

10. Januar 2011

## **Der Stadtrat an den Einwohnerrat**

**69/10**

**Anfrage Christoph Lüber und Mitunterzeichnende vom 15. November 2010 betreffend ;  
Beantwortung**

---

### **1 Einleitung/Rückblick**

Die Verena Hof AG (VHAG) beabsichtigt schon länger, das bestehende Thermalbad durch eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Badeanlage im Bereich Limmatknie zu ersetzen. Im Dezember 2005 reichte sie dem Stadtrat ein Baugesuch und die dafür erforderliche Sondernutzungsplanung ein. Die Sondernutzungsplanung berücksichtigte die öffentlichen Interessen trotz vorgängiger Begleitung der Planung und entsprechender Hinweise nicht ausreichend. Der Stadtrat beauftragte deshalb im August 2006 die Abteilung Planung und Bau, die zur Wahrung der öffentlichen Interessen notwendige Überarbeitung der Sondernutzungsplanung selbst an die Hand zu nehmen und eine entsprechende Projektorganisation zu schaffen. Berücksichtigung finden sollte auch ein möglicher Hotelneubau im Bereich des Parkhauses, angrenzend an den Mättelipark.

Zur Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität wurde das hinsichtlich Bädernutzungen erfahrene Architekturbüro Max Dudler beratend beigezogen und mit einer Machbarkeitsstudie und der anschliessenden Überarbeitung der Sondernutzungsplanung beauftragt. Die Machbarkeitsstudie zeigte basierend auf einem historischen Rückblick auf, dass entgegen dem damals gültigen Entwicklungsrichtplan eine an die historische Überbauungssituation anknüpfende, intensivere Nutzung im Bereich des Limmatknies sinnvoll sein könnte und auch der veränderten Situation im Gebiet Goldwand in Ennetbaden Rechnung tragen würde, wo entlang der Badstrasse bereits damals mehrere grosse Bauten vorgesehen waren.

Kurz nach Beginn des Arbeitsprozesses für die Machbarkeitsstudie ergab sich durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse an der VHAG eine neue Ausgangslage. Die städtischen Planungsarbeiten wurden deshalb sistiert, der Auftrag an Max Dudler nach Abschluss der Machbarkeitsstudie Ende 2006 im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst und die Projektorganisation vorübergehend ausser Kraft gesetzt.

**Baden ist.**

Nach einer Überprüfung des Zustands und der Nutzungsmöglichkeiten ihrer Liegenschaften beauftragte die VHAG 2007 eine anerkannte Fachfirma für Badeanlagen, eine Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Entwicklung eigener, betrieblich und wirtschaftlich auf soliden Grundlagen stehender Planungsabsichten zu erstellen. Das im Dezember 2007 vorliegende Ergebnis zeigte ein für die Auftraggeberin überzeugendes Potenzial für eine Projektkonzeption mit 500'000 Besuchern/Jahr als Zielgrösse. Die VHAG konkretisierte ihre Planungsabsichten entsprechend und ergänzte sie mit einer Neubebauung des Bereichs Stadthof mit öffentlichen Nutzungen sowie einer Erweiterung des Wohnraumangebots. Im Hinblick auf die angestrebten Besucherfrequenzen des künftigen Thermalbads und die Bedürfnisse im Bäderquartier beabsichtigte sie zudem eine Erweiterung des Parkplatzangebots. Weiter zeigte sie sich bereit, das seitens der Stadt erwünschte Hotelangebot mit der Reaktivierung und Umnutzung der bestehenden Gebäude Verenhof, Ochsen und Bären bereitzustellen.

Aufgrund der neuen Ausgangslage und der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie des Büros Dudler zeichnete sich ein vertiefter Abklärungsbedarf bezüglich der planungsrelevanten Aspekte wie Raumplanung, Erschliessung, Verkehr und Parkierung, Geologie, Archäologie und Denkmalschutz, Gewässerschutz und Waldabstand ab. Fachspezialisten nahmen diese Arbeiten in Zusammenarbeit mit kantonalen Stellen und der Abteilung Planung und Bau ab Ende 2006 an die Hand, um die für die Entwicklung des Bäderquartiers wichtigen Rahmenbedingungen möglichst rasch festlegen zu können.

Anhand des Wissens- und Erkenntnisstandstands Ende 2007 zeigte sich aus Sicht der Stadt, dass

- eine Neubetrachtung des Perimeters des gemeindeübergreifenden Entwicklungsrichtplans Bäderquartier (ERP) aus dem Jahr 2002 und dessen Revision aufgrund der seitherigen Entwicklung auf Ennetbadener Seite aber auch aufgrund der erstmals fundierten, gesicherten Planungsabsichten der VHAG für eine zeitgemässe Badeanlage auf Badener Seite angezeigt ist;
- Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das Bäderquartier aus raumplanerischer Sicht einerseits und zur Ermöglichung einer wirtschaftlich realistischen baulichen Entwicklung andererseits sinnvoll sind;
- aufgrund der verschiedenen kantonalen und kommunalen Interessen eine Sondernutzungsplanung und als Qualitätssicherungsmassnahme ein Konkurrenzverfahren erforderlich sind.

Die Vorstellungen von Grundeigentümerin und Stadt deckten sich hinsichtlich der Qualitätssicherungsmassnahme anfänglich nicht, da die Grundeigentümerin eine Direktvergabe an einen renommierten Architekten eigener Wahl anstrebte. Letztlich einigten sich die Parteien auf die Durchführung eines Studienauftrags mit fünf von der VHAG und der Stadt gemeinsam ausgewählten Teilnehmenden. Stadt und Grundeigentümerin konnten somit erstmals eine partnerschaftliche Zusammenarbeit und gemeinsam das weitere Vorgehen beschliessen.

Gestützt auf diese neue Situation sowie die vorliegenden fundierten Grundlagen und Rahmenbedingungen wurde dem Einwohnerrat eine Kreditvorlage mit entsprechenden Erläuterungen für einen Beitrag an die Gesamtkosten der Durchführung eines Studienauftragverfahrens und die Erarbeitung der baurechtlichen Planungsgrundlagen für die bauliche Entwicklung im Bäderquartier, Bereich Mättelipark und Limmatknie, unterbreitet. Der Einwohnerrat stimmte an der Sitzung vom 1. April 2008 einem Beitrag von CHF 660'000 an die Gesamtkosten einstimmig zu.

## 2 Beantwortung der Fragen

1. *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?*

Eigentümerin des heutigen Thermalbads und weiterer Liegenschaften im Bäderquartier ist die Verenahof AG (VHAG) mit Sitz am Kurplatz 1, 5400 Baden. Nach dem Wechsel der Eigentumsverhältnisse an der Aktiengesellschaft 2006 überprüfte die VHAG Zustand und Nutzungsmöglichkeiten ihrer Liegenschaften und formulierte die Absicht, das bestehende Thermalbad durch einen zeitgemässen Neubau zu ersetzen.

2007 beauftragte die VHAG die Firma Kannewischer Management AG als anerkannte Fachfirma mit einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für eine detaillierte Planung. Aus einer Markt- und Bestandesanalyse wurde darin ein Potenzial für eine Projektkonzeption mit 500'000 Besuchern/Jahr als Zielgrösse abgeleitet. Die Grundeigentümerin entschied sich, diese Projektkonzeption mit 500'000 Besuchern als maximale Grösse weiter zu verfolgen. Diese maximale Grösse wurde bereits bei der Genehmigung des Beitrags an das Studienauftragsverfahren als Rahmenbedingung übernommen. Der Einwohnerrat stimmte diesem Vorgehen im April 2008 einstimmig zu. Basierend auf diesen maximalen Zahlen wurde auch das Verkehrskonzept erarbeitet. Die künftige Betreiberin geht gemäss den aktuellen Planungen von folgenden Angaben aus: Total 500'000 Besucher, davon sind 60'000 Kombieintritte. Von den 440'000 Besuchern im Vollbetrieb kommen zirka 60'000 aus dem Bäderquartier (Hotel, Rehaclinic), rund 55'000 sind Kindereintritte. Im 5. Betriebsjahr wird mit 325'000 externen erwachsenen Besuchern gerechnet.

Die Stadt ist nicht Auftraggeberin der Studie und somit auch nicht befugt, die Studie zu veröffentlichen. Für Fragen zur Studie steht Herr Benno Zehnder als Vertreter der VHAG zur Verfügung.

2. *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).*

Gemäss § 76 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO) kann der Stadtrat bei grösseren oder schwierigen Bauvorhaben zur Erreichung eines optimalen Projekts die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder die Erteilung von Studienaufträgen verlangen, sofern dieses Ziel anderweitig nicht erreicht werden kann. Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines solchen Wettbewerbs zu beteiligen.

Die Vorstellungen von Grundeigentümerin und Stadt Baden deckten sich anfänglich nicht, da die Grundeigentümerin in Anbetracht der komplexen Aufgabe und im Hinblick auf die dafür notwendige Fachkompetenz und enge Zusammenarbeit eine Direktvergabe an einen renommierten Architekten nach eigener Wahl anstrebte.

Für komplexe Planungsaufgaben mit hohem Investitionsvolumen wie vorliegend ist eine kooperative Planung zwischen Bauherrschaft und Behörde zur Gewährleistung eines zielgerichteten, effizienten Vorgehens zweckmässig. Ohne gemeinsame Basis führen solche Planungsprozesse jedoch erfahrungsgemäss nicht zum Erfolg. Nach eingehender Diskussion legten die Stadt Baden und die VHAG die Form des Konkurrenzverfahrens und die Zusammensetzung der Jury basierend auf der genannten Rechtsgrundlage einvernehmlich fest.

Die Jury bestand aus vier Sachjuroren (je zwei Vertreter jvon Grundeigentümerin und Stadt) und vier Fachjuroren (zwei Architekten, ein Landschaftsarchitekt und einem Badbetreiber). Einsitz hatte zudem eine Architektin als Ersatzfachjurorin. Diese Juryzusammensetzung wurde ergänzt durch nicht stimmberechtigte Fachexperten: kantonaler Kreisplaner, kantonaler Denkmalpfleger, Abteilungsleiter Planung und Bau, Projektleiterin Planung und Bau sowie Berater VHAG. An den Jurysitzungen wurde offen, direkt und intensiv unter Einbezug aller Anwesenden kommuniziert. Bei den Entscheiden gab es jeweils keine Differenz zwischen den Fach- und Sachjuroren. Der Schlusssentscheid zu Gunsten des Projektes Botta wurde einstimmig gefällt.

- 3. Weshalb wurde in der Aufgabenstellung nicht von einer Betriebsgrösse von 150'000 bis 250'000 Besuchern pro Jahr ausgegangen, welche den bestehenden Platzverhältnissen und Rahmenbedingungen (Quelleleistung, Verkehr, Öffentlicher Raum und Städtebau) gerecht werden könnte?*

Die Stadt ist weder Eigentümerin noch Betreiberin des künftigen Bads. Entsprechend liegt die Verantwortung für eine marktfähige Konzeption sowie einen wirtschaftlich tragbaren Betrieb und das damit verbundene finanzielle Risiko nicht bei der Stadt, sondern bei der Eigentümerin und Betreiberin.

Die Grösse eines Thermalbads ist nur bedingt von der Besucherzahl abhängig. Ein zeitgemässes Thermalbad benötigt ein Grundangebot an unterschiedlichen Wasserbecken sowie verschiedenen Angeboten im Bereich Sauna, Dampfbad und Infrastruktur, unabhängig von der Anzahl Besucher. Die Anzahl Jahresbesucher beeinflusst die Grösse eines Thermalbads weniger als die geplante Spitzenkapazität. Diese wiederum hat jedoch - wie erläutert - wenig Einfluss auf das Grundangebot. Von der Spitzenkapazität direkt abhängig sind die Anzahl Garderoben, Sitzplätze und die Zirkulationsflächen. Im Vergleich zu anderen neu erstellten Bädern im In- und Ausland ist das geplante Thermalbad in Baden bezüglich der Grösse unterdurchschnittlich (vgl. Beilage1).

Als Grundlage für das Studienauftragsverfahren liess die Stadt Baden die Verkehrsauswirkungen basierend auf dem damaligen Kenntnisstand und ausgehend von der Zielgrösse von 500'000 Besuchern/Jahr gemäss Machbarkeitsstudie durch die Firma Metron prüfen. Ergebnis war, dass der anhand der vorliegenden Daten prognostizierte Verkehr bei Umsetzung verschiedener Massnahmen (T-30- und Fussgängerzone, Umgestaltungen des Knotens Hasel-/Parkstrasse und des nördlichen Abschnitts der Parkstrasse, Aufwertung der Bäderstrasse und des Kreiselbereichs, Erweiterung des Parkplatzangebots und Parkplatzbewirtschaftung im Bäderquartier, Sicherstellung und geringfügige Optimierung der bestehenden Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Mobilitätsmassnahmen) bewältigt werden kann.

Die Rahmenbedingungen und die Abläufe der Planungsverfahren wurden vor der Durchführung des Wettbewerbs mit der VHAG vereinbart. Der Einwohnerrat stimmte diesen Bedingungen und dem Vorgehen im April 2008 mit der Genehmigung des Kredits von CHF 660'000 einstimmig zu.

- 4. Welche Garantien, Abmachungen und Verträge existieren oder sind geplant zwischen der Stadt Baden, der Verenahof AG, der Bauherrschaft oder dem zukünftigen Badbetreiber?*

Im August 2008 wurde ein Kaufrechtsvertrag zu Gunsten der VAG für die städtische Parzelle 3189, Trinkhalle und Park, abgeschlossen. Die Einlösung des Kaufrechts ist an verschiedene Bedingungen wie das Vorliegen einer rechtskräftigen Sondernutzungsplanung, verschiedene öffentliche Wegrechte, die Neuplatzierung des bestehenden Trinkbrunnens, der Allgemeinheit zugängliche Nutzungen in den Geschossflächen mit direktem Bezug zum Kurplatz oder der

Limmatpromenade und die Umsetzung von 3'000 m<sup>2</sup> Hotelnutzung im Verenaahofgeviert gebunden. Das im Zusammenhang mit dem Bau des Aussenbads des bestehenden Thermalbades gewährte Baurecht auf dieser Parzelle (bis 30. Juni 2030) wird mit der Einlösung des Kaufrechts hinfällig.

Im Planungssperimeter Mättelipark/Limmatknie ist weiter eine Neuregelung der Grundeigentumsverhältnisse im Grundsatz abgesprochen (vgl. Antwort zu Frage 6).

Eine Fussgänger Verbindung vom Kurpark durch den Ochsegarten ins Bäderquartier stellt eine attraktive Ergänzung der Haupterschliessung über die Bäderstrasse und die Limmatpromenade dar. Die VHAG als Eigentümerin der Parkanlage ist bereit, eine Dienstbarkeit für ein öffentliches Wegrecht einzuräumen. Der Ochsegarten ist eine grösstensteils geschützte Parkanlage. Eine Übernahme dieser Gartenanlage durch die öffentliche Hand und deren Zurverfügungstellung zur Benützung durch die Öffentlichkeit wird angestrebt. Entsprechende Gespräche fanden bereits statt.

Das heutige Parkplatzangebot ist für die bestehenden Nutzungen im Zentrum des Bäderquartiers unzureichend. Zur Aufwertung des öffentlichen Raums ist zudem die Aufhebung eines wesentlichen Teils der oberirdischen Parkplätze angezeigt. Die vorgesehenen Neubauten, aber auch der unzureichend abgedeckte Bedarf für bestehende Bauten bedingen eine Erweiterung des Parkplatzangebots. Die Stadt und die VHAG haben mit einer Absichtserklärung im August 2008 vereinbart, das Parkplatzproblem im Bäderquartier gemeinsam zu lösen. Weiter vorgesehen ist, die Bewirtschaftung des Parkhauses an die städtische Bewirtschaftungsanlage anzuschliessen.

Weitere Regelungen folgen in den Sondernutzungsvorschriften im Rahmen der Sondernutzungsplanung, so beispielsweise betreffend Etappierung und Sicherstellung der Gesamtüberbauung, und im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

##### *5. Was würde ein Konkurs des Badbetriebs für die Stadt bedeuten, wie würde sie reagieren?*

Die VHAG plant, nicht alle Parzellen im Eigentum zu behalten. Ziel der VHAG ist, das Bädergebiet zu entwickeln und die Parzellen grossmehrheitlich zu verkaufen. Mit dem Verkauf von Parzellen deckt sich das Interesse der Stadt Baden, das Klumpenrisiko VHAG, die bisher Grundeigentümerin und Betreiberin der Anlagen war, aufzusplitten. Die Entwicklung im Bädergebiet soll künftig nicht mehr von einer Aktiengesellschaft abhängen.

Eine Beteiligung der Stadt Baden an einem Bauprojekt ist zurzeit nicht vorgesehen. Im öffentlichen Interesse sinnvoll könnte in erster Priorität eine Beteiligung am Bau eines Thermalbads oder an einem Parkhaus sein. Zurzeit steht jedoch die Realisierung durch private Investoren im Vordergrund. Aus Sicht der Stadt Baden besteht aber das Interesse, sich an einer Betriebsgesellschaft, die Betreiberin des Thermalbads ist, mit einer Minderheitsbeteiligung von 10 % bis 30 % zu engagieren. Damit könnten auch künftige Interessen der Stadt Baden direkt einfließen. Mit der Stiftung Zurzach steht ein solider Partner als Betreiber in Aussicht.

Da die Bauinvestitionen getrennt von der künftigen Betriebsträgerschaft finanziert werden sollen, hätte ein Konkurs des Badbetriebs nur geringe direkte Auswirkungen auf die Stadt Baden. Eine allfällige Abschreibung der Investition müsste der Investor tätigen. Die Stadt Baden würde sich dafür einsetzen, dass der Betrieb möglichst lückenlos fortgesetzt und eine neue Trägerschaft für den Betrieb gefunden werden kann.

6. *Welche Grundstücksanteile und Immobilien inklusive der verpachteten oder im Baurecht abgegebenen, im Bereich der geplanten Überbauungen der Verena Hof AG, sind heute im Besitz der Einwohnergemeinde Baden? Was geschieht mit diesen Grundstücken?*

Die heutigen Eigentumsverhältnisse sind in der Beilage 2 dargestellt. Grundsatz für die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse im Bereich Mättelipark/Limmatknie ist, die oberirdisch öffentlich benutzbaren Grundstücksanteile neu gestaltet und kostenlos ins städtische Eigentum zu übernehmen, soweit sie es nicht bereits sind: Bereich Tiefgarage im Mättelipark, teilweiser Bereich geplante Promenade, Verkehrsflächen, Kurplatz. Wo notwendig werden unterirdische Überbaurechte (z.B. Bereich Tiefgarage im Mättelipark) oder oberirdische Dienstbarkeiten (Weg- und Zufahrtsrechte) gewährt.

Im Gegenzug sollen städtische Grundstücksanteile, die oberirdisch dem Thermalbad oder dem Wohnungsbau dienen, der VHAG abgegeben werden, sofern sie nicht bereits in deren Eigentum sind. Dies betrifft hauptsächlich die Parzelle 3189, Trinkhalle und Park. Die Erarbeitung eines entsprechenden Vertragswerks inklusive Zusammenstellung der damit verbundenen Investitions- und Investitionsfolgekosten wird an die Hand genommen, sobald eine gesicherte Planungsgrundlage vorliegt.

7. *Ist/sind der Investor/die Investoren für das Bauprojekt der Stadt Baden bekannt?*

Für die Finanzierung der Neubauten ist die VHAG verantwortlich. Im laufenden Planungsprozess nimmt die VHAG die Rolle des Investors selbst wahr. Für die Realisierung des Bads und des Wohnungsbaus ist sie mit mehreren interessierten institutionellen Anlegern im Gespräch. Die Stadt Baden ist im stetigen Austausch mit der VHAG. Es hat sich gezeigt, dass mögliche Investoren das Gespräch mit der Stadt Baden ohnehin suchen.

Wie die VHAG bereits öffentlich bekannt machte, beabsichtigt die Stiftung Bad Zurzach die bestehenden Gebäude Verena Hof, Ochsen und Bären zu erwerben oder zu mieten und als Betreiberin einer Rehaclinic, eines Gesundheitshotels und des Thermalbads zu agieren.

8. *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.), Grundstückgewinn durch Zonenänderung (Parkzone soll Bäderzone, also Bauzone werden), Abtreten der Trinkhalle.*

Der Einwohnerrat hat für die Erarbeitung der Grundlagen, die Durchführung des Studienauftragverfahrens und die Bereitstellung der notwendigen baurechtlichen Planungsinstrumente (Revision ERP, Teilrevision BNO und Erarbeitung Sondernutzungsplanung) eine Beteiligung der Stadt von CHF 660'000 an den Gesamtkosten von CHF 1'830'000 genehmigt. Darin enthalten ist auch der Aufwand für das Erschliessungs- und Verkehrskonzept. Nicht enthalten ist der interne Aufwand der Abteilung Planung und Bau.

Die Verwaltungskosten, die im Rahmen des für die Sondernutzungsplanung vorgeschriebenen Bewilligungsverfahren bei der Baubewilligungsbehörde anfallen, werden der Gesuchstellerin gemäss Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung in Rechnung gestellt.

Direkt mit dem Neubauvorhaben verbundene, weitere Massnahmen mit Kostenfolgen sind:

- Planungs- und Baukosten für notwendige Erschliessungsmassnahmen (im Wesentlichen: T-30- und Begegnungszone, Umgestaltung Parkstrasse Nord, Knoten Römer-/Parkstrasse

und Hasel-/Park-/Bahnhofstrasse, übergeordnete Steuerungsmassnahmen Bruggerstrasse, Wegleitung, Optimierung ÖV-Erschliessung, Anlieferungs- und Entsorgungskonzept).

- Investitions- und Investitionsfolgekosten im Zusammenhang mit der vorgesehenen Grundstücksneuregelung inkl. dem Parkhaus.
- Der Ertrag für den Verkauf der Parzelle 3189, Trinkhalle und Park, wurde im Rahmen der Kaufrechtsvertragsverhandlungen gestützt auf eine detaillierte Verkehrswertermittlung für die verschiedenen Bereiche der Parzelle (überbaute Fläche Trinkhalle, im Baurecht abgegebene Fläche Aussenbad und Parkfläche) ausgehend von einer in Bäderzone umgezonten "Parkfläche" ermittelt. Der effektive Ertrag ist zu gegebener Zeit abgestimmt auf die definitive Planung anzupassen.
- Neugestaltung Kurplatz
- Neugestaltung westlicher Teil Mättelipark

Diese Kosten- und Ertragsermittlung erfolgt stufengerecht anhand gesicherter Grundlagen. Die verschiedenen Massnahmen werden unterschiedliche Kostenfolgen für die Stadt haben. So werden einige Positionen voll von der VHAG zu tragen sein und daraus folgende Unterhaltskosten zu Lasten der Stadt gehen (z. B. kostenlose Übernahme neu erstellte Limmatpromenade). Einige Positionen werden mittels einem noch festzulegenden Beitrag der VHAG (z. B. Umgestaltung Parkstrasse) und einige voll von der Stadt (z. B. Knoten Hasel-/Park-/Bahnhofstrasse) zu tragen sein.

Darüber hinaus sind weitere, nicht direkt mit den Bauvorhaben der VHAG verbundene Massnahmen im Interesse an einer generellen Aufwertung des gesamten Bäderquartiers, nicht nur der Stadt Baden, sondern teilweise auch der Gemeinden Ennetbaden und Obersiggenthal, vorgesehen. Im Wesentlichen sind dies: Neugestaltung Bäderstrasse inkl. Parkrand Kurpark, Mättelsteg, Parkstrasse Süd inkl. Erweiterung Kurpark, ökologische Aufwertung Limmatraum, Verkehrs-, Parkierungs- und Mobilitätsmanagement, Unterstützung Vermarktung Bäderangebote.

9. *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?*

"Baden in Baden" hat eine lange Tradition. Es liegt sowohl im Interesse der Stadt Baden als auch der Betreiberin, diesem Namen mit einer zeitgemässen Therme wieder gerecht zu werden. Die lange Geschichte von Baden, zurück bis in die Römerzeit, wird als Positionierung genutzt. Das mineralreichste Thermalwasser der Schweiz soll dabei zur Erholung, für die Gesundheit und als Energiespender im doppelten Sinn dienen und die Positionierung unterstreichen. Die betriebliche Positionierung muss durch die Stiftung Zurzach als Betreiberin des Bades erfolgen.

Da diese Ausführungen die Beantwortung im Wohnerrat übersteigen würden, hat dazu im Dezember 2010 ein Gespräch mit einer Delegation der Anfragenden, dem Direktor der Stiftung Zurzach und dem Stadtammann stattgefunden.

10. *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?*

Das Ziel Nr. 5 für die Legislatur 2011 bis 2014 wurde zum Thema Mobilität und Verkehr wie folgt definiert: "Das Mobilitätssystem ist mit der steigenden Nutzungsintensität im Stadtraum und dem regionalen Bevölkerungswachstum abgestimmt. Der Anteil öffentlicher und Langsamverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen steigt." Als Jahresziel Nr. 5 für 2011 wurde festgelegt: "Die Grundlagen zur Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes aufgrund der Gesamtentwicklung im Bädargebiet und in Baden Nord (Wohnen/Arbeiten/Freizeit) sind vorhanden."

Die Zielsetzungen der Stadt Baden decken sich mit den Zielen des Kantons. Verdichtungen und intensivere Nutzungen sind in Gebieten zu realisieren, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind.

Bisher wurden die Bauvorhaben bezüglich Auswirkungen auf den Verkehr einzeln beurteilt. Erstmals wurde im Zusammenhang mit den Bauvorhaben im Bädargebiet ein mit Baden Nord zusammenhängendes Verkehrskonzept erstellt, wie dies im Jahresziel Nr. 5 des Stadtrats vorgesehen ist. Dabei wurden die Entwicklungsreserven von Baden Nord berücksichtigt.

Das Verkehrskonzept zur Gesamtentwicklung im Bädargebiet und in Baden Nord liegt mit dem vom Kanton geforderten "Koordinierten Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder" bereits heute als Arbeitspapier vor. Besprechungen mit den kantonalen Stellen haben stattgefunden. Die Zunahme an Fahrten aufgrund neuer Nutzungen beeinflusst zwar das bereits gesättigte Verkehrssystem. Der koordinierte Kapazitätsnachweis zeigt, wo Handlungsbedarf besteht und mit welchen Massnahmen die Erreichbarkeit sichergestellt werden kann. Diese Massnahmen, u.a. der Ausbau der Parkstrasse, ein gesteigertes Busangebot, die Verbesserungen der Zugänglichkeit zu Fuss und mit dem Fahrrad sowie Massnahmen im Mobilitätsmanagement werden stufengerecht und verbindlich in die laufenden Planungsverfahren integriert.

Verkehrsmanagement Grossraum Baden-Wettingen:

Der Grosse Rat hat das vom Kanton zusammen mit Baden Regio entwickelte Konzept "Verkehrsmanagement Grossraum Baden – Wettingen" im Herbst 2010 beschlossen und die Finanzierung genehmigt. Das Verkehrsmanagement enthält einen Katalog lenkender Massnahmen, von Pfortnerungen mittels Lichtsignalanlagen, Signalisationen und Verkehrsinformationen, Strassenraumgestaltungen bis hin zu punktuellen Strassenausbauten. Die Stadt Baden hat die Umsetzung der die Gemeinde betreffenden Massnahmen beschlossen und im Finanzplan eingestellt. Das regionale Verkehrsmanagement wird ab 2011 als Teil des Agglomerationsprogramms des Bundes realisiert. Es wird dazu beitragen, dass die Erreichbarkeit innerhalb der Region auch in Zukunft einigermassen gewährleistet bleibt. Der gewählte regionale Ansatz ist Bedingung dafür. Lenken und Bewirtschaften, Optimieren und wo erforderlich Ausbauen sind die strategischen Stossrichtungen. Mit "intelligenten" Strassen lassen sich kurzfristige Optimierungen erreichen, und man erhält vor allem ein Instrumentarium, um Einfluss auf die Staubildungen zu nehmen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr:

Das im Januar 2010 in Kraft gesetzte revidierte Baugesetz schreibt den Gemeinden bei einer Revision der Nutzungsplanung die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) vor. Damit soll das Verkehrsaufkommen mit den Verkehrskapazitäten und der Siedlungsentwicklung abgestimmt und die Funktionsfähigkeit des Strassennetzes gewährleistet werden (im



Bereich Baden Nord/Bäder vorgezogen). Die Stadt Baden wird 2011 parallel zur Teilrevision der BNO einen KGV Baden erarbeiten.

*11. Auf welcher rechtlichen Basis wurden die Bewilligungen vergeben, für die teils bereits realisierten Um- und Neubauprojekte der Verenhof AG (Dependance Ochsen, Neubau im Ochsenpark, Dependance Bären) in 100 % Büro oder Wohnnutzung (BNO § 20 erlaubt 50 % nicht Bäderbenutzung, Wohnen und Kleingewerbebetriebe)?*

Erläuterung aus den Baubewilligungen:

Konzeptionell ist der Mindestanteil von 50 % "Bädernutzung" gemäss § 20 Abs. 1 BNO mit dem Mindestwohnflächenanteil nach § 11 Abs. 1 BNO vergleichbar. Beide dienen dem Schutz einer bestimmten Nutzungsart in einer Zone. § 42 BNO ermöglicht eine Übertragung von Wohnflächenanteilen auf andere Gebäude, wenn sie im Interesse der Wohnraumerhaltung und der Nutzungsdurchmischung liegen oder eine planerisch bessere Lösung ermöglichen. Eine entsprechende Regelung für den Bädernutzungsanteil enthält die BNO nicht. Dieses Schweigen des Gesetzgebers ist nicht als negative Anordnung (qualifiziertes Schweigen), sondern als Unvollständigkeit der BNO (echte Lücke) zu verstehen. Nach herrschender Lehre ist bei der Lückenfüllung auf bestehendes Gesetzesrecht Rücksicht zu nehmen, weshalb insbesondere die Möglichkeit eines Analogieschlusses geprüft werden muss. Eine analoge Anwendung von § 42 BNO auf die "Bädernutzungsquote" erscheint deshalb zweckmässig. Die Umnutzung eines Gebäudes in der Bäderzone ist möglich, soweit dies im Interesse der Nutzungsdurchmischung liegt oder eine planerisch bessere Lösung ermöglicht (§ 42 Abs. 2 BNO analog), die vorgesehene Nutzung in der Bäderzone nicht stört (§ 20 Abs. 1 BNO), der Gesamtcharakter der Bäderzone durch die vorgesehene Nutzung erhalten bleibt (§ 20 Abs. 1 BNO) und die nicht erstellte Bädernutzungsfläche auf einer anderen Parzelle grundbuchlich gesichert wird (§ 42 Abs. 4 BNO analog i.V.m. § 163 Abs. 1 lit. a BauG).

Die Kriterien für eine Nutzungsübertragung sind bei den Vorhaben Umbau und Umnutzung Ochsendépendence, Neubau im Ochsenpark und Umbau und Umnutzung der Barendépendence erfüllt und die daran geknüpften Bedingungen mittels entsprechenden Auflagen inkl. einer Konventionalstrafe bei Nichterfüllung gesichert.

\* \* \* \* \*

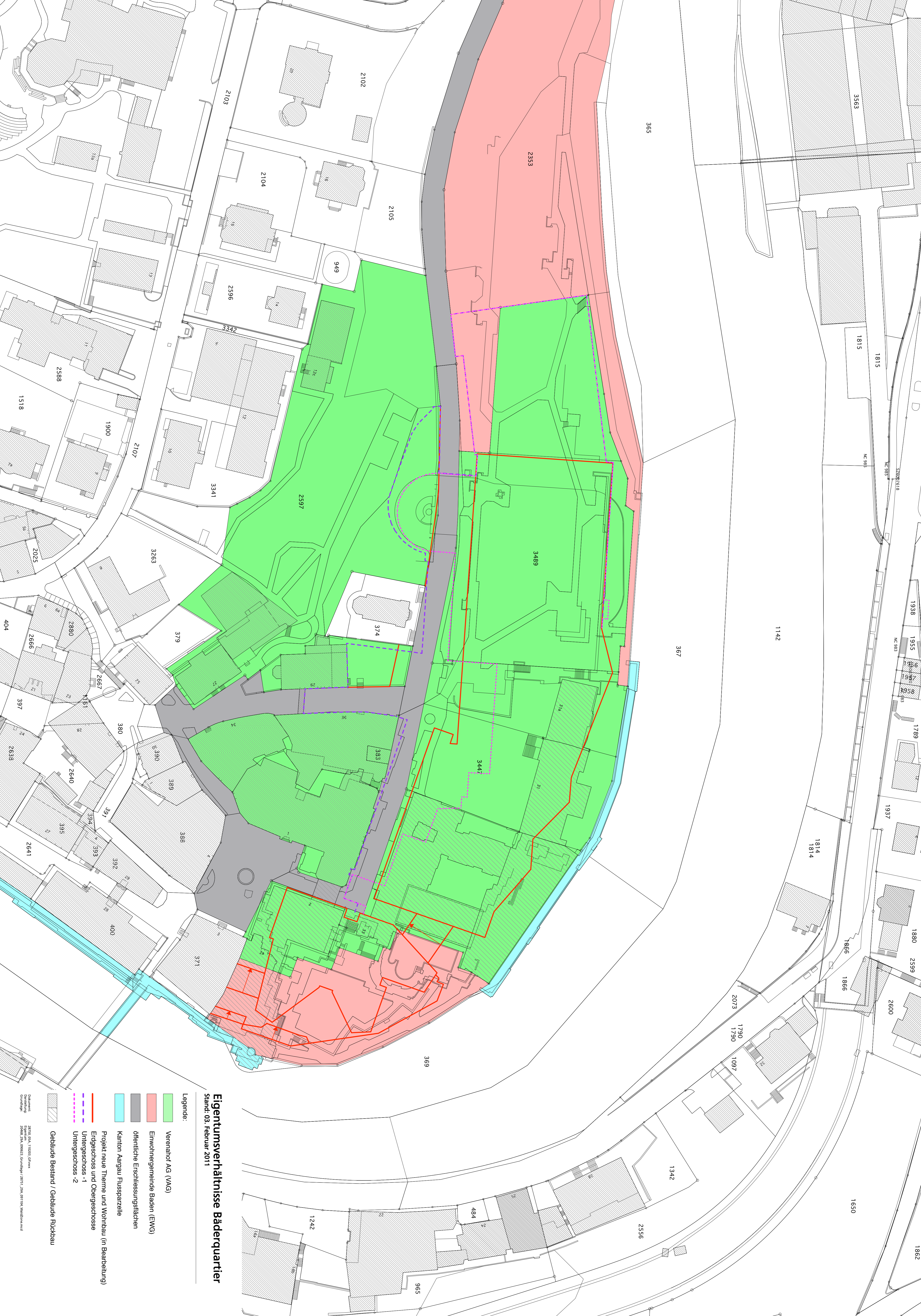
**Beilage(n):**

- Grössenvergleich verschiedener Bäderanlagen
- Plan Grundeigentumsverhältnisse heute mit Überlagerung Neubauprojekte

Beilage 1

Bädervergleich 2011		Zusammenfassung						
	Baden ALT	Baden NEU	Zurzach	Schinznach ALT	Schinznach NEU	Aqua Basilea	Bern Aqua	Sole Uno
Wasserfläche m <sup>2</sup>	415	1'080	1'260	669	1'200	1'656	2'000	760
Saunabereich m <sup>2</sup>	20	592	560	779	unbekannt	1'480	1'200	unbekannt
Fitness in m <sup>2</sup>	-	-	590	-	-	920	900	P-Center
Restoration m <sup>2</sup>	95	485	910	200	unbekannt	934	unbekannt	unbekannt
Parkplätze	200	183	400	339	unbekannt	700	P-Haus	320

Parkhaus „Baden Neu“ gesamt ca. 490 PP



**Eigentumsverhältnisse Bäderquartier**  
 Stand: 03. Februar 2011

- Legende:**
- Venenhor AG (VAG)
  - Einwohnergemeinde Baden (EWG)
  - öffentliche Erschliessungsflächen
  - Kanton Aargau Flussparzelle
  - Projekt neue Theme und Wohnbau (in Bearbeitung)
  - Erdgeschoss und Obergeschosse
  - Untergeschoss -1
  - Untergeschoss -2
  - Gebäude Bestand / Gebäude Rückbau

Dokument: 28700\_00A\_11003\_GWVW  
 Zähler: 2008\_20A\_00003\_Grundlage / 28751\_20A\_00100\_Waldseeend