

# Der lange Weg zum neuen Bad

Autor(en): **Huber, Roman**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Badener Neujaersblätter**

Band (Jahr): **96 (2021)**

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-905718>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Roman Huber

Der lange Weg zum  
neuen Bad

Steuert der Bädertourismus mit den Erneuerungsvorhaben der Verenhof AG auf eine Renaissance zu? Hochs und Tiefs erlebte der Bäderort Baden in seiner über 2000 Jahre alten Geschichte ja schon einige. Einen prägenden Tiefpunkt verzeichnete er gegen Ende des 18. Jahrhunderts. Doch im 19. Jahrhundert erlebten die Bäder erneut eine Blütezeit. Badekuren wurden zum Massenphänomen. Die Attraktivität des Bäderorts stieg und lockte während der Belle Époque ein zahlungskräftiges, internationales Publikum an. In die Hotels und Badeanlagen wurde investiert, so auch von auswärtigen Investoren und Aktionären der Neuen Kuranstalt AG, deren Besitz rund ein Drittel der Bäderhotels umfasste, darunter das Grand Hotel.

Die Ursprünge des Hotels Verenhof liegen im 14. Jahrhundert. An dessen Stelle standen die Gasthöfe zum Löwen, zum Halbmond und zur Sonne. 1844 stiess der Besitzer des «Löwen», der Badener Stadtrat Franz Josef Borsinger, auf eine neue Quelle. Bereits ein Jahr später liess er nach den Plänen des Badener Architekten und städtischen Bauverwalters Kaspar Joseph Jeuch (1811–1895) ein Hotel bauen. Das bereits 1845 fertig erstellte neue Badehotel erhielt den Namen «Verenhof».

### Der Niedergang der Bäder

10

Der Erste Weltkrieg leitete einen Niedergang ein, von dem sich die Bäder nie mehr vollständig erholten. Der Durchbruch chirurgischer Eingriffe und die Behandlung mit Medikamenten verdrängten die Badetherapien als Heilmittel. Der Zweite Weltkrieg kam. Die Einführung der Sozialversicherungen machte Kuraufenthalte zwar für weniger Begüterte erschwinglich. Trotzdem ging es weiter abwärts mit den Bädern. Selbst das Thermalbaden als postoperative Rehabilitation bremste den Niedergang nicht. Der Wandel vom Kur- zum Industrieort führte dazu, dass in der Stadt Baden neue Prioritäten galten. Es wurde kaum mehr in den Bäderort investiert.

In einem Konzentrationsprozess gelangten die zuvor konkurrierenden Hotels Verenhof, Ochsen, Staadhof und Bären in den Besitz der Verenhof AG. 1938 tauchten Pläne für ein grosses Thermalbad auf, denn die Wannengebäude galten als veraltet. Es war die Verenhof AG, welche die Planung in den 1950er-Jahren an die Hand nahm. Sie erwarb aus der Konkursmasse der Neuen Kuranstalt AG das Areal des Grand Hotels (das 1944 gesprengt wurde) und des Hinterhofs (Römerbad). 1964 wurde das grösste Thermalbad der Schweiz, erbaut von Otto Glaus, eröffnet. 1980 wurde es um ein Aussenbecken erweitert. In den



Das Hotel Verena Hof, wie es sich in der Belle Époque, vom Kurplatz aus gesehen, präsentierte. Das genaue Datum des Bildes ist nicht bekannt, die Aufnahme dürfte aber um 1905 entstanden sein.



11

Der Blick in den Speisesaal im Jahr 2002, kurz vor der Schliessung, lässt den einstigen Glanz des Bäderhotels Verena Hof erahnen.





Jahren 1967 bis 1969 erbaute die Verena Hof AG den «Staadhof» mit dem Pavillon (Trinkhalle). Die Investitionen vermochten den Wandel der Zeit nicht zu bremsen. Dass 1967 der «Verena Hof» und 1976 der Fassadenvorbau des «Bären» unter Denkmalschutz gestellt wurden, hatte nahezu symbolhaften Charakter.

### Baden und die Konkurrenz

Die Konkurrenz im Aargau wuchs. Das 1967 in Zurzach erbaute neue Thermalbad wurde stetig erweitert. In Rheinfelden öffnete 1973 das grösste Hallenthalbad und 1991 das «Sole Uno», in Schinznach-Bad 1991 das «Aquarena». In Baden verpasste man Modernisierungsschritte. Weitere Hotelbetriebe schlossen ihre Tore: 1987 der «Bären», der «Schweizerhof» und der «Limmathof» wurden kurze Zeit nach ihrem Aus für Wellness und Wohnen umgenutzt. Einzig die «Blume» blieb als Bäderhotel erfolgreich bestehen. Die zu medizinischen Zwecken genutzten Bäder in der Reha-Klinik im «Freihof» und im «Schiff» sowie im medizinischen Zentrum im «Staadhof» blieben in Betrieb.

Wohin sich das Bädergebiet entwickeln sollte, darüber machte man sich in der Stadt Baden wie in der Nachbargemeinde Ennetbaden Gedanken. Es gab politische Vorstösse, so im Jahr 1996 ein Postulat, worin der Stadtrat ersucht wurde, für die Bäder «konkrete und zukunftsorientierte Perspektiven und einen Massnahmenkatalog» auszuarbeiten. 1997 genehmigten die Gemeinde Ennetbaden und der Einwohnerrat Baden einen Kredit über je 200 000 Franken für eine gemeinsame Planung. Auf diesen Grundlagen sowie angesichts der bevorstehenden Verkehrsentlastung durch die Siggenthalerbrücke (2002) und die Tunnelumfahrung von Ennetbaden (2004) sprachen die beiden Gemeinden je 100 000 Franken für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans der Bäder.

12

### Dreissig Jahre Kampf ums Überleben

Die Verena Hof AG als letzte grosse Eigentümerin kämpfte mit neuen Ideen gegen den Niedergang an. Das Vorhaben einer Seniorenresidenz mit Gesundheitszentrum (1989) sowie das Projekt Riverfront scheiterten, ebenso Pläne für den Abriss des Verena Hof-Gevierts zugunsten eines neuen Kur- und Wellnesshotels. Ein 1996 bei der Stadt eingereichtes Vorhaben erfüllte die städtebaulichen Vorstellungen des Stadtrats für die Entwicklung im Bädergebiet nicht und scheiterte am Denkmalschutz. Gewisse Eingeständnisse seitens der Denkmalpflege

betreffend einzelner, unter Schutz gestellter Elemente sollten die weitere Planung erleichtern.

Die Verena Hof AG präsentierte im Jahr 2001 das aus ihrem Studienauftrag hervorgegangene Hotelprojekt des Badener Architekturbüros Burkard Meyer. Dieses stiess bei der Stadt auf Wohlwollen, doch die Diskussion rund um den Denkmalschutz ging weiter. Im Herbst 2002 musste das Hotel Verena Hof schliessen, weil die feuerpolizeilichen Auflagen nicht mehr erfüllt wurden. Das Gebäude diente allerdings noch mehrere Male als Aufführungsort für Theater.

Im Dezember 2005 verabschiedete sich die Verena Hof AG vom Projekt von Burkard Meyer und reichte das Baugesuch für ein früheres Projekt des Zürcher Architekturbüros Senn und Kühne ein. Sie kehrte damit zur Idee eines Gesamtabbruchs zurück. Stadtrat Kurt Wiederkehr übernahm damals das Ressort Planung und Bau der Stadt Baden. Das Projekt war aus Schutzgründen chancenlos, und es «hätte, abgesehen von der mässigen Architekturqualität, sicher nicht den nötigen Ruck fürs Bäderquartier gebracht», erklärt Wiederkehr rückblickend. Anfang 2006 kam es zum Bruch zwischen Stadt und Verena Hof AG.

### Benno Zehnder bringt Aufbruchstimmung

Ein neues Kapitel bahnte sich bei der Verena Hof AG an: Im Jahr 2004 initiierte der in Zug tätige, aber in der Region verwurzelte Investor und Miteigentümer Benno Zehnder das Gstuhl-Center. Der Zufall führte ihn bei der Unterzeichnung des Grundstückvertrags mit Fritz Knecht zusammen, damals CEO der Hächler AG, Gstuhl-Miteigentümerin und Aktionärin der Verena Hof AG. Die Bäder wurden zum Gesprächsthema. Am selben Abend sei er mit dem Roller in die Bäder gefahren und habe sich den Ort, den er bereits kannte, genauer angesehen, erinnert sich Zehnder. «Dasselbe habe ich in der Folge mehrmals gemacht. Ich war je länger, je mehr überzeugt, dass man dort ein tolles Projekt realisieren könnte», führt Zehnder weiter aus.

Die Stadt übernahm die Planungsführung und beauftragte im Jahr 2006 das renommierte und in Sachen Bädernutzungen erfahrene Architekturbüro Max Dudler mit einer Machbarkeitsstudie. Nachdem sich Zehnder durch den Kauf des Aktienpakets der Hächler AG und der Hauptaktionärin, der Familie Kienberger, die Mehrheit der Verena Hof AG gesichert hatte, startete er eine Gesamtüberprüfung der Situation. Der Planungsprozess für die Bädernerneuerung des Verena Hof-Besitzes kam ab 2007 richtig in Gang.



## 500 000 Gäste jährlich

Ende 2007 legte die Verena Hof AG die Ergebnisse ihrer Studien vor. Neben einem neuen Bad beabsichtigte sie, den Bereich Stadhof/Limmatknie für Arztpraxen und Wohnungen zu bebauen. Eigentumsverhältnisse, Wegrechte, Zugänge zur Limmat, Gestaltung der Promenade – alles musste neu erarbeitet werden. Für die Hotelnutzung waren die Gebäude Verena Hof, Ochsen und Bären vorgesehen. Erstmals tauchte eine Richtgrösse von jährlich 500 000 Gästen auf, welche die Vorstellungen des Investors aufzeigte und zugleich eine verkehrspolitische Diskussion auslöste.

Bei der Stadt hatte man längst erkannt, dass die Bäderangelegenheit vordringlich zu behandeln war. Wenn auch öfters sehr unterschiedliche Meinungen aufeinanderprallten und die Diskussionen heftig waren, so attestiert Benno Zehnder dem Stadtrat, insbesondere dem damaligen Stadtammann Stephan Attiger, heute eine gute Zusammenarbeit. Man habe sich rasch auf die gemeinsame Durchführung eines Studienauftragsverfahrens und die Erarbeitung der baurechtlichen Planungsgrundlagen geeinigt. Dafür sprach der Einwohnerrat im März 2008 einen Beitrag von 660 000 Franken. Eine städtebaulich hochwertige Gesamtlösung war das Ziel. Für die Stadt war klar, dass aufgrund der neuen Planungsergebnisse die Bau- und Nutzungsordnung und die Entwicklungsrichtplanung Bäder revidiert werden mussten.

14

### Ein Projekt von höchster Komplexität

Das Gesamtprojekt wies laut Kurt Wiederkehr eine Komplexität auf, die ihresgleichen suchte. «Es ging um die Geologie, wie zum Beispiel die Tragfähigkeit der Mergelschicht oder die mögliche Aushubtiefe, das Eigentum der Quellen (neues Wassernutzungsgesetz, 2008), um Archäologie, Denkmalschutz, Ortsbildschutz (ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung). Ausserdem galt es, aufgrund des zerstückelten Grundeigentums der Verena Hof AG, der Stadt, der Ortsbürgergemeinde und der vielen Servitute und Baurechte, Lösungen zu finden.» Aufgrund der Einmaligkeit des Vorhabens habe man nicht wie bei anderen Bauprojekten auf Erfahrungen zurückgreifen können, hält Wiederkehr fest.

Hinzu kamen Sondergenehmigungen auf Stufe Kanton (Gewässerabstand) und auf Stadtebene, die nur im separaten Verfahrenszug möglich waren. Parkierung und Verkehrser-

schliessung bedurften eines Mobilitätskonzepts, denn gemäss Projektplanung musste das bestehende unterirdische Parkhaus um 250 auf 450 Parkplätze erweitert werden.

Im Sommer 2008 luden Verenahof AG und Stadt fünf renommierte, international tätige Architekturbüros zu einem Studienauftrag ein: Mario Botta, Béatrix & Consolascio, Diener & Diener, Max Dudler und Christian Kerez, wobei Diener & Diener vorzeitig ausstiegen. Drei Projekte wurden vertieft bearbeitet. Daneben bewies Benno Zehnder seinen Realisierungswillen und initiierte die sorgfältige Sanierung der Dépendancen Ochsen und Bären sowie den Bau des Hauses am Park.

Im Januar 2009 sorgten die Bäder aus anderem Anlass für Gesprächsstoff: Um auf den fehlenden preisgünstigen Wohnraum in der Stadt hinzuweisen, rief die Juso Aargau unter ihrem damaligen Präsidenten Cédric Wermuth zur Besetzung der stillgelegten Hotels Verenahof und Bären auf. Bei der illegalen Party kam es zu Schmierereien. Die Verenahof AG reichte Strafanzeige gegen Unbekannt ein. Im Februar 2010 wurden 21 Personen wegen Hausfriedensbruchs gerichtlich verurteilt, die Sachbeschädigungen konnte man ihnen jedoch nicht nachweisen.

### Mario Botta wird Badens Badbauer

Zurück zum Studienauftrag: Im Sommer 2009 empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, den Beitrag des Architekturbüros Mario Botta weiterzuverfolgen. «Botta baut neues Thermalbad in Baden!» – so lautete am 19. August 2009 die Schlagzeile der Medien. Die offizielle Stellungnahme zum Entscheid der Stadt und der Verenahof AG lautete: «Dieses Projekt trägt den anspruchsvollen Rahmenbedingungen am besten Rechnung und überzeugt durch das Aufzeigen einer funktionierenden Therme, die sich gut in das bestehende Bäderquartier integriert und entlang der Limmat einen attraktiven Freiraum ermöglicht. Insbesondere die Haltung gegenüber dem Kernbereich des Bäderquartiers war im Vergleich zum ersten Entwurf deutlich verbessert worden.»

Der Vorschlag mit seinen gegen Limmat und Goldwand gerichteten fünf Fingern und dem 150 Meter langen Riegel «La Barra» war derart imposant, dass kontroverse Diskussionen garantiert waren. Auch Mario Bottas Architektur, so bekannt sie in aller Welt war, polarisierte. Auf der einen Seite standen die Bewunderer, auf der anderen die Kritiker. Die Führung in der Diskussion, die im Jahr 2010 einsetzte, hatte die Interessengemeinschaft «schöner baden» inne, bestehend aus jungen



Leuten aus Architektur, Kultur und Politik, eher links-alternativ gesinnt. Weniger die architektonische Gestaltung des Projekts bestimmte die Auseinandersetzung als vielmehr dessen von der Wirtschaftlichkeit geprägte Grösse und damit auch die Einpassung ins Bäderquartier.

### Die Zurzacher stossen zur Verena Hof AG

Viele Fragen harrten einer Klärung. Die von der Verena Hof AG optimistisch auf 2012 datierte Bäderöffnung galt schnell als illusorisch. Allein die im Frühjahr 2009 begonnenen Untersuchungen der Kantonsarchäologie, die neue Erkenntnisse aus dem Hochmittelalter brachten, dauerten bis 2012.

Im Jahr 2010 stiess die Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach, in Fusion mit der Stiftung Freihofklinik Baden, zur Verena Hof AG. Mit der Beteiligung der umbenannten Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden holte Zehnder nicht nur Know-how im Bäder- und Rehabilitationsbereich an Bord, sondern auch finanzielle Unterstützung, ein gutes Netzwerk und eine mögliche Betreiberin von Bad und Klinik. Er habe dort in der Person des Stiftungsratspräsidenten Beat Edelman einen verlässlichen Partner gefunden, erklärt Zehnder. Als die Verena Hof AG vom Bau eines Boutiquehotels zum Gesundheitshotel beziehungsweise zur Rehabilitations- und Präventionsklinik umschwenkte, meinten Kritiker, ein Neubau am Limmatknie würde sich dafür besser eignen als der alte Hotelkomplex; ihn würde man besser für Wohnraum nutzen.

16

### Die grosse Botta-Diskussion

Das Botta-Projekt prägte ein Jahr lang die Schlagzeilen im Regionalteil der *Aargauer Zeitung*. Im September 2010 organisierten die SP-Ortsparteien von Baden und Ennetbaden einen ersten Anlass mit den Hauptakteuren auf dem Diskussionspodium. Es folgten die öffentlichen Mitwirkungsverfahren zur Revision des Entwicklungsrichtplans Bäder sowie der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung. Die IG «schöner baden» setzte sich kritisch damit auseinander und Wortführer Christoph Lüber gelangte mit einer Anfrage an den Stadtrat, deren Antwort an der März-Sitzung 2011 im Einwohnerrat eine ausgiebige Diskussion auslöste.

In einem Interview mit der *Aargauer Zeitung* am 22. März 2011 sparte Christoph Lüber nicht mit Kritik: Grösse, Erscheinungsbild, Landbedarf, fehlende Zwischenräume würden einen

Mario Botta wendet sich auf Französisch an die rund 150 Gäste: Er wünschte sich anlässlich seiner Rede zum Spatenstich in den Bädern am 17. April 2018, dass dieser Ort wieder ein fester Bestandteil der Tradition und Geschichte Badens werde.



17

Initiator und Investor Benno Zehnder, Verwaltungspräsident der Verena-hof AG, hadert im November 2014 nicht nur mit den Auflagen des Denkmalschutzes für das Hotel Verena-hof, sondern auch mit denjenigen, welche die Stadt ihm zusätzlich machte.





unpassenden, ja brutalen Eingriff ins Bäderquartier darstellen. Die Bebauung weise keine Durchlässigkeit auf und würde das Bäderquartier zerteilen. Kritisiert wurde auch der Umfang der Parkierungsmöglichkeiten. Im September 2011 schaltete sich der Aargauer Heimatschutz ein und kündigte an, ein Rechtsmittel zu ergreifen.

Laut der IG «schöner baden» müsste das Volk bei der Gestaltung des Bäderquartiers mitreden können; und das Projekt ist der Nutzungsplanung anzupassen und nicht umgekehrt. Allerdings hatte sich dieses Vorgehen bei der Entwicklungsrichtplanung in Baden Nord bewährt, hielt Stadttammann Stephan Attiger entgegen; das diskursive Verfahren ermöglichte einen konstruktiven Prozess zwischen Baubehörde und Bauherrschaft. Für den Stadtrat war der sorgsame Umgang mit dem Vorhandenen wichtig, aber auch die Ermöglichung eines wirtschaftlich funktionierenden Gesamtprojekts.

Auf der anderen Seite war vom «grossen Wurf» die Rede, welcher der über 2000 Jahre alten Bädertradition und dem römischen *Aquae Helveticae* gerecht werde und endlich die Auferstehung der Bäder ermögliche. So lieferten sich die beiden Meinungsseiten auch in der Leserbriefspalte der *Aargauer Zeitung* eine argumentative Schlacht. Parallel zu diesen Auseinandersetzungen wurde die Stadt Baden im Juli 2011 als Wellnessdestination ausgezeichnet.

18

Im Januar 2012 genehmigte der Einwohnerrat die Teilrevision Limmatknie der Bau- und Nutzungsordnung. «Bauten und Anlagen sowie die Umgebung müssen sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen», lautete der neue Passus, was «schöner baden» veranlasste, an ihrer Kritik festzuhalten. Im März 2012 überreichte die IG dem Stadtrat eine Petition unter dem Titel «Ein neues Thermalbad für Baden – aber ein passendes», während das Thermalbad im Juni 2012, wie drei Monate zuvor angekündigt, seine Tore schloss. Im Mai legte der Stadtrat den überarbeiteten Gestaltungsplan für das neue Thermalbad öffentlich auf und leitete ihn sodann dem Kanton weiter, der ihn noch im September guthiess.

## Das Ringen um Lösungen

Als rote Linie galten die Vorgaben des Denkmalschutzes aus dem Jahr 2002, von denen dieser nur wenige Zentimeter abwich. Kurt Wiederkehr: «Es war eine permanente Gratwanderung. Wollte man nicht weitere Jahrzehnte dem Niedergang des Bäderquartiers zuschauen – als Sohn des Ennetbadener Posthalters war ich

seit Langem nahe am Geschehen –, so musste eine Chance zur Wirtschaftlichkeit gegeben werden. Als Alternative zum Abriss des Verena-hof-Geviets bot sich ein Baufeld mit Wohnungen an.»

Es seien Architekturqualität und Rücksichtnahme auf das Bestehende gefordert gewesen, so Wiederkehr. «Ich kann mich an ein Zweiergespräch mit Botta nach der ersten Jurierung erinnern, bei dem ich ihm sagte, dass er nicht einfach dem Bäder-Altstadtquartier den Rücken zuwenden dürfe. Auch hat man mir einige Zeit nachgetragen, dass ich in einer Sitzung den gegenüber heute wesentlich höher projektierten Wohnbau als Staumauer bezeichnet habe.»

Benno Zehnder spricht von einer weitgehend konstruktiven Zusammenarbeit mit der Führungsebene der Stadt. Aus seiner Sicht lagen die Probleme, die zu Verzögerungen geführt hätten, auf der Ausführungsebene. Es habe seines Erachtens sehr viele unnötige Diskussionen gegeben, die das Projekt hemmten. Wegen der Archäologie am Limmatknie drohte das Projekt auf dem Baufeld 2 (Wohn-/Ärztelhaus) gar zu scheitern: Eine neu aufgetauchte Notiz aus dem Jahr 1974 besagte, dass diese Fläche zu schützen sei. Der damalige Regierungsrat Rainer Huber nahm sich persönlich der Sache an, und binnen Jahresfrist lag eine Lösung vor. Kurz darauf wurde das Grundstück aus dem Schutz entlassen.

19

Wiederkehr über Zehnder: «Als Nicht-Baufachmann unterschätzte er wohl die Komplexität des Vorhabens, auf das er sich voller Enthusiasmus eingelassen hatte.» Er habe zweifellos darunter gelitten, und es sei ihm hoch anzurechnen, dass er sich mehrmals von Stadtammann Attiger «zurückholen» liess. Es habe immer wieder, so auch bei der Auseinandersetzung mit dem Baudepartement betreffend Quellen, Nerven und Geduld gebraucht, erinnert sich Zehnder.

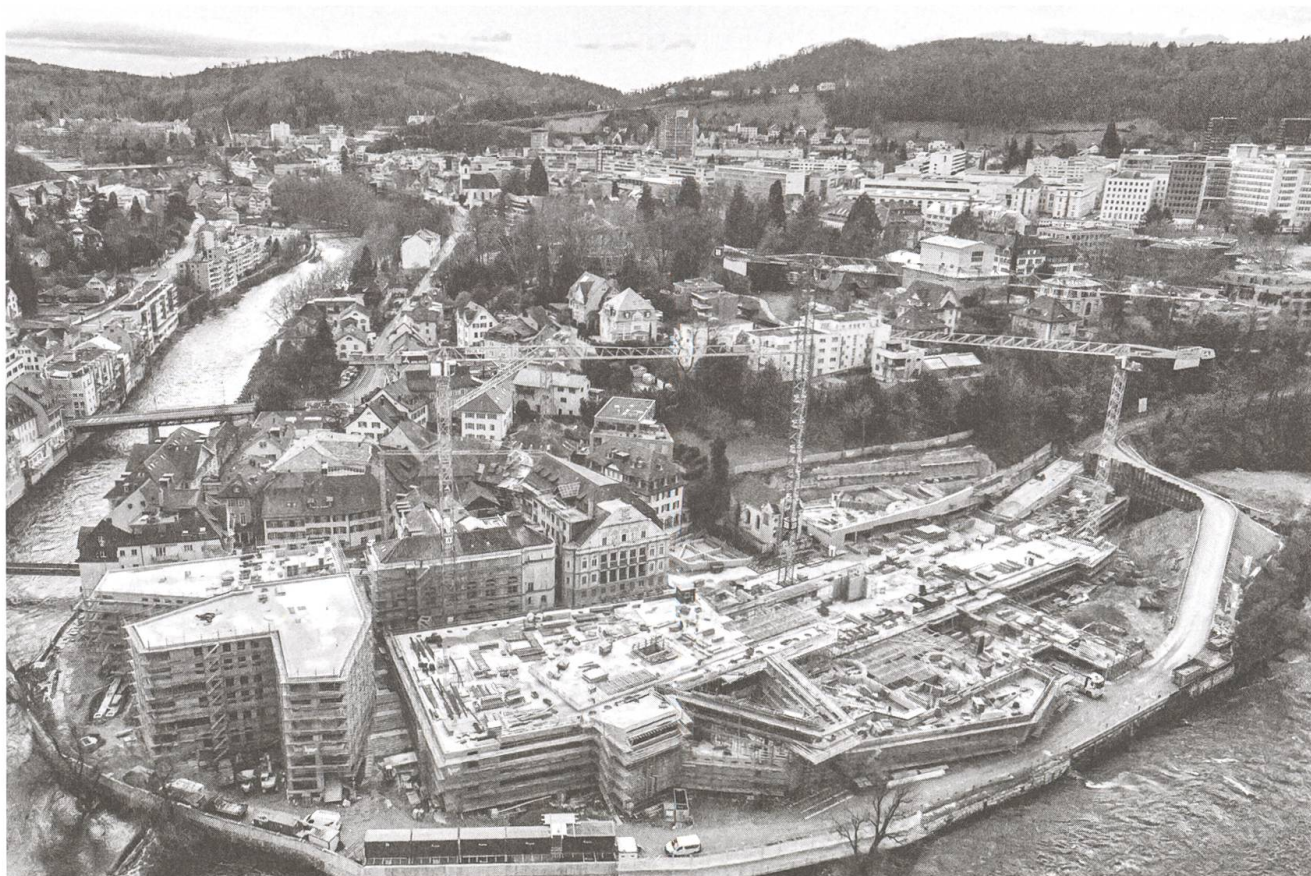
In einer nächsten Projektphase kam die Suche nach Investoren hinzu und später nach einer Eigentümerschaft mit breiten Schultern, die das wirtschaftliche Risiko zu tragen vermochten. Auch nun wurden von den Bäderkritikern Zweifel eingebracht. Im Juni 2013 präsentierte Zehnder die Credit Suisse als Investorin, der Investitionsumfang betrug 200 Millionen Franken.

### Bottas Kuppel abgeschossen

Während Botta-Bad und Wohn-/Geschäftshaus am Limmatknie Baureife erlangten und nichts mehr im Wege zu stehen schien, wurde die Bauherrin beim Verena-hof-Geviert zurück-



Der Blick aufs Limmatknie zeigt die neuen Bäderprojekte im Bau  
(Drohnenfoto): Die Grossbaustelle im Februar 2020 mit dem  
Wohn-/Ärztehaus (unten links), dem Thermalbad (unten rechts) und  
dem dahinterliegenden Verena-hof-Geviert mit den alten Hotels.





Diese Postkartenansicht mit der Visualisierung von Mario Bottas Gesamtprojekt (hier die Version von 2011) gab Anlass zu kontroversen Diskussionen. Im Hintergrund ist die ursprünglich geplante «Botta-Kuppel» zu sehen.





gepiffen, nachdem das Projekt bereits im Jahr 2009 vorbesprochen worden war. «Sand im Getriebe» titelte die *Aargauer Zeitung* am 13. September 2013. Grund: Die Bauherrschaft wollte die Gebäude für die Nutzung als Klinik auskern. Bei den beiden Lichthöfen plante der Architekt einen lichtdurchlässigen Dachaufbau, im Volksmund «Botta-Kuppel» genannt. Die Bauherrschaft wollte auch den historischen Speisesaal, den Elefantensaal, opfern, damit sie die benötigte Anzahl Räume erreichen könnte. Wäre nicht eine Delegation der Verena Hof AG ins Tessin gereist, um ihn umzustimmen, hätte Mario Botta im Laufe dieses Streits den Bettel wahrscheinlich hingeworfen.

2014 war ein bewegtes Jahr für die Verena Hof AG: Im Januar intervenierte auch der Heimatschutz gegen die Eingriffe am Hotel Verena Hof. Der Denkmalschutz wies das Projekt zurück, und fast gleichzeitig stieg die Credit Suisse als Geldgeberin aus. Dafür erklärte sich die Stiftung Gesundheitsförderung bereit, die Kosten mitzufinanzieren, und sogar der Stadtrat zog eine städtische Beteiligung an einer Betriebsgesellschaft, allenfalls nur für das Parkhaus, in Erwägung, was dann aber auf politischer Ebene diskutiert und abgelehnt wurde. Mario Botta überarbeitete das Verena Hof-Projekt, und bereits im November 2014 gaben Denkmalschutz und Heimatschutz grünes Licht. Als neues Datum für die Baderöffnung wurde Herbst 2018 anvisiert.

2015 war dann ein vielversprechendes Jahr. Im Juli erfolgte die Baueingabe für Bad, Parkhaus und Wohn-/Geschäftshaus. Die Richtgrösse der Anzahl Jahrgäste wurde auf 430 000 reduziert. Die Verena Hof AG trat zwar weiterhin als Bauherrin auf, zusammen mit der Thermalbaden AG, der Thermalpark AG und der RehaClinic AG, jedoch neu als Tochterfirma der Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden. Im Jahr darauf übernahm Stephan Güntensperger von der Stiftung die Leitung der Bauprojekte und das Verwaltungsratspräsidium der Verena Hof AG, während Benno Zehnder in den Hintergrund rückte.

Die Bauvorhaben der Verena Hof AG und die Aufwertung der Bäder als Ganzes erforderten einen Massnahmenkatalog, mit Investitionen auch seitens der öffentlichen Hand. Die verkehrstechnischen Massnahmen wurden in Zusammenarbeit mit dem Kanton auf das Verkehrsmanagement abgestimmt. Mehrere Projekte wurden angegangen, so der Ausbau der Parkstrasse hinunter zu den Bädern, die Gestaltung des Mätteliparks West, die Projektierung des Mättelisteigs, die Neugestaltung des Strassenraums und des Kurplatzes, die Aufwertung

des Ochsen Gartens. Im Jahr 2016 genehmigte der Einwohnerrat für Aufwertungsmassnahmen einen Kredit von 1,15 Millionen Franken.

### Nach zehn Jahren: die Baubewilligung

Im Mai 2016 erteilte die Stadt der Verena Hof AG die Baubewilligungen für das Thermalbad mit Parkmöglichkeiten für 450 Fahrzeuge und für den Wohn-/Geschäftsbau. Es gab dabei noch einige Auflagen zu erfüllen, so diejenige des behindertengerechten Bauens. Im Dezember erfolgte die Abbruchbewilligung für das bestehende Thermalbad, und am 9. Januar 2017 war der Baustart angesagt, genauer: der Beginn der Abbrucharbeiten. Für das Verena Hof-Geviert übernahm Ende 2017 das auf historische Bauten spezialisierte Basler Architekturbüro Villa Nova Architekten von Mario Botta die Führung. Dieses erarbeitete ein denkmalpflegerisch rücksichtsvolles Projekt ohne vollständige Auskernung der Bauten, erläutert Katrin Reimann, die seitens der städtischen Abteilung Planung und Bau das Projekt seit Beginn begleitete.

23

Der Start für die Bauarbeiten indes verzögerte sich erneut. Im Dezember einigte sich die Verena Hof AG mit dem Generalunternehmer HRS Real Estate AG und setzte den Baustart auf März 2018 fest. Im April erfolgte der offizielle Spatenstich für das Thermalbad. Die Bauzeit wurde auf zweieinhalb Jahre veranschlagt, die Baderöffnung auf Herbst 2021 terminiert.

Im Juni folgte nach Änderungen am Projekt auch die Baubewilligung für das Verena Hof-Geviert, das vollständig unter Denkmalschutz gestellt wurde. Die historischen Räume, wie der Elefantensaal im «Verena Hof» sowie Ochsen- und Bärensaal, mussten erhalten werden. Vorgesehen war, die drei alten Gebäude miteinander zu verbinden, zu sanieren und zu einer Gesundheitsklinik für Rehabilitation und Prävention mit total 77 Zimmern und Suiten umzugestalten.

Wo blieben die Kritiker, «schöner baden» beispielsweise? In der Zwischenzeit hatte sich ein unabhängiger, gemeinnütziger Verein formiert, mit dem Namen «Bagni Popolari», der als Attraktion im Bäderquartier Thermalbadmöglichkeiten für die Öffentlichkeit schuf. Dadurch inspiriert entstand die Idee des «Heissen Brunnens», der das Thermalwasser sichtbar und öffentlich zugänglich machen soll, in Ergänzung zum neuen Thermalbad. Die Verena Hof AG stellt den Boden zur Verfügung, Ortsbürgergemeinde und Stadt tragen die Kosten von 670 000 Franken für Bau und Betrieb. Parallel dazu wurde ein breit ab-



gestützter Bäderverein aktiv, der mit Projekten das Bewusstsein für die Bäderekultur erhalten will.

Ob Benno Zehnder diesen Planungsmarathon mit allem Ungemach und Widerstand aus heutiger Sicht wohl nochmals durchziehen würde? Die vielen Probleme hätten sich ja auf manche Jahre verteilt, antwortet er in aller Gelassenheit. Besonders das neue Bad freue ihn. «Mario Botta verstand es hervorragend, dieses in die Umgebung einzubetten. Die Materialisierung, den Bezug zur Geschichte hat er ebenso einfließen lassen – ein einmaliges Bad in einer einmaligen Umgebung mit eigenen Quellen, die ebenso einmalig sind», so Zehnder. Das Bad würde ein grosses Bedürfnis abdecken und werde erfolgreich sein, ist er überzeugt. Überhaupt: «Der gesamte Mix im Bäderquartier stimmt. Die Voraussetzungen sind einmalig.» Seine Aufforderung an die Adresse der Stadt: «Jetzt muss man den Ball aufnehmen und eine Strategie für die Bäderstadt entwickeln.»

#### Quellen

Einwohnerratsvorlagen zu den Sitzungen vom 27. Januar 1998, 29. Januar 2002, 1. April 2008, 31. Januar 2012, 11. Juni 2013 und vom 29. März 2016. Die Einwohnerratsvorlagen sind im Stadtarchiv Baden zu finden.

Entwicklungsrichtplan Bäderquartier, Erläuterungsbericht, 2011.

Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier, 2011.

Machbarkeitsstudie Dudler, 2006.  
Online-Inventar Kantonale Denkmalpflege.  
Studienauftragsverfahren Planung Bäderquartier, Bericht des Beurteilungsgremiums, August 2009.

#### Literatur

Furter, Fabian; Meier, Bruno; Schaer, Andrea; Wiederkehr, Ruth: Stadtgeschichte Baden. Baden 2015.

Hoegger, Peter: Die Kunstdenkmäler des Kantons Aargau, Band VI. Der Bezirk Baden I. Basel 1976.

Mittler, Otto: Geschichte der Stadt Baden. Aarau 1962.

Münzel, Ueli: Die Thermen von Baden. Zürich 1947.