

Hier entsteht ein neuer Stadtteil

Baden Sondernutzungsplan «Bäder» geht in Mitwirkung, Bau- und Nutzungsordnung zur Auflage

VON ROMAN HUBER

Während Jahren wurde geplant und entwickelt. Für die Bevölkerung indes gab es wenig sichtbare Resultate. Obschon sich Architekt Mario Botta sehr zurückhaltend gegenüber den heutigen Darstellungsmöglichkeiten zeigt, liefert er mit seinen Visualisierungen viel Informationen. Sie zeigen das Richtprojekt des neuen Thermalbades mit unterirdischer Parkierung, wie es demnächst als Bestandteil im Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt wird. Noch nicht so weit ist laut Angaben der Stadt das projektierte Wohn- und Ärztehaus im Limmatknie. Am Baukörper, der auf vier Geschosse (plus Attika) reduziert worden ist, wird weitergeschliffen, wobei Höhe und Mantellinie festgelegt sind.

Die Stadt leistet ihren Beitrag

Die Verena AG verhilft mit ihren Projekten und dem Botta-Bad der Stadt zu einem neuen Stadtteil. Der grosse Bäderbau – für den Benno Zehnder, VR-Präsident Verena AG, den Gesellschaften Thermalbäder AG gesichert hat – wird den Gästeteil mit einer Aussen- und Innenbadeanlage mit Sauna- und Beautybereich beherbergen. Damit erfolgt auch eine städtebauliche Trennung zum alten Bäderquartier, wo die weiteren Nutzungen einquartiert sind.

Die Betreiber sind weitgehend bekannt. Die Stiftung Bad Zurzach sowie die Reha-Clinic konnten in der neu gegründeten Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach und Baden als Partner gewonnen werden. Sie werden das neue Bad bzw. Klinikteil mit Hotel betreiben. Für diese beiden Projekte steht die Verena AG als Partnerin zurzeit mit institutionellen Anlegern aus der Schweiz in Verhandlung.

Die Stadt gedenkt den aufgewerteten Ochsenpark von der Verena AG zu übernehmen. Sie wird sich im öffentlichen Raum, so unter anderem beim Kurplatz, engagieren. Laut Stadtmann Stephan Attiger prüfe der Stadtrat zudem, ob eine operative Beteiligung am Parkhaus oder am Badbetrieb für die Stadt Sinn mache.

Blick auf die Bäderlandschaft im Vergleich

	Baden alt	Baden neu	Zurzach	Schinznach alt	Schinznach neu	Aqua Basilea	Bern Aqua	Sole Uno Rheinfelden
Wasserfläche m ²	415	990	1260	669	900	1858	2000	760
Saunabereich m ²	20	592	590	779	879	1480	1200	–
Fitness m ²	–	–	590	–	90	920	900	F-Center
Restauration m ²	95	485	910	200	unbekannt	934	unbekannt	unbekannt
Parkplätze	200	183	400	339	339	700	P-Haus	320



Visualisierung des Botta-Baus mit Sauna-, Beauty- und Gastroteil, hinten der Eingangsbereich.

ZVG

■ BÄDERPROJEKTE: «SEIT 2006 IST SCHON EINIGES GEGANGEN»

Mit dem **Studienauftrag** der Stadt an das Architekturbüro **Max Dudler** im Jahr 2006 ist im Bädergebiet eine neue Entwicklung eingeleitet worden. Massgebend für deren Weiterverfolgung war ein **Handwechsel** bei der Eigentümerschaft der **Verena AG**. Zusammen mit ihr konnte die Stadt ab Herbst 2006 ein gemeinsames Vorgehen

starten. 2007 legte die Verena AG das **Nutzungskonzept** vor, das nebst dem Bad ein Ärztezentrum, Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe und ein Boutiquehotel vorsah. Im selben Jahr startete die Verena AG mit der Stadt die **Vorstudien zur Erschliessung und Parkierung**. Im Jahr 2008 erfolgten weitere Abklärungen

für einen Studienauftrag, der Einwohnerrat sprach einen Kredit von 660 000 Franken. Im November wurde der Studienauftrag an fünf Büros vergeben; das **Architekturbüro Mario Botta** ging 2009 als Sieger hervor. Die Stadt Baden leitete die **Revision** des gemeindeübergreifenden **Entwicklungsrichtplans Bädergebiet, Bau-**

und Nutzungsordnung und die **Sondernutzungsplanung** ein. Die **archäologischen Untersuchungen** wurden vorangetrieben. Die Verena AG renovierte die **Dépendance Ochsen** und siedelte eine Computerfirma ein. Der Umbau der **Dépendance Bären** ist im Gange, ebenso der Bau des **Hauses im Park**. (-RR-)