

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Baden ist Eigentümerin der Liegenschaften Kronengasse 37, Parzelle Nr. 3310 (Ferrogebäude), sowie Kronengasse 45, Parzelle Nr. 537 (Rundbau). Gestützt auf die Machbarkeitsstudie vom 21. Juli 2025 der Meier Leder Architekten BSA beabsichtigt sie, die erwähnten Gebäude im Sinne einer qualitätvollen Innenentwicklung zu erhalten und der Wohnnutzung zuzuführen. Gegenstand der weiteren Projektentwicklung ist ausschliesslich die Umnutzung und Weiterentwicklung der bestehenden Baukörper. Geplant ist die Abgabe der Gebäude im Baurecht mit den entsprechenden Auflagen zum Erhalt der Baukörper und zur Umnutzung.

Hierfür ist die vorfrageweise Klärung verschiedener Rechtsfragen, insbesondere im Hinblick auf den Waldabstand, die zulässigen Nutzungen sowie die denkmalpflegerischen und ortsbildrelevanten Anforderungen nötig. Gestützt auf § 62 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG; SAR 713.100) wird deshalb ein Vorentscheid beantragt. Die Feststellungen des Vorentscheids dienen der Schaffung von Planungssicherheit für die Eigentümerin sowie für künftige Baurechtsnehmende und liegen im öffentlichen Interesse, da sie eine sorgfältige Weiterentwicklung eines städtebaulich sensiblen und ortsbildprägenden Standorts innerhalb der Altstadt von Baden ermöglichen.

Nach der aktuellen Nutzungsordnung befinden sich die Parzellen Nr. 3310 und Nr. 537 in der Altstadtzone a (Aa). In dieser Zone sind Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 13 Abs. 1 BNO). Es ist ein minimaler Wohnanteil von 60 % vorgeschrieben (§ 6 BNO). Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Struktur zu erhalten (§ 13 Abs. 2 BNO). Für bauliche Massnahmen an Gebäuden gelten § 39 BNO sowie ergänzend das Altstadtreglement (§ 13 Abs. 4 BNO). Sodann liegt die Altstadtzone innerhalb des Perimeters des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), wobei die Nutzungsordnung die Erhaltungsziele gemäss ISOS umgesetzt hat, weshalb einzig die BNO und das Altstadtreglement anzuwenden sind (siehe Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2006/312 vom 19. Juni 2008, E. 6.3). Die beiden Gebäude stehen nicht unter Schutz, sind also keine Baudenkmäler. Schliesslich befinden sich das Ferrogebäude und der Rundbau innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 18 m (§ 48 Abs. 1 lit. c BauG).

Die Vorentscheidfragen werden thematisch gegliedert für die beiden Parzellen Nr. 3320 und Nr. 537 getrennt gestellt. Sie enthalten rechtliche Hinweise und Verweisungen auf die Plangrundlagen des Vorentscheidsgesuch und den Auszug aus der Machbarkeitsstudie vom 21. Juli 2025/5. Mai 2026.

VORENTSCHEIDSGESUCH §62 BAUG – FRAGESTELLUNGEN

Baden, 5. Mai 2026

1. Dachgestaltung und Belichtung – Vereinbarkeit mit ISOS und Altstadtzone**1.1 Kronengasse 37 (Parzelle Nr. 3310, Ferroegebäude)**

1.1.1 Ist eine Belichtung über den Kniestock, insbesondere als Fensterband oder in Form einer anderen, grosszügigen Verglasung, zulässig?

Begründung: § 7 Altstadtreglement regelt die Belichtung über den Kniestock nicht. Deshalb besteht eine Rechtsunsicherheit.

- Plan 1408_VE_101.2 Grundrisse 2. OG / 3. OG / Dachaufsicht: Grundriss 3. Obergeschoss
- Plan 1408_VE_102.1 Schnitte: Querschnitt C / Längsschnitt B

1.1.2 Ist der Rückbau des Zwerchhauses auf dem Dach über dem Aufzug zulässig?

Begründung: Das Zwerchhaus wurde 1959 erstellt. Mit dem Rückbau kann die vorherige städtebaulich ruhige Wirkung der Dachfläche sowie die städtebauliche Gesamtwirkung wieder hergestellt werden.

- Plan 1408_VE_101.2 Grundrisse 2. OG / 3. OG / Dachaufsicht: Dachaufsicht
- Plan 1408_VE_103.1 Fassaden: Ostfassade Kronengasse 37
- Auszug Machbarkeitsstudie Kronengasse 37+45 vom 21. Juli 2025/5. Mai 2026: Anhang 12.3 Bauhistorie und Ortsbildbeurteilung M. Hanak, Bildaufnahmen Seiten 10/11/12

1.1.3 Darf das Dach in einem begrenzten Mass angehoben werden?

Falls ja: Ist eine Anhebung um maximal 50cm bewilligungsfähig?

Begründung: Mit der Anhebung des Daches kann die konstruktive Ertüchtigung unter Erhalt der bestehenden Dachstruktur sowie die energetische Sanierung erreicht werden.

- Plan 1408_VE_102.1 Schnitte
- Plan 1408_VE_103.1 Fassaden

1.2 Kronengasse 45 (Parzelle Nr. 537, Rundbau)

1.2.1 Darf das Dach in einem begrenzten Mass angehoben werden?

Falls ja: Ist eine Anhebung um maximal 50cm bewilligungsfähig?

Begründung: Mit der Anhebung des Daches kann die konstruktive Ertüchtigung unter Erhalt der bestehenden Dachstruktur sowie die energetische Sanierung erreicht werden.

- Plan 1408_VE_102.1 Schnitte
- Plan 1408_VE_103.1 Fassaden

2. Gestaltung der Fassaden – Weiterentwicklung des Bestands**2.1 Kronengasse 37 (Parzelle Nr. 3310, Ferroegebäude)**

2.1.1 Ist die in der Machbarkeitsstudie aufgezeigte Weiterentwicklung der Fassaden – insbesondere mit der Vergrösserung bestehender Öffnungen, der Anpassung von Brüstungshöhen sowie der Ergänzung neuer Fensteröffnungen – bewilligungsfähig?

Begründung: Die Wohnnutzung verlangt nach grösseren Fassadenöffnungen.

- Plan 1408_VE_103.1 Fassaden
- Auszug Machbarkeitsstudie Kronengasse 37+45 vom 21. Juli 2025/5. Mai 2026: Kapitel 2 Schutzwürdigkeit, Seiten 4/5

VORENTSCHEIDSGESUCH §62 BAUG – FRAGESTELLUNGEN

Baden, 5. Mai 2026

2.2 Kronengasse 45 (Parzelle Nr. 537, Rundbau)

- 2.2.1 Ist die im Rahmen der Machbarkeitsstudie dargestellte Weiterentwicklung der Fassaden – insbesondere durch Anpassungen von Öffnungen, Ergänzung neuer Fensteröffnungen sowie durch eine präzisierte Materialisierung – bewilligungsfähig?

Begründung: Die Wohnnutzung verlangt nach grösseren Fassadenöffnungen.

- Plan 1408_VE_103.1 Fassaden
- Auszug Machbarkeitsstudie Kronengasse 37+45 vom 21. Juli 2025/5. Mai 2026: Kapitel 2 Schutzwürdigkeit, S. 4/5

3. Anforderungen an Öffnungen in der Südfassade**3.1 Kronengasse 37 (Parzelle Nr. 3310, Ferroegebäude)**

- 3.1.1 Sind in der Südfassade – trotz Unterschreitung des Brandschutzabstandes – neue Fensteröffnungen zulässig, sofern diese als feuerwiderstandsfähige Fenster in der Klassifikation EI 30 ausgeführt werden und die übrigen Anforderungen der zulässigen Ersatzmassnahmen gemäss Ziffer 2.4 und Anhang der VKF-Brandschutzrichtlinie einhalten?

Begründung: Der effektive Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude Kronengasse 37 und der Mittleren Mühle beträgt rund 1.75 m und unterschreitet damit den gemäss VKF-Brandschutzrichtlinien (2015) vorgesehenen Brandschutzabstand. Bei Abständen unter 2.0 m sind gemäss Ziffer 2.4 und Anhang der Richtlinie nur bestimmte Ersatzmassnahmen zulässig (Varianten D und F).

- Plan 1408_VE_101.2 Grundrisse 2. OG / 3. OG / Dachaufsicht: Grundriss 2. Obergeschoss / Grundriss 3. Obergeschoss
- Plan 1408_VE_102.1 Schnitte: Längsschnitt A / Längsschnitt B
- Plan 1408_VE_103.1 Fassaden: Südfassade Kronengasse 37

4. Waldabstand/Ausnahmebewilligung – Umnutzung im Bestand**4.1 Kronengasse 37 (Parzelle Nr. 3310, Ferroegebäude)**

- 4.1.1 Wird für den Umbau und die Umnutzung (siehe § 13 BNO) innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes eine Ausnahmbewilligung in Aussicht gestellt, sofern sich der Baukörper in seiner Lage und Ausdehnung nicht wesentlich verändert?

Begründung: Das Gebäude steht innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 18 m (§ 48 Abs. 1 lit. c BauG). Eine Waldbaulinie besteht nicht. Im Bereich von Bauten und Anlagen, die bereits den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten, kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen (§ 48 Abs. 4 BauG). Eine Ausnahmbewilligung nach § 67 BauG ist nicht erforderlich.

Das Verwaltungsgericht Aargau hat im Urteil WBE 2006.312 vom 19. Juni 2008 (noch vor der Einfügung von § 48 Abs. 4 BauG per 1. Januar 2010) erwogen, dass die Zustimmung der Abteilung Wald vom 4. November 2005 für die Waldabstandsunterschreitung des Ersatzbaus für das Ferroegebäude vertretbar sei (E. 8.6). Immerhin ist die Parzelle Nr. 3310 seit sehr langer Zeit bebaut und sie befindet sich in der Bauzone.

- Plan 1408_VE_011.1 Katasterplan

VORENTSCHEIDSGESUCH §62 BAUG – FRAGESTELLUNGEN

Baden, 5. Mai 2026

4.2 Kronengasse 45 (Parzelle Nr. 537, Rundbau)

4.2.1 Wird für den Umbau und die Umnutzung (siehe § 13 BNO) innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt, sofern sich der Baukörper in seiner Lage und Ausdehnung nicht wesentlich verändert?

Begründung: Das Gebäude steht innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 18 m (§ 48 Abs. 1 lit. c BauG). Eine Waldbaulinie besteht nicht. Im Bereich von Bauten und Anlagen, die bereits den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten, kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen (§ 48 Abs. 4 BauG).

- Plan 1408_VE_011.1 Katasterplan