



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 20. Juli 2017/dm

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2016 / 39

Motion Urs Müller, Theo Flückiger, Volkmar Hau Eisen, betreffend Mättelisteg; Verpflichtungskredit von CHF 492'500

Das Wichtigste in Kürze

Nach einem rund anderthalbjährigen Stillstand im Projekt hat der Gemeinderat von der Entwicklungsträgerin und den Investoren des Oederlin-Areals für die Weiterarbeit an der Ergänzung der BNO grünes Licht erhalten. Die Entwicklungsträgerin und die Investoren sind auf den Vorschlag von Gemeinde und Kanton eingegangen, die Anpassung der BNO und die Erstellung des Gestaltungsplanes nicht parallel umzusetzen, sondern getrennt, nacheinander zu bearbeiten.

Entsprechend dieser Ausgangslage liegt zum heutigen Zeitpunkt nur eine grundsätzliche, qualitative Zusage seitens Entwicklungsträgerin des Oederlin-Areals für die finanzielle Beteiligung am Mättelisteg vor. Für eine quantitative Zusage fehlen der Entwicklungsträgerin und den Investoren die Planungsgrundlagen und damit die Rechtssicherheit.

Der Gemeinderat ist vom Nutzen des Mättelistegs für Obersiggenthal und für das Oederlin-Areal überzeugt und will ein positives Zeichen setzen. Er beantragt beim Einwohnerrat, gemäss Vorgabe aus der Motion, einen Verpflichtungskredit über 50 % des Gemeindeanteils. Die Kreditauslösung soll erst erfolgen können, wenn die Entwicklungsträgerin ihrerseits eine verbindliche, unwiderrufliche Kostenbeteiligung von ebenfalls 50 % zugesichert hat.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1 Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit von netto CHF 492'500, inkl. MwSt (Bundessubventionen bereits berücksichtigt). Dies entspricht 50 % des Gemeindeanteils von Obersiggenthal an den Kosten für den Mättelisteg.**
- 2 Der Kredit soll dann ausgelöst werden können, wenn dem Gemeinderat seitens der Entwicklungsträgerin eine verbindliche, unwiderrufliche Zusicherung für eine Kostenbeteiligung von ebenfalls 50 % vorliegt.**
- 3 Die Inanspruchnahme einer Vorfinanzierung durch die Gemeinden Ennetbaden oder Baden, z. B. wegen der Sicherstellung der Bundessubvention von CHF 504'000, bleibt vorbehalten. Dies unter der Bedingung, dass Punkt 2 erfüllt ist.**

- 4 Der Mättelisteg verbleibt im Eigentum der Stadt Baden sowie der Gemeinden Ennetbaden und Obersiggenthal, wofür zu gegebener Zeit ein entsprechender Vertrag abgeschlossen wird. Die Eigentümer kommen auch für den baulichen und betrieblichen Unterhalt auf. Oederlin muss sich daran nicht beteiligen.**
- 5 Die Motion wird als erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen im Zusammenhang mit dem Mättelisteg einen Verpflichtungskredit in der Höhe von netto CHF 492'500, inkl. MwSt.

1 Ausgangslage

Der Einwohnerrat hatte, anlässlich seiner Sitzung vom 8. Dezember 2016, eine von den Motionären korrigierte Motion mit 17 Ja- zu 16 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung überwiesen.

Anlässlich der Informationssitzung vom 28. November 2016 zu den Einwohnerratsgeschäften vom 8. Dezember 2016 wurden die Fraktionspräsidenten über die vorgenommene Änderung der Motionäre informiert.

Die überwiesene Motion hat den folgenden Inhalt:

- Der Gemeinderat wird beauftragt, mit den Entwicklungsträgern des Oederlin Areals eine Kostenbeteiligung von wenigstens 50% des Gemeindeanteils auszuhandeln.

1.1 Geschichtlicher Rückblick

Von einem Steg über die Limmat im Bereich des Oederlin-Areals war bereits 1974 die Rede. Ebenfalls war der Steg im Gestaltungsplan Goldwand (1984) vorgesehen. Auch im Entwicklungsrichtplan Bäderquartier von 2002 war der Mättelisteg erwähnt, damals als Verbindung für den Radverkehr und als Teil eines möglichen Rundwanderwegs Baden-Ennetbaden. Das Oederlin-Areal war erwähnt, weil der Mättelisteg das Oederlin-Areal auf Ennetbadener Boden tangierte. Obersiggenthal war damals nicht in den Entwicklungsrichtplan Bäderquartier involviert.

Im August 2009 wurde bekannt gegeben, dass Mario Botta den Architekturwettbewerb für das Bäderquartier in Baden gewonnen hatte. Dies hatte die Revision des Entwicklungsrichtplans Bäderquartier zur Folge. Damals war der Gemeinderat mit den Entwicklungsträgern des Oederlin-Areals im Gespräch. Mit dem Entwicklungsrichtplan für das Oederlin-Areal konnte die Grundlage für eine nachhaltige Innenentwicklung und eine städtebauliche Aufwertung des Oederlin-Areals geschaffen werden. Aufgrund des damit verbundenen Wohnraumpotentials auf dem Oederlin-Areal und der potentiell möglichen erhöhten Mitbenutzung des Mättelisteg durch die Obersiggenthaler Bevölkerung, wurde der Perimeter des Bäderquartiers im neuen Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2011 einvernehmlich auf das Oederlin-Areal ausgeweitet. Ebenso wurde der paritätische Kostenteiler der drei Gemeinden behördenverbindlich festgelegt.

Die wesentlichen Ziele des neuen Entwicklungsrichtplans Bäderquartier lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Die wichtigsten Ziele des Entwicklungsrichtplans 2002 sollen weiter verfolgt werden, wobei Anpassungen aufgrund veränderter Verhältnisse zu berücksichtigen sind;
- die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit zwischen der Stadt Baden und den Nachbargemeinden Ennetbaden und Obersiggenthal soll gefördert und vertieft werden;

- die Planungsdokumente sollen nachgeführt werden (neue Plangrundlage; Nachführung der realisierten Bauten und der in Aussicht stehenden Projekte; Waldfläche soll den rechtsgültigen Waldfeststellungen entsprechen);
- aktuelle Planungen und Projekte sollen in den ERP eingebunden werden;
- mit geeigneten Instrumenten sollen die Behörden die Umsetzung der Richtplaninhalte sowie die Wirksamkeit der getroffenen Massnahmen überprüfen können;
- der Entwicklungsrichtplan soll verstärkt als Grundlage für öffentliche und private Bauvorhaben dienen und die planerischen Absichten, wie sie in den Planungsleitbildern der Stadt Baden, der Gemeinde Ennetbaden und der Gemeinde Obersiggenthal festgehalten sind, konkretisieren.

Betreffend dem im Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2011 erwähnten Sammelparkhaus im Oederlin-Areal hat der Gemeinderat in einem Protokollauszug vom 26. April 2011 einen klaren Vorbehalt gegenüber Baden und Ennetbaden angebracht. Seither ist dies kein Thema mehr.

Im Rahmen der aktuellen Entwicklung des Oederlin-Areals werden nur Parkplätze für die arealeigene Nutzung geplant. Dies wird eine zwingende Voraussetzung sein, bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes.

Erstmals wurde der Mättelisteg im Einwohnerrat Obersiggenthal anlässlich der Budgetsitzung vom 28. Oktober 2010 erwähnt. Damals beantragte der Gemeinderat eine Budgetposition über CHF 35'000 für Planungsarbeiten für den Mättelisteg. Der Einwohnerrat hatte einem Streichungsantrag der FIKO zu dieser Budgetposition mit 24 Ja- zu 12 Neinstimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt.

2 Erwägungen

2.1 Bisherige Beschlüsse in den Gemeinden Baden, Ennetbaden

Baden

In Baden hat der Einwohnerrat am 25. Oktober 2016 den Kreditantrag für den Mättelisteg überraschend mit 24:26 Stimmen abgelehnt. Für die Ablehnung waren primär finanzielle und stadtfinnenpolitische Gründe massgebend. Infolge der Unternehmenssteuerreform fallen die Erträge aus Steuern von juristischen Personen in der Stadt Baden wesentlich tiefer aus. Es sind jedoch von der Stadt Baden und den Bäderinvestoren auch Signale vorhanden, dass weitere Optionen geprüft werden, damit der Mättelisteg, koordiniert mit dem Botta-Bad, gebaut werden kann. Auch gibt es klare Zeichen aus dem Einwohnerrat Baden, dass wenn Obersiggenthal zustimmt, der Einwohnerrat Baden ebenfalls seine Meinung ändern würde.

Ennetbaden

Am 10. November 2016 hat die Gemeindeversammlung dem Kredit für den Mättelisteg grossmehrheitlich mit 170:3 zugestimmt. Vorbehalten bleibt die Beteiligung der andern beiden Gemeinden.

2.2 Nutzen des Mättelistegs für Obersiggenthal und das Oederlin-Areal

Es ist erklärtes, strategisches Ziel des Gemeinderats, die Wachstumspotentiale der Gemeinde auszuschöpfen.

Die qualitativ gute Entwicklung des Oederlin-Areals, dem grössten verbliebenen Baufeld in der Gemeinde, hat somit hohe Priorität.

Der Gemeinderat schätzt die Funktion des Mättelistegs für die Entwicklung des Oederlin-Areals als sehr hoch ein. Diese Meinung wird durch die Beurteilung von Fachleuten und selbst von der Entwicklungsträgerin zusammen mit der Investorengruppe untermauert.

Deswegen strebt der Gemeinderat eine hälftige Beteiligung der Entwicklungsträgerin an der Investition des Mättelistegs an.

2.2.1 Nutzen für die Oederlin-Arealentwicklung

Das Oederlin-Areal soll städtebaulich aufgewertet werden und eine belebte Wohn-, Arbeits- und Kulturstädte entstehen. In dieser Wohnen am Wasser, Dienstleistungen und Kultur gleichermassen möglich sein sollen. Das Arealpotential beträgt nach Schätzungen der Entwicklungsträgerin, Oederlin-West Immobilien AG, zwischen 200 bis 300 Wohneinheiten. Das südlich der Landstrasse gelegene Areal A1 mit dem Projekt „Zackenbarsch“ soll an einen Investor verkauft werden. An dieser Lage sollen ca. 100 Eigentumswohnungen unter dem Prädikat „Wohnen am Wasser“ entstehen.

Das restliche Gelände des Oederlin-Areals soll im Besitz der Oederlin-West Immobilien AG bleiben. In weiteren Planungsschritten sollen dort zusätzlich 100 bis 200 Mietwohnungen entstehen.

Der Steg hat für die geplante Überbauung des Oederlin Areals, als Verkehrsverbindung für den Fuss- und Radverkehr eine wichtige Bedeutung. Er garantiert insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohner des Oederlin-Areals die kürzeste Fussdistanz zur Stadt Baden und zum Bahnhof.

Natürlich würde der Steg auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Oederlin-Areals der direkteste Zugang zum nahegelegenen Botta-Bad sein.

Der Nutzen aus der Aufzoning, welche durch diese Teilzonenplanänderung erreicht werden kann, dürfte um einiges höher ausfallen, als an andern Standorten in Obersiggenthal. Davon profitiert die Entwicklungsträgerin, ohne dass sie dafür eine Mehrwertabschöpfung leisten muss.

Als Wehrmutstropfen muss erwähnt werden, dass durch die geplante Altlastenbehebung, auf dem südlich der Landstrasse gelegenen Areal A1 mit dem Projekt „Zackenbarsch“, die Entwicklungsträgerin ca. CHF 10 Mio. aufwenden muss und somit mit einer Bruttogeschossfläche von wenigstens 15'000 m² rechnet. Dies ist für diesen Standort eine kritische Grösse. Hier müssen allenfalls gegenseitige Kompromisse zwischen der Entwicklungsträgerin und der Gemeinde eingegangen werden.

2.2.2 Nutzen für die Gemeinde Obersiggenthal

In der überarbeiteten Bau- und Nutzungsordnung unter §3 setzt sich die Gemeinde zum Ziel, sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen einzusetzen. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund stehen. Dabei werden die Belange von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur, sowie Ver- und Entsorgung entsprechend gewichtet.

Die bestehenden Altlasten müssen im Bereich von neu zu erstellenden Bauten totalsaniert werden. Am südlich der Landstrasse gelegenen Standort des „Zackenbarsch“ ist eine Totalsanierung der dort vorhandenen Altlasten geplant. Auch davon profitiert Obersiggenthal.

Aus regionaler, verkehrsplanerischer Sicht handelt es sich um einen wichtigen Übergang für den Fuss- und Radverkehr. Dies wird durch den Bundesbeitrag von CHF 504'000 aus dem Agglomerationsprogramm II unterstrichen.

Ein weiterer Nutzen besteht im grundsätzlichen Übergang für alle Obersiggenthalerinnen und Obersiggenthaler zum geplanten Botta-Bad, welches so einfach via Landstrasse per ÖV, zu Fuss oder per Fahrrad erreicht werden kann.

Weiter soll der Steg Teil eines Rundweges werden, auf welchem Baden und Ennetbaden die Geschichte der Bäder darstellen wollen. Auch davon profitiert Obersiggenthal.

Der Steg erlaubt auch, einen längeren Rundweg in Richtung bzw. von Richtung Obersiggenthal beidseitig der Limmat zu laufen und trägt so dazu bei, den Kappisee als Naherholungsgebiet noch besser nutzen zu können.

2.3 Meinung der Entwicklungsträgerin zum Mättelisteg

Der Mättelisteg und seine Bedeutung werden in verschiedenen Schriftstücken von Oederlin thematisiert und hervorgehoben.

2006 wird der Steg in einem Schreiben von Oederlin als „Pont d'Eugénie“, als Verbindung zwischen Mättelipark und dem Oederlin-Areal, als Gedanken zur Planung erwähnt.

Ebenso ist der Mättelisteg erwähnt

- Im Entwicklungsrichtplan „Oederlin-Areal“ von 2009.
- Im Gestaltungsplanentwurf Oederlin-Areal vom 1. April 2015

Der Gemeinderat hat der Entwicklungsträgerin die Erwartung an einer finanziellen Beteiligung am Mättelisteg verschiedentlich, schriftlich signalisiert.

- Brief vom 1. April 2016 zur Finanzierung des Mättelistegs
- Brief vom 11. April 2017 zur Finanzierung des Mättelistegs

Die Entwicklungsträgerin, Oederlin-West Immobilien AG, hat ihrerseits verschiedentlich auf die Wichtigkeit des Stegs für die Entwicklung des Oederlin-Areals und ihre Bereitschaft hingewiesen, sich zu gegebener Zeit am Mättelisteg finanziell zu beteiligen.

- Im Entwurf Mobilitätsstrategie Oederlin-Areal vom 14. April 2015
- In ihrer Stellungnahme zu unserem Brief vom 11. April führt die Entwicklungsträgerin aus, dass zwischen ihr und den am Investorenwettbewerb für das Projekt „Zackenbarsch“ beteiligten Investoren grundsätzlich Einigkeit darüber bestehe, dass der Mättelisteg für das Oederlin-Areal eine wichtige Qualität darstelle. Es herrsche damit die erklärte Bereitschaft, zu gegebener Zeit über eine angemessene Kostenbeteiligung zu reden. Solange jedoch die Rahmenbedingungen der Entwicklung des Areals nicht festgelegt seien (Anpassung der BNO und genehmigter Gestaltungsplan), sehe man sich ausserstande, einem konkreten Betrag zuzustimmen. Die Tragfähigkeit einer solchen Investition hänge stark von der Nutzungs- und Ertragssituation auf dem Areal ab, und der Zeitpunkt einer

Beteiligung hänge davon ab, wann die Entscheidung für den Endinvestor gefällt werden könne. Beides sei noch nicht absehbar.

Unter den gegebenen Umständen (A1: Altlasten als Unsicherheitsfaktor und BGF Bedarf) kann der Gemeinderat die Zurückhaltung der Entwicklungsträgerin nachvollziehen.

2.4 Kosten des Mättelistegs für Obersiggenthal und das Oederlin-Areal

Machbarkeit, Wettbewerb, Bauprojekt	CHF	366'000
Realisierung, Baukredit (KV 28. Juli 2016)	CHF	3'093'000
Bruttokosten total	CHF	3'459'000
Bundessubvention	CHF	504'000
Nettokosten zu Lasten der Gemeinden	CHF	2'955'000
1/3-Anteil pro Gemeinde (inkl. MwSt., +/- 10%)	CHF	985'000
Beträge Obersiggenthal und Oederlin je 50 % des Gemein- deanteils (inkl. MwSt., +/- 10%)	CHF	492'500

Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons wie folgt ausgewiesen:

Jährliche Folgekosten?	Beschreibung	CHF
Planung/Installation	Netto-Investition (Steg)	492'500
Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (40 Jahre) Kategorie 3, Tiefbauten	12'313
	Zinsanteil (1/2 der Investitionskosten, davon 2,75 %) ¹⁾	6'772
Betriebsfolgekosten	Gemäss Richtlinien 1 % ²⁾	9'850
Personalfolgekosten	Gemäss Richtlinien (1/3 Aufwand) ³⁾ : Schätzung von Baden CHF 7'500/Jahr	2'500
Total		33'193

¹⁾ Die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

²⁾ Gemäss Richtlinien des Kantons werden 1 % für Tiefbauten und 5 % für Mobilien ausgewiesen.

³⁾ Gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet.

Aktenaufgabe:	Nr. 1	Motion Urs Müller, Theo Flückiger, Volkmar Hau Eisen, betreffend Mättelisteg
	Nr. 2	Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2011, Bestimmungen und Pläne
	Nr. 3	Entwicklungsrichtplan Bäderquartier 2011, Erläuterungsbericht
	Nr. 4	PA vom 26. April 2011 zum Sammelparkhaus im Oederlin-Areal
	Nr. 5	Brief vom 1. April 2016 zur Finanzierung des Mättelistegs
	Nr. 6	Brief vom 11. April 2017 zur Finanzierung des Mättelistegs

NAMENS DES GEMEINDERATES OBERSIGGENTHAL

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

Dieter Martin

Anton Meier