



Wohnen unter dem Wahrzeichen

Neue Häuser unterhalb der Ruine Stein verdichten den Schlossberg.

In den vergangenen zwei Jahren gesellten sich zwei neue Miethäuser zur rosaroten Stadtvilla gleich unterhalb der Schlossruine in Baden.

Bild: Raphael Dupain

Sibylle Egloff Francisco

Vom Schlafzimmerfenster aus direkt auf die Ruine Stein blicken: Das ist am Schlossbergweg 6b und 6c neu aus nächster Nähe möglich. Unterhalb des Badener Wahrzeichens sind in den vergangenen zwei Jahren zwei Einfamilienhäuser entstanden. Zudem wurde die dort seit 1923 bestehende Stadtvilla renoviert. Nun ist das besondere Immobilienprojekt für rund 5 Millionen Franken an prominenter Lage fertiggestellt.

«Wir konnten das Stadtbild und die alte Villa für uns, die nächste Generation und für Baden erhalten», sagt Matthias Meuwly. Er, sein Bruder Christian Meuwly und Cousin Reto Saboz haben das 2000 Quadratmeter grosse Anwesen im Hangquartier am Schlossberg von ihren Müttern geerbt.

Im Familienbesitz ist die Liegenschaft seit 1948. Damals erwarb Arthur Ryffel, der Grossvater der heutigen Bauherren und ehemalige KV- und Handelsschule-Rektor, die Liegenschaft.

«Für uns hat die Stadtvilla eine grosse Bedeutung, sie ist unser alter Familiensitz», sagt Christian Meuwly. «Unsere Mütter sind in diesem Haus aufgewachsen und wir haben unsere Kindheit hier verbracht.» Deshalb stand es ausser Frage, den klassizistischen Bau aus der Feder des überregional bekannten Architekten Hans Löpfe abzureissen und einen Neubau zu errichten. Das wäre theoretisch möglich gewesen. Das rosarote Haus ist nämlich nicht denkmalgeschützt.

Bei der Sanierung entstand viel Neues im alten Haus. Der Estrich wurde in eine Dachwohnung umgewandelt. Das Gebäude beherbergt zudem ein Studio mit Gartenterrasse im Sockelgeschoss, wo sich früher die Waschküche befand. Die herrschaftlichen Räume der Villa, mit denen die Erben viele Kindheitserinnerungen verbinden, wurden in einer 5,5-Zimmer-

Wohnung auf zwei Etagen zusammengefasst. Die Miete beträgt 4080 Franken ohne Nebenkosten.

«Damit sich die Renovation für uns finanziell lohnt, kamen wir auf die Idee, auf dem grossen Landstück zusätzlichen Wohnraum zu schaffen», sagt Reto Saboz. Dieser steht nun in Form zweier schlanker 4,5-Zimmer-Einfamilienhäuser auf drei Etagen mit insgesamt je 125 Quadratmetern Wohnfläche unterhalb der Schlossruine. «Die Verdichtung auf diese Art und Weise, mit einer Kombination zwischen Traditionellem und Modernem, finden wir ansprechend und spannend», sagt Saboz.

Architekt baute schon den Bahnhof Basel um

Das spezielle Projekt an die Hand genommen hat der gebürtige Wettinger Philippe Bürgler vom Zürcher Architekturbüro Menzi Bürgler Kuithan Architekten. Bürglers Büro hat unter anderem den mehrjährigen Umbau des denkmalgeschützten Bahnhofs Basel begleitet.

Diese Erfahrung war von Vorteil. Die neuen Badener Einfamilienhäuser liegen in der Villenzone, eines davon auf der Grenze zur Freihaltezone. «Das hat das Projekt flächenmässig

stark eingeschränkt», sagt Bürgler. Weil es sich bei der Ruine Stein um ein kantonales Denkmal handelt und sich die Neubauten im Umgebungsschutzbereich befinden, holte der Architekt auch die Kantonale Denkmalpflege mit ins Boot.

Und nicht nur das: Auch die Stadt Baden und die Stadtbildkommission hatten ein Wörtchen mitzureden. «Es war ein langer Weg. Vom ersten Brainstorming bis zur heutigen Vollendung brauchte es acht Jahre», sagt Matthias Meuwly.

Die Nähe zur historischen Stätte sorgte bei den Aushubarbeiten für eine archäologische Überraschung. «Wir sind auf eine 80 bis 100 Zentimeter dicke Schicht aus Gestein von der Burg Stein gestossen», erzählt Philippe Bürgler. «Während des zweiten Villmergerkriegs 1712 wurde die Festung von den Bernern und den Zürchern zerstört. Das Abbruchmaterial landete hier auf dem Schlossberghang.» Die Bauarbeiten konnten nichtsdestotrotz ohne Verzögerung weitergehen. «Das Material galt

als nicht archäologisch wertvoll, wir hatten Glück», so Bürgler. Wert gelegt hat der Architekt darauf, dass die einzelnen Häuser aufeinander Bezug nehmen. So dienten etwa die schachbrettartigen schwarz-weissen Bodenplatten im Eingangsbereich der Stadtvilla als Vorbild für die Badezimmerplättli in den Neubauten.

Auch die rosarote Farbe der Untersicht der Dachvorsprünge ist an die Farbe der alten Villa angelehnt. Als farbliche Vorlage diente dafür das über 300-jährige Rebhüsi, das am Schlossbergweg liegt und ebenfalls zum Anwesen gehört. Ein Ganzes bilden die neuen Häuser und die Stadtvilla auch energietechnisch. Von der Indach-Photovoltaikanlage auf den Neubauten und der Erdsonde profitieren alle Wohneinheiten.

Mietende sollten möglichst auf ein Auto verzichten

Umweltfreundlich ist nicht nur die Energiegewinnung, sondern auch der Baustoff der neuen Häuser. «Wir setzten auf Hanfkalkstein als Dämmmaterial. Der Rohstoff aus Südtirol wächst und bindet CO₂. Das ist eine Neuheit», sagt Bürgler. Ökologisch ist auch das autoreduzierte Konzept des Ensembles am Schlossbergweg 6. «An dieser Lage war es nicht möglich, eine Tiefgarage zu bauen», sagt Matthias Meuwly.

Speziell ist überdies die Ausrichtung der Häuser. «Sie wurde so gewählt, dass trotz Nähe eine Privatsphäre da ist. Man sieht von den Häusern nicht direkt in die Stube oder in die Bäder der Stadtvilla oder umgekehrt», erklärt Bürgler. Und auch die freie Sicht auf die Dächer der Altstadt bis zur Lägern und zum Schloss Schartenfels ist aus dem zweiten Stock beider Neubauten gegeben.

Der Blick aus dem Fenster offenbart aber auch das neueste Bauprojekt am Schlossberghang. Gleich neben dem Grundstück Richtung Schlossbergtun-

nel und Bruggerstrasse ragen Bauprofile aus den Häusern. Vier sollen abgerissen werden. Sie sollen einer Villa und einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen Platz machen. Aktuell liegt das Vorentscheidgesuch noch in Bearbeitung beim Stadtrat. Laut der Abteilung Bau sind keine Einwendungen eingegangen.

Weniger schlankes Bauprojekt gleich daneben

«Wir hätten nichts dagegen gehabt, wenn dieses Bauprojekt in ähnlich schlankem und Stadtbild-verträglichem Rahmen wie unseres daherkommen würde. Doch wir verstehen, dass Verdichtung mehrheitlich immer noch Abbruch und Neubau bedeutet», sagt Matthias Meuwly.

Für die Wohnungen in der Stadtvilla haben die Bauherren bereits Mieterinnen und Mieter gefunden. Am Samstag ist Bezugstermin. Noch nicht vergeben sind die beiden Einfamilienhäuser. Die monatliche Miete beträgt dafür 4400 beziehungsweise 4500 Franken ohne Nebenkosten. «Wir wissen, dass das teuer ist. Aber das sind leider die üblichen Preise zwischen Winterthur und Baden», sagt Matthias Meuwly.

Er, sein Bruder und Cousin sind sicher, dass sich Leute finden, die sich ebenfalls in ihre Kindheitsoase verlieben werden. «Wir sind erleichtert und freuen uns, dass das Projekt zu einem Abschluss kommt.» Froh sind sie auch, dass sie dafür den Segen ihres verstorbenen Grossvaters haben. Christian Meuwly sagt: «Die Baubewilligung haben wir am 9. April erhalten, am Geburtstag unseres Grossvaters. Ein klares Zeichen, dass er damit einverstanden ist.»



Die Bauherren Reto Saboz, Christian Meuwly und Matthias Meuwly haben das Anwesen von ihren Müttern geerbt. Bilder: Andrea Zahler



Der Estrich der Stadtvilla mit Baujahr 1923 wurde in eine Dachwohnung umgewandelt.



Plättli wie im Villa-Eingang finden sich auch in den Neubauten.



Weitere Bilder der Häuser und ein Video finden Sie unter dem QR-Code oder auf www.badenertagblatt.ch.