

Aufwertung Bäder Gesamtschau



Rückblick Planung, Ausblick Realisierung

Baden ist.

Stadt Baden
Planung und Bau
K. Reimann, Projektleiterin
04. Februar 2016

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Ziel	4
1.3	Perimeter	5
2	Rückblick Projektentwicklung	6
2.1	Projektentwicklungsphase	6
3	Projektbeschrieb aktueller Stand und Vorgehen	7
3.1	Perimeter	7
3.2	Gesamtprojektumfang und Gliederung	7
3.2.1	Neubauten Therme mit Tiefgarage und Umgebung (Baufeld 1) und Wohn- und Geschäftsgebäude (Baufeld 2) - VHAG	7
3.2.2	Neugestaltung Mättelipark West – EWG Baden	8
3.2.3	Ochsengarten – VHAG / EWG Baden	8
3.2.4	Sanierung, Teilneubau Verena Hofgeviert (Baufeld 3) – VHAG	8
3.2.5	Dépendenzen Ochsen und Bären, Neubau Haus am Park - VHAG	8
3.2.6	Neugestaltung öffentlicher Raum Kernbereich Bäder – EWG Baden	9
3.2.7	Sanierung Thermalwasserleitungen	9
3.2.8	Kunst und Bau	9
3.2.9	Neugestaltung Limmatquelle	10
3.2.10	Kulturvermittlung	10
3.2.11	Verkehr, Signaletik	10
3.2.12	Archäologische Grabung	10
3.2.13	Neubau Mättelisteg	11
3.2.14	Handänderungen und Dienstbarkeiten	11
3.2.15	Aufhebung und Ersatz oberirdische Parkplätze auf öffentlichem Grund	11
3.2.16	Gesamtkoordination	12
4	Termine	13
5	Finanzierung	13

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Aufgrund des natürlichen Thermalwasservorkommens entwickelte sich das Bädergebiet nach einer ca. 2000-jährigen Tradition an Badekultur im 19. Jahrhundert zu einem bedeutenden Fremdenkurort. Nach der Blütezeit des Bädertourismus Ende des 19. bis anfangs des 20. Jahrhunderts folgte der Umbruch. Ab Mitte 1970 zeichnete sich ein kontinuierlicher Rückgang der Kurgäste ab. Heute stehen Hotelgebäude bereits längere Zeit leer und weisen mangels Unterhaltsinvestitionen grössere Schäden und Erneuerungsbedarf aus. Auch das 1963 errichtete und 1980 um das Aussenbad erweiterte Thermalbad sowie der 1967-69 erbaute Stadhof zeigen seit längerem erheblichen Sanierungsbedarf. Den Gebäuden fehlt es von der Erschliessungs-, Nutzungs- und Grundrissorganisation wie auch vom Flächenbedarf her an innerer Flexibilität für eine zeitgemässe Erneuerung.

Die Festlegung der Umfahrung Ennetbaden im gemeindeübergreifenden Entwicklungsrichtplan Bäderquartier Stadt Baden / Gemeinde Ennetbaden (ERP Bäder) vom 10. Dezember 2002 hat ein Entwicklungspotential mit neuen Qualitäten für den Limmatraum im Kniebereich eröffnet. Mit der Inbetriebnahme der Umfahrung im Herbst 2006 wurde die Limmatpromenade auf Ennetbadener Seite weitgehend verkehrsfrei und mehrere Bauvorhaben mit raumübergreifender Ausstrahlung sind nach Erarbeitung verschiedener Sondernutzungspläne in Entwicklung, teilweise in Ausführung oder bereits fertiggestellt.

Die Verenahof AG (VHAG) ist als Eigentümerin der Hotelgebäude Verenahof, Ochsen und Bären, der Dépendenzen Ochsen und Bären sowie des Thermalbades, des Stadhofes und des Ochsentgartens die grösste Grundstückbesitzerin im Bäderquartier. Die veränderten Tourismusbedürfnisse, insbesondere aber die weder zeitgemäss noch wirtschaftlich und betrieblich sinnvoll nutzbare Bausubstanz hat die VHAG bereits ab den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts veranlasst, verschiedene Planungsmassnahmen für ihre Liegenschaften an die Hand zu nehmen, welche jedoch gescheitert sind. Durch eine Änderung der Besitzverhältnisse an der VHAG hat sich 2006 eine neue Ausgangslage für eine gemeinschaftliche Planung zusammen mit der Stadt Baden ergeben.

1.2 Ziel

Das einst stark belebte und heute verlassen wirkende Bädergebiet mit seinen einzigartigen Qualitäten ist gesamthaft aufgewertet und strahlt wieder eine überregionale Anziehungskraft aus. Das wertvolle, natürlich vorhandene Thermalquellwasser, welches heute grösstenteils ungenutzt versiegt, findet Beachtung und bringt nachhaltigen Nutzen.

Eine zeitgemässe auf Gesundheit und Erholung ausgerichtete Therme mit Fitness, Wellness und Gastronomie stellt ein attraktives Angebot für ein urbanes, gesundheitsbewusstes Publikum dar. Der Neubau im Limmatknie bietet Wohnraum und Platz für ergänzende Nutzungen. Das sanierte und teilweise neu erstellte Verenahofgeviert vervollständigt das Nutzungsangebot der Neubauten im Bereich Gesundheitswesen. Der neu gestaltete öffentliche Raum lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Der neu gestaltete Kurplatz wird als Herzstück des Quartiers seiner Bedeutung wieder gerecht.

1.3 Perimeter

Der Gesamtplanungsperimeter auf Badener Seite umfasste ursprünglich den Mättelipark bis und mit Limmatknie inkl. heutigem Stadthof, die Parkstrasse ab der Tiefgarageneinfahrt, den Ochsen Garten, das Verena Hofgeviert, die Bäderstrasse von der Parkstrasse bis zum Haus Drei Eidgenossen (Bädertor), den Kurplatz, die Hörnli- und Blumengasse, die Limmatpromenade vom westlichen Ende des Mätteliparks bis zur schiefen Brücke sowie den Mercier- und den geplanten neuen Mättelisteg.

Die verschiedenen Grundstücke innerhalb des Perimeters befinden sich grossmehrheitlich im Eigentum der Verena Hof AG, die übrigen im Eigentum der Einwohnergemeinde (EWG) Baden. Ebenfalls tangiert sind mehrere Gewässerparzellen im Eigentum des Kantons Aargau.



2 Rückblick Projektentwicklung

2.1 Projektentwicklungsphase

Zur Entwicklung dieses Areals gab die Stadt Baden 2006 zunächst eine Machbarkeitsstudie in Auftrag. Diese führte zu neuen Erkenntnissen und zeigte auf, dass für eine sinnvolle Entwicklung die Überarbeitung des Entwicklungsrichtplanes (ERP) Bäderquartier Baden/Ennetbaden von 2001 angezeigt war. Ebenso zeichnete sich die Zweckmässigkeit und Notwendigkeit einer Revision der kommunalen Bauvorschriften (BNO) in diesem Areal und eines Gestaltungsplanverfahrens (GP) ab.

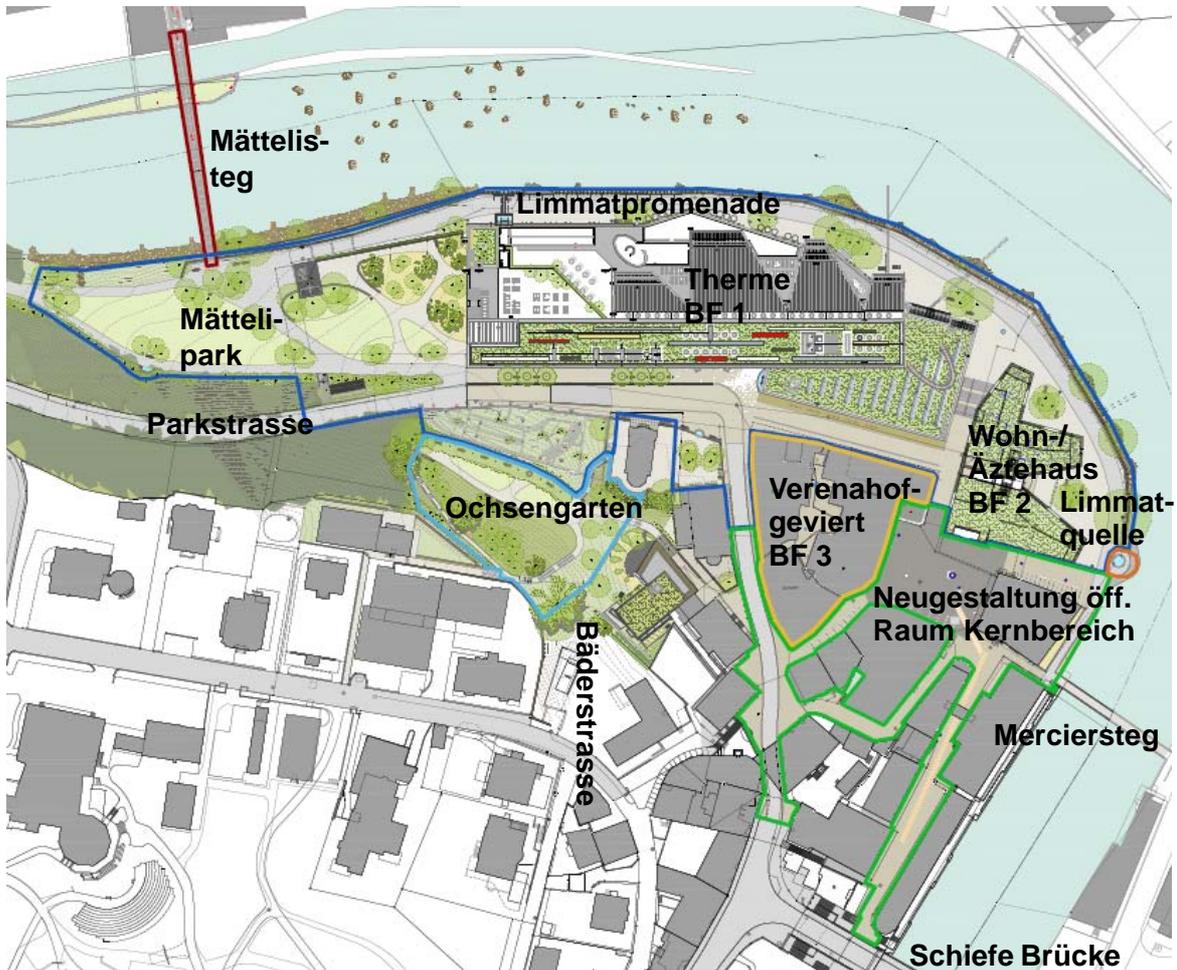
Als Grundlage und zur Qualitätssicherung führten die VHAG und die EWG Baden 2008/2009 gestützt auf die Machbarkeitsstudie ein Studienauftragsverfahren durch. Anschliessend wurden die Revisionen des ERP's und der BNO an die Hand genommen und das GP-verfahren gestartet. Aufgrund der Lage an der Limmat, der spezifischen geologischen Eigenheiten und der historischen Bedeutung ist das Areal in verschiedener Hinsicht von mehreren öffentlichen Interessen tangiert: als Kulturerbe hinsichtlich Archäologie und Denkmalschutz, Wald- und Gewässerschutz sowie Thermal- und Grundwasserschutz. Die Vertreter der kantonalen Fachstellen wurden von Beginn an in den Planungsprozess einbezogen, um diese Interessen zu sichern. Für die Revisionen der Planungsinstrumente (ERP, BNO) sowie das Erarbeiten der GP wurde zudem eine breit abgestützte Begleitkommission einberufen. Alle Verfahren konnten erfolgreich durchgeführt werden. Die notwendigen rechtlichen Grundvoraussetzungen für die Realisierung der Neubauten im Bereich Mättelipark / Limmatknie liegen seit Ende 2012 rechtskräftig vor, die Projektentwicklungsphase für die Neubauten konnte damit abgeschlossen werden.

Die wichtigsten erarbeiteten Planungsgrundlagen sind:

- Teilrevidierte Bau- und Nutzungsordnung Baden Bereich Limmatknie
- Revidierter Entwicklungsrichtplan Bäderquartier Baden/Ennetbaden
- Gestaltungsplan Limmatknie mit Richtprojekten Bauten und Freiraum
- Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier
- koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord und Bäder

3 Projektbeschreibung aktueller Stand und Vorgehen

3.1 Perimeter



3.2 Gesamtprojektumfang und Gliederung

Die Bauvorhaben der VHAG und der EWG Baden lösen Folgeprojekte bei Drittparteien aus. Darüber hinaus werden verkehrslenkende und -regelnde Massnahmen notwendig. Weiter bieten sich aufgrund des einzigartigen Potentials und entsprechenden Positionierung der Bäder kulturvermittelnde Massnahmen an, die zur Steigerung der Wertschöpfung vor Ort beitragen und das Vermarktungspotential für die Stadt Baden steigern. Das Gesamtprojekt ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse, Kostenträger und Zuständigkeiten in Teilprojekte gegliedert. Nachfolgend sind die einzelnen Teilprojekte als Gesamtschau kurz gefasst beschrieben, für weitere, detaillierte Informationen zu den städtischen Vorhaben wird auf die jeweiligen Kreditvorlagen verwiesen.

3.2.1 Neubauten Therme mit Tiefgarage und Umgebung (Baufeld 1) und Wohn- und Geschäftsgebäude (Baufeld 2) - VHAG

Grundeigentümerin und Bauherrschaft ist die VHAG. Nach Abschluss des Studienauf-

trags Ende Juli 2009 hat sie den Thermenneubau sowie das Wohn- und Geschäftsgebäude inklusive der Umgebungsgestaltung in den Bereichen Mättelipark, Limmatpromenade und Ochsen Garten in Zusammenarbeit mit der Stadt bis zur Baueingabe weiterentwickelt und konkretisiert. Im Neubau im Limmatknie sind Wohnungen und Nutzungen im Gesundheitswesen (Arztpraxen) vorgesehen. Im selben Gebäude wird vom Kurplatz aus zugänglich der Ersatz für das Ellenbogenbad und den Trinkbrunnen (siehe Ziffer 3.5.6) integriert. Aufgrund verschiedener Zusammenhänge (Parkplätze, Bädernutzungsanteil, Gestaltungsplanperimeter) erfolgt das Bewilligungsverfahren für die beiden Baufelder zusammen. Die Baueingabe ist im Juli 2015 erfolgt. Derzeit läuft das Bewilligungsverfahren.

3.2.2 Neugestaltung Mättelipark West – EWG Baden

Der westlichste Teil des Mätteliparks, welcher unterirdisch nicht überbaut wird, befindet sich im Eigentum der EWG Baden. Im Zusammenhang mit den Neubauten, welche die Neugestaltung des unterirdisch überbauten Bereichs (Teil der Tiefgarage) mit sich bringt, ist auch eine Aufwertung im westlichen Teil geplant. Die Neugestaltung wird durch die EWG Baden finanziert und durch die VHAG realisiert um die geplante durchgehende Gestaltung sicher zu stellen. Der Mättelipark West ist ebenfalls Bestandteil der Baueingabe für die Baufelder 1 und 2.

3.2.3 Ochsen Garten – VHAG / EWG Baden

Das Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der VHAG. Die unter Schutz stehende Gartenanlage soll als Abtausch für die im Limmatknie zugunsten einer optimalen Planung der Neubauten abgegebene Parkfläche im bestehenden Zustand kostenlos an die EWG Baden übergehen. Sie soll neu der Öffentlichkeit als ergänzender Erholungsraum zur Verfügung stehen. Eine neue Wegverbindung von der Römerstrasse durch die Gartenanlage zu den Bädern wird durch die VHAG finanziert. Eine gesamthafte Neugestaltung des heute nicht mehr als gestalteter Park wahrnehmbaren, ökologisch jedoch umso wertvolleren Grünraums ist nicht zwingend und aus finanziellen Gründen vorerst zurückgestellt.

3.2.4 Sanierung, Teilabbruch und -neubau Verena Hofgeviert (Baufeld 3) – VHAG

Grundeigentümerin und Bauherrschaft ist die VHAG. Das Geviert steht teilweise unter kantonalem Schutz. Der ehemals integrale Schutz wurde zu Gunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des Gevierts aufgehoben und auf folgende Elemente beschränkt: Strassenfassaden und Lichthöfe inkl. Umgänge Verena Hof sowie Kernbau Ochsen bis Decke über 1. Obergeschoss integral. Das Geviert wird in eine Rehabilitationsklinik umgenutzt. Vom ursprünglich vorgesehenen Anteil reiner Hotelnutzung hat die VHAG aus verschiedenen Gründen Abstand genommen. Die Stadt hat hierzu aufgrund der zwischenzeitlich neu entstandenen Angebote Blue City und Trafo II und zugunsten einer optimalen Nutzung im Altbestand Hand geboten. Die Projektierung läuft noch, die Baueingabe ist im 1. Quartal 2016 vorgesehen.

3.2.5 Dépendenzen Ochsen und Bären, Neubau Haus am Park - VHAG

Nebst der Projektentwicklung für die Neubauten im Bereich Mättelipark / Limmatknie und die Reaktivierung des Verena Hofgevierts, hat die Verena Hof AG die Dépendenzen

Ochsen und Bären saniert und umgebaut, sowie einer neuen Nutzung zugeführt. Den Anbau der Dépendence Ochsen hat sie durch einen Neubau ersetzt, welcher zusätzlichen Wohnraum und weitere Gewerbeflächen bietet.

3.2.6 Neugestaltung öffentlicher Raum Kernbereich Bäder – EWG Baden

Für die Neugestaltung des öffentlichen Raums im Kernbereich der Bäder wurde 2012 ein Planerwahlverfahren durchgeführt und nach Genehmigung des Projektierungskredits im Juni 2013 die Projektierung ausgelöst. Grundeigentümerin und Bauherrschaft ist grossmehrheitlich die EWG Baden, v.d. die Abteilung Planung und Bau. Der Perimeter für die Realisierung umfasst die Bäderstrasse ab dem Haus Drei Eidgenossen (Bädertor), die Hörnli- und die Blumengasse, den Kurplatz, die Limmatpromenade von der Limmatquelle bis zum Merciersteg, und den Merciersteg in reduziertem Umfang (Lärmemissionsreduktionsmassnahmen). Auf eine Neugestaltung des Abschnitts der Limmatpromenade zwischen der Schiefen Brücke und dem Merciersteg wird aufgrund der unverhältnismässigen Wasserschutzmassnahmen aus Kostengründen verzichtet. Die Neugestaltung des Mercierstegs stellt eine Massnahmen der Vision Kulturvermittlung dar und wird deshalb in diesem Kontext weiterverfolgt. Der Merciersteg weist derzeit zudem keinen baulichen (Ausnahme Lärm) Unterhaltsbedarf aus. Die Sanierung der Werkleitungen erfolgt wo notwendig zeitgleich. Weiterer Bestandteil dieses Teilprojektes ist der Ersatz des heutigen Ellenbogenbades mit Standort im neuen Wohn-/Geschäftsgebäude der VHAG. Das Bauprojekt liegt vor, das Baubewilligungsverfahren ist im 2. Quartal 2016 vorgesehen.

3.2.7 Sanierung Thermalwasserleitungen – Private / EWG Baden

Das Thermalwasser, die Quellen und die Leitungen befinden sich im Besitz mehrerer privater Parteien. Der Sanierungsbedarf der Thermalwasserleitungen ist ausgewiesen anhand von Kanalfernsehaufnahmen und den spezifischen Kenntnissen des Werkhofes, welcher im Auftrag der Eigentümer die Leitungen monatlich reinigt. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des öffentlichen Raumes bietet sich die Chance, die Leitungen unter Nutzung von Synergien kostengünstiger zu sanieren resp. zu erneuern. Aus Effizienzgründen (Know-How und Baukoordination) erfolgt die Ausschreibung und Realisierung idealerweise im Auftrag der Eigentümer durch die EWG Baden, v. d. Planung und Bau. Die Verhandlungen mit den Eigentümern laufen. Innerhalb der Quellenparzelle ist aufgrund der sehr spezifischen Quellenrechtsverhältnisse die Grundeigentümerin verantwortlich, womit die EWG Baden einen Anteil der Leitungssanierung resp. -erneuerung zu tragen hat.

3.2.8 Kunst und Bau – EWG Baden

Die EWG Baden richtet bei ihren Bauvorhaben (ab Anlagekosten > CHF 1 Mio.) einen Kunstförderbeitrag aus. Die Förderbeiträge sollen zusammengefasst (Bauvorhaben Mättelipark West und Neugestaltung Kurplatz) für eine über die Bäder gesamthaft betrachtete Kunstintervention eingesetzt werden. Die Planung ist im 2016/2017 terminiert, die Realisierung im 2017/ 2018 vorgesehen.

3.2.9 Neugestaltung Limmatquelle – Private / EWG Baden

Die Limmatquelle im Kniebereich der Limmatpromenade befindet sich im Eigentum von vier privaten Parteien. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse, der gesetzlich festgelegten, nicht veränderbaren Quellauslaufhöhen und der topografischen Verhältnisse ist sie die einzige Quelle, welche im öffentlichen Raum über das heutige und zukünftige Oberflächenniveau hinausragt. Der Standort der Limmatquelle ist unverrückbar und künftig an exponierter, sehr gut einsehbarer Lage. Der heute bereits sichtbare Teil der Fassung ist stark verwittert und muss neu gestaltet werden. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses der Stadt Baden am speziellen Gut der Quellen, ist der Lead für die Neugestaltung unter Nutzung des Vermittlungspotentials und eine finanzielle Beteiligung (z.B. Kunstförderbeitrag) durch die EWG Baden vorgesehen.

3.2.10 Kulturvermittlung – EWG Baden / Gemeinde Ennetbaden / Private

Das Bäderquartier birgt aufgrund der Thermalwasserquellen und der über 2000 Jahre dauernden Geschichte ein hohes Kulturvermittlungspotential. Zur Vermittlung des einzigartigen Kulturguts in den Bädern hat die Stadt Baden 2014 eine Vision in Auftrag gegeben, welche seit anfangs 2015 vorliegt. Ziel ist, die Bedeutung der Bäder für Stadt und Region grenzüberschreitend aufzuzeigen und im Sinne einer Steigerung der Wertschöpfung vor Ort an Gäste, Bewohner und Unternehmer zu vermitteln. Die in der Vision enthaltenen Massnahmen liegen im öffentlichen Raum und auch auf privatem Grund. Die Abklärungen zur Machbarkeit des Gemeindeübergreifenden Projekts mit den tangierten Parteien laufen. Das weitere Vorgehen kann erst nach Abschluss dieser Phase festgelegt werden.

3.2.11 Verkehr, Signaletik – EWG Baden / VHAG

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich über die Parkstrasse, welche als Sackgasse mit Wendepfad vor dem Eingang zur Therme endet. Für die Bäderstrasse besteht ab dem Kreisel Ölrain ein Fahrverbot ausgenommen für Anwohner und Zubringer. Die Buserschliessung ist als Einbahnverkehr mit Zufahrt von der Bäderstrasse und Wegfahrt über die Parkstrasse geplant. Gemäss dem Entwicklungsrichtplan Bäderquartier und dem Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier werden im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten verschiedene verkehrlenkende Massnahmen (Signaletik, Wegleitung MIV, Parkleitsystem, Buslinienergänzung, Zufahrtsverordnung etc.) mit unterschiedlichen Prioritäten und zeitlichen Abhängigkeiten von privater Seite und der öffentlichen Hand erforderlich. Die Planung ist 2016 terminiert, die Umsetzung erfolgt koordiniert mit den laufenden Arbeiten.

3.2.12 Archäologische Grabung – Kanton Aargau

Der Grossteil der Grabungen im Bauperimeter durch die Kantonsarchäologie Aargau ist abgeschlossen. Noch offen sind die Bereiche Parkstrasse und unterer Abschnitt der Bäderstrasse. Diese beiden Grabungsabschnitte im Bereich der Erschliessungsstrassen wurden aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt damit verbundenen Erschliessungsproblematik des Quartiers zurückgestellt. Die Grabung der beiden Abschnitte wird mit den Neubauten der VHAG und der EWG Baden koordiniert.

3.2.13 Neubau Mättelisteg – Lead Gemeinde Ennetbaden

Für die über die Limmat geplante Fuss- und Radwegverbindung "Mättelisteg" wurde von der Gemeinde Ennetbaden (Lead) und der EWG Baden ebenfalls 2012 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Für dieses Teilbauvorhaben liegt das Bauprojekt nach erfolgter Projektierung ebenfalls vor. Die planerische Schnittstelle zur Neugestaltung der Limmatpromenade und des Mätteliparks ist geklärt. Die im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung in den innerstädtischen Gebieten und der immer wichtiger werdenden Mobilität als wichtig eingestufte Massnahme zur Förderung des Langsamverkehrs ist in das Agglomerationsprogramm des Kanton Aargau aufgenommen und wird durch den Kanton entsprechend mitfinanziert. Die Gemeinde Ennetbaden sieht die Vorlage des Baukredits sobald die baulichen Entwicklung auf Badener Seite gesichert ist vor, derzeit ist sie für die Gemeindeversammlung im Juni 2016 vorgesehen. Die Realisierung ist abgestimmt auf den Bauablauf der Neubauten auf Badener Seite 2017 / 2018 vorgesehen.

3.2.14 Vertrag Handänderungen und Dienstbarkeiten

Die verschiedenen Grundstücke innerhalb des Perimeters befinden sich grossmehrheitlich im Eigentum der Verenahof AG, die übrigen im Eigentum der Einwohnergemeinde (EWG) Baden. Ebenfalls tangiert sind mehrere Gewässerparzellen im Eigentum des Kantons Aargau. Die Entwicklung des Areals macht die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und die Neuregelung verschiedener Dienstbarkeiten notwendig. Dafür ist ein umfassendes Vertragswerk in Erarbeitung, der Abschluss des Vorvertrags dazu ist Anfangs 2. Quartal 2016 vorgesehen. Grundlage dafür sind die Grundsatzentscheide des Stadtrats vom 04. Juni 2011, welche der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2011 zur Kenntnis genommen hat. Die wesentlichsten Handänderungen bestehen im Verkauf eines Teils der Parzelle im Limmatknie und des Kaufs einer Teilfläche von der VHAG (Vergrösserung Kurplatz). Weiter soll der Ochsegarten in bestehendem Zustand sowie ein Grossteil der Limmatpromenade in neugestaltetem Zustand kostenlos ins städt. Eigentum übergehen. Die notwendigen Dienstbarkeiten werden gegenseitig kostenlos gewährt.

Der Verkauf der Parz. 3189 (Limmatknie) ist eine grundlegende Voraussetzung für das Realisieren der privaten und abhängig davon auch der öffentlichen Bauvorhaben zur Aufwertung der Bäder. Ohne diese Landabgabe sind alle, bereits geleistete und noch anstehende, Arbeiten und Investitionen obsolet. Bereits vor dem Start der Planung, wurde für dieses Grundstück 2008 deshalb mit der VHAG ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Gestützt auf diesen Vertrag, welcher den Preis/m² festsetzt, bringt der Verkauf der Parzelle ohne den Anteil der Promenade, welche im Eigentum der EWG Baden bleibt, eine Einnahme von rund CHF 2,500 Mio. Mit dem Kauf der Teilfläche von Parz. 3445 verrechnet, resultiert eine Nettoeinnahme von rund CHF 2'270'000. Der Vorvertrag wird abhängig von noch erforderlichen Genehmigungen von Investitionen durch den Einwohnerrat in Etappen konkretisiert und umgesetzt sowie wo erforderlich grundbuchlich gesichert werden.

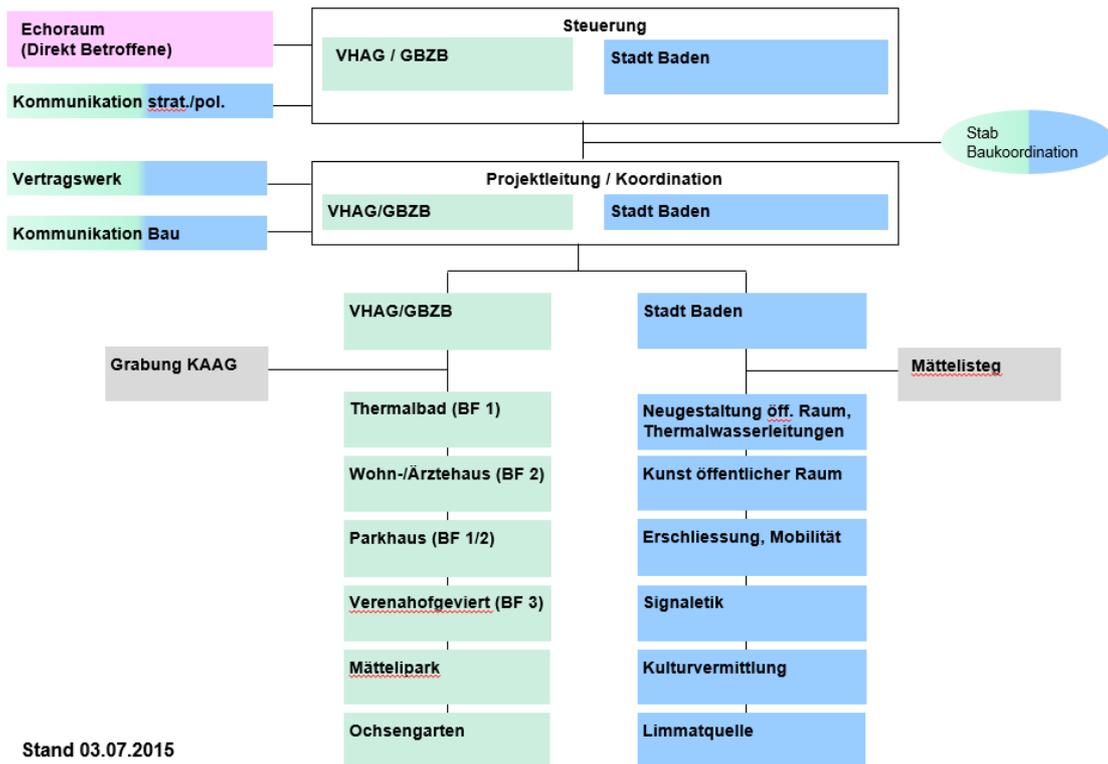
3.2.15 Aufhebung und Ersatz oberirdische Parkplätze auf öffentlichem Grund

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bäder ist gemäss ERP Bäder auch das Aufheben der oberirdischen Parkplätze auf öffentlichem Grund vorgesehen. Von den gesamthaft 22 Parkplätzen sind 13 privat genutzt. Von den restlichen neun sind 3 Invalidentparkplätze und 6 kostenpflichtige, öffentliche Parkplätze. Um dafür Ersatz bieten zu können, ist mit der VHAG der Kauf von 13 Parkplätzen im neuen Parkhaus verhandelt worden. Nebst den Parkplätzen für die Nutzungen der Neubauten sowie des

Bestands im Eigentum der VHAG, entstehen im Parkhaus rund 45 Parkplätze zur öffentlichen Nutzung womit der Ersatz für die bestehend neun öffentlichen Parkplätzen unter Ausfall des kapitalisierten Ertrags von ca. 270'000 sicher gestellt ist. Der Kauf der Parkplätze, für welche von einer Investition von CHF 510'000 auszugehen ist, wird als separates Geschäft behandelt.

3.2.16 Gesamtkoordination

Die Aufwertung der Bäder stellt ein anspruchsvolles Grossprojekt bestehend aus mehreren Teilprojekten mit verschiedenen Abhängigkeiten und Zusammenhängen sowie mehreren Grundeigentümern und Bauherrschaften dar. Die Realisierung dieses Grossprojekts bedingt eine enge Koordination unter den beteiligten Parteien sowie eine anspruchsvolle Kommunikation sowohl unter den Parteien wie auch gegenüber direkt Betroffenen und gegenüber der Öffentlichkeit. Die verschiedenen Teilprojekte sind auch baulich eng zu koordinieren und zu etappieren. Ziel ist, die Gesamtbauzeit zu optimieren und so kurz als möglich zu halten. Die Konkretisierung der Handänderungen und der Dienstbarkeiten erfordern weiteren juristischen sowie notariellen Aufwand.



4 Termine

Die nachstehenden Termine basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und stehen unter Vorbehalt allfälliger Einwendungs- und Beschwerdeverfahren.

Übersicht Meilensteine ab Baueingabe Therme und Wohn-/Ärzttehaus:

Meilensteine		Termin
Baueingabe Baufelder 1 und 2		Juli 2015
Baueingabe Baufeld 3		1. Q. 2016
Investitionskredit Gesamtkoordination Bäder	ER	29./30. März 2016
Baukredit Neugestaltung öffentl. Raum Bäder	ER	29./30. März 2016
Planungskredit Erschliessungs- und Verkehrsmassnahmen		29./30. März 2016
Vertragswerk	SR/Fiko	18.04./11.05. 2016
Baueingabe Neugestaltung öffentlicher Raum		2. Quartal 2016
Baukredit Mättelipark, Limmatknie	ER	30. August 2016
Baukredit Mättelisteg	ER	30. August 2016
Finanzierung Parkplätze	ER	30. August 2016
Möglicher Baubeginn Baufelder 1,2,		Ende August 2016
Möglicher Baubeginn Baufeld 3		1. Quartal 2017
Fertigstellung Baufelder 1 und 2		01.09.2018
Eröffnung Baufeld 3		2. Quartal 2019

5 Finanzierung

Grundlage für die Kostenteiler zwischen der privaten Bauherrschaft und der EWG Baden sind ebenfalls die Grundsatzentscheide des Stadtrats vom 04. Juni 2011, welche der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2011 zur Kenntnis nahm sowie die Verhandlungen.

Übersicht laufende und teilw. abgeschlossenen Leistungen:

Stadt Baden		Finanzierung	Kosten CHF
Projektentwicklung: Rev. ERP, Teilrev. BNO, Gestaltungsplan, Studienauftrag		IV-Kredit	660'000
Neugestaltung öff. Raum	Planerwahlverfahren, Projektierung	WOV SR, IV-Kredit	490'000
Mättelipark West und Ochsegarten	Vorprojekt und Projektierung	Budget	125'000
Mättelisteg, 1/2 Beitrag	Machbarkeit, Wettbewerb, Projektierung	Budget, Fond Ersatzabgaben	185'000
Kulturvermittlung	Vision und Machbarkeit	WOV SR	210'135
Quellen/Thermalwasser	Vorabklärungen	Budget	20'000
Vertragswerk	Vorvertrag	WOV SR	85'000
Gesamtkoordination	1. Tranche	IV-Kredit	70'000
Neugestaltung Bäderstrasse	Projektierung	IV-Kredit	244'300
Beleuchtungskonzept		Budget	50'000
Thermalbank		Budgetkredit, Budget, Sponsoren	60'000

Prov. Aufwertung	WOV SR	28'300
Gesamt	gerundet	2'230'000

In diesem Betrag sind nicht enthalten: Anteil Stadt an Kooperationsprojekte CHF 817'600, Betriebskosten bei ÖV-Erschliessung, Unterhaltskosten der öffentlichen Räume, laufende Kosten z. B. für Kommunikation sowie der interne Aufwand.

Übersicht und Gegenüberstellung anstehende Investitionen und Investitionsplan:

Investitionen EWG Baden		Investitionsplan CHF	Kosten CHF
Neugestaltung öffentlicher Raum	Realisierung	5'020'000	5'600'000
Mättelipark West inkl. Pavillion	Realisierung (KV noch zu prüfen)	900'000	1'200'000
Mättelisteg, 1/3 Beitrag	Realisierung (Anteil 1/3 über alle Leistungsphasen)	690'000	690'000
Erschliessungsmassnahmen	Projektierung	120'000	120'000
Gesamtkoordination	Aufstockung	300'000	300'000
Kunstförderbeitrag	In Baukrediten enthalten		
Gesamt			7'910'000

Einnahmen EWG Baden		
Landabtausch	Kauf- und Verkauf, Nettoertrag	2'270'000

Im Rahmen des Projektportfolios nicht priorisiert sind:

Investitionen EWG Baden		Kosten CHF
Ochsen Garten	Realisierung Neugestaltung	900'000
Kulturvermittlung	Realisierung, max. Anteil Stadt	2'000'000
Erschliessungsmassnahmen	Realisierung	880'000
Parkplätze	Ersatz	510'000

Zu den einzelnen Kostenpaketen wird im Weiteren auf die jeweiligen Kreditvorlagen mit detaillierteren Informationen gemäss Terminplan verwiesen.