

Baden-Wettingen

Mittwoch, 6. Mai 2026

Andreas Fretz

Das Interesse am Verenaäcker-Areal im Badener Römerquartier ist ungebrochen gross. Der mit 100 Stühlen bestückte Saal im nahe gelegenen Hotel Du Parc war am Montagabend gut gefüllt. Das Baukonsortium, das im Dezember 2024 mit einer unangekündigten Baumfällaktion noch den Unmut der Quartierbevölkerung auf sich gezogen hatte, informierte über einen wichtigen Schritt: die öffentliche Mitwirkung am Gestaltungsplan.

Sogar der ehemalige ABB-Schweiz-Chef Edwin Somm, mittlerweile 93 Jahre alt, war unter den Zuhörern. Wie viele andere wollte auch er wissen, wie es auf dem 20'000 Quadratmeter grossen Areal weitergeht, das die ABB Ende 2023 an das Baukonsortium verkauft hatte.

In den vergangenen Monaten hat sich die Planung für das Wohnbauprojekt stark weiterentwickelt. Die Bauherrschaft war so weit, den Gestaltungsplan und das Richtprojekt vorzustellen. Die Mitwirkung dauert bis zum 5. Juni. Bis dann kann die Bevölkerung Anregungen, Hinweise oder Vorschläge zur Planung einbringen.

Konsortium investiert rund 200 Millionen Franken

Ziel des Konsortiums ist es, das Areal zu entwickeln und rund 180 Wohnungen auf den Markt zu bringen. Hinter dem Konsortium stehen die Boss Real Estate AG (Fislisbach), die Sofranto Bau AG (Wettingen), die Rewa Immobilien AG (Baden-Dättwil), die Terra Bau AG (Wettingen) und die Tres Invest AG (Wollerau). «Gegen 200 Millionen Franken beträgt das Investitionsvolumen inklusive Landerwerb», sagte Alex Krauz von der KMP Architektur AG, die zusammen mit der Markstein AG für die Entwicklung des Projekts zuständig ist.

Das Quartier war im 19. und 20. Jahrhundert geprägt von Villen und Parkanlagen. Die Villa Langmatt ist bis heute ein Zeit-



Zwischen Villa Langmatt (unten rechts) und SBB-Gleisen: Die fünf geplanten Baukörper der Verenaäcker-Siedlung. Visualisierung: zvg

180 neue Wohnungen im Villenquartier

Die Pläne werden immer konkreter: An einem Infoanlass wurden Gestaltungs- und Richtplan für das Verenaäcker-Areal in Baden vorgestellt.

zeugin dieser florierenden Epoche. Auf dem Verenaäcker war zu dieser Zeit die Gärtnerei und die Baumschule der Langmatt beheimatet.

Die Neubebauung des Areals soll den ursprünglichen Charakter dieser Garten- und Parklandschaft wieder aufnehmen, wie Architekt Lorenz Baumann schilderte. Bereits vor rund fünfzehn Jahren hatte die

frühere Besitzerin, die ABB, einen Studienwettbewerb ausgeschrieben, aus dem Baumann Roserens Architekten (Zürich) als Sieger hervorgegangen waren. Das neue Konsortium hält an diesem Projekt fest, das Architekturbüro wurde vor rund einem Jahr in Baumann Bürgi umbenannt.

Fünf Baukörper sind auf dem Areal geplant. Sie stehen

senkrecht zur angrenzenden Römerstrasse. Architekt Lorenz Baumann sagte: «Aufgrund der gebrochenen Geometrie der fünf Baukörper wird eine Lösung erreicht, bei welcher möglichst viele Wohnungen von einem Blick in den nahen Park der Villa Langmatt und von einer Weitsicht in die umgebende Hügellandschaft profitieren können.»

Auf die fünf Baukörper verteilen sich relativ gleichmässig 172 Wohnungen mit 2 1/2 bis 5 1/2 Zimmern. Die Verantwortlichen betonten, dass der Grössteil, nämlich 73 Prozent, aus 3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen besteht. Konkret entstehen 22 2 1/2-, 55 3 1/2-, 71 4 1/2- und 16 5 1/2-Zimmer-Wohnungen. Viele der Wohnungen verfügen über eine doppelstöckige Log-

gia. Insgesamt wird mit rund 350 Bewohnern gerechnet.

Zudem ist im westlichsten Gebäude ein Kindergarten geplant, den die Stadt betreiben kann. In diesem Gebäude entstehen voraussichtlich Mietwohnungen, in den anderen vier Gebäuden werden Eigentumswohnungen zum Verkauf ausgeschrieben. Zusätzlich gibt es je vier Ateliers und Wohnateliers. Auf dem Areal, das sich in der Zone W3 (Wohnen, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen) befindet, kann eine anrechenbare Geschossfläche von rund 25'000 Quadratmetern realisiert werden.

Tiefgarage mit Platz für 192 Autos und 525 Velos

Die Gebäude bestehen aus fünf Vollgeschossen und einem Attikageschoss. Insgesamt beträgt die Höhe rund 18,5 Meter. Die Fassade wird, inspiriert von den Dachziegeln der Villa Langmatt, aus rot-orangen Klinkerplatten bestehen. Dadurch entstehe ein schöner Kontrast zur grünen Bepflanzung, so Baumann. Horizontale Sichtbeton-Linien markieren die Stockwerksgrenzen.

Fuss- und Velowege führen über und durch das Areal. Eine sogenannte Rue Intérieure verläuft quer durch das Gelände unter den Gebäuden hindurch. In der Tiefgarage, die von der Römerstrasse zugänglich sein wird, entstehen 192 Parkplätze für Autos, 19 für Motor- und 525 für Fahrräder. Zudem ist eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern geplant. Im Gestaltungsplan wird ein Bereich für eine Personenunterführung freigehalten. Der Zugang zur bestehenden Unterführung Richtung Baden Nord und zum Bahnhof wird aufgewertet.

Mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans rechnen die Verantwortlichen Ende 2027, mit der Baubewilligung im Idealfall in der zweiten Jahreshälfte 2028. Der Baustart könnte dann Anfang 2029 erfolgen. Der Erstbezug wäre in der zweiten Jahreshälfte 2031 möglich.