

Abstimmungsempfehlung zur Teilrevision BNO „Limmatknie“

An den Einwohnerrat der Stadt Baden

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
Sehr geehrter Herr Präsident (2012),
Sehr geehrte Damen und Herren,

Die IG ‚schöner baden‘ empfiehlt Ihnen, die Teilrevision BNO „Limmatknie“ abzulehnen und den Stadtrat zu beauftragen, diese nochmals zu überarbeiten. Die BNO muss städtebauliche Regeln definieren, die **eine angemessene Entwicklung des Bäderquartiers sicherstellen**. Das vorliegende Projekt ist aus der heutigen Perspektive **überdimensioniert** und bringt **erheblichen Mehrverkehr ins Kurggebiet**. Zudem ist das Projekt im Bädermarktangebot **zu wenig diversifiziert**. Die **wirtschaftlichen Risiken** für die Stadt sind **nicht abzuschätzen**. Die geplanten Neubauten nehmen zudem wenig Rücksicht auf den ältesten Stadtteil von Baden, sondern **dominieren und besetzen das Bäderquartier in krasser Weise**. Eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Bäderquartiers würde mit dem vorliegenden Projekt auf Jahrzehnte hinaus verbaut.

Motivation der IG ‚schöner baden‘

Die IG ‚schöner baden‘ setzt sich für ein lebendiges Bäderquartier ein und hat darum die Entwicklungen im Bäderquartier intensiv begleitet. Die Zukunft des Quartiers und der gesamten Stadt wird mit den geplanten Anpassungen der BNO unwiderruflich beeinflusst. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen die Fakten und die zu lösenden Probleme nochmals in kurzer Form darlegen.

Rückblende: Zu gross geplant

Nach Jahrzehnten des schleichenden Niedergangs ist eine **Aufwertung und Belebung des Bäder- und Hotelbetriebs im Bäderquartier dringend nötig**. Das Engagement der Verena Hof AG ist zu begrüßen. Leider wurde aber die Planung im Bäderquartier auf Basis einer unhinterfragten Marktstudie und einer nie fertig gestellten städtebaulichen Machbarkeitsstudie vorangetrieben. So wurde eine Zielgrösse von **jährlich 500'000 Besucherinnen und Besuchern** festgelegt. Dies entspricht dem Massenbad „Alpamare“ und dem neuen, schlecht rentierenden „Aquabasilea“. Zum Vergleich: Das heutige Thermalbad verzeichnet jährlich rund 120'000 Eintritte.

Die Spielregeln werden dem Projekt angepasst

Unter diesen Vorbedingungen wurde ein nicht-öffentlicher Architektur-Wettbewerb durchgeführt, welcher gemäss Aussagen von Herrn Benno Zehnder wunschgemäss mit dem Sieg des Projekts von Mario Botta endete. Viele äusserten sich glücklich, dass endlich etwas geht und ein allseits bekannter Architekt zum Zug kommt. Nach erfolgter Ausarbeitung des Projekts durch das Büro von Mario Botta wurde jedoch augenscheinlich, dass dieses Projekt nicht zu den bestehenden Regeln im Bäderquartier passt. **Auf Biegen und Brechen** muss nun die Stadt Baden die **Planungsinstrumente an das vorliegende Projekt anpassen**. Die Stadt lässt sich von der Verenahof AG und ihren unbekanntenen Investoren zu sehr einspannen und verschenkt somit ihren Handlungsspielraum.

Keine Qualitätskontrolle

In dieser Vorlage der Teilrevision BNO „Limmatknie“ fehlen Rahmenbedingungen und Regeln, die eine städtebaulich passende Lösung ermöglichen. Die BNO sagt aus, dass die Qualitäten durch die Gestaltungsplanvorschriften definiert würden. Auch hier fehlen aber die **städtebaulichen Regeln**. Zudem fehlt eine **unabhängige** qualitätssichernde Kontrolle. Die Stadt war nicht Willens, den nach Baugesetz erforderlichen Bericht zum städtebaulichen Mehrwert des Gestaltungsplans von unabhängigen Experten verfassen zu lassen. Sie beauftragte Andrea Bassi und Stefan Rotzler, die beide Teil der Jury des Studienauftrags-Verfahrens waren und somit befangen sind. **Der Expertenbericht ist somit ungültig und kann den Gestaltungsplan „Limmatknie“ nicht legitimieren.**

Kritikpunkte wurden nicht in die Planung aufgenommen

Verschiedene von der Stadt Baden und der Verenahof AG unabhängige Fachleute (u.a. der Aargauer Heimatschutz) äusserten konstruktive Kritik. Im Rahmen des zweiten Mitwirkungsverfahrens wurden diese **Kritikpunkte** und entsprechende **Verbesserungsvorschläge** für die Anpassung der Planungsinstrumente der Stadt Baden schriftlich mitgeteilt. Leider wurde aus Rücksicht auf den Projektentwickler Benno Zehnder („Entweder dieses Projekt oder keines“) keiner dieser Punkte **in die BNO aufgenommen**.

Warum die Teilrevision BNO „Limmatknie“ abgelehnt werden soll

Baden soll sein städtebauliches Erbe pflegen und erneuern, dies jedoch unbedingt mit Augenmass und Qualitätsbewusstsein. **Das aktuelle Projekt der Verenahof AG passt auf eine grüne Wiese, jedoch nicht ins kleinräumige Bäderquartier.** Die BNO muss hier entsprechende Leitlinien setzen.

Die wichtigsten Kritikpunkte und Mängel des vorliegenden Projekts:

- Die Grösse des geplanten öffentlichen Bades wurde von der Stadt Baden nie oder zu spät hinterfragt, die daraus **entstehenden Probleme** wurden bisher grösstenteils **ignoriert**.
- Wenn drei- bis fünfmal so viele Personen das Bad besuchen sollen, wird dies zu **massiv mehr Verkehr für das Bäderquartier und die umliegenden Wohnquartiere** führen. Die vorliegende Verkehrsstudie bestätigt, dass der gesamte Mehrverkehr durch die schon stark belasteten Achsen der Stadt ins Limmatknie geführt werden soll und für die Quartiere negative Auswirkungen zu befürchten sind.
- Die aktuellen Wirtschaftsprognosen verheissen für die mittelfristige Zukunft alles andere als ein grosses Wachstum. Was geschieht, wenn der Businessplan der Verena AG und der Thermalbad Zurzach AG nicht aufgeht? Welche Auswirkungen hat ein **unrentables, zu gross geplantes Bad** auf die **Finanzen und das Image der Stadt Baden**? Weshalb wurde nicht in der Grössenordnung „Therme Vals“ oder „Thermalbad Zürich“ mit einer späteren Ausbauoption geplant?
- Der Kurort Baden verfügt über eine **einzigartige Geschichte und Wasserqualität**. Das vorliegende Projekt **trägt dem keine Rechnung**. Dabei wäre eine **Diversifizierung** gegenüber umliegenden Bädern (Schinznach Bad, Bad Zurzach, Rheinfelden und Zürich) dringend notwendig.
- Die Stadt Baden verdankt ihren Namen und ihren Ursprung den Bädern. Umso unverständlicher ist es, dass die **Badener Stimmbevölkerung** bisher keine Stellung beziehen konnte – obwohl die Infrastruktur für das neue Bad mit Steuergeldern in zweistelliger Millionenhöhe angepasst werden soll.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: info@schoenerbaden.org

Baden, 22. Januar 2012