

Hintergrundgespräch zum Projekt Grand Hotel Sauerhof

Ausgangslage

Vor rund einem Jahr hat der Unternehmer und Projektentwickler Jürgen Hesz die traditionsreiche Liegenschaft erworben. Seither wurde das Vorhaben gemeinsam mit Markus Wolfesberger von „Unykat Interior Design“ grundlegend überarbeitet, weiterentwickelt und auf eine konkrete Realisierung vorbereitet. Anders als bei früheren Projekten liegt nicht nur eine grundsätzliche Idee vor: Die Planung ist abgeschlossen, weitreichende Abstimmungen wurden vorgenommen und das Projekt in das behördliche Verfahren eingebracht.

Im Bild „Hintergrundgespräch Sauerhof (1)“: Bürgermeisterin Carmen Jeitler-Cincelli, Markus Wolfesberger und StR Peter Koczan.



Aktueller Projektstand

Die Unterlagen für die baupolizeiliche und gewerberechtliche Einreichung sind fertiggestellt und das Projekt wurde am 16. Juli bei der Bezirkshauptmannschaft Baden eingereicht. Im besten Einvernehmen wurden der Grundstein dazu mittels umfangreicher Gespräche mit der Abteilung Bauen & Infrastruktur der Stadt Baden sowie mit den zuständigen Fachabteilungen der Bezirkshauptmannschaft gelegt. Dabei konnten zentrale Fragen frühzeitig behandelt und die

Einreichung professionell vorbereitet werden. Im nächsten Schritt soll in den kommenden Wochen ein Termin für die Bauverhandlung festgelegt werden. Mit der erfolgten Einreichung wurde ein entscheidender Schritt gesetzt, der im Gegensatz zu früheren Ankündigungen steht: Das Projekt befindet sich nicht mehr in einer Planungs- oder Absichtsphase, sondern hat einen konkreten und nachvollziehbaren Verfahrensstand erreicht.

Im Bild „Hintergrundgespräch Sauerhof (2)“: StR Peter Koczan, Tourismusdirektor Klaus Lorenz, Markus Wolfesberger und Bürgermeisterin Carmen Jeitler-Cincelli.



Erhalt und Weiterentwicklung des Sauerhofes

Ein zentraler Eckpfeiler des Projekts ist der Erhalt der historischen Substanz des Sauerhofes. Der bestehende Gebäudekomplex soll nicht durch ein völlig neues Projekt ersetzt, sondern umfassend saniert und auf eine zeitgemäße Hotelnutzung vorbereitet werden. Auch die weitläufige Gartenanlage bleibt erhalten. Damit unterscheidet sich das aktuelle Vorhaben deutlich von früheren Planungen, bei denen zusätzliche Baukörper und Eingriffe in die Grünflächen angedacht wurden. Ein dominanter Turm ist im aktuellen Projekt ebenso wenig vorgesehen wie eine großflächige Verbauung der Gartenanlage. Geplant sind vielmehr die behutsame Sanierung und Weiterentwicklung des historischen Bestandes.

Ergänzend soll der Wellnessbereich ausgebaut werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, um den ruhenden Verkehr möglichst verträglich in das Gesamtkonzept zu integrieren. Das Projekt bewahrt die historische Substanz und den besonderen Charakter des Sauerhofes und schafft zugleich die Voraussetzungen für einen modernen, wirtschaftlich tragfähigen Hotelbetrieb.

Information und Einbindung des Umfeldes

Die Stadt Baden hat die unmittelbar betroffenen Anrainer und Nachbarn bereits zu einem Informationsgespräch eingeladen. Dazu zählten unter anderem Vertreter des Peterhofs, des Engelsbades und des Hilde Wagener Künstlerheims, wobei die Rückmeldungen durchwegs positiv ausfielen. Die frühzeitige Einbindung des Umfeldes ermöglicht es, offene Fragen transparent zu behandeln und mögliche Anliegen von Beginn an in die weiteren Überlegungen einzubeziehen. Betreiber- und Realisierungsstruktur Für den künftigen Betrieb des Grand Hotel Sauerhof liegen derzeit zwei konkrete Angebote vor, die aktuell im Detail geprüft werden. Welcher Betreiber das Haus künftig führen soll, entscheiden Jürgen Hesz und Markus Wolfesberger bis Ende Juli.

Damit ist ein wesentlicher Unterschied zu den zahlreichen Ankündigungen der vergangenen Jahre gegeben: Diesmal handelt es sich nicht nur um Gespräche über einen möglichen Hotelbetrieb, sondern es liegen zwei konkrete Betreiberangebote vor. Für die künftige Nutzung haben Hesz und Wolfesberger zudem einen Fixpachtvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einer zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit um jeweils fünf Jahre ausgearbeitet. Dieser sichert dem künftigen Betreiber eine langfristige Perspektive und schafft zugleich eine verlässliche Grundlage für den nachhaltigen Betrieb des Hauses.

Unabhängig von der Betreiberentscheidung wird geprüft, in welcher wirtschaftlichen Struktur das Projekt realisiert werden soll. Derzeit werden mehrere Modelle geprüft. Dazu zählen unterschiedliche Investoren-, Beteiligungs- sowie Verkaufsvarianten. Eine endgültige Entscheidung über die konkrete Realisierungsform ist noch nicht gefallen.

Zeitplan

- Es wird angestrebt, die erforderlichen Genehmigungen bis zum Herbst zu erhalten. Nach Vorliegen der Bescheide ist mit einer Vorlaufzeit von rund zwei Monaten zu rechnen, bis mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Diese Zeit wird benötigt, um die Baustelle organisatorisch vorzubereiten, Vergaben abzuschließen und die notwendigen Abläufe für den tatsächlichen Baustart zu koordinieren.
- Der Baubeginn ist daher grundsätzlich für den Herbst beziehungsweise für die unmittelbar anschließende Vorbereitungsphase vorgesehen. Ein genauer Termin lässt sich derzeit noch nicht festlegen, da der weitere Ablauf unter anderem vom Zeitpunkt der Bauverhandlung, von den behördlichen Verfahren und von organisatorischen Faktoren wie Urlaubszeiten abhängt.
- Nach Beginn der Arbeiten wird mit einer Bauzeit von rund 14 bis 16 Monaten gerechnet. Auch ein konkreter Eröffnungstermin kann erst genannt werden, wenn die Genehmigungen vorliegen, die Betreiberfrage geklärt ist und der detaillierte Bauablauf feststeht.

Sauerhof als Ergebnis aktiver Standortpolitik

Die Stärkung des Hotelstandortes Baden zählt zu den zentralen Zielsetzungen der Stadtregierung. Von Beginn an wurde daher aktiv der Kontakt zu Unternehmern, Liegenschaftseigentümern und möglichen Investoren gesucht, um Gespräche anzustoßen, Türen zu öffnen und Projekte in Bewegung zu bringen. Eigentümer relevanter Liegenschaften sowie potenzielle Investoren wurden gezielt kontaktiert und bei notwendigen Abstimmungen, etwa mit der Bezirkshauptmannschaft, im Rahmen der städtischen Möglichkeiten unterstützt. Als Grundlage für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Hotelstandortes wurden zudem Dossiers erarbeitet, die mögliche Rahmenbedingungen, Entwicklungsspielräume und zulässige Perspektiven für Hotelumbauten in Baden aufzeigen. Dass mit dem Sauerhof nun ein konkretes Projekt in Bewegung gekommen ist, ist das Ergebnis konsequenter Gespräche, aktiver Vernetzung und beharrlicher Vorarbeit.