kommunaler noch ein kantonaler Schutzstatus. Der Schutz ergibt sich primär aus der städtebaulichen Lage innerhalb des Altstadtperimeters, insbesondere gestützt auf die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bzw. der Einstufung im ISOS.

Die beiden Bauten am Rand der Altstadt stammen aus dem 19. Jahrhundert und sind typische Zeugnisse einer Phase der Stadtentwicklung, in der die Schutzfunktion der mittelalterlichen Stadtbefestigung ihre Bedeutung verloren hat. Die Situierung im Bereich des früheren Grabens bzw. der Kontermauer zum Theaterplatz ist diesbezüglich für die Gebäudetypologie plausibel. Auch wenn dementsprechend keine mittelalterliche Substanz vorhanden ist, tragen diese Bauten wesentlich zur Lesbarkeit der historischen Entwicklung bei. Durch einen vollständigen Rückbau ginge der städtebauliche Zeugniswert unwiederbringlich verloren.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird deshalb ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz empfohlen. Im Fall der Liegenschaft an der Kronengasse 37 erscheinen auch grössere Eingriffe in die Substanz vertretbar, sofern die städtebauliche Wirkung und die charakteristischen Eigenschaften erhalten bleiben. Weiterbauen am Bestand unter Wahrung der historisch relevanten Substanz scheint hier aus denkmalpflegerischer Sicht das adäquate Mittel, um das Potenzial der Liegenschaften und die ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Ansprüche angemessen zu berücksichtigen.



Luftaufnahme von 1964, Comet Photo AG, Bildarchiv ETH Zürich, Com F64-02596

3. Schutzfähigkeit

3.1 Schadstoff- und Zustandsanalysen Kronengasse 37

Im Jahr 2014 wurde das Ferrogebäude an der Kronengasse 37 durch die Firma Jäckli Geologie auf Schadstoffe untersucht. Dabei wurden fest- und schwachgebundene asbesthaltige Baustoffe festgestellt, insbesondere in Form von Isolationskarton bei Leuchten, die umgehend saniert werden mussten. Weitere Asbestvorkommen wurden als weniger dringlich eingestuft, müssen jedoch vor baulichen Eingriffen entfernt werden. PCB-haltige Baustoffe konnten nicht nachgewiesen werden, ein Verdacht besteht jedoch bei alten Vorschaltgeräten von Leuchtstofflampen, welche fachgerecht über das SENS-System zu entsorgen sind. Weitere potenziell schadstoffbelastete Materialien wie alte Isolationen oder behandelte Hölzer sind beim Rückbau gesondert zu behandeln. Zudem befindet sich das Gebäude in einem Gebiet mit mittlerem Radonrisiko, entsprechende Schutzmassnahmen sind bei Umbauten zu berücksichtigen. Nicht zugängliche Bereiche sind baubegleitend durch Fachpersonen auf mögliche Schadstoffe zu prüfen. (Vgl. Anhang 12.4)

Die 2021 durch die Firma Fleischmann Holzbau durchgeführte Zustandsanalyse stellte beim Dach sowie Teilen des Mauerwerks akuten Sanierungsbedarf fest. Die Ziegeleindeckung und Spengleranschlüsse waren nicht mehr wasserdicht und sollten zeitnah ersetzt werden. Die sichtbare Holzkonstruktion wies insbesondere im Bereich zur Stadtmauer erhebliche Schäden auf. Boden und Balkenlage waren dort so stark beschädigt, dass die statische Stabilität gefährdet war. Mehrere tragende Bauteile wie Wandschwellen und Pfosten der Kniewand konnten nicht abschliessend beurteilt werden. Bei drei von sechs Bindern war die Kniewand bereits herausgebrochen, ein Anzeichen massiver Durchfeuchtung und Verrottung. Ein Versagen der Binderauflager könnte zum teilweisen oder vollständigen Einsturz des Dachs führen. Es wurde daher empfohlen, das Eindringen von Feuchtigkeit sofort zu verhindern. Eine verlässliche Kostenschätzung war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich. (Vgl. Anhang 12.5)

3.2 Einschätzung Schutzfähigkeit Kronengasse 37

Das Ferrogebäude an der Kronengasse 37 weist eine konstruktiv und historisch wertvolle Substanz auf. Besonders hervorzuheben ist die Einbindung der Stadtmauer, die nicht nur als Raumabschluss, sondern auch tragend und aussteifend wirkt. Die massiven Bruchsteinwände im Sockelgeschoss sowie an der bergseitigen Aussenwand des 1. Obergeschosses sind substanzstark und schützenswert. Auch das Holztragwerk mit seinen gut proportionierten Decken und der klaren Lastabtragung ist grundsätzlich in gutem Zustand und bietet Potenzial für eine sanfte Umnutzung.

Die zentrale Stützen- und Unterzugstruktur ist für die Gesamtstabilität wesentlich und weitgehend intakt. In den oberen Geschossen sind jedoch die schlanken Riegelwände und einzelne Holzbauteile konstruktiv schwach ausgebildet; es bestehen Risse und Verformungen, die eine statische Ertüchtigung notwendig machen. Gleiches gilt für die geschädigten Dachbinder und die westseitige Kniestockwand, die infolge von Undichtigkeiten Feuchteschäden aufweist. Diese Bereiche sind zu reparieren, wobei der grundsätzliche Aufbau erhalten bleiben kann.

Im Erdgeschoss ist Feuchtigkeitseintrag aus dem Baugrund und über die Stadtmauer feststellbar. Eine bautechnische Entkopplung von der Mauer sowie Massnahmen zur Entfeuchtung sind zu prüfen. Die übrigen Holzelemente sind mehrheitlich trocken und in gutem Zustand.

Um einen Erdbebenschutz zu gewährleisten können Geschossdecken zu Scheiben ertüchtigt und Aussenwände in das statische System eingebunden werden. Einbauten können ebenfalls zur Aussteifung beitragen.

Insgesamt ist das Gebäude schützenswert und strukturell weitgehend tragfähig. Die vorhandenen Schwächen sind mit gezielten Massnahmen beherrschbar, wodurch eine Sanierung mit Umnutzung möglich erscheint. (Vgl. Anhang 12.6)

3.3 Einschätzung Schutzfähigkeit Kronengasse 45

Der Rundbau besteht aus einem Regelgeschoss und einem Dachraum. Die Decken und der Dachstuhl sind in Holzbauweise erstellt, die Wände teils in Bruchsteinmauerwerk, teils als Riegelbau ausgeführt. Der südliche Gebäudeteil und die östliche Aussenwand stehen auf einer Stützmauer. Die Foundation erscheint flach.

Das Bruchsteinmauerwerk weist nur kleinere, unkritische Risse auf. Die Riegelwände sind jedoch in schlechterem Zustand, einzelne Wandabschnitte wurden bereits ersetzt. Besonders an der Südwand sind Risse und Setzungen sichtbar. Eine vertiefte Prüfung dieser Bauteile ist erforderlich. Je nach Ergebnis sind Teilabbrüche und Wiederaufbau nötig. Die Foundation an der Süd- und Westseite sollte mittels Sondagen untersucht und bei Bedarf ertüchtigt werden.

Das hölzerne Tragwerk ist teilweise historisch, teilweise erneuert. Die Balkendecke ruht im vorderen Bereich auf einem Eisenprofil, das wie auch die Auflager auf Fensterstürzen auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft werden muss. Der Dachstuhl wurde im 20. Jahrhundert erneuert, basiert jedoch auf einem historischen Schwellenkranz. Insgesamt sind die Holzbauteile trocken und weitgehend schadensfrei. Nur vereinzelt wurden kleinere Schäden festgestellt.

Feuchteprobleme bestehen an der südlichen Aussenwand mit aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich. Ein bauphysikalisches Konzept ist erforderlich, bei einem Wandersatz kann das Problem baulich behoben werden.

Insgesamt weist das Gebäude trotz baulicher Mängel erhaltenswerte Substanz auf, insbesondere im Bruchsteinmauerwerk und der historischen Holzkonstruktion. Mit gezielten Eingriffen ist eine Sanierung und Umnutzung möglich. (Vgl. Anhang 12.7)

3. Schutzfähigkeit



Ostfassade, Kronengasse 37 „Ferrogebäude“



Westfassade, Ferrogebäude



Dachstock, Ferrogebäude

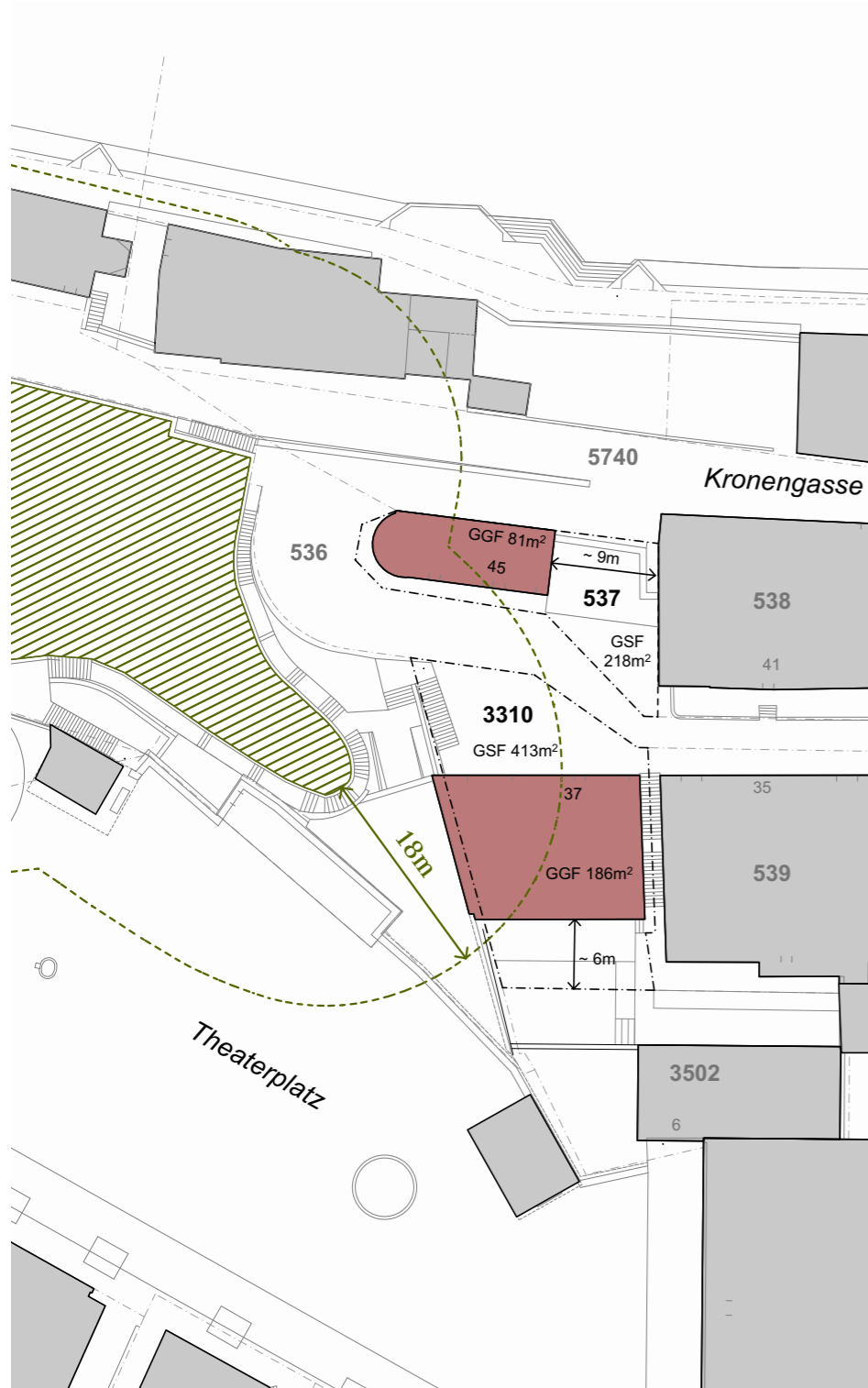


1. Obergeschoss, Ferrogebäude



Süd- und Ostfassade, Kronengasse 45 „Rundbau“

4. Baurechtliche Rahmenbedingungen



4.1 Parzellenplan

Die Parzelle Nr. 3310 verfügt über eine Grundstücksfläche von 413 m² und eine Gebäudegrundfläche von 186 m². Die Parzelle Nr. 537 weist eine Grundstücksfläche von 218 m² sowie eine Gebäudegrundfläche von 81 m² auf. Beide Parzellen liegen innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstands von 18 Metern, weshalb eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist. Zudem befindet sich die Altstadt von Baden im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS mit dem Erhaltungsziel A.

4.2 Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug bestehen neben dem Grenzbaurecht zulasten LIG Baden 4021/534 zwei Fusswegrechte auf gemeinsamen Grenzen zugunsten LIG Baden 4021/539 sowie zulasten LIG Baden 4021/539 und ein Durchleitungsrecht zugunsten SDR Baden 4021/6015, keine weiteren einschränkenden Dienstbarkeiten. (Vgl. Anhang 12.8 und 12.9)

4.3 ISOS

Das ISOS-Gebiet Baden/Ennetbaden umfasst die Altstadt mit einer mittelalterlichen Anlage. Die Aufnahmekategorie ist A, was bedeutet, dass die ursprüngliche Substanz von Bauten und Freiräumen mit ausgeprägten epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit vorhanden ist.

Architekturhistorisch ist das Gebiet von Bedeutung, da es beispielhafte und zeittypische Bebauungsformen aufweist und eine Vielzahl von Bauten mit ausgeprägten Stil- und Konstruktionsformen vorhanden ist. Für das Ortsbild hat das Gebiet eine besondere Bedeutung, da es eine wichtige topographische Lage und zentrale Funktionen besitzt und ein wichtiger Zeuge einer Entwicklungsphase ist.

Das Erhaltungsziel besteht darin, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Es gibt generelle Erhaltungshinweise, die ein Abbruchverbot und keine Neubauten vorsehen, sowie Detailvorschriften für Veränderungen. Eine obligatorische Beaufsichtigung durch die Denkmalpflege und offizielle Fachinstanzen ist erforderlich.

4.4 Abklärung Waldabstand 25.02.25

Laut Auskünften von Frau Simone Bachmann vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt besteht nach einem Rückbau des alten Gebäudes kein Besitzstand mehr für die ursprüngliche Waldabstandsunterschreitung, weshalb diese wie bei einem Neubau bewertet werden muss. Falls keine Wald-Baulinie für die Parzelle besteht, gelten die Waldabstände nach §48 BauG. Eine verbindliche Klärung der Unterschreitung ist nur im Rahmen eines Baugesuchs oder eines Vorentscheides möglich. Auch die Umnutzung muss im Baugesuchverfahren bzw. im Rahmen eines Vorentscheides beurteilt werden. Es kommt vor allem darauf an, ob sich die Rechtswidrigkeit wesentlich verschärft und ob keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen.

4.5 Abklärung barrierefreier Zugang 21.02.25

In der Besprechung mit Frau Sadick-Pirovino von ProCap wurden die wichtigsten Vorgaben zur Machbarkeitsstudie geklärt. Grundsätzlich sind für den Umbau bis zu drei Wohnungen ohne spezielle Vorgaben erlaubt. Ab vier Wohnungen ist ein barrierefreier Zugang für ein Geschoss erforderlich, bei mehr als acht Wohnungen gelten strengere Anforderungen. Wohnungen mit eigenem Eingang, wie Reihenhäuser, sind davon ausgenommen. Clusterwohnungen zählen als eine Einheit, Mikrowohnungen werden separat bewertet. Maisonettewohnungen müssen im Eingangsbereich eine Küche und eine barrierefreie Toilette haben.

Für Ersatzneubauten gelten strengere Vorgaben. Beim Bestand ist der Einbau eines Liftes verhältnismässig, wenn die Kosten angemessen bleiben. Alternativ sind einfache Lösungen über Aussentreppen möglich, vor allem bei wenigen Wohnungen. Treppenlifte sind keine Option, Senkrechtplattformlifte dagegen schon.

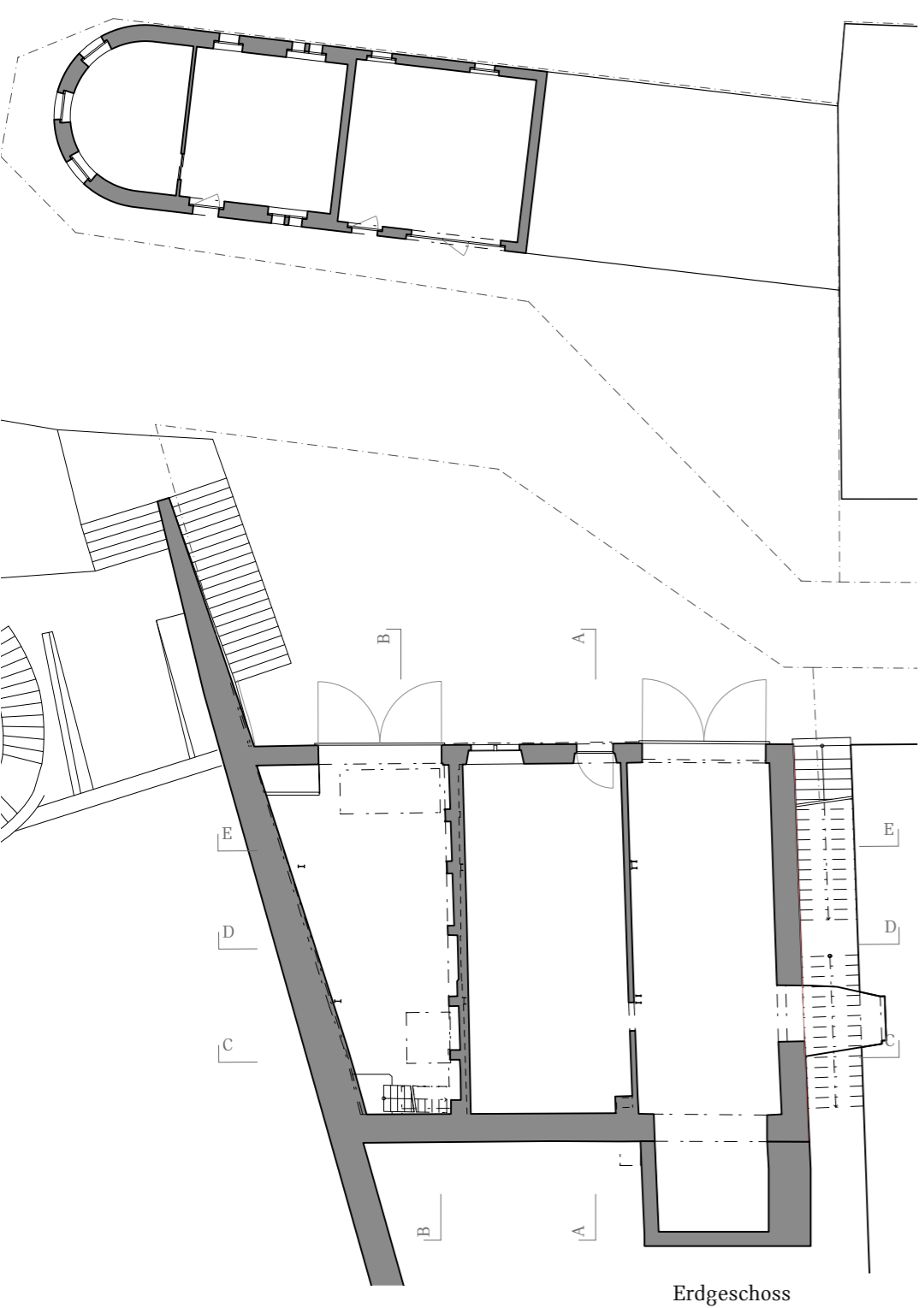
Für Bed-and-Breakfast-Unterkünfte sind einige Zimmer barrierefrei vorzusehen, um die restlichen flexibel nutzen zu können.

Eine endgültige Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugesetzes, die Besprechung ist eine Momentaufnahme. (Vgl. Anhang 12.10)

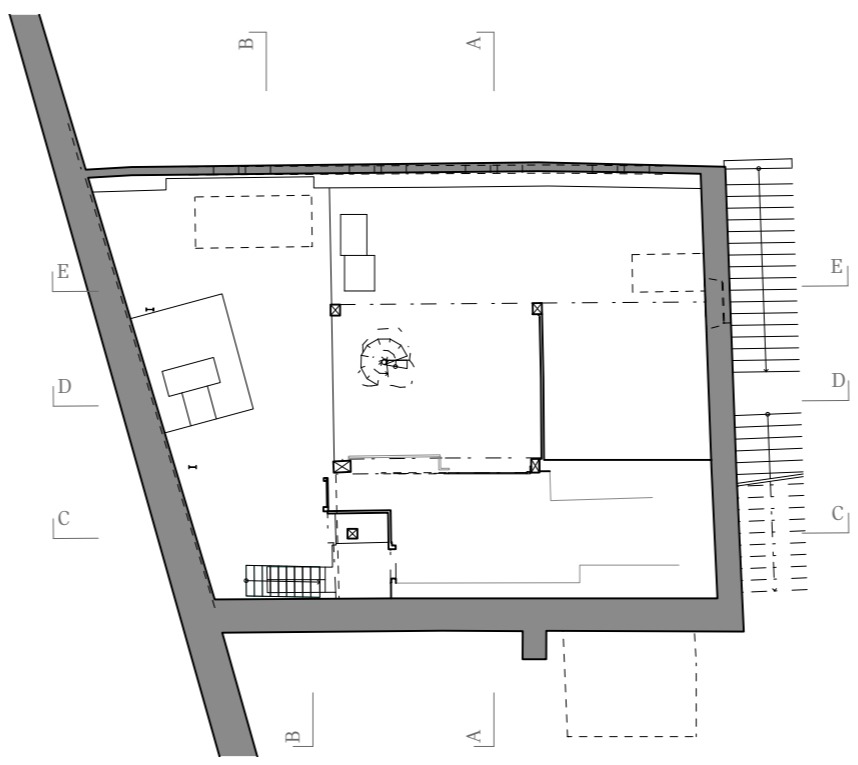
5. Grundlagenpläne Bestand - Sitation mit Dachaufsicht



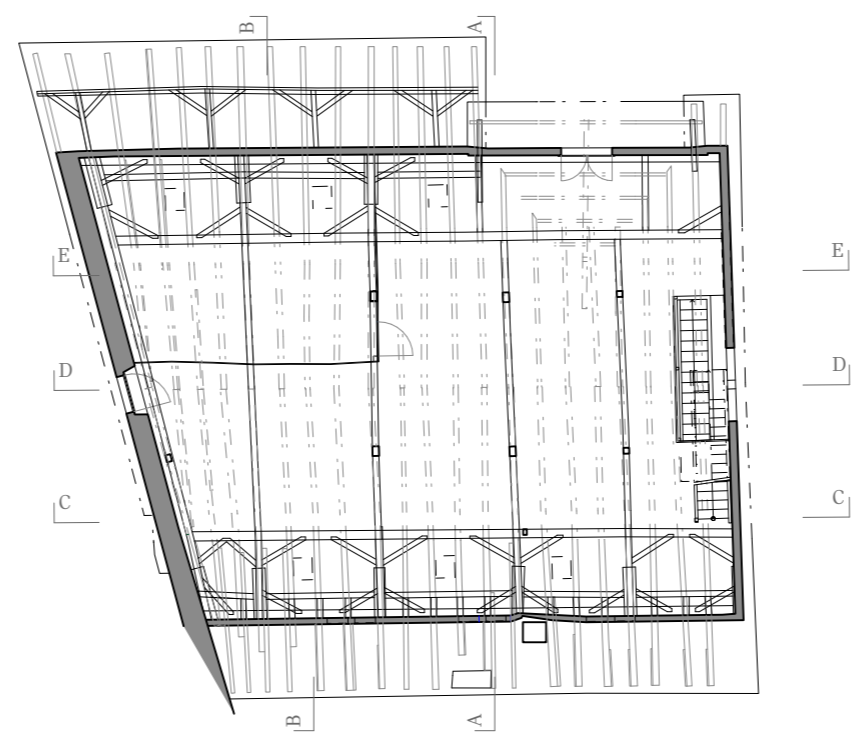
5. Grundlagenpläne Bestand - Grundrisse



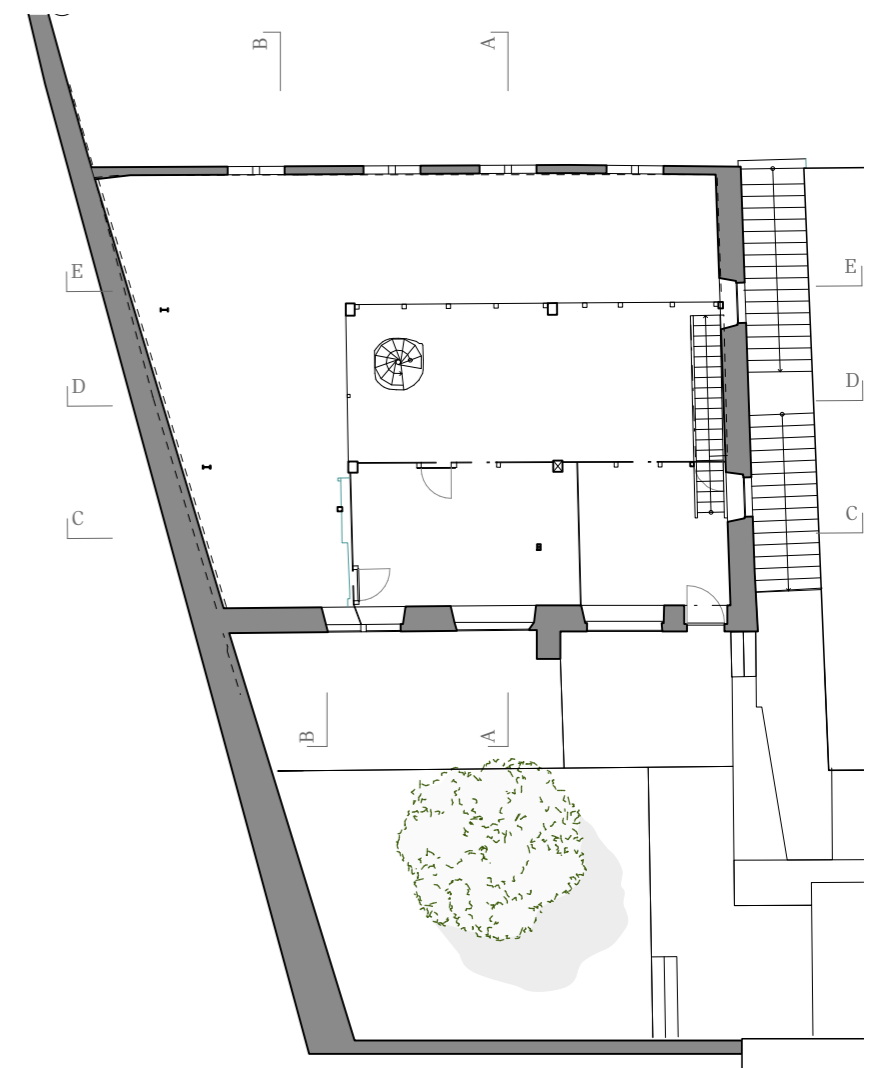
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



3.Obergeschoss

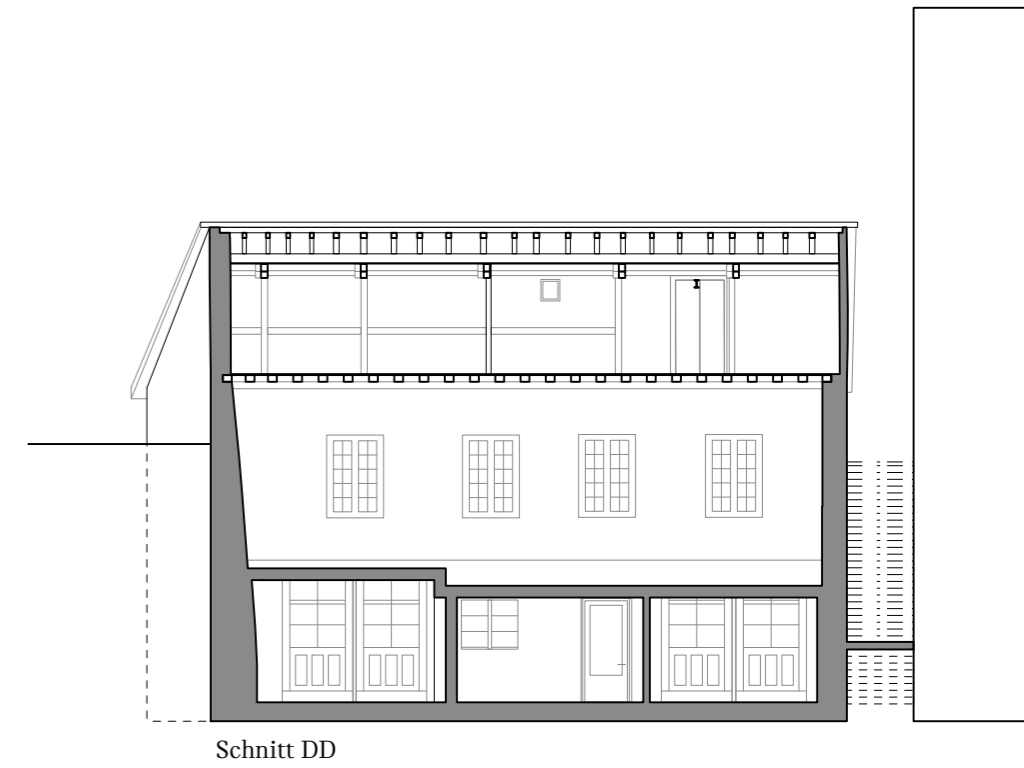
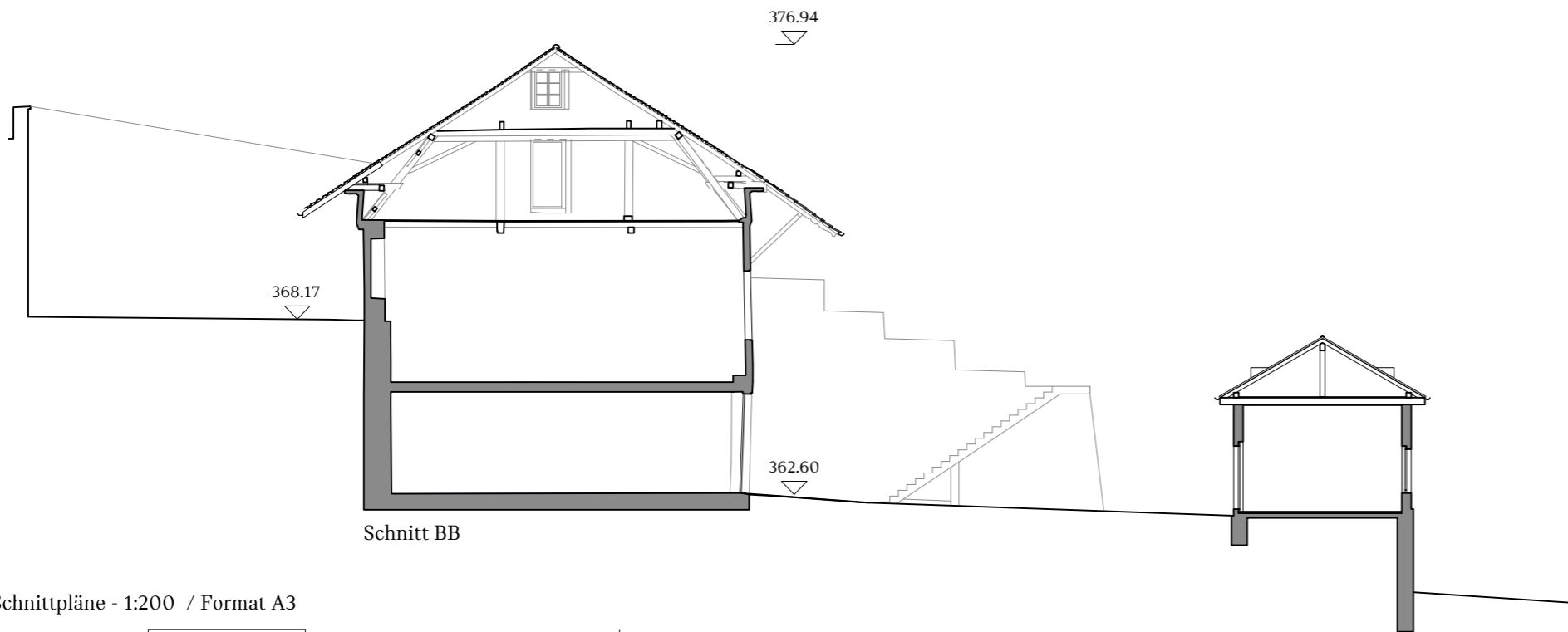
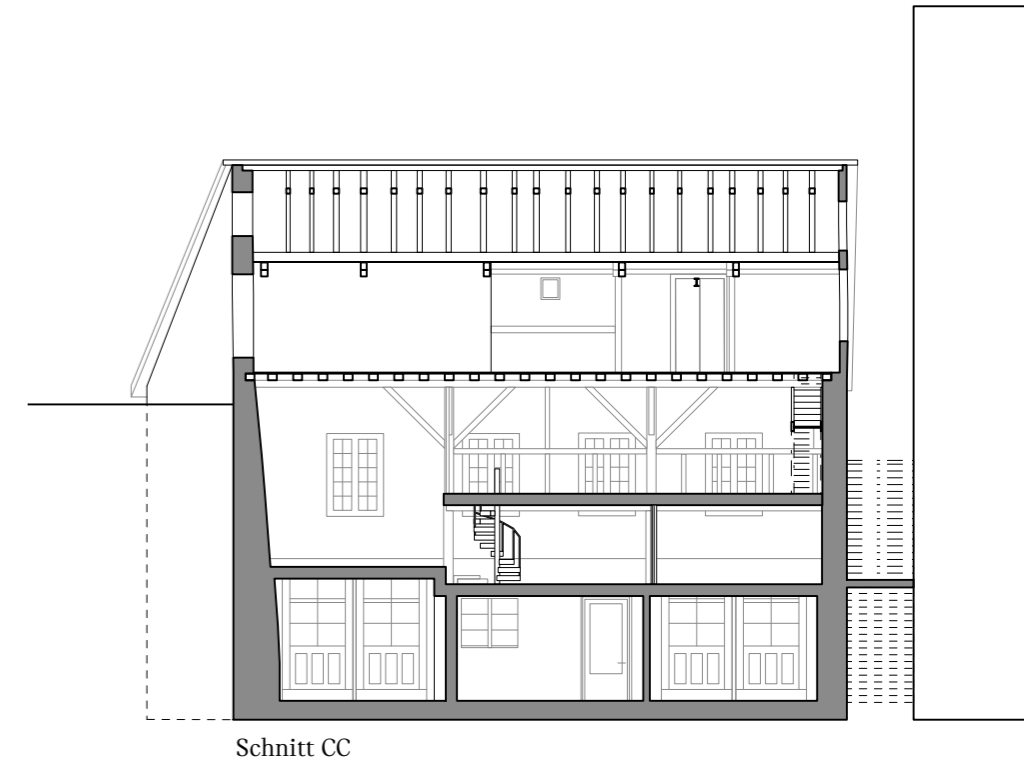
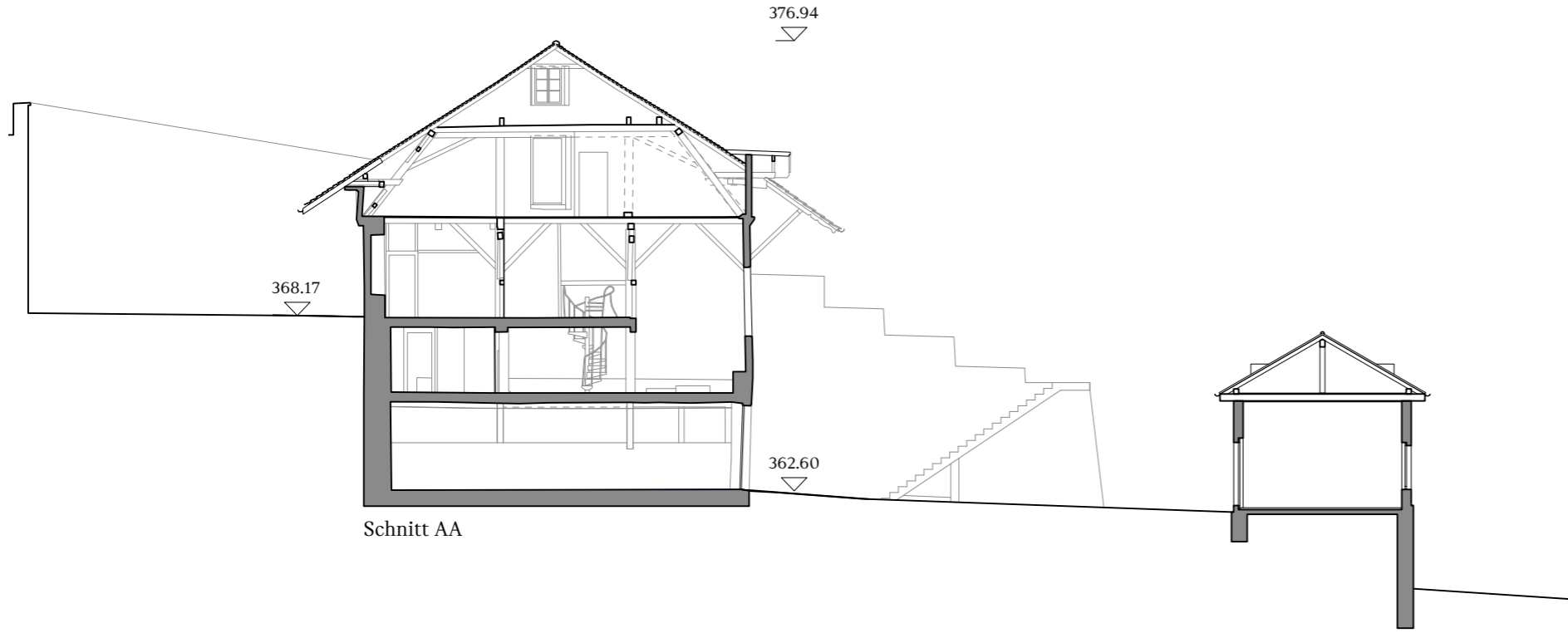


2.Obergeschoss

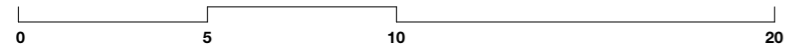
Grundrisspläne - 1:200 / Format A3



5. Grundlagenpläne Bestand - Schnitte und Ansichten



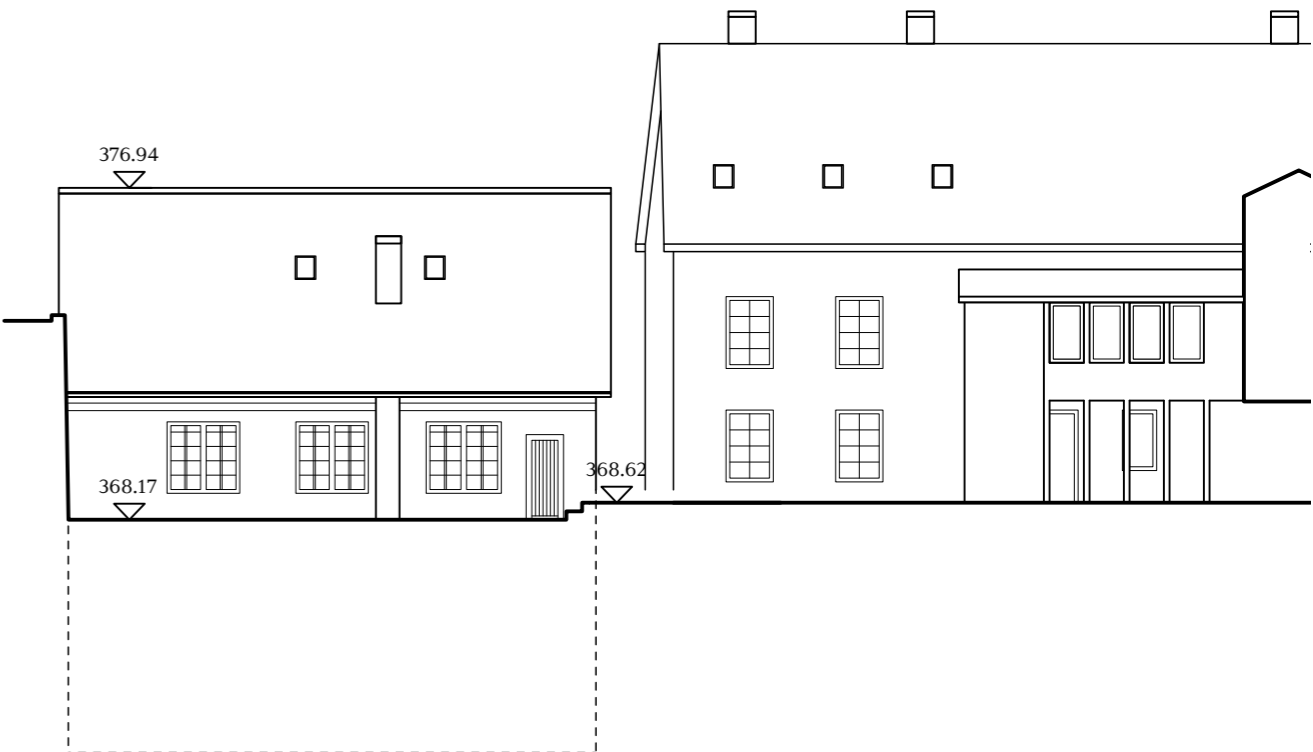
Schnittpläne - 1:200 / Format A3



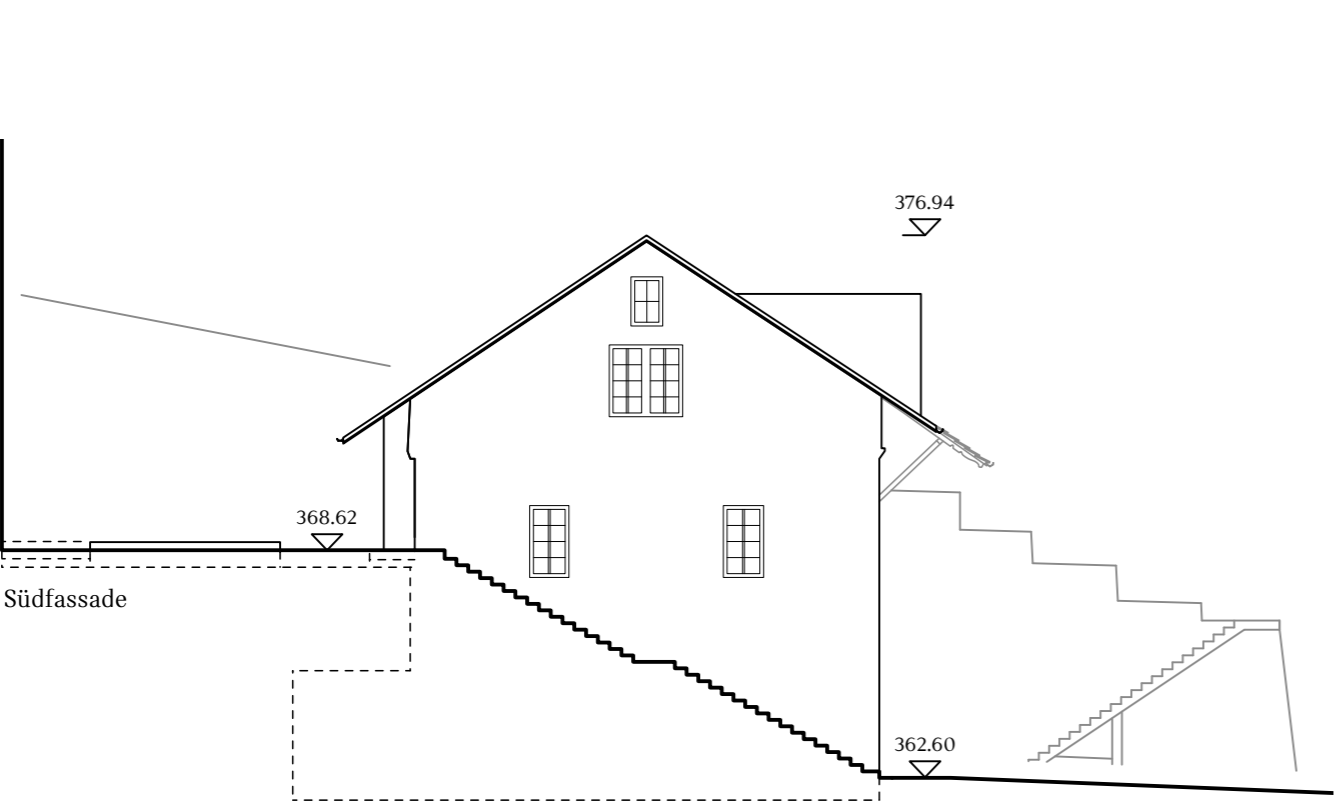
5. Grundlagenpläne Bestand - Schnitte und Ansichten



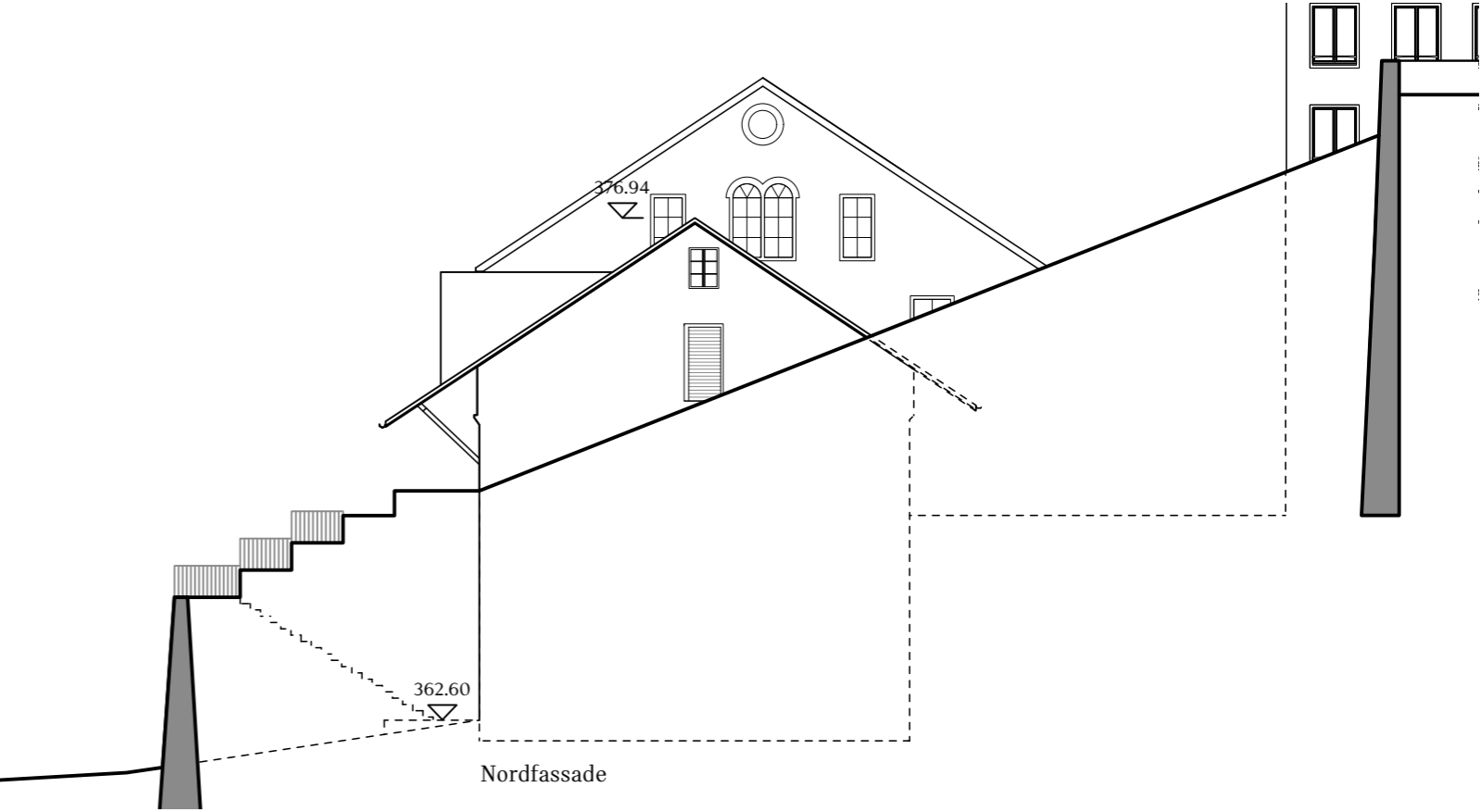
Ostfassade



Westfassade

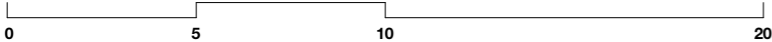


Südfassade



Nordfassade

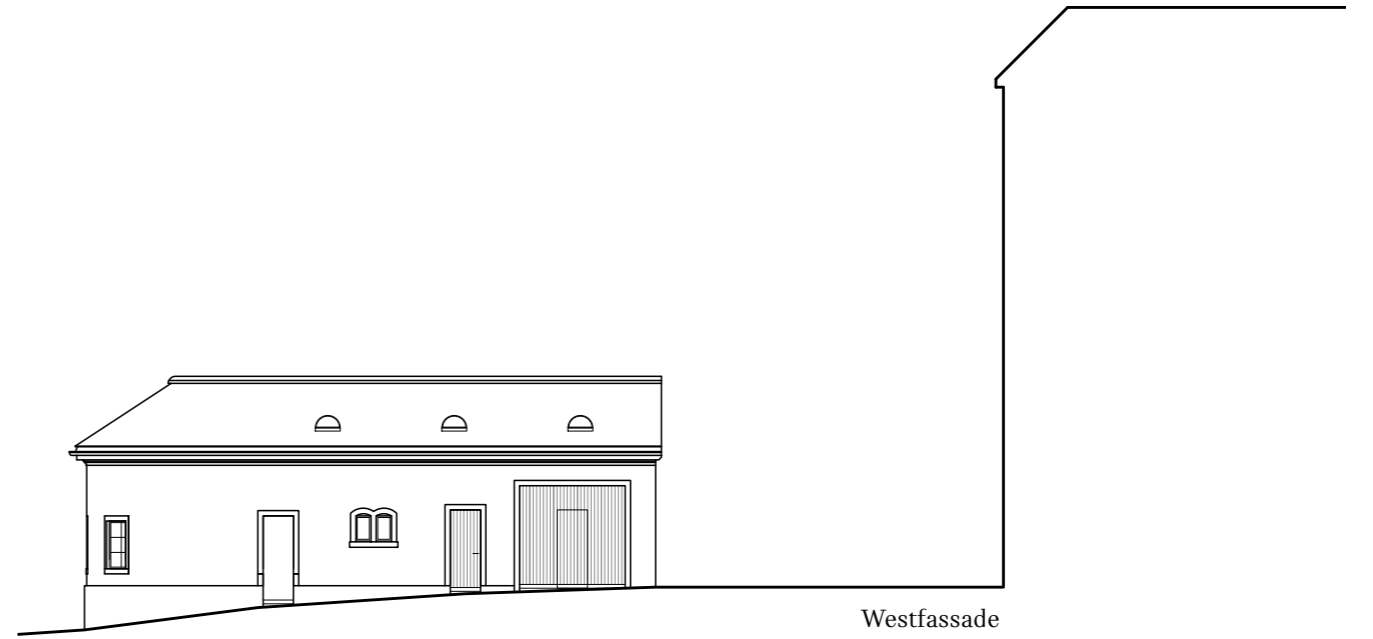
Fassadenpläne - 1:200 / Format A3



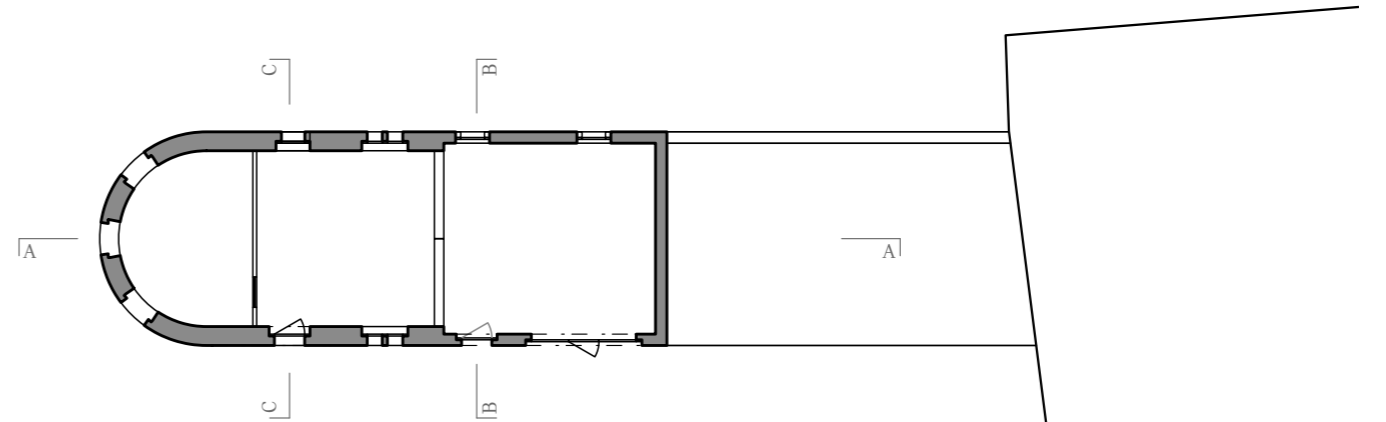
5. Grundlagenpläne Bestand - Rundbau



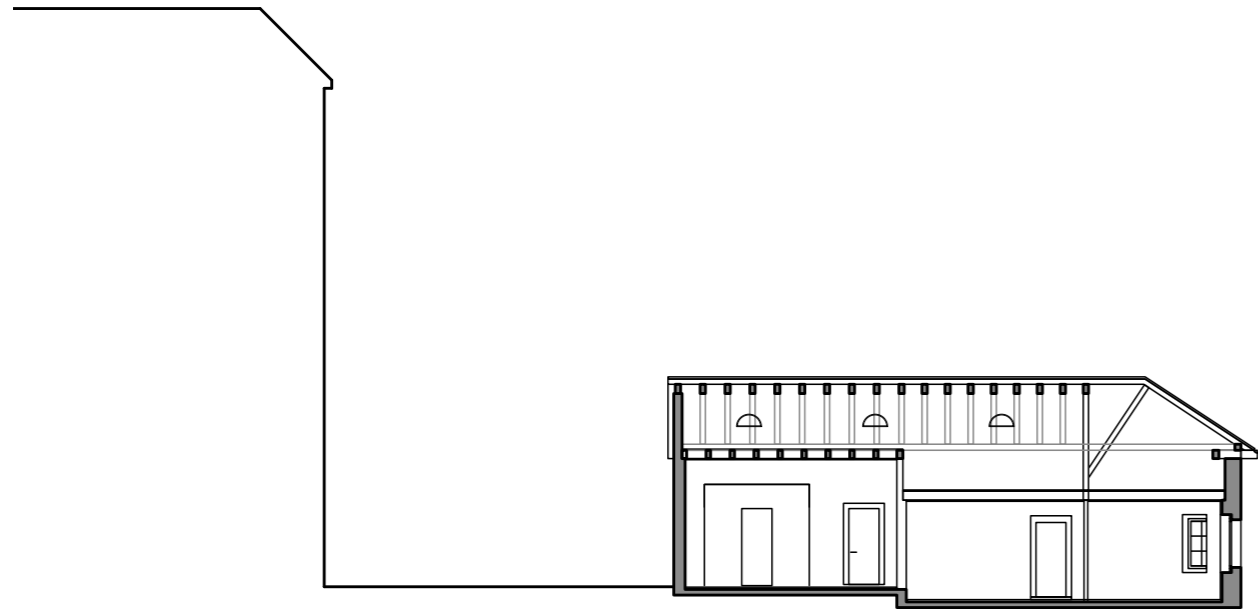
Ostfassade



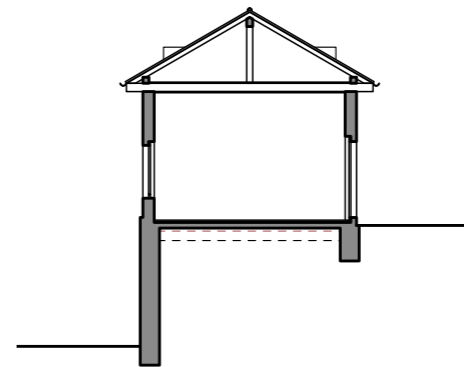
Westfassade



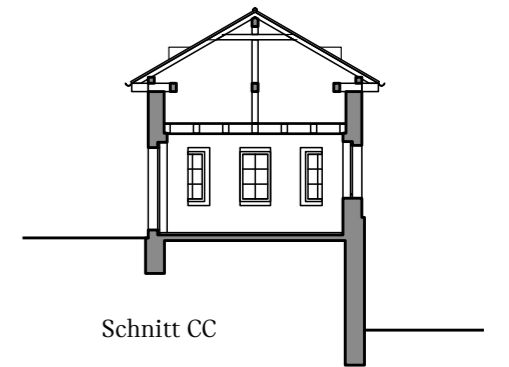
Grundriss EG



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

Pläne - 1:200 / Format A3



12. Anhang

12.1 Nutzungsstudie IVO

12.2 Verwaltungsgerichtsentscheid 2005

12.3 Bauhistorie und Ortsbildbeurteilung Kronengasse 37 und 45 in Baden

12.4 Schadstoffanalyse Kronengasse 37 Jäckli Geologie 2014

12.5 Zustandsaufnahme Fleischmann Holzbau 2021

12.6 Kurzbeurteilung Tragstruktur Massivbau & Holzbau KG 37

12.7 Kurzbeurteilung Tragstruktur Massivbau & Holzbau KG 45

12.8 Grundbuchauszug Kronengasse 37

12.9 Grundbuchauszug Kronengasse 45

12.10 Aktennotiz ProCap

12.11 Grobkostenschätzung Ferrogebäude Neubau

12.12 Grobkostenschätzung Ferrogebäude Umbau

12.13 Grobkostenschätzung Rundbau Atelier und Gemeinschaftsräume

12.14 Grobkostenschätzung Rundbau Sommerhaus

12.15 Fotodokumentation Ferrogebäude

12.16 Fotodokumentation Rundbau

Anhang 12.3

Bauhistorie und Ortsbildbeurteilung

M. Hanak

Bauhistorie und Ortsbildbeurteilung Kronengasse 37 und 45 in Baden

Inhaltsverzeichnis

1. Bauangaben	3
2. Denkmalpflegerische Einstufung	4
3. Chronologie	5
4. Ortsbildbeurteilung	5
5. Quellen und Literaturverzeichnis	6
6. Abbildungen.....	7



Michael Hanak, Kunst- und Architekturhistoriker, Zürich
29.1.2025

1. Bauangaben

Adresse: Kronengasse 37
 Gebäudebezeichnung: «Ferrogebäude»
 Ehemalige Nutzung: Mühlenscheune
 Heutige Nutzung: Lagerhaus
 Parzellen-Nr.: 3310
 Assekuranz-Nr.: 27
 Bauzeit: ca. 1847–1853¹

Kronengasse 45
 «Rundbogenbau»
 Stall
 Kanuclubhaus
 537
 26
 ca. 1842²



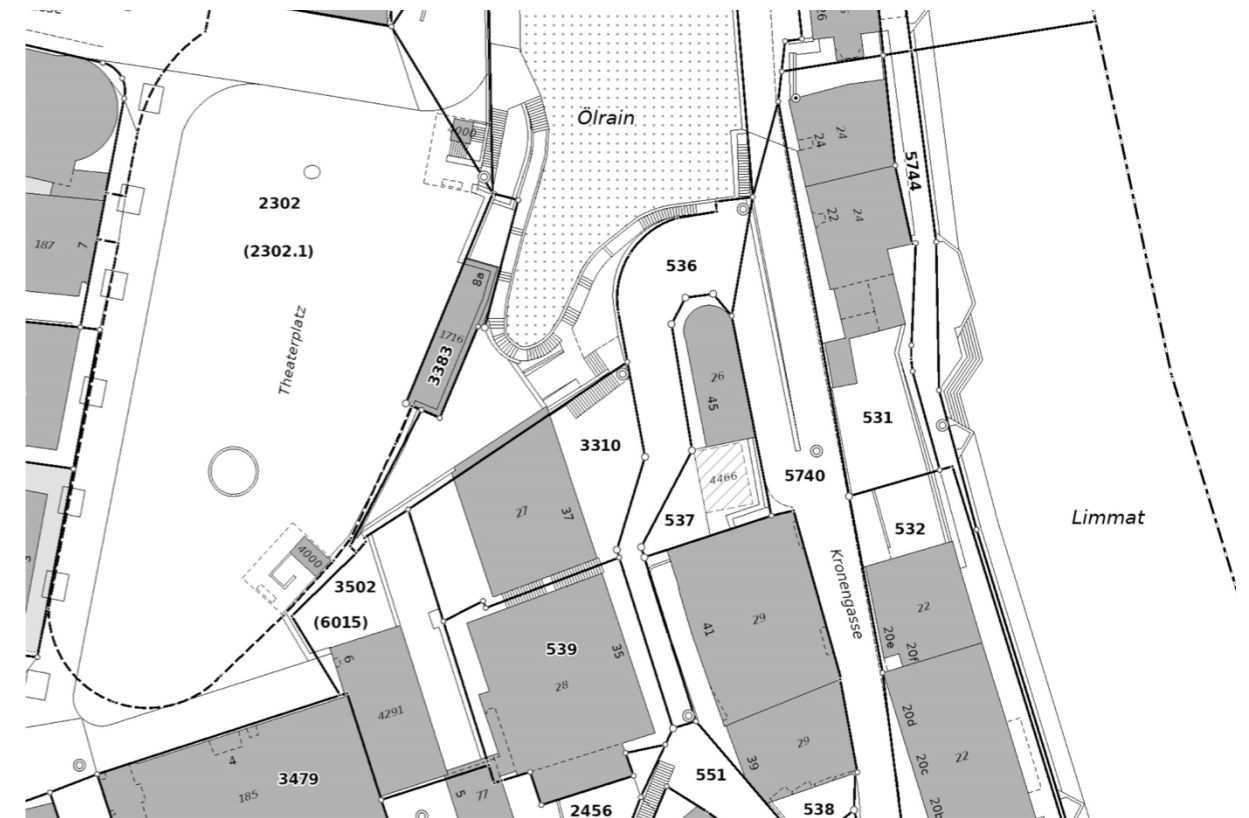
Kronengasse 37 (Fotos: Michael Hanak, Januar 2025)

Kronengasse 45 (Fotos: Michael Hanak, Januar 2025)

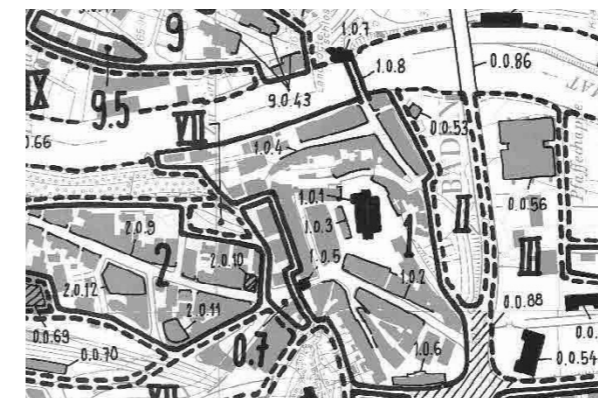
¹ Nutzungsstudie Kronengasse 35a, Ken Architekten, 2015, S. 2
² Lagerbücher/Brandassekuranzbücher 1829–1848, Stadtarchiv Baden

2. Denkmalpflegerische Einstufung

ISOS: Gebiet 1 «Altstadt, mittelalterliche Anlage, im südlichen Teil durch neue Verkehrsführung verändert»³, Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz
 Kantonales Inventar: kein Eintrag
 Kommunales Inventar: kein Eintrag



Situationsplan (www.ag.ch)



ISOS Altstadt Baden (www.gisos.bak.admin.ch)

³ Sibylle Heusser-Keller, *Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS. Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Aargau*, Bd. 1, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bern 1988

3. Chronologie

1230–1250 Bau der drei Mühlen

1315–1317 Umbau der drei Mühlen

1325–1350 Aufbau der Stadtmauer in der Halde mit dem Ergelturm und dem Müli-Törli (Verlauf nördlich der Gebäude Kronengasse 37 und 45)

1675–1676 Wiederaufbau der Ringmauer in der Halde (Verlauf südlich der Gebäude Kronengasse 37 und 45)

1838–1842 Abbruch der letzten Überreste der Ringmauer im Haldenquartier

1842 Abbruch des Gebäudes Kronengasse 45 (Scheune, Stall und Werkstatt) und Wiederaufbau⁴

um 1847–1853 Abbruch des dreigeschossigen Gebäudes Kronengasse 37 und Neubau eines Ökonomiegebäudes

1850–1900 Nutzung des Ökonomiegebäudes durch die Betreiberin der Mittleren Mühle

1884 Innenumbau und vermutlich Aufstockung des Gebäudes Kronengasse 37

um 1900–1920 Fuhrhaltereie mit Pferdestallungen im Erdgeschoss, Lagerraum in den Obergeschossen

um 1940–1946 Kauf der Liegenschaft Kronengasse 37 durch die Stahlbaufirma Ferro, um darin Alteisen zu lagern⁵

1959 Kauf der Liegenschaft Kronengasse 37 durch die Stadt Baden und Ergänzung des Zwerchhauses auf dem Dach über dem Aufzug

1959–1997 Nutzung als Lagerraum, Fremdvermietung als Lagerraum für Vereine, Handwerkerbetriebe und Brockenstube

2003 Studienauftrag Untere Halde/Ferrogebäude

2006 Vorgesuchentscheid betreffend Abbruch und Neubau

4. Ortsbildbeurteilung

Die beiden Gebäude an der Kronengasse 37 und 45 in Baden wurden Mitte 19. Jahrhundert am Rand der Altstadt unmittelbar nördlich der Unteren und Mittleren Mühle errichtet. Vormalig verlief an diesem Ort der Stadtgraben längs der Stadtmauer. Mit der Schleifung der Stadtbefestigung wurden auch die ursprünglichen Mühlengebäude abgebrochen. Das als «Mühlenscheune» bezeichnete Gebäude Kronengasse 37 steht in der gleichen Flucht neben der 1848 neu erstellten Mittleren Mühle. Der «Rundbogenbau» neben der Unteren Mühle diente als Scheune, Stall und Werkstatt, das runde Ende im Norden ist wahrscheinlich der anschliessenden Haarnadelkurve geschuldet. Die beiden Bauten gehören also nicht zur mittelalterlichen Altstadtsubstanz, sondern sind typische Nebengebäude aus dem 19. Jahrhundert.

Am steilen Hang neben der Stadtmauer und unter dem Theaterplatz gelegen werden die beiden Bauten vor allem von der anderen Flussseite sichtbar. Am rechten Ufer der Limmat verläuft ein Spazierweg und darüber steigt das felsige Ende des Bergrückens Lägern empor, wo sich vom Schloss Scharfenfels ein reizvoller Anblick der Badener Altstadt bietet. In dieser oft gezeichneten und fotografierten Ansicht der Stadt von Osten mit dem Stadtturm als Wahrzeichen und mit der Burg Stein im Hintergrund bilden die zwei Bauten eine vermittelnde Rolle – eine Art «Lückenfüller» – am Übergang des mittelalterlichen Stadtkerns zur Vorstadt.

⁴ Nutzungsstudie Kronengasse 35a, Ken Architekten, 2015, S. 2; Lagerbücher/Brandassekuranzbücher 1829–1848, Stadtarchiv Baden: «Neues Haus von Stein, mit Rieg[e]l und Ziegeldach, samt Holzschopf»

⁵ Die Firma Ferro AG in Baden wurde 1946 gegründet. Der Eintrag ins Handelsregister erfolgte bereits am 15.7.1940. Vgl. Ferro AG sagt Ade, *Badener Tagblatt*, 20.3.2017; www.moneyhouse.ch/de/company/ferro-ag-2899672281, 8.1.2025

Sowohl die Baugeschichte als auch die aktuelle Bausubstanz der beiden Bauten deuten auf keine Schutzwürdigkeit hin. Dennoch handelt es sich um historische Bauten in der Altstadt, die nicht grundlos entfernt werden sollen. Im Ortsbild nimmt die Stelle, an dem die Bauten stehen, eine wichtige Rolle ein: Hier endet die Altstadt, die Mittlere Mühle verdeutlicht den Ort des früheren Stadtgrabens und die historische Stadtmauer bildet den topografisch prägnanten Übergang zum Plateau des Theaterplatzes und dem darunter liegenden Wald am Ölrain.

5. Quellen und Literaturverzeichnis

Archiv Stadtbauamt Baden: Baueingabeakten

Bildarchiv ETH Zürich: Historische Fotos

Stadtarchiv Baden: Lagerbücher/Brandassekuranzbücher⁶, Drucke, Fotos u.a.

Otto Mittler, *Geschichte der Stadt Baden*, 2 Bde., Aarau 1962/1965

Paul Hofer, Die Stadtwerdung Badens im dreizehnten Jahrhundert. Zum Problem der Periodenfolge, in: *Badener Neujahrsblätter*, 1975, S. 7–28

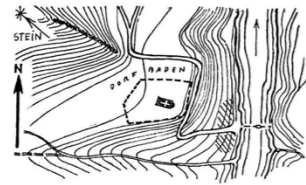
Sibylle Heusser-Keller, *Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS. Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Aargau*, Bd. 1, hrsg. vom Eidgenössischen Departement des Innern, Bern 1988

Fabian Furter, *Stadtgeschichte Baden*, Baden 2015

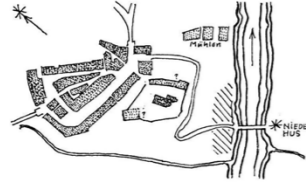
⁶ Im Staatsarchiv Aargau und im Stadtarchiv Baden fehlen die Brandassekuranzbücher 1849–1874.

6. Abbildungen

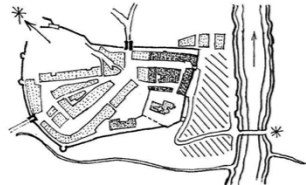
I
Bis Ende 12. Jh.
Stadtkirche: Phasen I/II



II
Seit Mitte 13. Jh.
Stadtkirche: Phase III



III
Seit Anfang 14. Jh.
Stadtkirche: Phase III



IV
Seit Mitte 14. Jh.
Stadtkirche Phasen IVff

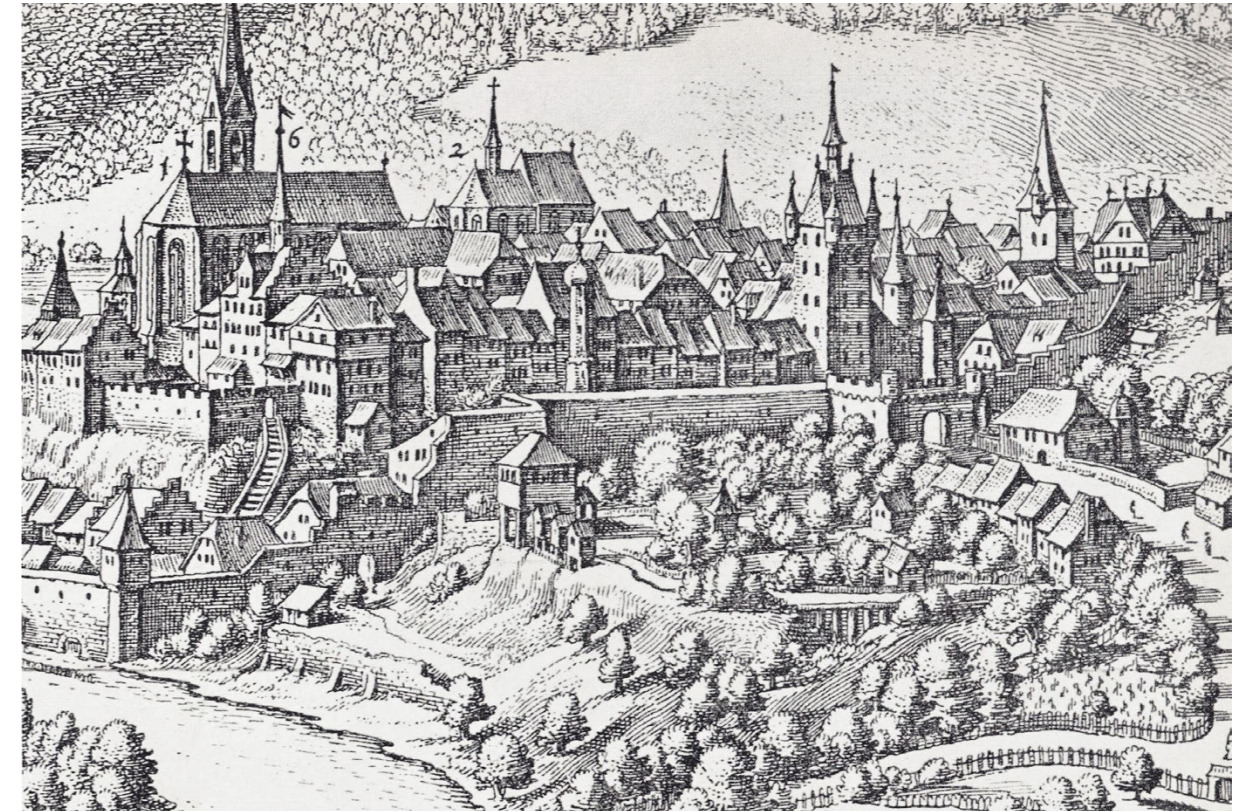


Abb. 3. Summarische
Abwicklung Phasen I-IV
Vgl. Abb. 2

Stadtentwicklung (Badener Neujahrsblätter 1975, S. 14)



Stadtansicht, 1580 (Stadtarchiv Baden, Q.02.8426)



Ausschnitt der Merianansicht, 1642 (Mittler 1965, nach S. 24)



Ansicht mit Stadtgraben, 1822 (Furter 2015, S. 219)



Ausschnitt der Stadtansicht von Kappeler, 1850er Jahre (Stadtarchiv Baden, Q.02.8116)



Ausschnitt der Stadtansicht von Kappeler, 1850er Jahre (Stadtarchiv Baden, Q.02.9308)



Ausschnitt Vogelschau, 1853 (Stadtarchiv Baden, Q.02.8919)



Ausschnitt der Panoramaansicht, 1886 (Stadtarchiv Baden, Q.12.1.53 und Q.09.1.225)



Luftaufnahme, 1919 (Walter Mittelholzer, Bildarchiv ETH Zürich, LBS MH01-000988)



Luftaufnahme, 1945 (Werner Friedli, Bildarchiv ETH Zürich, LBS H1-008641)



Ausschnitt Luftaufnahme, vor 1959 (Stadtarchiv Baden, Q.12.1.2106)



Ausschnitt Postkarte, vor 1959 (Stadtarchiv Baden, Q.09.1.10)



Luftaufnahme, 1964 (Comet Photo AG, Bildarchiv ETH Zürich, Com F64-02596)



Ansicht von der gegenüberliegende Flussseite, 2025 (Foto: Michael Hanak)