

Marketing und Kommunikation
Omar Gisler
Leiter Marketing und Kommunikation

Direkt +41 56 486 23 82
Zentrale +41 56 486 21 11
Omar.Gisler@ksb.ch

Baden, 8. September 2025

FAQ «Petition barrierefreier Zugang zum Kubus»

Weshalb lanciert das KSB eine Petition?

Der Heimatschutz hat eine Beschwerde eingereicht gegen das Rückbaugesuch, das im Juni 2025 von der Stadt Baden bewilligt worden ist. Zudem fordert er, das alte Gebäude unter Schutz zu stellen. Bis diese zwei Begehren den Gang durch die Instanzen abgeschlossen haben, kann es Jahre dauern. Da der Heimatschutz ideologische Gründe ins Feld führt, möchte das KSB mit einer Petition darauf aufmerksam machen, dass dieser Rechtsstreit auf dem Buckel der vulnerabelsten Patientinnen und Patienten ausgetragen wird.

Weshalb betont das KSB in seiner Petition den Aspekt «barrierefreier Zugang zum Kubus»?

In der Tagesklinik Kubus befinden sich die Onkologie und die Dialyse. Diese Patienten müssen oft mehrmals pro Woche vor Ort zur Therapie erscheinen. Sie gehören zu den vulnerabelsten Patienten. Viele von ihnen sind gesundheitlich derart angeschlagen, dass ihnen der Weg vom Parkhaus in die Klinik grösste Mühe bereitet. Daher plant das KSB auf dem Areal des Altbaus ein unterirdisches Parkhaus, sodass Patienten direkt beim Kubus parkieren und via Lift in die jeweiligen Kliniken gelangen können. Die Beschwerde des Heimatschutzes blockiert dieses Projekt, wodurch aktuellen und zukünftigen Patienten der Gang ins Spital erheblich erschwert wird.

Im alten Spital wurden bis vor kurzem noch Patienten behandelt. Was spricht dagegen, dort – wie von diversen Politikern gefordert – Asylbewerber unterzubringen?

Aktuell wird in dem 1978 eröffneten Gebäude eine (obligatorische) Schadstoff- respektive Altlastensanierung vorgenommen. Dies dauert voraussichtlich bis Frühjahr 2026. Wenn man das Gebäude umnutzen wollte, dann müssten noch zahlreiche weitere Anpassungen vorgenommen werden, z.B. an die aktuellen Brandschutzvorschriften und eine Erdbebenertüchtigung. Die 13 Stockwerke erfüllen aus statischer und bauphysischer Sicht die heutigen Auflagen längst nicht mehr. Auch müsste eine zusätzliche Energiezentrale erstellt werden, da die Leistung der bestehenden durch den Neubau beansprucht wird. Die Gebäudetechnik – Gas, Sanitär, Elektro, Wasser, Kanalisation, Lüftung, Wärmeverteilung etc. – müsste umfassend erneuert oder ersetzt werden, wie auch die nicht mehr den energetischen Vorschriften genügende Isolierung.

Wie sieht die rechtliche Situation aus?

Der KSB-Gesundheitscampus ist im Zonenplan für öffentliche Bauten respektive für die Gesundheitsversorgung bestimmt. Mit anderen Worten: das Areal ist für Spitalzwecke reserviert. Die Promotoren einer Umnutzung des Altbaus

haben die Themen Baurecht, Nutzungskonformität, Eigentumsverhältnisse und Nebenwirkungen auf den Spitalbetrieb völlig ausgeblendet. Das gilt auch für die Mobilität: Wie das durch zusätzliche Wohnungen oder Gewerberäumlichkeiten generierte Verkehrsaufkommen bewältigt werden soll, dürfte auch die Anwohner in Dättwil und im Segelhof interessieren. Entsprechende Antworten gibt es von den Promotoren keine. Dasselbe gilt für eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Wäre eine Umnutzung finanziell rentabel?

Nein! Fakt ist, dass sich in all den Jahren kein Interessent oder Investor gemeldet hat, der das Bettenhaus hätte übernehmen wollen. Tatsächlich sprechen nebst juristischen und technischen Aspekten auch finanzielle Gründe gegen eine Umnutzung. Würde die KSB AG, der das Gebäude gehört, einen öffentlichen Investorenwettbewerb durchführen, der eine temporäre Nutzung des Gebäudes (etwa über 35 bis 40 Jahre im Baurecht) zum Ziel hat, würden wohl keine Offerten eingehen. Man rechne:

- Der Baurechtsnehmer müsste alle Ertüchtigungsmassnahmen (inkl. Bauphysik, Energie, Gebäudetechnik) und Umbaukosten tragen.
- Der Baurechtszins der KSB AG müsste marktgerecht sein und vom Investor übernommen werden.
- Ein potentieller Investor (ggf. mit gemeinnützigem Hintergrund - Stichwort: sozialer Wohnungsbau) steht so vor der Frage, ob er temporär in ein so altes Gebäude investieren will und ob er überhaupt einen ausreichenden Ertrag erwirtschaften kann.

Aber das Felix-Platter-Spital in Basel beweist doch, dass eine Umnutzung mit Wohnungen möglich ist!

Dieser Vergleich ist verfehlt. In Basel liegt das ehemalige Spitalgelände mitten in einem Wohnquartier, in dem Wohnraum stark gefragt ist. Dadurch können höhere Mieten als an Dättwils Bauzonengrenze generiert werden. Jenes Gebäude weist auch nur acht Etagen auf und unterliegt – im Gegensatz zum KSB – nicht den höheren Brandschutzaufgaben, die für Hochhäuser ab 30 Metern gelten.

Was plant das KSB anstelle des alten Gebäudes?

Bereits beim Projektwettbewerb für den Neubau im Jahr 2015 war klar, dass das alte Gebäude zurückgebaut wird. Es handelt sich um einen funktionalen Zweckbau, der nach 50 Jahren ans Ende seines «Lebenszyklus» gekommen ist. Ein Rückbau stellt die vernünftigste und nachhaltigste Lösung dar. Auf der Überdeckung des unterirdischen Parkhauses ist eine Grünzone vorgesehen. Deren Gestaltung wird, so ist es geplant, zusammen mit der Stadt Baden im Rahmen eines Projektwettbewerbs vorgenommen werden. Zukünftigen Generationen steht damit eine freie Fläche zur Verfügung, auf welcher sie dereinst die Entwicklung des Gesundheitscampus vorantreiben können. So werden unseren Nachfahren alle Optionen offenstehen, wenn sie dereinst – in 50 bis 60 Jahren – mit der Frage konfrontiert sein werden, wie es mit dem im Jahre 2025 eröffneten Spital weitergehen soll.