

## GROSSER RAT

GR.22.375

### VORSTOSS

**Interpellation Jonas Fricker, Grüne, Baden, vom 6. Dezember 2022 betreffend Umnutzungspotenzial Kantonsspital Baden (KSB) Hauptgebäude**

---

#### Text und Begründung:

Sachverhalt

- Das KSB umfasst rund 50'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen. Davon rund 15'000 m<sup>2</sup> in den 10 Obergeschossen des Bettenhochhauses plus Attikageschoss. Das entspricht dem Volumen einer Grossüberbauung von 300 bis 400 Wohnungen wie der Siedlung Webermühle in Neuenhof (knapp 400 Wohnungen).
- Dem Bau liegt ein modulares Rastersystem zugrunde, welches im Grundriss Flexibilität bietet. Als Spitalgebäude ist er hochgradig mit Steigzonen und haustechnischen Einrichtungen versorgt, die Korridore und Liftanlagen sind bretttauglich und entsprechend grosszügig dimensioniert, was die Umnutzbarkeit fördert.
- Das Gebäude soll abgerissen und die Fläche für eine zukünftige Entwicklung freigehalten werden.
- Die Bausubstanz ist in die Jahre gekommen, aber nicht baufällig. Es darf davon ausgegangen werden, dass sie mit reduzierten und dem Gebäudezustand angepassten Nutzeransprüchen noch Jahrzehnte weiter genutzt werden kann. Bestandesanalysen sollen nach Aussagen der KSB AG noch erstellt werden.

Auf keinen Fall darf das KSB Hauptgebäude ohne umfassenden Bericht über dessen Zustand und Weiternutzungspotenzial abgebrochen werden, denn zu gross ist das ökonomische und ökologische Kapital, das vernichtet wird. Es gibt in der Schweiz diverse Beispiel für gelungene Umnutzungen von Grossimmobilien, so zum Beispiel das Felix-Platter-Spital in Basel, die Rennbahn-Klinik in Muttenz oder das Lagerhaus von Chocolat Tobler in Bern (Genossenschaft Warmbächli).

Eine Umnutzung des KSB Hauptgebäudes ist ernsthaft zu prüfen, denn:

- Es besteht der Grund zur Annahme, dass eine Weiternutzung der Bausubstanz rentabel sein wird.
- Der Abriss dieser intakten Grossimmobilie käme einer Vernichtung von ökonomischem und ökologischem Kapital gleich.
- Das Spitalwesen ist ein dynamisches Umfeld. Wohin es sich entwickelt und welche Raumbedürfnisse sich daraus ergeben, kann niemand voraussagen. Aus sachkompetenten Kreisen wird die Frage gestellt, ob der Raum im Neubau ausreichen wird. Potenzielle Raumreserven sollen daher nicht auf Vorrat abgerissen werden.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Baden ist hoch, der Immobilienmarkt überhitzt. Der Chef der Raiffeisenbank Lägern-Baregg, Iwan Suter, sprach in einem Interview in der AZ vom 11.05.2022 von einer verrückten Dynamik. Die Situation in der Region Baden sei vergleichbar mit

den teuren, noblen Skigebieten im Engadin oder im Wallis: "Einheimische können sich Wohneigentum fast nicht mehr leisten und werden in die umliegenden Gemeinden verdrängt." Weiter: "Wir gehen davon aus, dass es künftig in einem breiteren Gürtel von Gemeinden rund um Baden zu weiteren Preissteigerungen kommen wird."

- Der Richtplan Kanton Aargau schreibt für Baden ein Bevölkerungswachstum von plus 6'300 Personen bis 2040 vor. Unklar ist, wo dieses Wachstum stattfinden kann. Das Gebiet Galgenbuck in Dättwil, welches ein massgebliches Wachstum aufnehmen sollte, ist bis heute nicht eingezont.
- Insbesondere das Bettenhochhaus könnte sich als attraktives Wohnhochhaus eignen: Ausblick in die Alpen, direkt am Wald (Naherholung), direkt an der Autobahn, mit ÖV gut erschlossen (Banhöfe Baden, Brugg, Heitersberg), Nähe zu wichtigen Infrastrukturen wie Einkaufen, Gesundheit (KSB, Notfallapotheke), Schule und Betreuung (u. a. schulergänzenden Tagesstrukturen, Zentrum für Körperbehinderte Aargau), Freizeit (u. a. Outdoor Sportanlagen Langacker und Esp, Skatpark, Baregg-Center mit indoor Sport wie Curling, Tennis, Badminton, Billard oder Bowling) und Arbeitsplatzgebiet (Gewerbezone Täfern/Esp/Langacker, ABB-Forschungszentrums, KSB).
- Eine Weiternutzung des KSB Hauptgebäudes würde die bewährte polyzentrische Struktur der Stadtregion Baden stärken und den Entwicklungsdruck reduzieren z. B. auf dem benachbarten Gebiet Galgenbuck. In diesem Sinn entspricht die Weiternutzung auch der offiziellen Raumplanungsstrategie von Bund und Kantonen, die seit Jahren nach einer Verdichtung nach Innen verlangt anstelle von weiterem Landfrass und Ausufern der Siedlungsflächen.
- Eine Vielzahl von Beispielen beweisen die Möglichkeiten einer Umcodierung von Grossimmobilien in verschiedenen Eingriffstiefen:
  - > Toni Molkerei Zürich wird Hochschule und Museum
  - > Felix Platter Spital Basel wird Wohnhochhaus
  - > Spinnereien in Unterwindisch werden Fabriklofts
  - > Büropavillons der BBC in Baden (Römerstrasse) wird Wohnen im Stockwerkeigentum
- Die Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich gegenwärtig in einem rasanten und radikalen Paradigmenwechsel. So hat etwa der Berufsverband der Architekten und Ingenieure SIA 2020 ein Positionspapier verabschiedet, worin u. a. dezidiert gefordert wird, die Lebensdauer von Bauten zu verlängern. Dies aus dem Grund, weil längst klargeworden ist, dass eine Ersatzneubaustراتيجie auch mit Minergiestandard nicht unbedingt gut ist für den Klimaschutz (Stichwort graue, bzw. indirekte Emissionen).
- Die Bauabbruchwirtschaft zählt zu den grössten Klimasündern. Sie produziert über 80 % der gesamten Abfallmenge der Schweiz. Aus dem Abbruchschutt liesse sich jedes Jahr eine Chinesische Mauer von Genf bis nach Kreuzlingen bauen. Die Erstellung von Gebäuden verursacht über die gesamte Lebensdauer betrachtet mittlerweile 2/3 der Emissionen aus Erstellung und dem Betrieb eines Gebäudes. Darum sollen Bauten grundsätzlich nicht abgerissen, sondern weiter- oder umgenutzt werden.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat höflich um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Regierungsrat bereit, den in der Eigentümerstrategie festgeschriebene Abriss des KSB-Hauptgebäudes in Dättwil auf der Grundlage eines umfassenden öffentlichen Berichts über dessen Zustand und Weiternutzungspotenzial zu überdenken?

Falls der Regierungsrat die Frage 1 mit Ja beantwortet, können die Fragen 3 bis 12 in diesem umfassenden und unabhängig zu erstellenden Bericht über den Zustand und das Weiter- bzw. Umnutzungspotenzial des KSB Hauptgebäudes öffentlich beantwortet werden, und es stellt sich nur noch die folgende Frage 2:

2. Bis wann kann so ein Bericht veröffentlicht werden?

Falls der Regierungsrat die Frage 1 mit Nein beantwortet, bitte ich den Regierungsrat höflich um die Beantwortung folgender Fragen:

3. Besteht eine Eigenbedarfsabklärung des KSB und des Kantons Aargau für die nächsten Jahre, darunter auch Personalwohnungen? Wie sieht diese aus?
4. In Anbetracht des sich kontinuierlich verschärfenden Arbeitskräftemangels im Gesundheitswesen: Besteht eine Abschätzung des Potenzials sowie des Synergiepotenzials mit dem KSB-Betrieb für die Weiternutzung durch Aus- und Weiterbildung im Gesundheitswesen (z. B. Gesundheitsschule)? Wie sieht diese aus?
5. Besteht eine Abschätzung des Potenzials für die Weiternutzung mit externen spitalnahen Nutzungen im Gesundheitswesen wie: Betreutes Alterswohnen, Privatpraxen, Rehabilitation mit Hotellerie etc.? Wie sieht diese aus?
6. Besteht eine Abschätzung des Potenzials für eine gemischte Weiternutzung aus Wohnen, stillem Gewerbe, Atelier- und Vereinsräume? Wie sieht diese aus?
7. Besteht eine Abschätzung des Potenzials eines Verkaufs der Liegenschaft auf der Grundlage eines Baurechts mit verkürzter Laufzeit von 40 bis 50 Jahren? Wie sieht diese aus?
8. Besteht eine genaue Kostenschätzung eines Abbruchs inkl. Analysen bezüglich Altlasten? Wie sieht diese aus?
9. Besteht eine Bilanz bezüglich der CO<sub>2</sub>-Implikationen eines Abbruchs (direkte und indirekte Emissionen) bzw. der Vereinbarkeit mit den Klimazielen des Kantons? Wie sieht diese aus?
10. Besteht eine bautechnische Analyse zum allgemeinen Zustand des Gebäudes? Wie sieht diese aus?
11. Besteht eine architekтуgeschichtliche Dokumentation und Würdigung? Wie sieht diese aus?
12. Besteht eine architektonische Studie, welche die Möglichkeiten zur Umnutzung im Grundriss aufzeigt und Zielbilder einer künftigen Außenwahrnehmung vorschlägt, dies auch mit dem Ziel einer möglichst geringen baulichen Eingriffstiefe sowie einer optimalen der Gebäudestruktur angepassten Nutzungsweise? Wie sieht diese aus?