

# Durchbruch im Bäderquartier

## Verenahof AG plant auf Frühjahr 2015 die Baueingabe der Bäder

# Botta-Bad soll im Herbst 2018 öffnen

**Baden** Nach harziger Phase sind alle Bäder-Projekte bewilligungsfähig - auch, weil der Vizeammann vom Stadtammann den Lead übernahm

VON ROMAN HUBER UND MARTIN RUPF

Seit über acht Jahren läuft bei der Verenahof AG, der grössten Grundbesitzerin im Bäderquartier, die Planung für ein neues Thermalbad, ein Wohn- und Ärztehaus und die Erneuerung sowie den Ersatz alter Hotelbauten. Schon mehrmals schienen die engsten Klippen umschiffert. Doch immer wieder tauchten neue Hindernisse auf. Darum das Positive vorweg: Die Bauherrschaft und die städtische Baubehörde haben sich beim Hotel Verenahof, dessen Bau teilweise unter Denkmalschutz steht, auf einen gangbaren Weg geeinigt.

### Jetzt das Baubewilligungsverfahren

Dennoch wird es Frühjahr oder Sommer 2015 werden, bis man das Baugesuch für alle Bäderprojekte einreichen kann. Laut Benno Zehnder, Präsident der Verenahof AG, und Stefan Güntensperger, Direktor der Gesundheitsstiftung Bad Zurzach+Baden, sollen alle Vorhaben auf einen Schlag realisiert werden. Das heisst, dass nach zweieinhalb Jahren Bauzeit im Herbst 2018 das neue Thermalbad, die Reha-Klinik, das Gesundheitshotel und das Wohn- und Ärztehaus in Betrieb gehen beziehungsweise bezogen werden können.

Was zu Beginn am meisten zu diskutieren gab - Botta-Bad (Baufeld 1) und Wohn-Ärztehaus (Baufeld 2) - ist bereinigt und quasi vom Tisch. Für beide Pro-

jekte liegt ausserdem ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. «Da können keine Änderungen an der Kubatur mehr verlangt werden», erklärt Benno Zehnder.

### «Verenahof» Pièce de Résistance

Probleme mit der Baubehörde zeichneten sich allerdings beim Verenahof-Geviert (Baufeld 3) ab. Während im Einvernehmen mit der Denkmalpflege der «Bären» ganz und der «Ochsen» bis und mit erstem Stock abgerissen werden kann, formulierte die kantonale Denkmalpflege für den «Verenahof» schon vor über fünf Jahren klare Vorgaben. Es ging um den Erhalt der Fassade, der beiden Lichthöfe und des grossen Saals. «Wir haben zusammen mit der Denkmalpflege einen Weg gefunden.»

Doch dann kam ein strittiger Punkt ins Spiel, der die Vorgaben der Denkmalpflege anzitste und zudem mit dem Schutz der historischen Dachlandschaft im Bäderquartier (gemäss revidierter Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden) nicht mehr vereinbar war: die Botta-Kuppel. Stararchitekt Mario Botta wollte mit diesem für ihn typischen sakralen Element ein architektonisches Markenzeichen neben die Lichthöfe auf das Dach des «Verenahofs» setzen. Nicht nur dies: Damit wurden weitere Nutzflächen gewonnen.

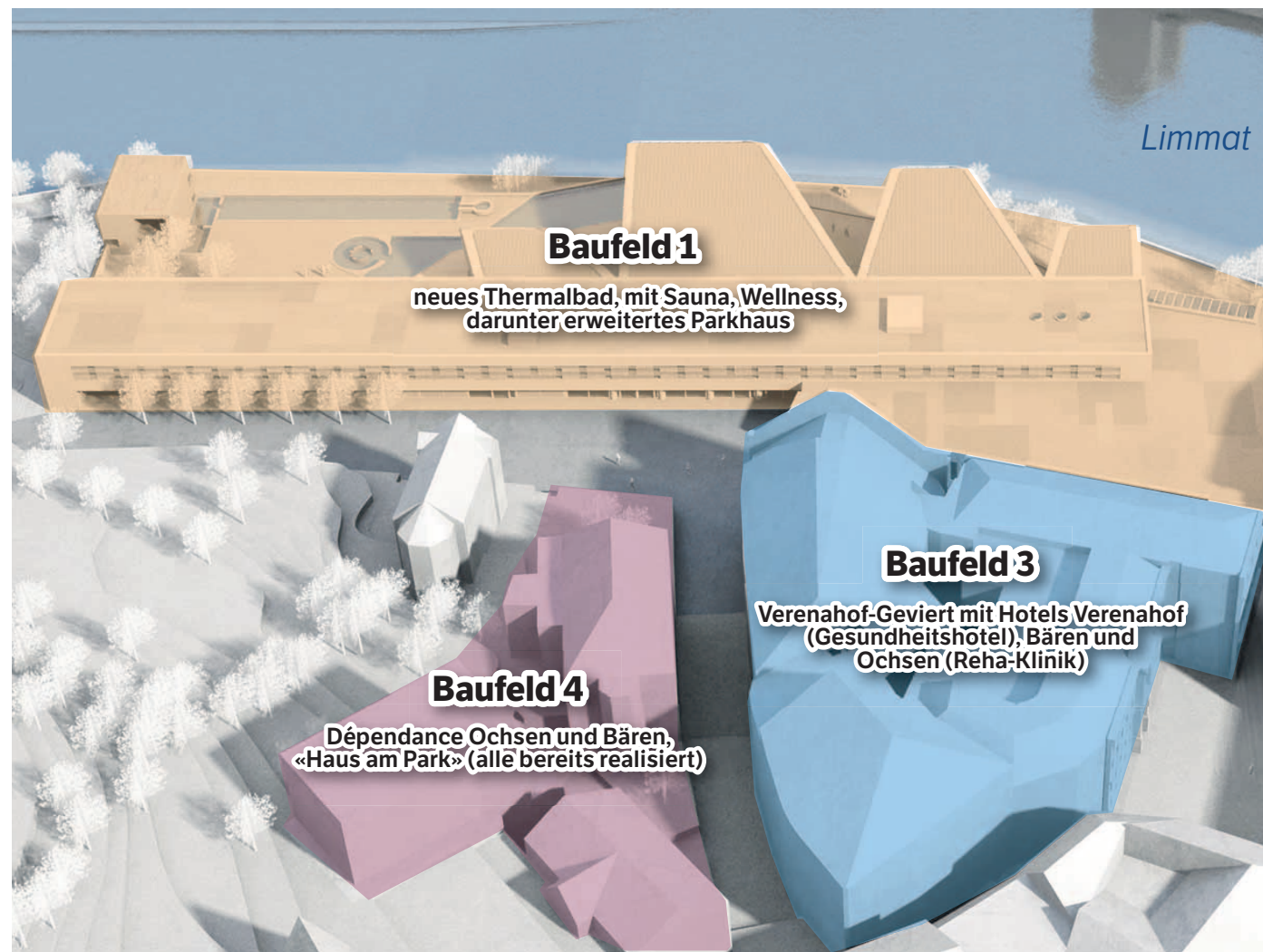
Im September 2013 brachte die Stadt Baden ihre Einwände gegen Bottas Verenahof-Projekt auf den Tisch. Die

Kuppel widerspreche den Vorschriften über die Dachlandschaft im alten Teil des Bäderquartiers, hiess seitens der Stadt unmissverständlich.

Diese Intervention führte zwischen Stadt und Verenahof AG zu einer längeren Zeit des frostigen Klimas. «Hatten wir zuvor auch die Stadt hinter unserem Projekt, war dort plötzlich nur noch im Konjunktiv die Rede», sagt Zehnder. Damit habe auch keine Planungssicherheit mehr bestanden. Die Entfernung der Kuppel aus den Verenahof-Plänen bedeutet nicht nur architektonisch einen Verlust. Damit geht auch der Raum für drei Zimmer verloren. «Bei einer Auslastung von 80 Prozent über ein ganzes Jahr gerechnet ergibt das schnell Mal eine Umsatzeinbusse von 400 000 Franken», sagt Zehnder. Es stellte sich ein zusätzliches Problem für die Verenahof AG: Der Tessiner Architekt wollte wegen des Eingriffs in sein Projekt als Planungsverantwortlicher zurücktreten. Eine Delegation der Gesundheitsstiftung reiste darum im vergangenen Winter ins Tessin und konnte den Meister umstimmen.

### Den Durchbruch erzielt

Nach längerem Seilziehen und endlosen Verhandlungen habe man sich gefunden, sagt Zehnder erleichtert. Mit dem Verzicht auf die Botta-Kuppel und den zusätzlichen Raum reduzierte sich für die Bauherrschaft allerdings die Nutzung.



# 180

**bis 200 Millionen Franken** wird die Verenahof AG, an der seit 2007 auch die Gesundheitsstiftung Baden Zurzach beteiligt ist, im Bäderquartier investieren. Davon beträgt der Landanteil der Verenahof AG rund 30 Millionen Franken.

**Zweieinhalb Jahre** Bauzeit rechnet die Bauherrschaft. Sofern das Baubewilligungsverfahren reibungslos und ohne verzögernde Einsprachen über die Bühne geht, will man spätestens Anfang 2016 mit dem Bau beginnen.

Schliesslich einigte man sich darauf, diese mit einer Aufstockung des «Bären» zu kompensieren.

«Die Gespräche mit Bauvorsteher Markus Schneider waren konstruktiv und wir konnten Lösungen finden, die auch für uns gangbar sind», sagt Zehnder über die Einigung. Seit der Vizeammann den Lead von Geri Müller übernommen hat, sei Tempo in den Prozess gekommen.

Schneider sagt: «Es war tatsächlich zu einem Stillstand gekommen. Doch es ist erfreulich, dass wir mit zwei, drei bilateralen Absprachen die Planung auf realistischem Weg wieder in Gang bringen konnten. Der Bauvorsteher teilt die Meinung Zehnders und ist ebenfalls froh, dass man Botta als Architekt bei der Stange halten konnte. Dem Wunsch nach einem speditiven Bewilligungsverfahren werde man entsprechen, fügt Schneider an. Er rechnet mit sechs Monaten bis zur Bewilligung, sofern das Verfahren nicht durch unverhoffte Einsprachen verzögert werde. Den Zeitplan inklusive Bau und Eröffnungstermin Herbst 2018 erachtet Schneider «immer noch als ehrgeizig».

### Auch Denkmalpflege ist an Bord

Als Knackpunkt habe sich der Umgang mit den beiden geschützten Innenhöfen sowie mit der historischen Dachlandschaft erwiesen, erklärt Reto Nussbaumer, Kantonaler Denkmalpfleger. Er findet für das jetzige Projekt lobende Worte: Grundsätz-



## er-Projekte



ZU DEN PROJEKTEN DER VERENAHOF AG

## Was wo geplant und wann realisiert wird

Die **Verenahof AG**, an der die **Gesundheitsstiftung Bad Zurzach+Baden** beteiligt ist, tritt als Bauherr und Investor. Die Fremdfinanzierung (zwei Drittel) stellt ein **Bankensyndikat unter Führung der UBS** sicher. Die gesamten Investitionen lassen sich laut Benno Zehnder, Verenahof AG, erst seriös beziffern, wenn die Kosten genau gerechnet worden sind. Man geht von 180 bis 200 Millionen Franken aus, wobei allein der Grundstückswert mit rund 30 Millionen Franken beziffert wird

■ Die **Gesundheitsstiftung** wird als Betreiberin und Mieterin auftreten,

und zwar mit drei Betreibergesellschaften: **RehaClinic** (Klinik und Gesundheitshotel), **ThermalBaden AG** (Thermalbad, Sauna, Wellness), **ThermalPark AG** (Parkhaus).

■ **Reha-Klinik** («Bären» und «Ochsen» und **Gesundheitshotel** («Verenahof») werden zusammen gegen 80 Betten aufweisen. Das Hotel ist im «Verenahof» vorgesehen, weil wegen der denkmalschützerischen Vorgaben der erneuerte Bau nicht ganz barrierefrei (behindertengerecht) werden kann.

■ Das **Wohn- und Ärztehaus** wird 37/38 Wohnungen (voraussichtlich im

Eigentum) aufweisen, die einen guten, aber nicht luxuriösen Ausbaustandard haben sollen. Das Medizinische Zentrum wird mutmasslich in den Klinik-Bereich einziehen.

■ Die **Baueingabe** ist auf Frühjahr/Sommerbeginn 2014 vorgesehen. Parallele dazu laufen Detailprojektierung, Kostenberechnung und -optimierung. Läuft alles nach Plan, kann mit dem **Baubeginn Anfang 2016** gerechnet werden. Alle Projekte werden nahtlos und soweit möglich parallel realisiert, sodass mit der Baderöffnung im Herbst 2018 alle Arbeiten möglichst abgeschlossen sind. (-RR-)

## Interview

## «Dieses Bad wird florieren wie kein anderes!»

**Benno Zehnder, seit acht Jahren planen Sie im Bädergebiet den grossen Wurf und wurden immer wieder zurückgeworfen. Haben Sie den Bettel noch nie hinschmeissen wollen?**

**Benno Zehnder:** Doch. Es gab zermürbende Auseinandersetzungen, nach denen auch solche Gedanken aufgenommen sind. Die haben sich aber rasch zerstreut und ich bin nach wie vor hoch motiviert.

**In den vergangenen anderthalb Jahren schien es beim «Verenahof» zu harzen. Warum?**

Nachdem wir mit dem Denkmalschutz einen Weg gefunden hatten, kamen plötzlich Einschränkungen seitens der Stadt. Das warf unser Nutzungskonzept über den Haufen.

**Waren diese Einwände nicht vor-ausschlagend? Ich denke an die Dachlandschaft und die Botta-Kuppel.**

Nicht nur, die Stadt Baden machte uns grössere Auflagen wie der Denkmalschutz. Zudem wurde die meisten Punkte im im Konjunktiv diskutiert. Das führte bei uns und beim Architekturbüro von Mario Botta zu einer Planungsunsicherheit. Zudem kann ein derartiges Projekt nicht mit derartigen vielen «Ja aber» realisiert werden.

**Botta haben Sie ja an Bord halten können.**

Zum Glück. Hätten wir einen andern Architekten mit dem «Verenahof» beauftragen müssen, wären wir zeitlich noch stärker zurückgeworfen worden.

## BENNO ZEHNDER



Im Jahr 2006 hat Benno Zehnder die Verenahof AG übernommen. Die Planung des neuen Thermalbades und weiterer Projekte läuft seit acht Jahren.

**Jetzt ist die Lösung mit der Stadt gefunden, und trotzdem ist die Baueingabe erst auf Frühjahr/Anfang Sommer 2015 vorgesehen. Warum diese Verzögerung?**

Wir haben die Planungsverzögerung genutzt, um bei den Baufeldern 1 (Thermalbad) und 2 (Wohn-Ärztehaus) die Detailprojektierung voranzutreiben. Damit erzielen wir eine höhere Plangenaugigkeit und damit Kostensicherheit. Das wiederum beschleunigt das Baubewilligungsverfahren und wir können bereits einige Arbeiten vergeben. So holen wir die verlorene Zeit wieder herein.

**Es kursieren Gerüchte, dass auch die Klinik Hirslanden an diesem Standort interessiert sei?**

Wir pflegen regelmässig persönlichen Kontakt mit der Klinik Hirslanden. Es ist so, dass man dort interessiert ist, mit einem Bereich im Bäderquartier Fuss zu fassen. Das wäre im Ärztehaus durchaus denkbar.

**Die Verenahof AG ist Investorin und bleibt Eigentümerin. Sie liebäugeln**

**ten aber auch einmal mit dem Investorenmodell, bei dem Sie die CS Real Estate Fund Hospitality an der Angel hatten.**

Das ist richtig. Das Investorenmodell bringt allerdings hohe Renditevorstellungen mit sich. Darum und wegen der Planungsunsicherheit kam diese Lösung nicht zustande.

**Im Herbst 2018 ist die Einweihung geplant. Wird dann im Mättelipark eine «Benno Zehnder»-Statue aufgestellt?**

Sicher nicht. Ich habe hier in den Bädern eine Herausforderung angenommen, die ich mit Leidenschaft angenommen habe und nun zu Ende führen will. Danach wird der Zehnder wieder von der Bildfläche verschwinden. Es geht um das Bad und keine Personen.

**Sehr bescheiden, Herr Zehnder. Doch was wäre, wenn Sie tatsächlich den Bettel hingeschmissen hätten?**

Ich wüsste nicht, wer sich nach einem solchen Fiasko als Investor noch ins Badener Bäderquartier wagen würde. Das Quartier würde ob kurz oder lang zum Schandfleck der Stadt Baden.

**Die Zukunft ist jetzt eine andere. Baden bekommt wieder ein öffentliches Thermalbad. Wo wird dieses im Vergleich zu stehen kommen?**

Ich bin überzeugt: Dieses Bad wird florieren wie kein anderes in der Schweiz, das Bad hat derart viele Vorteile gegenüber allen anderen Bädern. (-RR-)

## KOMMENTAR

## Das Projekt der letzten Chance

Seit Sommer 2012, als das Thermalbad seine Türen schloss, wünscht sich die Region Baden sehnlichst ein neues Thermalbad. Mit den ersten Visualisierungen des geplanten Botta-Bades sind Lust und Sehnsucht auf thermale Baden gestiegen. Dieses öffentliche Bedürfnis gilt es ebenso zu respektieren wie denkmalschützerische Vorgaben



von Roman Huber

und Bauvorschriften, die letztlich und immer einen gewissen Interpretationsspielraum offen lassen.

Es geht jetzt nicht darum, irgendeiner am bisherigen Planungs- oder künftigen Bewilligungsverfahren beteiligten Partei die Schuld am schleppenden Verlauf zuschieben zu wollen. Dennoch wäre nun ein gewisser Respekt vor dem demokratischen Bedürfnis nach dem neuen Thermalbad angebracht - auch von derjenigen Minderheit, die sich mit der Architektur Bottas nicht restlos identifizieren kann. Es soll letztlich nicht persönliche Geschmackssache massgebend sein, ob dieses Vorhaben, auf das man im Bäderquartier mitunter seit 30 Jahren warten musste, jetzt realisierungsfähig wird oder nicht.

Bei der «Botta-Kuppel» kann sehr wohl aus architektonischer oder ästhetischer Sicht auch eine andere Meinung gelten, als sie die städtische Baubehörde bei ihrer Beurteilung geäussert hat. Gerade diese Botta-Kuppel hätte doch einem erneuerten «Verenahof» zu einer andern, zukunftsgerichteten Identität verhelfen können. Vielleicht hätte diese Kuppel, die in der eigenwilligen, meisterlichen Art, die Mario Botta zweifellos zugeschrieben werden darf, in der historischen Dachlandschaft als Unikat gar eine monumentale Bedeutung erlangt. Sie hätte quasi Durchbruch und Aufbruch einer neuen Bäderepoche symbolisiert.

Was soll dieses Plädoyer für die «Botta-Kuppel», mag man sich jetzt vielleicht fragen. Die Kuppel ist ja ohnehin abgeschossen worden. - Richtig. Vielleicht musste dies so sein, damit sich jedermann bewusst wird, dass diesem Projekt, wie es jetzt vorliegt, Sorge getragen werden muss. Es ist das Projekt der letzten Chance.

@ Roman.Huber@azmedien.ch

lich kann gesagt werden, dass sich das Projekt aus denkmalschützerischer Sicht positiv entwickelt hat. Wie es jedoch bei der Baueingabe definitiv aussehen wird, ist uns noch nicht bekannt.» Das Positive sei, dass nun mehr vom Bestehenden erhalten bleibe und der Kegelstumpf wegfalle, fügt Nussbaumer an.

Still ist es um die «IG schöner Baden» geworden. Ob es von dieser Seite Einsprachen geben werde, lasse sich im jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, meint Zehnder. Die Frage stelle sich, ob die IG überhaupt berechtigt wäre, einzusprechen.

## Verkehr: Nicht überbewerten

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das wiederholt thematisiert wurde, dürfe man auf keinen Fall überbewerten. Stefan Güntensperger, Direktor der Gesundheitsstiftung Bad Zurzach und Baden, der künftige Badbetreiber, wischt gemachte Befürchtungen weg: «Von den angestrebten 500 000 Badegästen jährlich rekrutiert sich ein grosser Teil aus Hotel, Klinik, Sauna und Wellness. Wir rechnen mit maximal 350 000 Badegästen von auswärts.» Gemessen an den Frequenzen entspreche das ungefähr denjenigen 30 Prozent, die das Grand Casino nach der Eröffnung der Konkurrenz in Zürich verloren habe. Sowohl Zehnder und Güntensperger sind der Ansicht, dass die Öffnung der Schiefen Brücke für Zubringer die Gesamtsituation verbessern würde. KOMMENTAR RECHTS