

# «Wir haben mit der Verena Hof AG gut verhandelt»

**Bäderquartier** Eigentumsverhältnisse für die Realisierung der Bäder-Projekte sind mit der Stadt Baden geregelt worden

VON ROMAN HUBER

Der Stadtrat orientiert über den aktuellen Planungsstand im Bäderquartier. Damit kommt er den Forderungen des Einwohnerrates nach, der in Sachen Bäderzukunft auf dem Laufenden gehalten sein möchte.

**Gute Voraussetzungen geschaffen**

In seiner Orientierungsvorlage gibt der Stadtrat auch Auskunft darüber, wie Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten neu geregelt worden sind. Dies mit dem Ziel, ein optima-

**«Die Stadt hat der Verena Hof AG keinerlei Geschenke gemacht.»**

Stephan Attiger, Stadtammann

les Projekt zu ermöglichen, von dem auch die ganze Öffentlichkeit und die Stadt Baden profitieren wird.

Die ausgehandelten Verträge seien das Resultat eines längeren Prozesses, erklärt Stadtammann Stephan Attiger. Und ergänzt: «Das Ergebnis ist ein fairer Kompromiss, welcher der Eigentümerin einiges abfordert», so Attiger. Die Stadt habe aber dabei keinerlei Geschenke gemacht: «Wir haben mit der Verena Hof AG gut verhandelt», betont der Stadtammann.

**Grundsätze und Neuregelungen**

In erster Linie ging und geht es darum, dass die Verena Hof AG ihre Projekte realisieren und die Stadt dabei ihre Interessen wahren kann. Grundlage bildet dabei die bisherige Planung, begonnen mit der Bäderstudie von Max Dudler (2006) bis zum Bot-



- 1) Mättelipark West (Stadt); 2) Uferpromenade, kommt neu zu Stadt; 3) bleibt bei Stadt; 4) Kurplatz, gehört der Stadt, wird vergrössert; 5) Ochsenpark, kommt in Stadtbesitz; 6) Unterbaurecht für Parkhaus Mättelipark für Investorin; 7) Dépendance Ochsen/Bären, diese Flächen werden abgetauscht; 8) Verena Hof-Geviert mit Verena Hof, Bären, Ochsen; 9) Neubau anstelle Stadhof, bleibt bei Verena Hof AG; 10) Neubau auf Trinkhalle-Park neu Verena Hof.

ta-Projekt für das neue Thermalbad und zu den Anpassungen der Planungsinstrumente (unten rechts).

Die Verena Hof AG erstellt und finanziert die Bauten und Anlagen in ihrem Planungssperimeter einschliesslich der Bereiche, die an die Stadt übergehen. Was ausserhalb dieses Perimeters stattfindet, ist Sache der Stadt, so auch Verkehrsanlagen. Die im Privateigentum stehenden Flächen, die allgemein zugänglich

sind, gehen ins Eigentum der Stadt über. Umgekehrt erhält die Verena Hof AG die von ihr überbauten Flächen, die noch im Eigentum der Stadt sind. Der Kurplatz wird durch die Position des Wohnbaus gegenüber heute vergrössert. Dieser Teil wird von der Stadt zu gleichen Konditionen übernommen und beim Verkauf des Anteils der Trinkhallen-Parzelle (inkl.) Park verrechnet. Das Bau-recht für das bestehende Aussenther-

malbad wird sowieso hinfällig. Die breite Uferpromenade am Limmatknie wird von der Verena Hof AG gebaut, gelangt dann ebenfalls ins Eigentum der Stadt. Dasselbe gilt für den Eingangsbereich der künftigen Therme an der Parkstrasse. Ebenso überschreibt die Verena Hof AG der Stadt die geschützte Gartenanlage Ochsenpark. Dort wird eine neue Wegverbindung (Innenstadt-Bäder) durchführen, die noch von der Ver-

ena Hof AG finanziert werden soll. Die Stadt muss für den Ochsenpark 20000 Franken an Unterhalts- und Betriebskosten ins Budget einstellen.

Die Investorin erhält für den Bau einer neuen Tiefgarage auf einem Teil des städtischen Eigentums ein Unterbaurecht; die oberirdische Parkierung wird weitgehend aufgehoben. Zwei Flächen nördlich und südlich der Bären Dépendance werden kostenlos abgetauscht.

## Diese Teilprojekte sind im Rahmen der Bäder-Entwicklung geplant

### Kurplatz und Neugestaltung Strassenraum Bäderquartier

Der Stadtrat hat 3,75 Mio. Franken für die Gestaltung des Kurplatzes eingesetzt. Dieser wird mit dem Abbruch des Stadhofs erweitert. Zudem wird



der Strassenraum ab der Parkstrasse und bis zur Schiefen Brücke erneuert.

### Einführung Tempo 30 und Begegnungszone

Das Verkehrskonzept sieht für das Römerquartier Tempo 30 vor. Im Bäderquartier ab Zufahrt Parkhaus Mättelipark bis zum Torbogen gibt es eine Begegnungszone mit Tempo 20.

### Ochsengarten

Aufwertung der Parkanlage und der Bau des Fussweges werden auf 2012 vorgezogen. So stünde der Park früher öffentlich zur Verfügung. Planung und Realisierung werden abgeklärt.

### Schutz für die Limmatquelle

Als einzige Thermalquelle macht die Limmatquelle das Thermalwasser öffentlich zugänglich erlebbar. Der Abbruch der Trinkhalle erfordert neue Schutzmassnahmen. Die Quellsfassung wird sichtbar bleiben und künftig eine sehr exponierte Lage haben. Sie soll geschützt werden.

### Teilprojekt Mättelisteg

Die Federführung für das Projekt des Limmatübergangs vom Mättelipark

nach Ennetbaden liegt bei der Gemeinde Ennetbaden. Im Herbst startet die Projektierung. Es wird mit Kosten von 1,5 Mio. Franken (inkl. Projektierung) gerechnet; Obersiggenthal, dessen Einwohnerrat es zwar ablehnte, soll sich dennoch beteiligen.

### Zufahrtsordnung Bäderquartier

Ein umfassendes Verkehrskonzept stellt die geregelte Erschliessung des Bäder- und Römerquartiers sicher. Eine Zufahrtsordnung mit Berechtigung für Güterumschlag im Bäderquartier wird erarbeitet; als Vorlage dient die Regelung in der Innenstadt.

### Buserschliessung für das Bäderquartier

Die Linie 3 soll über die Bäderstrasse ins Bäderquartier und über die Parkstrasse zum Bahnhof fahren können. Diese Erschliessung soll ins Angebot des öffentlichen Verkehrs aufgenommen werden.

### Knoten Hasel-/Park- und Bahnhofstrasse

Der Knoten muss inklusive Gehwegbereich neu gestaltet werden. Zu berücksichtigen ist, dass mit dem Pro-



jekt Schulhausplatz der Bus primär durch die Tunnelgarage wegfahren wird. Kleinkreisel oder dauernde Lichtsignal werden geprüft. Für die Realisierung sind 1 Mio. Franken eingestellt.

### Neugestaltung Bäderstrasse

Vom Kreisel Ölrain bis zur Schiefen Brücke muss die Bäderstrasse saniert werden. Unter Berücksichtigung des Idealplans Kurpark wird die Bäder-



strasse auf der Basis des mit Ennetbaden durchgeführten Gestaltungswettbewerbs umgestaltet. Kostenschätzung: 3,5 Mio. Franken.

### Mättelipark West

Der verbleibende Parkanteil westlich der neuen Tiefgarage gehört der Stadt. Er wird von Neubauten nicht direkt tangiert, soll aber gestalterisch eine Einheit mit dem neu gestalteten Parkanteil auf der Tiefgarage bilden. Die Umgebungsgestaltung erarbeiten Stadt und Investorin gemeinsam. Kostenschätzung: 1 Mio. Franken.

### Neugestaltung Parkstrasse

Bereits im Jahr 2012 soll die Sanierung der Parkstrasse erfolgen, Abschnitt Bäder bis Römerstrasse mit Knoten. Das Projekt liegt vor; der Einwohnerrat hat über einen Kredit von 1,15 Mio. Franken zu befinden.

### Kreisel Ölrain

Der Kreisel ist ein Provisorium und zudem sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Neugestaltung auf den Nachbarstrassen drängt sich eine Neugestaltung auf. Die Planung ist für 2013, die Ausführung für 2014 vorgesehen. (-RR-)

## Der aktuelle Stand der Planung

Die öffentliche Auflage der «Teilrevision Limmatknie» der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) hat eben erst mit einer zweiten Mitwirkung stattgefunden. Zurzeit werden Eingaben beziehungsweise Einwendungen ausgewertet. Die BNO muss in diesem Gebiet ohnehin, also unabhängig vom vorliegenden Projekt revidiert werden, wenn man diesen Ort entwickeln will. Die BNO-Revision Limmatknie verabschiedet der Stadtrat, wenn die Einwendungen bereinigt sind. Der Einwohnerrat soll darüber an der Januarsitzung 2012 entscheiden können. Danach muss der Regierungsrat die Revision noch absegnen.

Für die **Sondernutzungsplanung (SNP) Limmatknie** liegen die Entwürfe vor. Das Mitwirkungsverfahren wird nach den Herbstferien erfolgen. Hierfür plant der Stadtrat eine öffentliche Informationsveranstaltung. Anfang 2012 ist die öffentliche Auflage vorgesehen, welche die Möglichkeit für Einwendungen gibt. Die SNP kann vom Stadtrat verabschiedet und danach vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt werden, wenn allfällige Einwendungs- und Beschwerdeverfahren abgewickelt sind.

Der **gemeindeübergreifende Entwicklungsrichtplan (ERP) Bäderquartier** ist zusammen mit der Gemeinde Ennetbaden und neu zusätzlich mit Obersiggenthal bereits überarbeitet worden. Stadtrat und Gemeinderäte haben den revidierten ERP im Laufe dieses Jahres schon genehmigt. In seiner angepassten Form vollzieht der ERP die Entwicklung nach, wie sie inzwischen auf Ennetbadener Seite läuft, und bettet die Planungsabsichten der Verena Hof AG in einen grösseren Rahmen ein.

### Öffentlich und privat

Wie der obige Übersichtsplan zeigt, greifen im Bäderquartier private und öffentliche Vorhaben ineinander. Darum sind viele Abklärungen und Vorstudien notwendig, die sich weder einem Teilprojekt noch der privaten Bauherrschaft übertragen lassen. Dazu gehören juristische Expertisen, die das Erschliessungs- und Verkehrskonzept im Römer- und Bäderquartier betreffen. Die Kosten sollen über einen Budgetkredit für 2012 finanziert werden. Ab dem Jahr 2013 werden auch Betriebs- und Unterhaltskosten (z. B. Ochsenpark) ins Budget eingestellt. (-RR-)

INSERAT

**FDP**  
Die Liberalen

LISTE  
3



**Johannes Jenny in den Nationalrat**



Bei Sonnenschein haben wir bereits mehr als genug Strom.  
Aber was machen wir bei Fondue-Wetter?

«Die Schweiz ist ein Erfolgsmodell – erschaffen vom Freisinn.»

