

Mehrfamilienhaus Baden Wettingen

Parzelle 1976 – 5430 Baden
Parzelle 3059 – 5400 Wettingen



PROJEKT BESCHRIEB

15. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

- 0. Vorbemerkung: Abstimmungs- und Entwicklungsprozess des Projekts
- 1. Kontext und bestehende Situation
- 2. Projektgrundlagen und Richtlinien
- 3. Besitzstandsgarantie
- 4. Architektur
 - 1. Wohnungsaufteilung und Statik
 - 2. Barrierefreiheit und Aufzugsanlagen
 - 3. Fassaden und Balkone
- 5. Erschliessung und Parkierung (Autos und Fahrräder)
- 6. Umgebungsgestaltung und Freiraum
- 7. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (GEAK plus)
- 8. Haustechnik und Brandschutz
- 9. Entsorgung
- 10. Schutzräume
- 11. Schadstoffuntersuchung

0. Vorbemerkung: Abstimmungs- und Entwicklungsprozess des Projekts

Das vorliegende Sanierungs- und Umbauprojekt zeichnet sich durch eine besondere administrative und verfahrenstechnische Komplexität aus, da das Gebäude exakt auf der Gemeindegrenze zwischen den Zuständigkeitsbereichen der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen liegt. Um das korrekte Verfahren für die Einreichung des Baugesuchs zu definieren und die komplexen Fragen des lokalen Baurechts zu klären, haben die Bauherrschaft und die Planer eine Reihe von Vorabklärungen mit den jeweiligen zuständigen Bauämtern eingeleitet.

Es erweist sich als notwendig, zwei separate Baugesuche einzureichen, die so konzipiert und abgestimmt sind, dass sie den spezifischen Anforderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der jeweiligen Gemeinde entsprechen. Der vorliegende Bericht bildet die gemeinsame beschreibende Grundlage für beide kommunalen Dossiers.

Dabei wurden die Beurteilungen und Rückmeldungen der nachfolgend aufgeführten involvierten Behörden und Beteiligten berücksichtigt:

- Gemeinde Wettingen: Michael Ursprung, Projektleiter Bewilligungen
- Gemeinde Baden: Hugo Aerni, Projektleiter Rechtsetzung und Bewilligungen
- Procap: René Zimmerli, Gabriela Lätt
- Kanton Aargau, Koordination Zivilschutz: Sereina Rihner

Das vorliegende Baugesuch ist somit das Ergebnis eines schrittweisen Planungs- und Abstimmungsprozesses. Die erhaltenen Inputs wurden geprüft, gewichtet und im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung berücksichtigt.

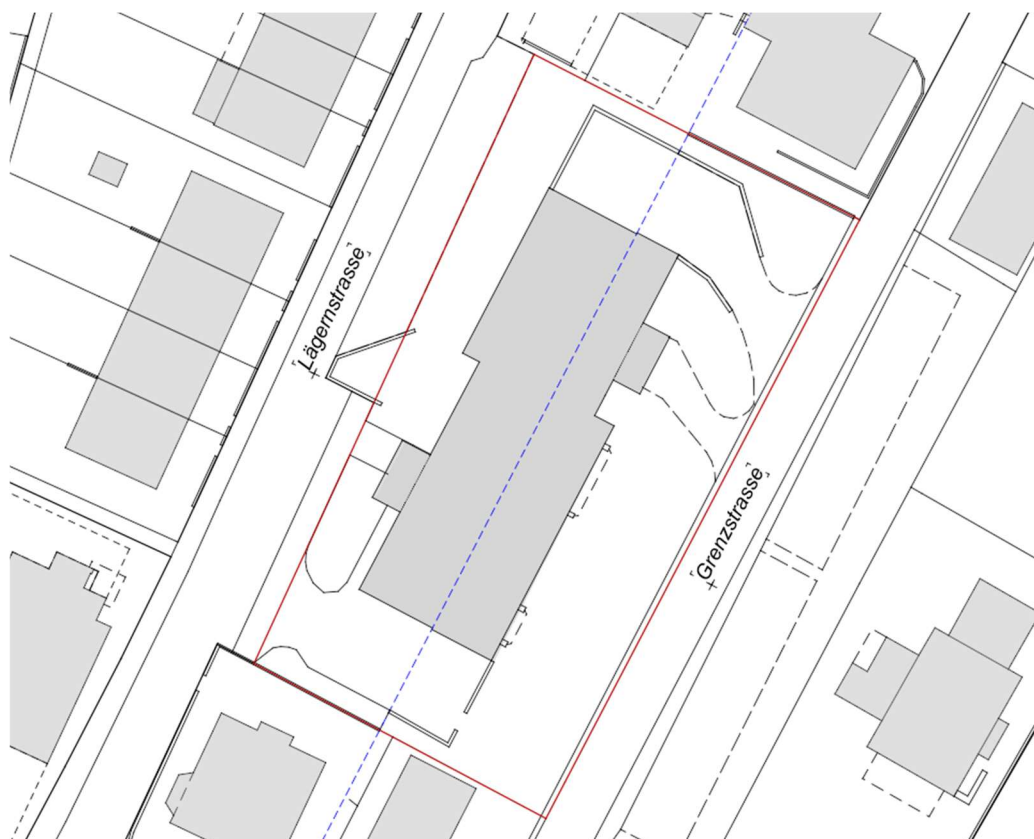
1. Kontext und bestehende Situation

Der Projektperimeter umfasst eine Gesamtfläche von 1'519 m², die in zwei separate Parzellen aufgeteilt ist. Diese beherbergen die beiden Gebäudeblöcke, aus denen sich das zu sanierende Mehrfamilienhaus zusammensetzt:

- **Grundstück Nr. 1976 (Stadt Baden):** Es weist eine Parzellenfläche von 688 m² auf und beherbergt das Mehrfamilienhaus Nr. 2169 mit Hauptzugang und Orientierung an der Lägerstrasse 13. Aus Sicht der Raumplanung der Stadt Baden befindet sich das Grundstück in der 3-geschossigen Wohnzone (W3).
- **Grundstück Nr. 3059 (Gemeinde Wettingen):** Es weist eine Parzellenfläche von 831 m² auf und ist vom Mehrfamilienhaus Nr. 2651 an der Grenzstrasse 5 besetzt. Die Planung der Gemeinde Wettingen teilt die Parzelle ebenfalls der 3-geschossigen Wohnzone (W3) zu.

Die bestehende, ursprünglich im Jahr 1959 errichtete Liegenschaft erhebt sich über 4 Vollgeschosse und verfügt über ein Untergeschoss mit Kellern, Haustechnikräumen und Garagen. Der Zugang zur Anlage ist zweifach und gleichmässig aufgeteilt, mit je einem Eingang auf der Seite der Grenzstrasse und auf der Seite der Lägerstrasse.

Der aktuelle Zustand der Liegenschaft umfasst 20 Wohneinheiten, die auf die 4 Geschosse aufgeteilt sind. Die Gebäudehülle wurde in den 1990er Jahren einer einzigen grossen Aussensanierung unterzogen. Dabei wurden ein verputztes Aussenwärmedämmsystem (WDVS-Fassade), neue PVC-Isolierfenster sowie eine teilweise Renovierung der Treppenhäuser und der Balkone ausgeführt.



2. Projektgrundlagen und Richtlinien

Das bestehende Gebäude befindet sich an der Grenze der beiden Gemeinden Baden und Wettingen, weshalb die Bauvorschriften beider Gemeinden berücksichtigt werden müssen. Das Mehrfamilienhaus liegt in der Wohnzone W3. Obwohl es die massgeblichen Gebäudehöhen überschreitet, geniesst es als bestehendes Gebäude die Besitzstandsgarantie und kann in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

Hingegen ist es erforderlich, das Gebäude bezüglich der Brüstungshöhen von Fenstern und Balkonen an die aktuell geltenden Normen anzupassen sowie die Innen- und Aussenräume aufzuwerten.

Das Projekt sieht daher eine umfassende Aufwertung und Modernisierung der Räumlichkeiten vor, die durch eine innere Umstrukturierung, die Verbesserung der Barrierefreiheit sowie eine werterhaltende Sanierung der Gebäudehülle realisiert wird.

3. Besitzstandsgarantie

Das Gebäude ist heute bezüglich der Geschossigkeit widerrechtlich und kann nur im Rahmen der kantonalen Besitzstandsgarantie erneuert werden. Gemäss der Besitzstandsgarantie nach § 68 des Aargauer Baugesetzes (BauG) ist eine Erweiterung der bestehenden Bruttogeschossfläche (BGF) um maximal 25 % zulässig.

Im Rahmen dieses Projekts werden die geplanten Aufzugsanlagen als vorspringende Gebäudeteile klassifiziert, deren neu geschaffene Flächen vollumfänglich an diese zulässige Erweiterungsquote der BGF angerechnet werden.

Darüber hinaus ist eine minimale Unterschreitung der lichten Raumhöhe im Rahmen des Besitzstandes möglich.

Angemessene Erweiterungen, Umbauten oder Zweckänderungen sind auch zulässig (§ 68 Abs. 1 lit. b BauG), vorausgesetzt, der bestehende Widerspruch zum heute geltenden Recht wird dadurch nicht wesentlich vergrössert und es stehen dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen (wie beispielsweise Verkehrssicherheit oder Ortsbildschutz) entgegen. Im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts wird genau dieser rechtliche Spielraum sachgerecht ausgeschöpft. Die geplanten massiven Eingriffe zur Aufwertung und Modernisierung der Räumlichkeiten – insbesondere durch die innere Umstrukturierung, die Verbesserung der Barrierefreiheit sowie die umfassende, werterhaltende Sanierung der Gebäudehülle – qualifizieren sich als zeitgemässe Erneuerung und Umbau im Sinne der kantonalen Gesetzgebung. Das Vorhaben respektiert die Grenzen der Besitzstandsgarantie, da die bestehenden, vorschriftswidrigen Dimensionen bezüglich der Gebäudehöhe nicht weiter ausgedehnt werden.

4. Architektur

4.1 Wohnungsaufteilung und Statik

Das Bauvorhaben umfasst die innere Umstrukturierung der Räumlichkeiten, insbesondere die Unterteilung einer Wohneinheit pro Geschoss, wodurch sich die Gesamtzahl der Wohnungen von 20 auf 24 erhöht.

Darüber hinaus beinhaltet das Projekt den Abbruch einiger tragender Wände innerhalb der einzelnen Wohnungen, um moderne, flexibel nutzbare und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnbereiche zu schaffen. Aus statischer Sicht wird dieser Eingriff durch den Einbau neuer Tragelemente ermöglicht, wie in den Architekturplänen detailliert dargestellt. Spezifisch ist die Montage von Stahlrahmen vorgesehen, die aus Stahlträgern des Typs HEB 180 (S235) bestehen und auf Hohlprofilstützen (Typ RRW 120.120.6) aufliegen.

Zur Gewährleistung der baulichen Machbarkeit wurden Laborprüfungen durchgeführt, um die tatsächliche Materialfestigkeit der bestehenden Decken (Beton und Bewehrungsstahl) zu ermitteln. Zudem wurde die vorhandene Bewehrung im Bereich der betroffenen tragenden Wände verifiziert.

Abschließend wurde das Gebäude einer fundierten Erdbebenüberprüfung (Nachweis der Erdbebensicherheit) unterzogen, um die Auswirkungen der baulichen Änderungen zu beurteilen. Die Ergebnisse bestätigen, dass die geplante Intervention die geltenden Normen vollumfänglich erfüllt. Das neue architektonische Layout wird somit als technisch realisierbar sowie in statischer und seismischer Hinsicht als sicher eingestuft.

4.2 Barrierefreiheit und Aufzugsanlagen

Das vorliegende Projekt legt einen besonderen Schwerpunkt auf das Thema Barrierefreiheit und verfolgt das Ziel, das Gebäude hindernisfrei zugänglich zu machen. In rechtlicher Hinsicht können bei Erneuerungen gemäss § 38 der kantonalen Bauverordnung (BauV) Massnahmen verlangt werden, deren Kosten sich auf bis zu 5 % des aktuellen Gebäudeversicherungswertes oder 20 % der Erneuerungskosten (BKP 2) belaufen, wobei der jeweils tiefere der beiden Werte massgebend ist.

Die geplante Investition umfasst die Erstellung von zwei neuen Aufzugsanlagen und Treppenhausblöcken für die jeweiligen Zugänge an der Lägerstrasse und der Grenzstrasse. Diese Anlagen erleichtern nicht nur den Zugang zu den Wohnungen, sondern gewährleisten auch die Erschliessung der Kellerräume. Der Aufzug auf der Seite der Lägerstrasse 13 gilt planungsrechtlich als vorspringender Gebäudeteil und weist eine Breite auf, die weniger als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beansprucht. Hinsichtlich der Kellerräume ist vorgesehen, dass 25 % der Flächen rollstuhlgerecht und hindernisfrei zugänglich ausgebildet werden. Zur Erschliessung dieser Räumlichkeiten im Untergeschoss sind Korridore mit einer Breite von 1.20 m sowie Türen mit einer lichten Durchgangsbreite von 0.80 m geplant.

Im Bereich der Parkierung wurden – in direkter Absprache mit der Fachstelle Procap – zwei hindernisfreie Aussenparkplätze eingeplant, die sich in einen Bewohner- und einen Besucherparkplatz aufteilen.

Schliesslich sieht das Bauvorhaben die Beseitigung der bestehenden 3 cm hohen Stufen (Schwellen) vor, die sich derzeit innerhalb jeder Wohnung zwischen dem Eingangsbereich und den Zimmern befinden.

Zusammenfassend entsprechen diese baulichen Eingriffe vollumfänglich dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Sie tragen wesentlich zur Aufwertung der Immobilie bei und stellen sicher, dass das Gebäude künftig für alle Menschen uneingeschränkt nutzbar und erlebbar wird.

4.3 Fassaden und Balkone

Das Projekt umfasst eine umfassende energetische Sanierung der bestehenden Fassaden sowie deren Anpassung an die geltenden bau- und sicherheitsrechtlichen Normen, wobei die Primärstruktur des Gebäudes erhalten bleibt.

Im Zuge dieser Massnahmen werden sämtliche bestehenden Brüstungen an Fenstern und Balkonen demontiert und durch neue, normkonforme Elemente ersetzt, um die erforderliche Absturzsicherung zu gewährleisten.

Parallel dazu erfolgt der Ersatz der bestehenden Fenster durch hochwärmedämmende PVC-Systeme, die eine signifikante Verbesserung der thermischen und akustischen Qualität der Innenräume sicherstellen. Zur architektonischen Aufwertung der Wohnbereiche werden ausgewählte Fensteröffnungen erweitert und als bodentiefe Fensterelemente mit französischen Balkonen ausgeführt. Diese Massnahme dient der Maximierung des Tageslichteinfalls, was den Wohnkomfort sowie die Lebensqualität der Bewohner nachhaltig steigert.

5. Erschliessung und Parkierung (Autos und Fahrräder)

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die zwei bestehenden Eingänge auf den Gemeindegebieten von Baden und Wettingen. Im Zuge der geplanten Massnahmen wird die Anzahl der Wohneinheiten von derzeit 20 auf insgesamt 24 erhöht. Gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes (BauG) resultiert aus dieser Erweiterung um vier Wohneinheiten eine entsprechende Erstellungspflicht für zusätzliche Parkfelder, wobei die Berechnung der Autoparkplätze ausschliesslich auf den durch die Wohnungserweiterung bedingten Mehrbedarf ausgerichtet ist. Zur Deckung dieses Bedarfs werden vier neue Stellplätze realisiert, wovon ein Platz als Innenstellplatz und drei als Aussenstellplätze ausgeführt werden; zwei dieser Aussenplätze sind dabei als hindernisfreie Behindertenparkplätze konzipiert.

Hinsichtlich der Veloabstellplätze erfolgt eine strategische Neuordnung der Flächen. Gemäss § 63 Abs. 1 BNO müssen die notwendigen Abstellplätze für leichte Zweiräder wie Fahrräder und Mofas an gut zugänglicher Stelle und in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden. Diesem Anspruch folgend werden die Veloabstellplätze neu konzipiert und dezentral auf die beiden Eingangsbereiche verteilt. Insgesamt sind 59 gedeckte Fahrradabstellplätze vorgesehen, die eine optimale Erreichbarkeit und den geforderten Schutz der Fahrzeuge sicherstellen.

6. Umgebungsgestaltung und Freiraum

Das landschaftsarchitektonische Konzept konzentriert sich auf die Aufwertung der Aussenbereiche und der dazugehörigen Zugänge an der Grenzstrasse und der Lägerstrasse. Ziel ist es, die neuen funktionalen Anforderungen kohärent in die bestehende Struktur des Grundstücks zu integrieren.

Die Gestaltung sieht eine organische Reorganisation der Freiräume vor: Die strategische Platzierung der Auto- und Fahrradstellplätze wurde so konzipiert, dass Ordnung und Sicherheit gewährleistet sind. Gleichzeitig wird die Schaffung von Ruhebereichen sowie eines ausgestatteten Spielbereichs für Kinder gefördert, die als soziale Treffpunkte und Begegnungsorte dienen. Die Umsetzung eines durchdachten Bepflanzungskonzepts mit sorgfältig ausgewählten Baum- und Straucharten erfüllt eine doppelte Funktion: Einerseits mindert es die visuelle Wirkung der Service-Infrastrukturen; andererseits fördert es aktiv das Wohlbefinden der Bewohner, indem die Aussenbereiche als natürliche Erweiterung des Wohnraums erlebbar gemacht werden.

Das Endergebnis ist eine neu strukturierte Umgebung, in der die notwendige Mobilitätsinfrastruktur harmonisch mit den Aufenthalts-, Spiel- und Erholungszonen verschmilzt und den Bewohnern eine Wohnumgebung von hoher Qualität bietet.

7. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (GEAK plus)

Das Sanierungs- und Umbauprojekt verfolgt hohe Standards in Bezug auf Energieeffizienz und ökologische Nachhaltigkeit, mit dem Ziel, den ökologischen Fussabdruck des Gebäudes zu minimieren und die bestehende Bausubstanz aufzuwerten. Die Strategie basiert auf einem Kernprinzip der Nachhaltigkeit, nämlich der Optimierung der grauen Energie, indem der Weg einer erhaltenden Sanierung gegenüber einem Abbruch und Neubau gewählt wird. Um diese ökologische Vision umzusetzen, sieht das Projekt eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle, einen geringen Wärmebedarf, eine effiziente Haustechnik sowie den Einsatz erneuerbarer Energien vor.

Insbesondere ist auf dem Dach die Installation einer Photovoltaikanlage geplant, die mindestens 70 % der thermischen Dachfläche abdecken soll, um die Eigenproduktion von sauberer Energie zu maximieren und gleichzeitig einen hohen Wohnkomfort für die Bewohner zu gewährleisten.

Das Steildach wird saniert, indem eine kombinierte Wärme- und Schalldämmung aus Steinwolle und Holzfasern eingebracht wird, während an der Deckenunterseite zu den unbeheizten Kellerräumen eine Mineralplatte (Mehrschicht-Leichtbauplatte) zur Eindämmung der Wärmeverluste angebracht wird. Schliesslich werden die originalen Fenster durch moderne Fenster ersetzt, um ein gesundes, komfortables und langfristig beständiges Innenraumklima zu garantieren.

Aus administrativer und planerischer Sicht wird das gesamte Energieprojekt auf der offiziellen Plattform EVEN erarbeitet und eingereicht. Die entsprechenden Systemnachweise wurden von der Ecocontrol SA gemäss der Norm SIA 380/1 erstellt.

8. Haustechnik und Brandschutz

Die Haustechnik und die elektrischen Anlagen werden einer umfassenden technologischen Modernisierung unterzogen, um die Gesamtleistung der Liegenschaft zu optimieren und eine maximale Betriebseffizienz zu gewährleisten. Bezüglich der Heizungsanlage wird die bestehende Gasheizung komplett rückgebaut und durch eine neue, hocheffiziente zentrale Wärmepumpenanlage ersetzt, welche für die gemeinsame und optimale Versorgung der beiden Gebäudeteile in Baden und Wettingen ausgelegt ist. Der neue Wärmeerzeuger wird im Untergeschoss platziert, wo gezielte Schallschutz- und Entkopplungsmassnahmen ausgeführt werden, um die Schallübertragung zu minimieren und die gesetzlichen Lärmschutzvorschriften lückenlos einzuhalten. Die bestehende Deckenstrahlungsheizung wird im Zuge dieser Arbeiten ersetzt durch moderne Heizkörper in den Wohnungen. Zudem werden die Elektroinstallationen vollständig erneuert; das Projekt sieht neue Hauptverteiler sowie neue Unterverteiler für jede einzelne Wohneinheit vor.

Es wurde eine Kanalinspektion der bestehenden Leitungen durchgeführt, um den genauen Abnutzungsgrad zu erfassen und ein entsprechendes Sanierungskonzept auszuarbeiten. Das neue Entwässerungsprojekt sieht eine konsequente Trennung von Schmutzwasser und Regenwasser vor. Das saubere Regenwasser wird über zwei Versickerungsanlagen an den tiefsten Punkten des Grundstücks direkt vor Ort im Untergrund versickert. Des Weiteren wird das bestehende, perimetrale Gebäudedrainagesystem angepasst, um die Fundamente dauerhaft vor Feuchtigkeit zu schützen, und mit dedizierten Kontroll- und Spülschächten ausgestattet. Zum Objektschutz des Gebäudes gegen Hochwassergefahren im südlichen Bereich des Grundstücks sind bauliche Massnahmen vorgesehen: die Türen zwischen den Garagen und den angrenzenden Kellerräumen im Untergeschoss werden druckwasserdicht zugemauert, um dem Wasserdruck standzuhalten, während die Steckdosen und elektrischen Installationen auf eine höhere, hochwassergeschützte Ebene verlegt werden. Zusätzlich werden wasserdichte Schachtabdeckungen vorgesehen und ein Rückstauventil installiert, um das Eindringen von rückstauendem Wasser aus dem Kanalisationsnetz in das Gebäudeinnere zuverlässig zu verhindern.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes stellen die beiden neuen Treppenhäuser die einzigen vertikalen Fluchtwege der Liegenschaft dar und sind als sichere Brandabschnitte der Feuerwiderstandsklasse REI 60-RF1 ausgeführt. Die Wohnungseingänge sowie die Türen zu den Kellerräumen im Untergeschoss werden durch den Einbau neuer Brandschutztüren der Klasse EI30 normgerecht saniert. Zur Gewährleistung einer rauchfreien Fluchtwegnutzung im Ernstfall wird im Bereich des Dachausstiegs jedes Treppenhauses eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) mit einer geometrischen Mindestöffnungsfläche von 0.5 m² an der obersten Stelle eingebaut, die über einen Handauslösetaster (RWA-BS) im Erdgeschoss manuell aktiviert werden kann. Die Sicherheit im Gebäude wird zusätzlich durch eine neue, netunabhängige Not- und Sicherheitsbeleuchtungsanlage ergänzt. Schliesslich wird das Mehrfamilienhaus an den neuralgischen Punkten innerhalb der Treppenhäuser mit zugelassenen Handfeuerlöschern ausgestattet, womit das baulich-technische Brandschutzkonzept vollumfänglich erfüllt wird.

9. Entsorgung

Die getrennte Abfallsammlung ist auf den beiden Gebäudeseiten an der Lägerstrasse und der Grenzstrasse – respektive an den Nordost- und Südwestseiten des Gebäudes – vorgesehen. Der Standort liegt ausserhalb der zentralen gemeinschaftlichen Aussenräume und ist für die Entsorgung gut erreichbar. Dadurch werden die gemeinschaftlich genutzten Bereiche entlastet und die Zugänglichkeit für den Betrieb sowie die Leerung sichergestellt.

10. Schutzräume

Im Zuge der Gebäudesanierung bleibt eine Erhöhung der massgebenden Zimmerzahl aus; der bisherige Bestand von 60 Zimmern erfährt stattdessen eine Reduktion auf insgesamt 59. Gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben entfällt somit die Pflicht zur Schaffung zusätzlicher Schutzplätze. Dieser Sachverhalt wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Departement Gesundheit und Soziales des Kantons Aargau (Sachbearbeiterin: Frau Sereina Rihner) formell abgeklärt. Wie bestätigt und im beiliegenden Ersatzbeitragsformular entsprechend dokumentiert, ist für dieses Bauvorhaben aufgrund der fehlenden Zimmererhöhung kein Schutzraum-Ersatzbeitrag zu leisten.

11. Schadstoffuntersuchung

Basierend auf den Schadstoffdiagnosen der Firma IPRAC Consulenze für die Gebäude in Baden und Wettingen wurde Asbest ausschliesslich in bestimmten Bodenbelägen der Wohnungseingangsbereiche und der Küchen nachgewiesen.

Ein Asbestrisiko konnte hingegen für die Kleber der Sockelleisten in den Küchen sowie für sämtliche Wand- und Bodenbeläge, Kleber und Verputze in den Badezimmern ausgeschlossen werden. Zudem wurde das Vorkommen anderer Schadstoffe wie PCB, Blei oder Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nicht festgestellt. Folglich ist vor Beginn der geplanten Abbruch- und Renovationsarbeiten eine fachgerechte Sanierung der betroffenen Bereiche durch ein spezialisiertes Unternehmen unter strikter Einhaltung der geltenden Vorschriften zwingend erforderlich.