

Gemeinde
Ennetbaden

Immobilienstrategie und Arealentwicklung

Genehmigt durch den Gemeinderat am 26.09.2022.

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
2	LEITSÄTZE	4
3	STRATEGISCHE ZIELE FÜR DIE AREALE, GRUNDSTÜCKE UND LIEGENSCHAFTEN	4
3.1	MASSNAHMEN LIEGENSCHAFTEN UND AREALE AUS DEM VERWALTUNGSVERMÖGEN	5

1 Einleitung

Die Einwohnergemeinde Ennetbaden besitzt nebst den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (Gebäude zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben) verschiedene Gebäude und Grundstücke im Finanzvermögen. Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften (d.h. ohne Landwert) beträgt rund CHF 65 Mio. Die unüberbauten Mischzonenreserven sind im Planungsbericht zur BNO Revision 2018 mit 2.5 ha ausgewiesen.

Die raumplanerischen und statistischen Prognosen führen zu folgenden Feststellungen:

- Die Alterspyramide verschiebt sich nach oben; wir werden im Durchschnitt älter. In Ennetbaden zeigt sie ein überdurchschnittliches Wachstum bei 50+; die jüngeren Generationen sind hingegen unterdurchschnittlich besetzt. In den Jahren 2005-2020 stieg die Zahl der Schulkinder stetig an und führte zu einer Verdoppelung der Klassen. In der Gesamtbetrachtung beeinflussen diese Zahlen aber die Verschiebung in der Alterspyramide nicht wesentlich. Weil viele Eigentumsobjekte bestehen, ist der Verbleib im Durchschnitt länger und Wohnungssuchende finden wenige Angebote für Kauf und Miete.
- Ennetbaden hat ein geringes Angebot an Mehrfamilienhäusern, wie auch an Wohnungen für kleine Familien, Junge und Studenten, Alterswohnungen und barrierefreie Wohnungen im mittel-preisigen Mietsegment. Der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtbestand der Objekte ist unter dem kantonalen Durchschnitt.
- Bauland wird knapper und teurer, insbesondere an begehrten Hanglagen und in der Nähe zur Stadt. Aufgrund der guten Anbindung ans Zentrum Baden und die grossen Wirtschaftsräume sind generell alle Lagen in Ennetbaden attraktiv.
- Die Verdichtung an den gut erschlossenen Lagen wird durch die Raumplanungs-Gesetzgebung gefordert. Ennetbaden hat diese Forderung bereits 2018 in ihre neue BNO einfließen lassen.
- Der Druck nach bezahlbarem Wohnraum in Miete für Familien, ältere Personen und Kleinhaushalte nimmt zu. Ein gesteuerter Wohnungsbau, z.B. via Wohnbaugenossenschaft, und/oder tiefere Renditen, kann hier einen Beitrag leisten.

Die Gemeinden sind vor einige Herausforderungen gestellt. Vereinfacht gesagt kann eine Gemeinde entweder „nichts tun“ und die städtebaulichen Entwicklungen dem freien Markt überlassen, oder sie kann mit einer Immobilienstrategie versuchen, auf das Wohnangebot Einfluss zu nehmen. Der Handlungsbedarf gilt, wie vorhin festgestellt, auch für Ennetbaden.

Aktiv sein kann viele Vorteile für das Zusammenleben von Generationen und das Zusammengehörigkeitsgefühl bringen. Dazu gehört auch eine ausgewogenere Durchmischung der Wohnbevölkerung, die von einem breiteren Wohnungsangebot (qualitativ und finanziell) profitieren würde. Aus Sicht der Gemeinde ist Aktivsein auch eine nachhaltigere Strategie für den Schutz von Investitionen der Gemeindeinfrastrukturen, wie zum Beispiel die neu gebauten Schulanlagen oder die Betreuungsstrukturen für Kinder. Familien sollen auch später im Lebenszyklus in Ennetbaden bleiben und andere, passende Wohnungsmöglichkeiten finden können. Eine Überalterung in der Gemeinde würde grosse Risiken bei Sozial- und Pflegekosten bergen; bessere Handlungsmöglichkeiten könnten sie verhindern.

2 Leitsätze

Die Leitsätze und die Gesamtbetrachtung gelten grundsätzlich für die Immobilienanlagen im Verwaltungsvermögen (VV) und Finanzvermögen (FiV). Die vorgesehene aktive Grundstück- und Immobilienstrategie setzt aber die Schwerpunkte im Ausbau und beim Bewirtschaften der Anlagen des Finanzvermögens, um das Wohnungsangebot in Ennetbaden zu verbessern.

Der Handlungsspielraum soll für den Gemeinderat verbessert werden.

- Aktive Grundstück- und Immobilienentwicklung zur langfristigen Erfüllung der öffentlichen Aufgaben.
- Entwicklung, Schaffung und Erhalt eines differenzierten, bezahlbaren Wohnangebotes.
- Förderung von gewerblichen Erdgeschossnutzungen bei Arealen und Liegenschaften gemäss BNO.
- Erhöhung der Handlungsmöglichkeiten in der qualitativen Entwicklung bei städtebaulich wichtigen Arealen, von Grundstückparzellen inkl. Liegenschaften, die in der Kernzone, der Bäderzone oder in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) liegen oder ganz oder teilweise an diese Zonen angrenzen, durch strategische Liegenschaftskäufe oder durch Vorinvestitionen in Planungsprozesse, z.B. mit aktiver Begleitung von Entwicklungsplanungen.
- Förderung des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes inkl. Wald, Waldparzellen und Wiesland in Schutzzonen sind zur ökologischen und nachhaltigen Nutzung und Aufwertung zu erwerben.
- Immobilieneigentum der Gemeinde dient als Reserve zur langfristigen Sicherstellung von öffentlichen Aufgaben und als Kapitalanlage. Sie sind nach marktwirtschaftlichen Kriterien zu bewirtschaften.
- Als Grundsatz soll die Einwohnergemeinde gemeindeeigenes Immobilieneigentum und Land aus dem Finanzvermögen, welches sich für gemeinnützigen Mietwohnungsbau eignet, nur im Baurecht weitergeben. Begründete Ausnahmen aus raumplanerischen und städtebaulichen Aspekten oder Kostengründen sind möglich und durch den Gemeinderat zu entscheiden.

3 Strategische Ziele für die Areale, Grundstücke und Liegenschaften

- **Handlungsmöglichkeiten zur qualitativen Entwicklung erhöhen:**
Die Gemeinde baut mittelfristig über den gesamten Immobilienbestand eine Portfolio-Betrachtung mit Kennzahlen auf (Landfläche, Nutzungen, Brandversicherungswert, Kosten für Betrieb und Unterhalt, Rating Land, Immobilie). Diese soll eine Gewichtung und Bewertung des Nutzens für die Gemeinde ermöglichen sowie die Effektivität der Anlagen erhalten, fördern und ausbauen.
- **Gute und passende Rahmenbedingungen in Quartieren für Arbeiten und Wohnen schaffen:**
Gute Rahmenbedingungen sollen grundsätzlich für alle Quartiere gelten. Im Kern- und Bädergebiet sind Angebote zur Belegung des Quartiers und Erdgeschossnutzungen im Dienstleistungs-, Gesundheits- und Wellnessbereich sowie Kleingewerbe mit Nischen- und Spezialitätenangeboten zu erhalten, fördern und auszubauen.
- **Differenzierte und gut gestaltete Wohnanlagen und Freiräume ermöglichen:**
Eine qualitative Siedlungsinnenentwicklung ist zu fördern. Geeignete Areale sind durch Studienaufträge und/oder Planungswettbewerbe einer nachhaltigen und verdichteten Nutzung zuzuführen.

- **Umwelt-, Ökologie- und Energie-Anforderungen berücksichtigen:**
Als Energiestadt achtet Ennetbaden auf ökologisch und energetisch optimierte Bauten und eine verbrauchsschonende Bewirtschaftung. Dabei gelten die Kriterien gemäss Energiestadt-Bericht. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sind zu berücksichtigen. Die Gewässer- und Lebensräume von gemeindeeigenen Parzellen sind im ganzen Gemeindegebiet als Daueraufgabe bei Gelegenheiten gezielt aufzuwerten und ökologisch zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung des Waldes ist mit standortgerechter Verjüngung zu unterstützen. Die Gemeinde AG soll die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen, im Bestreben nachhaltige Energieerzeugungen und hochwertige Frei- und Grünräume zu erhalten und zu schaffen.

3.1 Massnahmen Liegenschaften und Areale aus dem Verwaltungsvermögen

- Das Schul- und Verwaltungsareal ist gezielt auf die Nutzungsbedürfnisse anzupassen, laufend und nachhaltig instand zu halten und die übergeordneten Anforderungen wie Qualität, Energieeffizienz, Natur, Erholung und Freizeit sind zu berücksichtigen. Das oberirdische Areal soll möglichst verkehrsarm bleiben und mittelfristig durch eine Parkierungslösung im Tunnelraum, allenfalls in Kombination mit der Entwicklung des Areals Grendeltor, entlastet werden.
- Die Zone OE im Areal Bachteli dient Erholungs- und Freizeitnutzungen. Im Bereich der Liegenschaften ist bei Bedarf eine Drittnutzung im öffentlichen Interesse zu ermöglichen, sofern der Bedarf der bestehenden öffentlichen Dienste (Werkhof, Feuerwehr, Zivilschutz) dies zulässt.