

METROPOL Baden

Metaloca verkauft die «Metropol» Liegenschaften an die SBB Pensionskasse



Die Immobiliengesellschaft Metaloca AG von Dölf A. Köpflig hat die von ihr für das Projekt «Metropol Baden» zusammengeführten vier Liegenschaften Badstrasse 25, 27 und 29 sowie Brenntweg 1 an die Pensionskasse der SBB veräussert. Mit dieser Transaktion verabschiedet sich die bisherige Besitzerin von seiner «Mission einer artgerechten Pflege der Badener Altstadt».

Ins Immobiliengeschäft kam der Ur-Badener und langjährige Druckereiunternehmer vor zwölf Jahren durch sein Engagement am Theaterplatz 5, wo er das ehemalige Geschäftsdomizil seiner Druckerei durch einen stattlichen Neubau ersetzte. Die Beschäftigung mit dem ortsbildgerechten Stadthaus öffnete ihm die Augen für Qualität und Charme des Kerns der «lebensfrohen» Stadt. Der Badstrasse im Besonderen sollte in ihrer Essenz – Unverwechselbarkeit und «Durchblutung» im Sinne einer Modernisierung – unbedingt Sorge getragen werden.

Nach Kauf und Neugestaltung des ehemaligen «Höchli-Hauses» an der Badstrasse 21 wurde das Entwicklungsprojekt «Metropol» zu Köpflis bisher grösster städtebaulichen Herausforderung. Das Areal an bester Lage in einem aufstrebenden Zentrum ist ideal für eine gemischte Nutzung: Läden, Büros, Wohnungen und ein Bistro sollen hier unter einem Dach zum Biotop neuer Daseinsfreude werden. Im Rahmen eines Vorprojektes wurden mit den Nachbarn bereits die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen, um die Grenzbaurechte sicherzustellen. Alles schien auf gutem Gleise – doch die Stadtbildkommission teilte diese Meinung nicht.

Nachdem daraufhin auch das zweite Vorprojekt keine Gnade fand, obwohl der Input der Stadtbildkommission darin eingeflossen war, entschloss sich Köpflig, innezuhalten, alle

bestehenden Läden und Wohnungen einer Zwischenvermietung bis Mitte 2023 zuzuführen und einen Käufer zu suchen, der fünf Jahre Zeit aber auch die nötigen Ressourcen hat, ein bewilligungsfähiges Projekt zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall haben zwei Umstände Köpflis Entscheidung beflügelt: die Einschätzung des immensen administrativen Realisierungsaufwandes vor dem Hintergrund der Badener Erfahrungen mit den langwierigen Baubewilligungsverfahren wie beim «Kurtheater», «Thermalbad», «Kriesi-Überbauung» etc. einerseits und das Kaufinteresse eines strategisch und langfristig orientierten Big Players andererseits, der als Pensionskasse nachhaltige Investitionsprojekte sucht.

Der Deal zwischen Metaloca und der SBB Pensionskasse ist zum Vorteil aller Beteiligten:

- Die Stadt Baden bekommt einen Projektpartner auf Augenhöhe.
- Die SBB Pensionskasse kann an bester Innenstadtlage in der Nähe zum Bahnhof eine zukunftssträchtige Wertanlage realisieren.
- Die Metaloca bleibt bis zum Schluss ihrer Mission treu und verkauft ihre «Metropol» Perle an der Badstrasse nicht an einen kurzfristig orientierten Spekulanten.

Die Erfahrung zeigt, dass es bald nur noch Grossunternehmen möglich ist anspruchsvolle Bauvorhaben in der Stadt Baden zu realisieren. Die Hürden und damit die Unsicherheiten in den Bewilligungsverfahren sind immens. Es scheint an der Zeit die Zusammensetzung und die Verfahrensprozesse der baurelevanten Behörden wie der Stadtbildkommission zu überprüfen und im Sinne einer Vereinfachung anzupassen.

○