

Baden, 5. September 2011

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

59/11

Planung Bäderquartier; Neuregelung Grundeigentum, Erschliessungs- und Aufwertungsmassnahmen; Investitionen und Folgekosten; Planungsstand

Antrag:

1. Vom Stand der Bearbeitung der Planungsinstrumente als Grundvoraussetzung für die Aufwertung des Bäderquartiers sei Kenntnis zu nehmen.
2. Von den beabsichtigten Änderungen der Eigentumsverhältnisse sowie den Erschliessungs- und Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Aufwertung des Bäderquartiers sei Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Vorlage informiert über den Stand der Arbeiten an den Planungsinstrumenten Entwicklungsrichtplan (ERP), Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Sondernutzungsplanungen. Diese bilden die Grundvoraussetzung für die Realisierung einer zeitgemässen Therme und eines Wohngebäudes im Bereich Mättelipark/Limmatknie.

Die Realisierung dieser Bauvorhaben bedingt Änderungen bei Eigentumsverhältnissen und Dienstbarkeiten, die die öffentlichen Hand betreffen. Die Vorlage orientiert über die Grundsätze, die dabei gelten sollen.

Baden ist.

Verschiedene Erschliessungs- und Aufwertungsmassnahmen der öffentlichen Hand sind Voraussetzung für die Realisierung der erwähnten privaten Bauvorhaben und die seit langem angestrebte Aufwertung und Wiederbelebung des gesamten Bäderquartiers. Die Vorlage gibt einen entsprechenden Gesamtüberblick.

1 Ausgangslage, Rückblick

Eine weitere Planung der grössten Grundeigentümerin Verenahof AG (VHAG) für ein neues Thermalbad im Bäderquartier scheiterte Ende 2005. Der Stadtrat gab deshalb 2006 verschiedene Abklärungen in Auftrag. Er beauftragte unter anderem das Architekturbüro Max Dudler mit einer Machbarkeitsstudie. Diese führte zu wesentlichen Erkenntnissen über die städtebauliche Bedeutung des Bereichs nördlich des heutigen historischen Kerns des Bäderquartiers und zeigte, dass entgegen dem damals gültigen Entwicklungsrichtplan grossmasstäbliche Gebäudevolumen sowie eine intensivere Nutzung im Bereich des Limmatknies entsprechend der historischen Überbauungssituation sinnvoll sein könnten.

Neue Eigentumsverhältnisse an der VHAG schafften 2006 eine neue Ausgangslage. Der neue Eigentümer überprüfte den Zustand sowie die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften und beauftragte eine anerkannte Fachfirma mit einer Machbarkeitsstudie für eine neue Badeanlage. Die VHAG konkretisierte ihre Planungsabsichten aufgrund des Ergebnisses und ergänzte sie mit einer Neubebauung des Bereichs Staadhof mit öffentlichen Nutzungen sowie einer Erweiterung des Wohnraumangebots. Zudem beabsichtigte sie im Hinblick auf die angestrebten Besucherfrequenzen des künftigen Thermalbads und die Bedürfnisse im Bäderquartier eine Erweiterung des Parkplatzangebots. Sie zeigte sich auch bereit, die bestehenden Gebäude Verenahof, Ochsen und Bären zu reaktivieren und umzunutzen und hier das seitens der Stadt erwünschte Hotelangebot bereitzustellen.

Der Wissens- und Erkenntnisstand Ende 2007 zeigte aus Sicht der Stadt, dass

- eine Neubetrachtung des Perimeters und einiger weiterer Elemente des gemeindeübergreifenden ERP Bäderquartier aus dem Jahr 2002 angezeigt war,
- Änderungen der BNO für das Bäderquartier aus raumplanerischer Sicht wie auch für eine wirtschaftlich realistische bauliche Entwicklung sinnvoll waren,
- für den Neubau der Therme ein Konkurrenzverfahren als Qualitätssicherungsmassnahme sowie aufgrund der verschiedenen kantonalen und kommunalen Interessen eine Sondernutzungsplanung (SNP) erforderlich war.

Der Einwohnerrat genehmigte am 1. April 2008 einen Beitrag an einen Bruttokredit für die Überprüfung und Anpassung der planerischen Randbedingungen zur Entwicklung des Bäderquartiers. Zu den Arbeiten gehören

- ein Studienauftrag für ein Thermalbad mit rund 500'000 Besuchern/Jahr und einer zentralen Parkieranlage,
- die Revision des ERP Bäderquartier Baden/Ennetbaden,
- eine Teilrevision der BNO,
- die Erarbeitung einer SNP für ein neues Thermalbad.

Die Planungsarbeiten wurden gestützt auf die Ergebnisse des Studienauftrags im August 2009 in Angriff genommen.

2 Stand Planungsinstrumente

2.1 ERP Bäderquartier

Der ERP Bäderquartier wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ennetbaden und neu auch der Gemeinde Obersiggenthal überarbeitet. Das Mitwirkungsverfahren fand im Mai/Juni 2010 statt. Der Stadtrat Baden und der Gemeinderat Obersiggenthal genehmigten den revidierten ERP am 26. April 2011, der Gemeinderat Ennetbaden am 3. Mai 2011. Der revidierte ERP vollzieht die Entwicklung auf Ennetbadener Seite nach und bettet die Planungsabsichten der VHAG für eine zeitgemässe Badeanlage auf Badener Seite in einen grösseren Rahmen ein.

2.2 BNO-Teilrevision "Limmatknie"

Das Mitwirkungsverfahren für die BNO-Teilrevision "Limmatknie" fand zusammen mit dem Mitwirkungsverfahren zum ERP statt. Der Entwurf wurde gestützt auf die kantonale Vorprüfung, die Mitwirkungseingaben und die Stellungnahme von Baden Regio zur regionalen Abstimmung des Verkehrs auf die Siedlungsentwicklung überarbeitet. Die öffentliche Auflage und ein zweites Mitwirkungsverfahren finden vom 29. August bis am 27. September 2011 statt. Die Verabschiedung der BNO-Teilrevision "Limmatknie" hängt vom Umfang und Inhalt der Eingaben und allfälliger Einwendungen ab. Angestrebt wird, die revidierten Planungsgrundlagen dem Einwohnerrat am 31. Januar 2012 zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Dauer des Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat hängt davon ab, ob Beschwerde gegen den Einwohnerratsbeschluss erhoben wird.

2.3 SNP "Limmatknie"

Die Planung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sehr komplex und tangiert verschiedenste kantonale und kommunale Interessen. Die Entwürfe liegen vor. Das Mitwirkungsverfahren soll nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung nach den Herbstferien stattfinden und wird mit einer Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit gestartet. Die öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeit kann voraussichtlich anfangs 2012 durchgeführt werden. Der Zeitbedarf für den Erlass durch den Stadtrat und die Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau hängt wiederum von allfälligen Einwendungs- und Beschwerdeverfahren ab.

3 Grundeigentum und Dienstbarkeiten

3.1 Ausgangslage

Schon die Aufarbeitung der Grundlagen und die Vorbereitung des gesamten Planungsprozesses zeigten, dass die Bauvorhaben der VHAG eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und weitere vertragliche Regelungen zwischen Stadt und VHAG in Bezug auf diverse bestehende Dienstbarkeiten und Wegrechte bedingen. Die heutigen Eigentumsverhältnisse sind in Beilage 1 dargestellt.

Eine Grundvoraussetzung für die Festlegung des Planungsperrimeters war der Einbezug der Parzelle im Limmatknie (Trinkhalle mit Park), die Eigentum der Einwohnergemeinde Baden ist. Im August 2008 wurde ein Kaufrechtsvertrag für diese Parzelle abgeschlossen. Er regelt den Verkauf der Parzelle, gebunden an verschiedene Bedingungen (rechtskräftige SNP, verschiedene öffentliche Wegrechte, Neuplatzierung des Trinkbrunnens, der Allgemeinheit zugängliche Nutzung der Geschossflächen mit direktem Bezug zu Kurplatz oder Limmatpromenade und Umsetzung von 3'000 m² Hotelnutzung im Verenaahofgeviert), zu einem festgesetzten Preis/m².

Gestützt auf den heutigen, gefestigten Planungsstand kann der Neuregelungs- und Anpassungsbedarf betreffend die Eigentumsverhältnisse und die Dienstbarkeiten nun geklärt und festgelegt werden.

3.2 Grundsätze der Neuregelung Grundeigentum und Dienstbarkeiten

Grundsätzlich sollen die heute im öffentlichen Eigentum stehenden, künftig von der VHAG überbauten Flächen in deren Eigentum und die sich im Privateigentum befindenden allgemein zugänglichen Flächen ins Eigentum der Stadt übergehen.

Der Wohnneubau mit den öffentlichen Nutzungen zum Kurplatz und zur Limmat hin wird einen grösseren Teil der städtischen Parzelle Trinkhalle mit Park beanspruchen. Dieser Teil soll gemäss dem erwähnten Kaufrechtsvertrag der VHAG verkauft werden. Der öffentlich begehbarer Teil auf Niveau der Limmatpromenade bleibt Eigentum der Stadt. Das Baurecht für das bestehende Thermalbadaussenbad auf dieser Parzelle (Dauer bis 30. Juni 2030) wird mit der Einlösung des Kaufrechts hinfällig.

Der Kurplatz kann durch die Position des Wohnbaus um einen Teil der Parzelle des heutigen Staadhofs vergrössert werden. Dieser Teil soll von der Einwohnergemeinde Baden übernommen und zu gleichen Konditionen mit dem Verkauf des Anteils der Parzelle Trinkhalle mit Park verrechnet werden.

Zwei Flächen nördlich und südlich der Dépendence Bären sollen kostenlos abgetauscht werden.

Es liegt im öffentlichen Interesse, möglichst alle der Öffentlichkeit künftig zugänglichen Aussenräume, die heute im Privateigentum sind, ins Eigentum der Einwohnergemeinde zu übernehmen. Das sind ein Teilbereich der Limmatuferpromenade und neu als Verkehrsflächen dienende Bereiche vor dem Eingang zur Therme. Die VHAG gestaltet diese Grundstücksteile im Rahmen ihrer geplanten Bauvorhaben um und gibt sie dann kostenlos an die Stadt ab.

Der grösstenteils als geschützte Gartenanlage eingestufte Ochsen Garten ist Eigentum der VHAG. Einerseits liegt eine neue Wegverbindung, die das Bäderquartier über den Ochsen Garten mit dem Kurpark verbindet, im öffentlichen Interesse. Andererseits ist die Übernahme der ganzen Gartenanlage und deren Aufwertung wichtig für die Stadt. Das Angebot an öffentlichen Grünräumen kann dadurch vergrössert und die Aufenthaltsqualität im städtischen Raum gesteigert werden. Geplant ist, dass die VHAG die Wegverbindung auf ihre Kosten erstellt und die Einwohnergemeinde die Anlage anschliessen kostenlos übernimmt und aufwertet. Die Übernahme der Anlage ins öffentliche Eigentum verursacht jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten von ca. CHF 20'000.

Die bereits heute sehr knapp bemessene Anzahl oberirdischer Parkplätze auf öffentlichem Grund soll zur Aufwertung des öffentlichen Strassenraums weitgehend aufgehoben werden. Nur allenfalls benötigte Behindertenparkplätze sollen bestehen bleiben. Als Ersatz sind unterirdisch Parkplätze für das Quartier vorgesehen. Weiter werden die geplanten Neu- und Umbauten der Verena Hof AG und weiterer Investoren auch mit dem vorgesehenen Ausbau des ÖV-Angebots und verschiedenen Massnahmen zugunsten des Langsamverkehrs zu einem höheren Parkplatzbedarf führen. Dies führt zwingend zur Vergrösserung des Angebots an unterirdischen Parkplätzen um ca. 250 auf gesamt ca. 450 Plätze. Die Investorin benötigt dafür einen kleinen Anteil des heutigen Mätteliparks, der Eigentum der Einwohnergemeinde ist. Der westliche Bereich der neuen Tiefgarage wird oberirdisch als Park gestaltet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Der von der Investorin benötigte städtische Grundstücksanteil wird dieser unter Sicherung des oberirdischen Nutzungsrechts für die Öffentlichkeit unentgeltlich abgetreten.

Wo nötig sollen gegenseitig und unentgeltlich Bau-, Nutzniessungs- sowie Fahr- und Wegrechte gewährt werden (z.B. Nutzniessung Mättelipark im Bereich Tiefgarage für die Stadt, Baurecht für Tiefgarage unter Parkstrasse für die VHAG).

Die geplanten Neubauten und die Aussenraumgestaltung sind in Beilage 2, die Änderungen der Eigentumsverhältnisse und die neuen Dienstbarkeiten in Beilage 3 ersichtlich.

4 Erschliessungs- und Aufwertungsprojekte der öffentlichen Hand

4.1 Ausgangslage

Die Realisierung der Bauvorhaben der VHAG und die Steigerung der Attraktivität des gesamten Bäderquartiers erfordern verschiedene Massnahmen und Investitionen der öffentlichen Hand. Der prognostizierte Mehrverkehr im Zusammenhang mit der Wiederbelebung des Bäderquartiers, aber auch das generell zunehmende allgemeine Verkehrsaufkommen machen Verkehrslenkungsmassnahmen und Strassenbauprojekte notwendig. Die verkehrlichen Massnahmen wurden mit dem koordinierten Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder und dem Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen mit dem übergeordneten Verkehrsmanagement koordiniert.

Neben den verkehrlichen Massnahmen sind bauliche Aufwertungsmassnahmen angezeigt. Zu unterscheiden ist zwischen zwingenden, durch die Bauvorhaben der VHAG ausgelösten Massnahmen und Massnahmen, die der Aufwertung des gesamten Bäderquartiers dienen.

4.2 Grundsätze der Finanzierung und des Vorgehens bei den Erschliessungs- und Aufwertungsmassnahmen

Die VHAG erstellt und finanziert alle Bauten und Anlagen in ihrem Planungssperimeter, einschliesslich der Teilbereiche, die an die Stadt übergehen. Planung und Finanzierung der Verkehrslenkungsmassnahmen und Strassenbauprojekte sowie der Aufwertungsmassnahmen ausserhalb des Planungssperimeters der VHAG sind Sache der Stadt. Die Kosten für die Aufarbeitung der Investitions- und Folgekosten sowie die Erstellung aller Vertragswerke inkl. Notariats- und Grundbuchkosten tragen Stadt und VHAG je zur Hälfte.

Der aus den Erschliessungs- und Aufwertungsmassnahmen folgende Handlungsbedarf der Stadt wurde - soweit heute erkennbar - aufgrund von Dringlichkeit, Inhalt und Projektbeteiligten in verschiedene Teilprojekte überführt. Für die Vorarbeiten und Abklärungen zur inhaltlichen Definition der einzelnen Projekte sind verschiedene Budgetkredite vorgesehen. Die wesentlichen Teilprojekte sind in der Beilage 5 erfasst. Sie gibt einen Überblick über Dringlichkeit, Budgetkredite 2012, im Investitionsplan 2011 - 2015 in Aussicht genommene Investitionsbeträge sowie aus den Änderungen der Eigentumsverhältnisse resultierende Betriebs- und Unterhaltskosten.

Beilage 4 stellt die durch die Stadt und die VHAG zu finanzierenden Bereiche grafisch dar.

4.3 Knoten Hasel-Bruggerstrasse

Die Lichtsignalsteuerung ist mit den kantonalen Fachstellenvertretern auf Optimierungsmöglichkeiten betreffend Verkehrsfluss auf der Bruggerstrasse zu prüfen und allenfalls anzupassen.

4.4 Umgestaltung Knoten Hasel-/Park-/Bahnhofstrasse

Eine Neugestaltung des Knotens inkl. Gehwegbereiche ist – unter Berücksichtigung der allfälligen neuen Buslinienführung durch die Tunnelgarage – hinsichtlich Optimierung des Verkehrsflusses allgemein und der künftigen zusätzlichen Fahrten zum/vom Bäderquartier zu prüfen. Möglich scheinen ein Kleinkreisel oder eine vorübergehende oder dauernde Lichtsignalsteuerung. Die Vorabklärungen sollen über einen Budgetkredit 2012 finanziert werden. Der Planungssperimeter umfasst minimal den Bereich vom Knoten bis und mit Kreisel Ölrain. Die Umsetzung muss vor der Eröffnung der Therme erfolgen.

4.5 Kreisel Ölrain inkl. Vorbereich Kurpark

Der Kreisel Ölrain ist eine provisorische Lösung und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die heutige Gestaltung der Haselstrasse entlang des Kurparks befriedigt ebenfalls nicht. Eine Gesamtplanung ist im Zusammenhang mit der Prüfung der Neugestaltung des Knotens Hasel-/Park-/Bahnhofstrasse und aufgrund des Sanierungsbedarfs sinnvoll. Die Planung ist 2013, die Ausführung 2014 vorgesehen. Die definitiven Termine werden abhängig von Ressourcen und der Koordination mit angrenzenden Projekten festgelegt.

4.6 Einführung Tempo 30 und Begegnungszone

Das Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier sieht eine Tempo 30-Zone für das Quartier und eine Begegnungszone ab der Zufahrt zum künftigen Parkhaus Mätteli über den Kurplatz bis zum Torbogen der Bäderstrasse vor. Das erforderliche Verfahren soll voraussichtlich 2014 durchgeführt und über einen Budgetkredit finanziert werden.

4.7 Ausbau Parkstrasse Nord (Bäder bis Römerstrasse inkl. Knoten)

Die Parkstrasse weist heute einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Sanierung und Neugestaltung dieses Abschnitts soll im Hinblick auf den derzeitigen und künftigen Baustellenverkehr sowie die Koordination der verschiedenen Bauprojekte 2012 erfolgen. Das Bewilligungsverfahren muss deshalb 2011 durchgeführt werden. Das Bauprojekt liegt vor. Für weitere Informationen wird auf die Baukreditvorlage "Parkstrasse; Sanierung und Neugestaltung Abschnitt Therme bis Römerstrasse" verwiesen.

4.8 Buserschliessung Bäderquartier

Die Buserschliessung des Bäderquartiers soll durch die Verlängerung der Linie 3 über die Bäderstrasse ins Bäderquartier und über die Parkstrasse zurück zum Bahnhof verbessert werden. Die kantonalen Fachstellen begrüßen diese Massnahme. Die Aufnahme dieser zusätzlichen Buserschliessung ins ordentliche ÖV-Angebot wird angestrebt.

4.9 Zufahrtsordnung Bäderquartier

Ein umfassendes Verkehrskonzept zur Sicherstellung einer geregelten Erschliessung des Bäder- und Römerquartiers liegt vor. Eine Zufahrtsordnung, die die Zufahrtsberechtigung und den Güterumschlag im Bäderquartier sowie Ausnahmegewilligungen regelt wird noch erarbeitet. Als Vorlage dient die Verordnung über die Zufahrt in die Innenstadt Baden vom 31. August 2009.

4.10 Mättelipark West

Der verbleibende Parkanteil westlich der neuen Tiefgarage Mätteli ist Eigentum der Einwohnergemeinde Baden. Er wird von den Neubauten im Bäderquartier nicht direkt tangiert, soll aber

gestalterisch eine Einheit mit dem neu gestalteten Parkanteil auf der Tiefgarage und der angrenzenden Limmatpromenade bilden. Er wurde in die Umgebungsgestaltung der neuen Therme einbezogen, die die private Investorin mit Begleitung der Stadt erarbeitet hat. Die Umsetzung soll mit der Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit den Neubauten koordiniert werden. Die Vorleistungen sollen über einen Budgetkredit 2012 finanziert werden.

4.11 Teilprojekt Mättelisteg

Die Federführung für die Projektierung des Mättelistegs liegt bei Ennetbaden. Die Projektierungsarbeiten sollen diesen Herbst starten. Baden und Ennetbaden übernehmen die Kosten je zur Hälfte. Die Projektierungsleistungen sollen seitens der Stadt Baden über einen Budgetkredit 2012 aus dem Fonds "Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkplätze" finanziert werden. Eine Beteiligung von Obersiggenthal an der Ausführung wird angestrebt.

4.12 Teilprojekt Kurplatz/Neugestaltung Strassenraum Bäderquartier

Mit dem geplanten Abbruch des Stadthofs und der Neupositionierung eines Wohngebäudes mit öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss vergrössert sich der Kurplatz. Seine Umgestaltung wird durch das private Neubauvorhaben ausgelöst. Die Eigentümer des Hotels Blume wünschen schon länger eine Aussenbewirtschaftungsfläche auf dem Kurplatz. Verschiedene Werkleitungen in den angrenzenden Strassenräumen müssen auch bald saniert werden. Der öffentliche Raum des Kernbereichs, im Norden ab Parkstrasse/Kurplatz und im Süden bis Schiefe Brücke/Gebäude "3 Eidgenossen" (Torbogen), soll deshalb gesamthaft im Zusammenhang mit dem Kurplatz betrachtet werden. Die Ausführung des Projekts Kurplatz muss mit dem Bau des Wohngebäudes der VHAG koordiniert werden. Die weiteren Strassenräume können - abhängig von Dringlichkeiten und Ressourcen - in noch festzulegenden Etappen neu gestaltet werden.

4.13 Schutzgebäude Limmatquelle

Die Limmatquelle macht als einzige Thermalwasserquelle das Thermalwasser im öffentlichen Raum erlebbar. Der Abbruch der Trinkhalle für den Wohnneubau erfordert neue Schutzmassnahmen für die eigentliche Wasserfassung. Die Bauherrschaft des Wohnneubaus ist weder Eigentümerin der Quelle noch Nutzungsberechtigte. Die Quelfassung wird künftig eine sehr exponierte Lage in einem speziellen Landschaftsraum einnehmen. Das Erhalten der Sichtbarkeit und die Qualität der Schutzmassnahmen liegen im öffentlichen Interesse. Schutzmassnahmen während den Abbrucharbeiten muss die VHAG zahlen, die neuen Schutzmassnahmen finanziert die öffentliche Hand.

4.14 Teilprojekt Ochsen Garten

Die Aufwertung der Parkanlage (ohne Bereich neue Zufahrt) und die Erneuerung der Wegverbindung sollen zur Verbesserung des koordinierten Bauablaufs aller Projekte auf 2012 vorgezogen werden. Der Ochsen Garten könnte so auch schon während dem Bau des Thermalbads als öffentlicher Grünraum zur Verfügung stehen. Der Planungs- und Realisierungsablauf und die Finanzierung werden zurzeit abgeklärt.

4.15 Neugestaltung Bäderstrasse

Die Bäderstrasse weist von der Schiefen Brücke bis zum Kreisel Ölrain einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Zu berücksichtigen sind der Idealplan Kurpark und das Ergebnis des zusammen mit Ennetbaden durchgeführten Wettbewerbs "Neugestaltung öffentlicher Raum Bäderstrasse".

derstrasse, Schiefe Brücke, Limmatpromenade". Die Neugestaltung hängt nicht mit den Neubauten im Limmatknie zusammen. Sie dient der generellen Aufwertung des gemeindeübergreifenden Bäderquartiers. Die Projektierung ist 2013 geplant, die Realisierung im besten Fall 2014/2015. Sie hängt von den Ressourcen und der Koordination mit den angrenzenden weiteren Projekten ab.

4.16 Umgestaltung Parkstrasse Süd, Bereich Kurpark

Dieses eigenständige Teilprojekt hängt mit der Kurparkerweiterung unter Einbezug des bestehenden Gehwegs und der anschliessenden Parkplätze zusammen. Es ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht dringlich und wurde deshalb zurückgestellt.

5 Diverses und Ausblick

5.1 Bauliche Vorabklärungen und Vorstudien

Verschiedene Vorabklärungen und Vorstudien, die eine höhere Kostengenaugigkeit der Kreditvorlagen zu den vorgestellten Projekten gewährleisten, werden mit einem Budgetkredit 2012 finanziert.

5.2 Juristische Abklärungen

Verschiedene Massnahmen (z. B. Umsetzung des Erschliessungs- und Verkehrskonzepts Römer- und Bäderquartier, vorgesehene Aufhebung oberirdischer Parkplätze etc.) können rechtliche Abklärungen, Expertisen oder Recherchen erfordern, die weder einem Teilprojekt zugewiesen noch privaten Bauherrschaften übertragen werden können. Eine entsprechende Position wurde ins Budget 2012 aufgenommen.

5.3 Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Übernahme verschiedener Bereiche (Ochsengarten, Teil Limmatuferpromenade) ins öffentliche Eigentum, das Nutzungsrecht an der Parkfläche über der Tiefgarage (heute im Privateigentum) und die ökologischen Aufwertungsmassnahmen im Limmatraum verursachen Folgekosten für Betrieb und Unterhalt. Diese sind voraussichtlich ab 2015, für den Ochsengarten bereits ab 2013 bei der Budgetierung zu berücksichtigen.

6 Einbezug Einwohnerrat

Die Begleitkommission wird laufend über die Planung und Umsetzung orientiert. Sie hat von den in der Vorlage aufgeführten Punkten Kenntnis genommen. Wertvolle Hinweise sind eingeflossen. Die BNO-Teilrevision "Limmatknie" wird nach der öffentlichen Vernehmlassung aufgrund allfälliger Einwendungen bereinigt und dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet. Der Stadtrat entscheidet anschliessend gemäss der Gemeindeordnung der Stadt Baden mit Zustimmung der Finanzkommission über die vorgesehenen Handänderungen (Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken).

* * * * *

Beilagen:

1. Plan bestehende Situation Eigentum
2. Plan zukünftige Situation Neubau Therme und Wohngebäude
3. Plan zukünftige Situation Eigentum, Dienstbarkeiten
4. Plan Bau und Finanzierung
5. Massnahmenliste mit Investitionen und Folgekosten, Arbeitsstand 20. August 2011

Auflageakten:

- Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer- und Bäderquartier
- Koordinierter Kapazitätsnachweis Baden Nord/Bäder