

IG schöner baden  
Christoph Lüber  
Stockmattstrasse 29  
5400 Baden

Baden, 15. November 2010

Frau  
Ruth Müri  
Präsidentin Einwohnerrat Baden  
Dättwilerstrasse 25  
5405 Baden-Dättwil

### **Anfrage betreffend „Planung Bäderquartier“**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Baden hat 2009 zusammen mit der Grundeigentümerin Verenahof AG beschlossen das Siegerprojekt aus dem gemeinsam organisierten Studienauftrag für eine Thermalbadanlage und eine Wohnüberbauung weiterzuverfolgen. Die Bevölkerung, aber auch die politischen Institutionen, sowie die Begleitkommission Bäder und der Einwohnerrat wurden seit dieser Entscheidung nur noch zurückhaltend über das weitere Vorgehen informiert. Inhaltlich wurde vom Projekt seit diesem Zeitpunkt nicht viel vermittelt. Weder wurden je Aussensvisualisierungen zur Eingliederung in die Umgebung, noch Darstellungen der Innenräume gezeigt. Die mit dem Thermalbad Zurzach verbundene, neu zu gründende Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden soll die Hauptverantwortung für den Badbetrieb der geplanten Thermenanlage im Bäderquartier der Stadt Baden übernehmen, trotzdem kann noch kein Investor mit Namen genannt werden. Der Gesundheits- und Thermen-Tourismus hat in den letzten Jahren eine stetig wachsende Wettbewerbssituation verzeichnet. Es ist daher wichtig, dass die neue Therme sich in diesem Markt mit profilierten Produkten positionieren kann, auch im Interesse der Stadt Baden als Bäderstadt.

Die Bevölkerung wurde bis am 16. Juni 2010 eingeladen am Mitwirkungsverfahren zur Revision der Planungsinstrumente für die Entwicklungen im Bäderquartier teilzunehmen. Bis jetzt wurden weder die mitwirkenden Parteien noch die Öffentlichkeit über die Resultate und die gewonnenen Erkenntnisse informiert. Wir sind im Übrigen der Meinung, dass es falsch ist, ein Planungsinstrument erst dann zu definieren, wenn die Planung bereits gemacht ist.

Die Stadtbehörden vertreten gegenüber dem Projektentwickler, den Investoren und dem Badbetreiber die Interessen der Öffentlichkeit und sind teilweise auch Vertragspartner beispielsweise als Landverkäufer, allenfalls im kleinen Rahmen als Investor, eventuell als Parkhausbetreiber, Umgebungsgestalter, öffentlicher Raumplaner und Verkehrsplaner. Es stellen sich folgende Fragen an den Stadtrat:

- Weshalb wurde in der Grössenordnung 500'000 Badbesucher pro Jahr geplant, auf welche Studie und Erkenntnis stützt sich diese Entscheidung und weshalb ist diese Studie nicht öffentlich zugänglich?
- Weshalb hat der Stadtrat Baden bei einem Projekt, welches für die Entwicklung der Stadt Baden von grosser Bedeutung ist, den § 76 BNO nicht voll ausgeschöpft und weshalb hat die Stadt beim Studienauftragsverfahren nicht auf eine Jury bestanden, welche die Qualität in Architektur und Städtebau garantiert hätte. (von 8 Juroren waren 2 Architekten).

- Weshalb wurde in der Aufgabenstellung nicht von einer Betriebsgrösse von 150'000 - 250'000 Besuchern pro Jahr ausgegangen, welche den bestehenden Platzverhältnissen und Rahmenbedingungen (Quelleleistung, Verkehr, Öffentlicher Raum und Städtebau) gerecht werden könnte?
- Welche Garantien, Abmachungen und Verträge existieren oder sind geplant zwischen der Stadt Baden, der Verenahof AG, der Bauherrschaft oder dem zukünftigen Badbetreiber?
- Was würde ein Konkurs des Badbetriebs für die Stadt bedeuten, wie würde sie reagieren?
- Welche Grundstücksanteile und Immobilien inklusive der verpachteten oder im Baurecht abgegebenen, im Bereich der geplanten Überbauungen der Verenahof AG, sind heute im Besitz der Einwohnergemeinde Baden? Was geschieht mit diesen Grundstücken?
- Ist/sind der Investor/die Investoren für das Badprojekt der Stadt Baden bekannt?
- Wie gross ist der geplante finanzielle Aufwand und Ertrag der Stadt: Studienauftragsverfahren, diverse Aufwertungsmassnahmen (inklusive Massnahmenblätter Revision ERP), weitere Projektkosten (Abteilung Planung und Bau, Verkehr, Marketing, etc), Grundstücksgewinn durch Zonenänderung (Parkzone soll Bäderzone, also Bauzone werden), Abtreten der Trinkhalle.
- Wie will sich die Therme zusammen mit der Stadt Baden eindeutig im Bädermarkt positionieren, so dass die eigenständige Ausstrahlung beibehalten wird und das Thermalbad Baden mit historischem Kontext nicht zu einem Filialbetrieb der Thermalbad Zurzach AG und deren Stiftung wird?
- Mit welchen Massnahmen gedenkt der Stadtrat sicherzustellen, dass das Legislaturziel 5 bezüglich Abwicklung des Mehrverkehrs durch ÖV und Langsamverkehr erreicht werden kann? Ist die Erreichung dieses Ziels mit einem Projekt in dieser Grösse überhaupt möglich?
- Auf welcher rechtlichen Basis wurden die Bewilligungen vergeben, für die teils bereits realisierten Um- und Neubauprojekte der Verenahof AG (Dependance Ochsen, Neubau im Ochsenpark, Dependance Bären) in 100% Büro oder Wohnnutzung (BNO §20 erlaubt 50% nicht Bädernutzung, Wohnen und Kleingewerbebetriebe)?

Im Interesse einer Nachhaltigen Entwicklung des Bäderquartiers und mit dem Ziel eine einzigartige Therme zu ermöglichen, welche die Rahmenbedingungen lokaler und historischer Bezug, hohe städtebauliche Qualität, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit erfüllt sehen wir der Beantwortung der gestellten Fragen entgegen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen  
IG schöner baden

Christoph Lüber

Mathias Schickel

Daniela Dreizler

Fränzi Biedermann

Selina Rasmussen