

## REGIERUNGSRAT

10. Mai 2023

22.375

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

---

I.

Text und Begründung der Interpellation wurden den Mitgliedern des Grossen Rats unmittelbar nach der Einreichung zugestellt.

II.

Der Regierungsrat antwortet wie folgt:

#### **Vorbemerkungen**

Die Kantonsspital Baden AG (KSB) ist seit 2004 als gemeinnützige Aktiengesellschaft gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) konstituiert und steht im vollständigen Eigentum des Kantons Aargau. Der Regierungsrat übt gemäss §§ 9 ff. des Spitalgesetzes (SpiG) vom 25. Februar 2003 die dem Kanton zustehenden Aktionärsrechte aus. Als Vertreter des Kantons übt der Regierungsrat gestützt auf § 11 SpiG insbesondere die ihm (in der Generalversammlung) zustehenden Aktionärsrechte gemäss Art. 698 OR aus (namentlich Durchführung von Wahlen, Statutenänderungen, Genehmigung Jahresrechnung und Verwendung Bilanzgewinn, Entlastung von Mitgliedern des Verwaltungsrats). Der Verwaltungsrat ist zuständig für die strategische Führung und Oberleitung der Gesellschaft und kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind. Der Verwaltungsrat des KSB hat im Herbst 2022 die "Machbarkeitsstudie Umnutzung Haus 1" betreffend Umnutzung des Hauptgebäudes an das Architekturbüro Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau, in Auftrag gegeben. Ziel dieses Auftrags ist unter anderem die Analyse des Hauptgebäudes auf eine mögliche Umnutzung. Die Erkenntnisse dieser Studie, die seit Februar 2023 vorliegt, fliessen in die Antworten zu den Fragen 8 und 10 ein.

#### **Zur Frage 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?"

Nein, der Regierungsrat erachtet die Absichten des Verwaltungsrats als richtig.

## **Zur Frage 2**

"Bis wann kann so ein Bericht veröffentlicht werden?"

Hier wird auf die Antwort zur Frage 1 verwiesen.

## **Zur Frage 3**

"Besteht eine Eigenbedarfsabklärung des KSB und des Kantons Aargau für die nächsten Jahre, darunter auch Personalwohnungen? Wie sieht diese aus?"

Als Planungsgrundlage für den Spitalneubau "Agnes" hat der Verwaltungsrat des KSB im Jahr 2010 eine detaillierte und langfristige Raumbedarfsabklärung vorgenommen. Das Raumprogramm für die ambulanten und stationären Departemente wurde für den Neubau darauf basierend abgeleitet. Der Verwaltungsrat hat den sich regelmässig wandelnden Bedarf an die Infrastruktur eines Spitals gegen Ende der mehrjährigen Neubauplanungsphase im Jahr 2017 nochmals kritisch verifiziert.

Das sich 2023 in Realisierung befindende Raumprogramm entspricht einerseits den aktuellen KSB-Raumbedürfnissen und beinhaltet andererseits eine gewisse Erweiterungsreserve sowie flexible Umgestaltungs- beziehungsweise Umnutzungsmöglichkeiten. Dies bedeutet aus Sicht des Verwaltungsrats des KSB, dass das prognostizierte ambulante und stationäre Wachstum der kommenden Jahre mit der Neubauinfrastruktur abgedeckt ist.

Das KSB besitzt auf seinem Areal rund 160 mehrheitlich kleine Wohnungen, die sich hauptsächlich in den beiden Wohnhäusern östlich des Partnerhauses I befinden. Es sind Studios sowie 1- und 2-Zimmerwohnungen (teilweise möbliert). Diese Kleinwohnungen werden grösstenteils an KSB-Mitarbeiterinnen und KSB-Mitarbeiter vermietet. Der Leerstand liegt bei rund 5 %, womit ein kurzfristiger Wohnbedarf rasch insbesondere durch die möblierten Wohnobjekte befriedigt werden kann. Es zeigt sich jedoch auch, dass die Mietdauer in den letzten Monaten tendenziell kürzer wurde, weil Festangestellte oft möglichst rasch in eine grössere Wohnung mit besserem Komfort umziehen. Die 15 grösseren Wohnungen (3-Zimmer und mehr) sind beinahe gänzlich extern vermietet.

Die aktuelle Anzahl an Wohnungen und insbesondere an Kleinwohnungen ist für die temporäre Unterkunft von neuen KSB- Mitarbeiterinnen und KSB-Mitarbeiter ausreichend. Ein interner Bedarf an grösseren Wohnungen auf dem KSB-Areal besteht aktuell nicht, was erfahrungsgemäss auch in Zukunft so bleiben dürfte.

## **Zur Frage 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?"

Mit der Anhörung zur langfristigen Entwicklung der kantonalen Gesundheits- und Sozialschulen (Anhörungsdauer vom 24. März bis 24. Juni 2023) legt der Regierungsrat die Optionen für die Standortstrategie der beiden Schulen dar. Dabei schlägt er für die Berufsfachschule Gesundheit und Soziales (BFGS) zwei Standorte und für die Höhere Fachschule Gesundheit und Soziales (HFGS) zusammen mit weiteren Partnern einen Standort vor. Der Standort KSB könnte bei der Umsetzung der langfristigen Standortstrategie, aber auch bei einer vorher bereits notwendigen Übergangslösung grundsätzlich eine Rolle spielen.

## Zur Frage 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?"

Der Verwaltungsrat des KSB hält an seiner Strategie fest, den vom Kanton verordneten Auftrag als akutes Zentrumsspital im Ostargau umfassend und fokussiert zu erfüllen. Eine Ausdehnung der Wertschöpfung in die Bereiche Alterspflege/-wohnen, Betreiben von Privatpraxen, Rehabilitation etc. ist nicht vorgesehen. Das KSB pflegt insbesondere in Bezug auf Rehabilitationsleistungen langjährige und bewährte Partnerschaften und Kooperationen mit den Reha-Kliniken.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass das seit 1978 betriebene alte Bettenhochhaus in Bezug auf Erdbebensicherheit, Statik, Brandschutz, Schadstoffvorkommnisse und Gebäudetechnik aufgrund von dessen Alter/Abnutzung erhebliche Mängel aufweist. Eine umfassende Instandstellung/Ertüchtigung erachtet der Verwaltungsrat des KSB als wirtschaftlich und finanziell nicht tragbar. Die zu erwartenden hohen Investitionen könnten nicht über die Miete auf externe Betreiber von Gesundheits-Dienstleistungen abgewälzt werden. Entsprechend besteht aus Sicht des KSB das wirtschaftliche Potenzial einer Weiternutzung in dieser Art nicht.

## Zur Frage 6

"Besteht eine Abschätzung des Potenzials für eine gemischte Weiternutzung aus Wohnen, stillem Gewerbe, Atelier- und Vereinsräume? Wie sieht diese aus?"

Der Verwaltungsrat des KSB erachtet den Weiterbetrieb des Spitalgebäudes für Wohn-, Gewerbe-, Ateliernutzung oder mittels gemeinschaftlich genutzten Vereinsräumen aus zwei Gründen als nicht realistisch: Zum einen wird eine Umnutzung wegen Mängeln der Bausubstanz und -technik (zu den bautechnischen Aspekten siehe Antwort zur Frage 10, Litera a–d) verworfen, zum anderen aufgrund des unpassenden Gebäudemasses (Volumetrie) sowie aus arealstrategischen Überlegungen.

Bausubstanzmässig sind die Fassaden des Bettenhochhauses durch kleinförmige Fensterflächen gegliedert. Diese erfüllen den heutigen Anspruch an eine Wohnnutzung nicht, da Loggias und Balkone als Aussenbezugsraum zum festen Bestandteil einer zeitgemässen Wohnqualität geworden sind. Im voluminösen Sockelbau profitieren nur wenige Räume vom direkten Tageslicht. Entsprechend eignet sich dieser Gebäudebereich weder als Wohn- beziehungsweise Arbeitsfläche noch als Verweil- beziehungsweise Freizeitort.

Arealstrategisch ist es dem Verwaltungsrat wichtig, dass die Hoheit über die Personen- und Verkehrsströme auf dem Areal gewahrt werden kann. Denn auf einem Gesundheitscampus – als ein sensibler Ort für Kranke, Betagte, Angehörige, Nottfälle – sind aus nachvollziehbaren Gründen nicht alle Nutzungsarten und -gruppen sowie Verkehrsströme kombinierbar. Bereits heute befindet sich das Areal verkehrsmässig an den Grenzen der Belastbarkeit. Im Weiteren wurde der Neubau "Agnes" unter Berücksichtigung der Tatsache geplant, dass das bestehende Spital nach seiner Fertigstellung rückgebaut wird, damit ein wertvoller Frei- beziehungsweise Grünraum geschaffen werden kann. Dieser Frei- beziehungsweise Grünraum soll mit seiner Grosszügigkeit dem Neubau einen respektvollen Abstand verleihen und eine optimale natürliche Belichtung (Einstrahlung durch Sonnenlicht) sicherstellen. Im Übrigen hält die kommunale Baubewilligung Ziffer 5.1 des Stadtrats Baden für den Neubau "Agnes" fest, dass im Zug der Neugestaltung des Freiraumes im Bereich des Altbaus grosser Wert auf eine passende sowie qualitativ hochstehende Gestaltung gelegt wird. Die Stadtbildkommission ist in einem qualitätssichernden Verfahren miteinzubeziehen.

Mit dieser weitsichtigen und für das KSB weiterhin gültigen Arealstrategie wird einerseits der Südgarten durch die zusätzliche Grünfläche als Naherholungsgebiet aufgewertet, was zu einer signifikanten Verbesserung der Aussenraumqualität beitragen wird; andererseits wird eine Rochadefläche für

einen späteren Spitalneubau der kommenden Generationen geschaffen. Damit wird langfristig wertvoller Raum für ein neues Zentrumsspital zu den zukünftig geltenden Anforderungen und Dimensionen sichergestellt.

### **Zur Frage 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?"

Nein; es wird auf die Antwort zur Frage 6 verwiesen. Zu beachten ist, dass das Areal des KSB sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet. Gemäss § 20 Bau- und Nutzordnung (BNO) der Stadt Baden ist diese Zone nur für Bauten und Anlagen bestimmt, die den öffentlichen Interessen dienen.

### **Zur Frage 8**

"Besteht eine genaue Kostenschätzung eines Abbruchs inkl. Analysen bezüglich Altlasten? Wie sieht diese aus?"

Wie bereits unter Vorbemerkungen erwähnt, hat der Verwaltungsrat des KSB die "Machbarkeitsstudie Umnutzung Haus 1" in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse dieser am 17. Februar 2023 erschienenen Studie werden in der Antwort zur Frage 10 dargestellt.

Der Verwaltungsrat des KSB schätzt die Kosten des Gebäuderückbaus auf rund 20 Millionen Franken ein. Für die fachgerechte Entfernung und gesetzeskonforme Entsorgung der schadstoffhaltigen Materialien liegt ein Schadstoffgutachten vor. Die Kostenschätzung beträgt dabei rund 2 Millionen Franken. Folglich schätzt der Verwaltungsrat die Kosten des Gebäuderückbaus mit der Altlastenbeseitigung auf rund 22 Millionen Franken ein. Die Wiederinstandstellungsmassnahmen der vom Rückbau und von der Entsorgung betroffenen Materialien und Elemente sind bei dieser Kostenschätzung nicht enthalten. Der Verwaltungsrat des KSB geht davon aus, dass die schadstoffbezogenen Wiederinstandstellungskosten, die für die Fortführung der Nutzung des Altbaus notwendig sein würden, ein Vielfaches der prognostizierten Entfernungs- und Entsorgungskosten ausmachen würde. Dazu kämen aufwendige Massnahmen in Bezug auf Erdbebentauglichkeit, Brandschutz, Statik und Gebäudetechnik (vgl. Antwort zur Frage 10). Der Verwaltungsrat bezweifelt, dass die hohen Instandstellungsinvestitionen in einem strukturell veralteten Gebäude ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind.

### **Zur Frage 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?"

Generelle Bemerkungen: In der ökologischen Dimension der Energie gilt es, die Betriebsenergie (Heizen, Lüften, Kühlen) gegenüber der Erstellungsenergie, auch graue Energie genannt, abzuwägen. Dazu hat der Verwaltungsrat des KSB die zwei Varianten Sanierung und Rückbau mit Ersatzneubau verglichen. Wie der Vergleich zwischen Umnutzung und Abriss mit einem späteren Neubau ausfallen würde, ist stark von der Eingriffstiefe bei einem Umbau (statische Massnahmen, energetische Sanierung, haustechnische Massnahmen etc.) abhängig. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass ein Rückbau mit späterem Neubau arealbezogen sowie in der Nutzung deutliche Vorteile in Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz bringt. Der Verwaltungsrat hat sich deshalb für die Rückbaustrategie entschieden.

Der Regierungsrat will in Strategie 5 des Entwicklungsleibilds "Klimaschutz und Klimaanpassung für Innovationen nutzen" die Ziele und Massnahmen des Bundes unterstützen, um die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf "Netto-Null" zu senken. Da der Verwaltungsrat des KSB der Ansicht ist,

dass mit der Variante Rückbau und allfälliger neuer Überbauung die bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz erreicht wird, ist das Vorgehen des KSB konform mit den Klimazielen des Kantons.

Beim Rückbau wird eine hohe Verwertungsquote der mineralischen Abfälle angestrebt und wo möglich in der Ausschreibung vorgeschrieben. So kann trotz Rückbau ein Grossteil der Ressourcen im Kreislauf erhalten werden.

### **Zur Frage 10**

"Besteht eine bautechnische Analyse zum allgemeinen Zustand des Gebäudes? Wie sieht diese aus?"

Das Architekturbüro Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG hat im Rahmen der "Machbarkeitsstudie Umnutzung Haus 1" (vgl. Vorbemerkungen und Antwort zur Frage 8) in der ersten Phase diverse Expertinnen und Experten und Spezialistinnen und Spezialisten beigezogen; namentlich: Bauingenieurinnen/Bauingenieure, Statikerinnen/Statiker und Schadstoffgutachterinnen/Schadstoffgutachter. Hauptkenntnisse dieser Studie Stand Februar 2023 werden nachfolgend kurz erläutert:

#### **a) Statik & Erdbebenertüchtigung**

Bei einer weiteren öffentlichen Nutzung des Gebäudes sind umfassende Erdbebenertüchtigungsmassnahmen angezeigt, da die aktuelle Tragstruktur in diversen Bereichen Schwachstellen aufweist. So sind beispielsweise die Schubwiderstände der Kernwände im Sockelbau überschritten, die Fundation unter den Kernen ist zu schwach, die Dilatationsfugen in den Decken sowie die Querkraftbeziehungweise Durchstanzbewehrung weisen konstruktive Mängel auf. Diesen Schwachstellen kann entweder mit der Verstärkung der bestehenden Kerne oder zusätzlichen Tragelementen entgegengewirkt werden.

#### **b) Brandschutz**

Anhand der Gebäudehöhe müssen erhöhte Feuerwiderstandsanforderungen erfüllt sein. Die minimale Bewehrungsüberdeckung ist dabei unterschritten, weshalb zusätzliche Brandschutzabschnitte sowie Neuverkleidungen der Stahlstützen und Stahlpilze angebracht werden müssten. Je nach Nutzung bedarf es einer Neuordnung der Fluchtwege (insbesondere bei öffentlichen Nutzungen).

#### **c) Bauphysik**

Ob die heutige Fassadenkonstruktion bei einer Umnutzung belassen werden kann (Fassadenstatik, Wärmedämmung) oder ob die Fassade neu aufgebaut werden müsste, gilt es noch zu klären. Sollte bei einer Umnutzung des Gebäudes eine vollständige Fassadenanierung mit Entfernung/Ersatz der alten Elemente (inklusive Fenster) notwendig werden (zum Beispiel Tragsicherheit, Einhaltung energetische Vorgaben), hätte das grosse Auswirkungen auf die Eingriffstiefe und die Umbaukosten.

#### **d) Gebäudetechnik/Energieversorgung**

Nach 45 Betriebsjahren ist die Gebäudetechnik im Altbau am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt. Bei Erhalt des Altbaus wird auch die Energieversorgung zu einer Knacknuss: Die Wärme-, Kälte- und Wasserversorgung des Neubaus ist so dimensioniert, dass sie nur für dessen eigenen Bedarf ausreicht. Eine Erweiterung dieser Kapazitäten für eine Nachnutzung des Altbaus würde zu hohen zusätzlichen Investitionen führen.

#### **e) Nachhaltigkeit**

Hier wird auf die Antwort zur Frage 9 verwiesen.

## f) Verkehrssituation

Wie mit der Antwort zur Frage 6 bereits dargelegt, ist das KSB-Areal bereits heute verkehrstechnisch stark belastet. Dies wird täglich spür- und sichtbar, wenn die Notfalltransporte nur schwerlich zu- und wegfahren können. Zudem ist zu Stosszeiten die Abfahrt vom KSB-Areal in Richtung Kantonsstrasse/Autobahnanschluss A 1 aufgrund des Verkehrsaufkommens regelmässig blockiert, was die Notfalltransporte sowie den Fahrplan des öffentlichen Nahverkehrs negativ beeinträchtigt. Da das KSB zukünftig mit einem weiteren Wachstum der ambulanten und stationären Leistungen rechnet, ist in Bezug auf das Verkehrsaufkommen eher noch mit einer Verschärfung zu rechnen. Entsprechend wäre es kontraproduktiv, dem Altbau Nutzungen zuzuführen, welche die Verkehrssituation um das KSB-Areal zusätzlich strapazieren würden.

### Zur Frage 11

"Besteht eine architekturgeschichtliche Dokumentation und Würdigung? Wie sieht diese aus?"

Das Hauptgebäude des KSB wird im Jahr 2023 erschienen Architekturführer wie folgt beschrieben. (Fabian Furter und Patrick Schoeck: *Architekturführer Baden*. Zürich: Edition Hochparterre, 2023, S. 188f.): "Von 31 eingereichten Projekten obsiegte jenes von Helmut Rauber, der zuvor beim Bau des Zürcher Stadtspitals Triemli mitgewirkt hatte. Realisiert wurde die Anlage mit über 50000 Quadratmeter Bruttogeschossflächen zwischen 1973 und 1978 durch die Badener Motor Columbus als Totalunternehmerin. Der streng funktionalistische, vertikal organisierte Bau basiert auf einem 7,5 x 7,5-Meter-Raster. Die Fassade besteht aus tragenden, vorgefertigten Betonelementen. In der weit ausladenden, dreigeschossigen Sockelzone befinden sich sämtliche Operations- und Behandlungsräume sowie die Administration. Im zehngeschossigen Scheibenhochhaus sind die Stationen mit ursprünglich 500 Betten (heute noch 370) untergebracht. [...] Aufgrund des 2015 durchgeführten Gesamtplanerwettbewerbs entsteht seit 2017 der Ersatzneubau 'Agnes' von Nickl + Partner Architekten. Er wird das bisherige Haupthaus ersetzen, das 2024 abgebrochen werden soll."

### Zur Frage 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 optimal der Gebäudestruktur angepassten Nutzungsweise? Wie sieht diese aus?"

Die mehrdimensionalen Schwierigkeiten in Bezug auf eine weitere Nutzung des Altbaus wurden in den obigen Antworten umfassend erläutert. Ein Grossteil dieser Problemstellungen ist dem KSB-Verwaltungsrat seit Jahren bewusst. Dementsprechend beurteilt der KSB-Verwaltungsrat die Rückbaustrategie des Altbaus als die weitsichtigste Variante, da insbesondere eine wertvolle Freifläche für einen Spitalneubau der nächsten oder übernächsten Generation entsteht und gesichert werden kann.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 2'002.–.

## Regierungsrat Aargau