

Einwohnergemeinde Ennetbaden

Einladung zur

Einwohnergemeindeversammlung

vom Donnerstag, 15. November 2007, 20.00 Uhr, in der Turnhalle

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird ein Umtrunk offeriert.

Traktanden

	<u>Seite</u>
1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2007	18 – 34
2. Genehmigung des Voranschlages 2008	2
3. Genehmigung der Kreditabrechnung Sanierung Limmatuferweg im Bereich der Parzelle 1711	3
4. Schulraumplanung; Wettbewerbs- und Projektierungskredit	4 – 8
5. Alterszentrum Kehl; Erweiterung Pflegebereich und Neubau betreutes Wohnen; Aktienzeichnung und Darlehen	9 – 14
6. Umsetzung gemeindeübergreifendes Konzept Aufwertung Limmatraum; Kreditbegehren	15 – 17
7. Verschiedenes	

Die Akten liegen in der Gemeindekanzlei vom 1. – 15. November 2007 zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Ennetbaden, 1. Oktober 2007

Gemeinderat Ennetbaden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2007

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2007 ist im Anschluss an die Traktandenberichte abgedruckt.

Antrag

Genehmigung.

2. Genehmigung des Voranschlages 2008

Es wird auf den separat gedruckten Voranschlag 2008 mit den Bemerkungen und Anträgen des Gemeinderates verwiesen.

A n t r a g

Die Gemeindeversammlung stimmt dem vorliegenden Budget 2008 zu und beschliesst den für den Budgetausgleich erforderlichen Steuerfuss von unverändert 100 %.

3. Genehmigung der Kreditabrechnung Sanierung Limmatuferweg im Bereich der Parzelle 1711

An der Gemeindeversammlung vom 16. November 2006 wurde ein Kredit von insgesamt Fr. 460 000.— für die Sanierung des Limmatuferweges im Bereiche der Parzelle 1711 bewilligt. Es handelt sich dabei um das Teilstück zwischen dem Streuleareal und dem Historischen Museum.

Die Sanierung dieses Uferweges mit einem Steg aus einer Stahlkonstruktion, welcher auf Betonmikropfähle abgestützt ist, erfolgte im Frühling 2007. Der Uferweg ist nach dieser Sanierung wieder durchgehend vom Streuleareal bis zur Holzbrücke begehbar. Die Abrechnung über die Sanierungskosten lautet:

- Bewilligter Kredit	Fr. 460 000.—
- Kreditabrechnung	<u>Fr. 390 440.10</u>
= Kreditunterschreitung	<u>Fr. 69 559.90</u>

Die Kreditunterschreitung ist darauf zurückzuführen, dass die Pfählungsarbeiten weniger aufwändig waren. Zudem mussten die Positionen "Wasserhaltung" aufgrund des niedrigen Wasserstandes der Limmat und die Position "Unvorhergesehenes" nicht beansprucht werden. In den Sanierungskosten sind auch ökologische Aufwertungsmassnahmen enthalten. Es wurden zwei grössere Bühnen und eine Ufervorschüttung ausgeführt. Das Gesuch für einen Förderungsbeitrag in der Höhe von rund Fr. 20 000.— aus dem Fonds "Aquae Strom" an die Regionalwerke AG Baden wurde eingereicht. Ein allfälliger Beitrag ist in dieser Kreditabrechnung nicht enthalten.

A n t r a g

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Kreditabrechnung der Sanierung Limmatuferweg im Bereiche der Parzelle 1711 im Betrage von Fr. 390 440.10.

4. Schulraumplanung; Wettbewerbs- und Projektierungskredit

Einleitung

Heute werden in Ennetbaden 5 Primarschulabteilungen und 2 Kindergartenabteilungen geführt. In den nächsten Jahren wird die Anzahl Kinder markant ansteigen. Im Schuljahr 2008/09 werden rund 40 Kinder das Kindergartenalter erreichen und es muss eine 3. Kindergartenabteilung geführt werden. Um die Auswirkungen der veränderten Schüler-/innenzahlen sowie der anstehenden Schulreformen "Bildungskleeblatt" auf den Schulraumbedarf zu untersuchen, beauftragte der Gemeinderat die Metron Raumentwicklung AG Ende 2006 mit der Durchführung einer Schulraumplanung. Die Planungsarbeiten wurden durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreter/-innen der Schule sowie der Gemeinde, begleitet. Nach der Analyse der Ist-Situation und der Ermittlung des zukünftigen Raumbedarfes wurden die Standorte für die Bereitstellung des notwendigen Schulraumes evaluiert.

Die Analyse der Ist-Situation ergab, dass der Kindergarten Grendel, aufgrund des schlechten baulichen Zustandes, ersetzt werden muss. Im gelborangen Pavillon mit zwei Schulzimmern an der Geissbergstrasse 2, welcher auf das Schuljahr 1992/1993 zur Deckung eines zusätzlichen Schulraumbedarfes erstellt wurde, befinden sich heute die Tagesstrukturen, welche sehr gut genutzt werden. Der über 40 Jahre alte Pavillon (Spielgruppe) an der Geissbergstrasse 4 muss entsorgt werden, da sich eine Instandstellung nicht mehr lohnt. Aufgrund der geringen Baulandreserven wird unsere Bevölkerung nur noch beschränkt wachsen. Trotzdem muss davon ausgegangen werden, dass die Schüler-/innenzahlen kurz- bis mittelfristig ansteigen. Der Anteil an Schüler/-innen an der Gesamtbevölkerung war in Ennetbaden in den letzten Jahren – im Vergleich zu den Zahlen der 1980er und 1990er Jahre in Ennetbaden sowie zu den Nachbargemeinden – eher tief. Die Trendwende ist bereits bemerkbar. So umfasst der Jahrgang, der im Schuljahr 2008/09 das Kindergartenalter erreicht, heute 41 Kinder und der Jahrgang, der 2009/10 das Kindergartenalter erreicht, 36 Kinder. Auch die folgenden Jahrgänge umfassen wesentlich mehr Kinder als die Jahrgänge der vergangenen Jahre (voraussichtliche Zahl Eintritt Kindergarten Schuljahr 2009/10: 33 Kinder, Schuljahr 2010/11: 32 Kinder, verglichen mit Schuljahr 2006/07: 20 Kinder). Die ansteigenden Schüler-/innenzahlen werden Auswirkungen auf die Zahl der zu führenden Klassen haben. Heute gültige Vorschriften sehen für den Kindergarten eine maximale Schüler-/innenzahl von 24 Kindern und

für die Primarstufe von 25 Kindern vor, weshalb davon auszugehen ist, dass zukünftig wieder alle Klassen doppelt geführt werden müssen.

Ebenfalls Auswirkungen auf den Schulraumbedarf haben die unter dem Namen "Bildungskleeblatt" laufenden Schulreformen. Mit diesen Reformen soll das aargauische Schulsystem den gesamtschweizerischen Harmonisierungen angepasst werden. Das laufende Reformvorhaben umfasst folgende vier Teile: Eingangsstufe (erstes Kleeblatt), Harmonisierung der Schulstrukturen (zweites Kleeblatt), Tagesstrukturen (drittes Kleeblatt), Lektionenzuteilung mit Sozialindex (viertes Kleeblatt). Während die Tagesstrukturen in Ennetbaden bereits umgesetzt sind und die Lektionenzuteilung mit Sozialindex in Ennetbaden keine räumlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird, führen die Harmonisierung der Schulstrukturen und die Einführung der Eingangsstufe zu einem zusätzlichen respektive veränderten Raumbedarf. Mit der Harmonisierung der Schulstrukturen wird die 5 Jahre dauernde Primarstufe im Kanton Aargau – wie auch in den meisten anderen Kantonen – auf die ersten sechs Jahre der obligatorischen Schulzeit ausgedehnt. Die Oberstufe wird entsprechend verkürzt. Die Einführung erfolgt voraussichtlich im Schuljahr 2011/12. Dementsprechend muss ab diesem Zeitpunkt auch in Ennetbaden eine 6. Primarschulklasse geführt werden, die bis anhin in Baden unterrichtet wird. Mit der Einführung der Eingangsstufe werden beim Modell Grundstufe die beiden Kindergartenjahre mit der 1. Klasse und beim Modell Basisstufe die beiden Kindergartenjahre mit der 1. und 2. Klasse vereint. Ob die Eingangsstufe bereits im Schuljahr 2011/12 oder erst später eingeführt wird und welches der beiden Modelle zum Tragen kommt, ist heute noch unklar. Unabhängig vom Modell Grund- oder Basisstufe ist ein Neubau mit 6 Klassenzimmern erforderlich. Nach umfassenden Untersuchungen möglicher Standorte kam die Arbeitsgruppe Schulraumplanung zum Schluss, dass sich der Standort des heutigen Kindergartens Grendel am besten für einen Neubau eignet. Darin soll zusätzlich ein Ersatzraum für den sich heute dort befindenden Jugendtreff geschaffen werden.

Fazit Schulraumplanung und Zusammenfassung zusätzlicher Raumbedarf

- Aus organisatorischen und pädagogischen Gründen wird heute eine Integration der Kindergärten in die Primarschulanlagen bevorzugt. Die Einführung der Grund- oder Basisstufe trägt dieser Entwicklung Rechnung.
- Aufgrund markant ansteigender Schüler/-innenzahlen in Ennetbaden müssen mittelfristig alle Klassen doppelt geführt werden. Mit der Führung von jahrgangsgemischten Klassen kann der Mehrbedarf an Klassenzimmern reduziert werden.

- Mit der gesamtschweizerischen Harmonisierung der Schulsysteme umfasst die Primarstufe in Zukunft 6 Schuljahre. Voraussichtlich ab dem Schuljahr 2011/12 ist zum ersten Mal eine 6. Primarklasse zu führen.
- All diese schulorganisatorischen, räumlichen und demographischen Veränderungen führen dazu, dass in Zukunft 13 Klassen (heute 7 Klassen) in den Primarschulanlagen in Ennetbaden geführt werden müssen.
- Am Standort des heutigen Kindergartens Grendel ist ein Neubau für 6 Klassen sowie ein Ersatzraum für den Jugendtreff zu erstellen.
- Im Rahmen eines offenen Wettbewerbes soll der Neubau eines Schulhauses inkl. Anpassungen/Erneuerungen bei den Schulhäusern 37 und 64 umfassend aufgezeigt werden.
- Die Räume der Tagesstrukturen im gelborangen Pavillon und der Spielgruppe können die Nachfrage aufgrund der steigenden Kinderzahlen nicht mehr ausreichend abdecken. Der Ersatz und/oder eine Erweiterung sind aufgrund eines Studienauftrages aufzuzeigen. Die Projektierung und/oder die Realisierung sollen je nach Entwicklung der Rahmenbedingungen (Schülerzahlen, Bildungskleblatt, Finanzplan, Nutzung des Kindergartens Gärtnerweg etc.) gesamthaft oder etappiert erfolgen.
- Für die 3. Kindergartenabteilung wird in der heutigen Schulküche bereits auf das Schuljahr 2008/2009 ein Klassenzimmer eingerichtet. Für die 6 weiteren Klassen inkl. Ablösung des Kindergartens Gärtnerweg ist der Neubau an der Grendelstrasse auf das Schuljahr 2011/2012 erforderlich. Im 37-er und 64-er Schulhaus sind verschiedene Sanierungsarbeiten (Fenster, Feuchtigkeit im Untergeschoss etc.) sowie geringfügige Umbaumaassnahmen und Anpassungen notwendig. Des Weiteren muss die Fassade des 64-er Schulhauses vollständig saniert werden. Für alle baulichen Massnahmen ist mit einem Investitionsvolumen von 7 – 8 Mio. Franken zu rechnen, welche im Finanzplan 2008 – 2012 entsprechend enthalten sind.

Wettbewerbs- und Projektierungskosten

- Wettbewerbskosten Neubau Schulhaus Grendel inkl. Anpassung/Erneuerung der Schulhäuser 37 und 64 (Phase I)	Fr.	230 000.—
- Studienauftrag Neubau Tagesstrukturen/Spielgruppe (Phase I)	Fr.	70 000.—
- Projektierung Neubau Schulhaus Grendel (Phase II)	Fr.	280 000.—
- Projektierung Anpassung/Erneuerung der Schulhäuser 37/64 (Phase II)	Fr.	45 000.—
- Projektierung Neubau Tagesstrukturen/Spielgruppe (Phase II)	<u>Fr.</u>	<u>95 000.—</u>
Total Wettbewerbs- und Projektierungskosten	<u>Fr.</u>	<u>720 000.—</u>

Die für die Realisierung der Neubauten Schulhaus Grendel und der Tagesstrukturen/Spielgruppe sowie für die Anpassung/Erneuerung der Schulhäuser 37 und 64 notwendigen Baukredite werden voraussichtlich im Juni 2009 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

A n t r a g:

Die Gemeindeversammlung genehmigt für die gesamte Schulraumplanung inkl. Tagesstrukturen/Spielgruppe sowie für die Anpassung/Erneuerung der Schulhäuser 37 und 64 einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit im Betrage von Fr. 720 000.—.

Situationsplan Schulanlagen

5. Alterszentrum Kehl; Erweiterung Pflegebereich und Neubau betreutes Wohnen; Aktienzeichnung und Darlehen

Konzept des Alterszentrums Kehl (AZK)

1964 wurde das Alterszentrum Kehl eröffnet. Das Dreistufenmodell mit Alterswohnungen, Altersheimplätzen und einem Pflegebereich hat sich bewährt. Konzept und Strukturen wurden den Bedürfnissen der Bewohnenden laufend angepasst. Heute leben im Kehl rund 130 ältere Menschen in den 60 Wohnungen und im Pflegebereich mit 68 Plätzen, um deren Wohl sich rund 100 Mitarbeitende kümmern. 90 % der Bewohnenden sind aus Baden und Ennetbaden. Sie können zwischen verschiedenen Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen wählen: vom selbständigen Wohnen über das Wohnen mit Betreuung und Spitexleistungen des eigenen Spitexteams in den betreuten Alterswohnungen bis zum Aufenthalt im Pflegeheim mit einem umfassenden Pflege- und Betreuungsangebot. Die heute anstelle von Altersheimplätzen angebotene Wohnform "Betreutes Wohnen", bei der ältere Menschen so lang wie möglich autonom leben können und bei Bedarf Unterstützung erhalten, ist eine echte Alternative zu teuren Pflegebetten, wenn die Wohnungen von den Dienstleistungen einer angegliederten Institution profitieren können, wie beim Alterszentrum Kehl.

Träger des AZK

Träger des AZK ist der Verein Alterszentrum Kehl Baden/Ennetbaden mit rund 470 Mitgliedern. Der Verein sieht als zentrale Aufgabe, der älteren Bevölkerung von Baden und Ennetbaden umfassende, qualitativ hochstehende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Pflege und Betreuung anzubieten. Die Rechtsform des Vereins ist für die Führung eines Betriebs von der Grösse des AZK aber nicht optimal, und der Verein hätte auch die für den geplanten Neubau sowie die Erweiterung des Pflegebereichs benötigten finanziellen Mittel nicht allein aufbringen können. Auf den 1. Januar 2006 sind deshalb unter dem Verein als Dachorganisation die beiden Aktiengesellschaften AZK Betriebe AG und AZK Immobilien AG gegründet worden. Der Verein hält zur Zeit 100 % der Aktien. Die beiden Aktiengesellschaften sind aufgrund der Gemeinnützigkeit steuerbefreit.

Gebäude des AZK

1999 bis 2001 wurde der Pflegebereich (Kehl 1 und 7) mit Cafeteria, Veranstaltungsräumen und Eingangsbereich umfassend saniert. Die Umbaukosten von 15 Mio. Franken finanzierten die Stadt Baden, die Gemeinde Ennetbaden, der Verein Alterszentrum Kehl und der Kanton

Aargau. Die Wohnungen im Hochhaus (Kehl 5) und Langhaus (Kehl 3) sind heute in einem baulich schlechten Zustand. Grössere Investitionen (Aufzug, Dach, Isolation, Küchen, Fenster, Leitungssystem und der Brandschutz im Langhaus) wären dringend nötig. Zudem sind beim Hochhaus die heutigen Vorschriften betreffend Erdbebensicherheit nicht mehr erfüllt. Die veraltete Infrastruktur und der schlechte Zustand der Gebäude beeinträchtigen die Lebensqualität der Bewohnenden. Die engen räumlichen Verhältnisse in den Wohnungen wirken sich negativ auf die Nachfrage aus. Gefragt sind heute grössere, altersgerecht eingerichtete Wohnungen mit einem grossen, schnell abrufbaren professionellen Dienstleistungsangebot in Hotellerie und Pflege. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach grösseren Wohnungen noch zunehmen wird.

Vorstudie Metron

Im April 2005 beauftragte der Vorstand des Vereins AZK die Metron Architektur AG mit einer Vorstudie "Umbau, Sanierung Wohnbereich Alterszentrum Kehl". Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt Baden und der Gemeinde Ennetbaden begleitete die Entwicklung der Vorstudie. Folgende vier Szenarien wurden erarbeitet und deren Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen:

- Sanierung der bestehenden Gebäude
- Teilsanierung und Neubau
- Erweiterung Pflege und Neubau mit 44 Wohnungen
- Erweiterung Pflege und Neubau mit 61 Wohnungen

Rein betriebswirtschaftlich sind die Varianten mit 44 und 61 Wohnungen gleichwertig. Die Vorstudie empfiehlt die Realisierung der Variante 4, das heisst, der Pflegebereich (Gebäude Kehl 7) wird um 24 Pflegeplätze erweitert und das Gebäude Kehl 1 mit 8 Pflegeplätzen nach Fertigstellung des Neubaus Wohnen abgebrochen, weil dessen Distanz zum Hauptgebäude hinsichtlich der betrieblichen Abläufe und der Kosten ungünstig ist. Der Bettenbestand im Pflegebereich wird so um netto 16 Betten erhöht. Die Gebäude Kehl 3 (Langhaus) und Kehl 5 (Hochhaus) mit 60 Wohnungen werden abgebrochen und durch einen Neubau mit 61 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen mit einfachem Standard sowie altersgerechter bzw. hindernisfreier Infrastruktur ersetzt. Eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Sanierung ist nicht möglich und die Statik des Hochhauses erfüllt auch die Vorschriften betreffend Erdbebensicherheit nicht. Die Neubauten können durch den Verkauf der Landparzelle mit dem Gebäude Kehl 3 (Langhaus) mitfinanziert werden. Gemäss Grobkostenschätzung betragen die Kosten für einen Neubau mit 61 Wohnungen Fr. 19 750 000.— und die Kosten für die Erweiterung des Pflegebereichs Fr. 3 010 000.—.

Gesamtkonzept Überbauung

Für den Neubau der 61 Alterswohnungen (Betreutes Wohnen) ist ein Konkurrenzverfahren vorgesehen (z.B. Projektwettbewerb oder Studienauftragsverfahren). Der Wettbewerbsperimeter wird ebenfalls den später zum Verkauf vorgesehenen südöstlichen Teil der Parzelle enthalten, damit auch Ideen für diesen Bereich erhalten werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Gesamtkonzept für die Überbauung vorliegt und mögliche Synergien zwischen den zwei Bauvorhaben erkannt und genutzt werden können.

Finanzierung

Seit 2003 schreibt das AZK wieder schwarze Zahlen. Für das geplante Bauvorhaben konnten Fr. 230 000.— zurückgestellt werden. Die Vorstudie einschliesslich Grobkostenschätzung wurde vom Verein AZK finanziert. Der Verein AZK kann den Neubau aber nicht selber finanzieren und bei einer vollständigen Fremdfinanzierung (Hypotheken) wäre der freie Cash Flow für die notwendigen Abschreibungen zu gering.

Finanzierung durch Private

Bauland oder Bauvorhaben angrenzend an einen Pflegebetrieb können für Investoren interessant sein. Mit drei möglichen privaten Investoren wurden Gespräche geführt. Diese wären daran interessiert, das Projekt Neubau Wohnen zu realisieren und zu betreiben, wenn sie das Land kaufen, den Bau erstellen und die Räumlichkeiten der AZK Immobilien AG vermieten könnten. Nebst dem Nachteil vieler Schnittstellen würde die vom Investor angestrebte Rendite die Mieten für die Bewohnenden verteuern und die Tarifierung der Dienstleistungen sowie den Handlungsspielraum des AZK stark einschränken. Diese Variante mit einem Verkauf oder Teilverkauf wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

Finanzierungskonzept mit Beteiligung der öffentlichen Hand

Eine vom Vereinsvorstand eingesetzte Arbeitsgruppe hat auf der Grundlage der Grobkostenschätzung der Metronvorstudie ein Finanzierungskonzept erarbeitet. Die Arbeitsgruppe ist unter anderem zum Schluss gekommen, dass der Ausbau des Pflegebereichs um 16 Betten die Kosten-/Ertragsstruktur um ca. Fr. 570 000.— pro Jahr verbessert und bei einer Investition von Fr. 3 000 000.— nach heutigem Wissensstand sehr wirtschaftlich ist. Die zusätzlichen Zimmer dienen zudem als Provisorien während der Realisierung des Neubaus "Betreutes Wohnen". Die Arbeitsgruppe schlägt für diesen Neubau eine Finanzierung zu 50 % durch die öffentliche Hand und zu 50 % durch Fremdmittel (Hypotheken) vor. Seit Juli 2005 haben Delegationen des Stadtrats Baden, des Gemeinderats Ennetbaden und des Vorstands des Ver-

eins AZK die Möglichkeiten der finanziellen Beteiligung der öffentlichen Hand am Neubau "Betreutes Wohnen" und am Erweiterungsbau "Pflege" eingehend verhandelt.

Pflegebereich

Die Finanzierung der Erweiterung des Pflegebereichs, die gemäss der aktualisierten Grobkostenschätzung (Stand Januar 2007) Fr. 3 200 000.— (+/- 20 %) kosten dürfte, wird klar als Aufgabe der Gemeinden gesehen. Basierend auf der Grobkostenschätzung haben der Verein AZK und die Gemeinden Baden und Ennetbaden sich darauf geeinigt, dass die Gemeinden die Erweiterung des Pflegebereichs mit einem Baubeitrag von total Fr. 3 000 000.— finanzieren. Die Stadt Baden übernimmt 85 % = Fr. 2 550 000.—, die Gemeinde Ennetbaden 15 % = Fr. 450 000.—) der Kosten. Die Baubeiträge werden in Form einer Aktienbeteiligung der öffentlichen Hand geleistet. Die AZK Betriebe AG erhöht das Aktienkapital von Fr. 6 000 000.— auf Fr. 9 000 000.— unter Ausgabe von 3 000 Namenaktien zu nominal Fr. 1 000.—.

Neubau "Betreutes Wohnen"

Gemäss aktualisierter Kostenberechnung (Stand Januar 2007) betragen die Kosten für den Neubau "Betreutes Wohnen" Fr. 21 050 000.—. Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren werden auf Fr. 350 000.— geschätzt. Die Projektierungskosten werden von der AZK Betriebe AG vorfinanziert. Der Verein AZK und die Gemeinden Baden und Ennetbaden haben sich basierend auf der Grobkostenschätzung darauf geeinigt, dass die beiden Gemeinden sich mit einem Baubeitrag von total Fr. 3 000 000.—, in Form einer Aktienkapitalbeteiligung an der AZK Immobilien AG sowie einem verzinslichen Darlehen von total Fr. 6 872 000.— an die AZK Immobilien AG, an den Kosten beteiligen. Auch hier im Verhältnis 85 % Stadt Baden zu 15 % Gemeinde Ennetbaden. Die restlichen Kosten müssen von der AZK Immobilien AG fremdfinanziert werden.

Aktienbeteiligung an der AZK Immobilien AG

Die AZK Immobilien AG erhöht das Aktienkapital von Fr. 1 000 000.— auf Fr. 1 500 000.— unter Ausgabe von 500 Namenaktien zu nominal Fr. 1 000.—. Die Ausgabe der Aktien erfolgt zu 600 % des Nominalbetrags unter Bildung eines Agios von 500 % (entsprechend Fr. 5 000.— Agio pro Aktie) und einer Barliberierung von Fr. 1 000.— pro Aktie. Der Einwohnergemeinde Baden wird ein Bezugsrecht für 425 Namenaktien zu Fr. 6 000.—, entsprechend 85 % = Fr. 2 550 000.— und der Gemeinde Ennetbaden ein Bezugsrecht für 75 Namenaktien zu Fr. 6 000.— entsprechend 15 % = Fr. 450 000.— eingeräumt. Der Verein AZK verzichtet auf sein Bezugsrecht.

Verzinsliches Darlehen an die AZK Immobilien AG

Die Gemeinden Baden und Ennetbaden gewähren der AZK Immobilien AG ein Darlehen von Fr. 6 872 000.—. Die Stadt Baden leistet Fr. 5 841 000.— = 85 % und die Gemeinde Ennetbaden Fr. 1 031 000.— = 15 %. Die Darlehen werden mit nachrangigen Schuldbriefen gesichert und von der AZK Immobilien AG verzinst. Die Gemeinden geben den Zinssatz, den sie bei der Aufnahme der Gelder am Kapitalmarkt erhalten, an die AZK Immobilien AG weiter und belasten dieser keine zusätzliche Marge. Der gesamte Darlehensbetrag wird im Jahr 2010 auf einmal zur Realisierung des Neubaus "Betreutes Wohnen" ausbezahlt. Nach den Darlehen werden die Bankkredite, die vor Baubeginn zugesichert sein müssen, für die restliche Finanzierung in Anspruch genommen. 2011 soll der Erlös von geschätzt Fr. 1 500 000.— aus dem Verkauf des Teils der Parzelle 3831 südlich/südöstlich des heutigen Pflege- und künftigen Wohnteils – vorbehaltlich der noch vorzunehmenden Umzonung – als Darlehensrückzahlung an die Gemeinden fließen. Ein entsprechender Betrag ist im Finanzplan eingestellt. Ab 2013 sind ordentliche Amortisationsbeträge von Fr. 250 000.— bis Fr. 300 000.— pro Jahr im Verhältnis 3 (Darlehen Gemeinden) zu 1 (Darlehen Bank) vorgesehen.

Übersicht Finanzierung durch die öffentliche Hand

1. Erweiterung Pflegebereich

<u>Wer, was:</u>	<u>Betrag</u>	<u>Zahlungsjahr</u>
Aktienkapitalerhöhung AZK Betriebe AG	Fr. 3 000 000.—	
Anteil Stadt Baden 85 %	Fr. 2 550 000.—	2008
Anteil Gemeinde Ennetbaden 15 %	Fr. 450 000.—	2008

2. Neubau "Betreutes Wohnen"

Aktienkapitalerhöhung AZK Immobilien AG inkl. Agio	Fr. 3 000 000.—	
Anteil Stadt Baden 85 %	Fr. 2 550 000.—	2009
Anteil Gemeinde Ennetbaden 15 %	Fr. 450 000.—	2009
Verzinsliches Darlehen	Fr. 6 872 000.—	
Anteil Stadt Baden 85 %	Fr. 5 841 000.—	2010
Anteil Gemeinde Ennetbaden 15 %	Fr. 1 031 000.—	2010

Aktionärbindungsvertrag

Die Modalitäten der Aktienzeichnung und -liberierung bei der vorgesehenen Aktienkapitalerhöhung der AZK Betriebe AG und der AZK Immobilien AG sowie die internen Verhältnisse der Parteien als Aktionäre, namentlich im Hinblick auf den gegenseitigen Schutz der Aktienbeteiligung an den Gesellschaften, sind in einem Aktionärbindungsvertrag zwischen dem Verein AZK und den beiden Gemeinden geregelt.

Bauherrschaft, Bauherrentreuhand

Die Beiträge der öffentlichen Hand sind keine Baukredite, sondern Baubeiträge. Bauherrschafft sind die AZK Betriebe AG und die AZK Immobilien AG. Sie tragen das unternehmerische Risiko und die Verantwortung. Ein Bauherrentreuhänder soll eine professionelle Begleitung während der Vorbereitungs- und Realisierungsphase gewährleisten, ein optimales Kostenmanagement und die Schnittstelle zum parallel laufenden, operativen Geschäft sicherstellen. Gemäss Kostenberechnung der Metron Architekten AG ist dafür mit Kosten von rund Fr. 500 000.— zu rechnen.

Realisierungstermine

Die Erweiterung des Pflegebereichs (Gebäude Kehl 7) soll 2008 projektiert und 2009 bis Mitte 2010 realisiert werden. Der Wettbewerb für den Neubau "Betreutes Wohnen" soll 2008 stattfinden, die Projektierung von 2009 bis Mitte 2010 und die Realisierung von Mitte 2010 bis Ende 2011 erfolgen.

Schlussbemerkung

Die öffentlichen Mittel sind keine Baukredite, sondern fixe Baubeiträge. Damit liegen das unternehmerische Risiko, die Verantwortung und die projekt- und/oder teuerungsbedingten Mehrkosten bei der AZK Betriebe AG und der AZK Immobilien AG. Im Finanzplan 2008 – 2012 der Gemeinde Ennetbaden wurden die entsprechenden Beiträge eingestellt.

A n t r a g

1. Die Gemeindeversammlung genehmigt einen Baubeitrag von Fr. 450 000.— in Form der Zeichnung von Namenaktien der AZK Betriebe AG, zur Finanzierung der Erweiterung des Pflegebereiches des Alterszentrum Kehl Baden/Ennetbaden.
2. Die Gemeindeversammlung genehmigt einen Baubeitrag von Fr. 450 000.— in Form der Zeichnung von Namenaktien der AZK Immobilien AG und gewährt ein verzinsliches Darlehen von Fr. 1 031 000.—, zur Finanzierung des Neubaus "Betreutes Wohnen" des Alterszentrums Kehl Baden/Ennetbaden.

6. Umsetzung gemeindeübergreifendes Konzept Aufwertung Limmatraum; Kreditbegehren

Ausgangslage

Ausgelöst durch die rege Bautätigkeit im nahen Umfeld des Limmatraumes und die diversen Nutzungsansprüche an den Limmatraum als Naherholungsgebiet gaben der Stadtrat Baden und der Gemeinderat Ennetbaden im April 2006 den Auftrag zur Ausarbeitung eines gemeindeübergreifenden Konzeptes zur Aufwertung des Limmatraumes. Der Perimeter des nun vorliegenden Konzeptes umfasst den engeren Limmatraum, das heisst, das Flussbett, den Uferbereich sowie die unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Betrachtet wurde der Flussbereich vom Fussgängerübergang beim Kraftwerk Aue bis zum Fussgängerübergang beim alten Wehr in Rieden/Obersiggenthal. Weiter flussabwärts wurden vorgängig verschiedene Aufwertungsmassnahmen im Rahmen des Kraftwerkausbaus Kappelerhof umgesetzt. Der Perimeter liegt bis zur Holzbrücke im Bereich der Konzessionsstrecke des Kraftwerks Aue. Zweihundert Meter unterhalb der Schiefen Brücke beginnt die Konzessionsstrecke des Kraftwerks Kappelerhof. Dazwischen befindet sich eine freie Fliessstrecke der Limmat. Das Konzept entstand in enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Kanufahrer, der Fischer sowie des Quartiervereins Römer und unter Beizug der kantonalen Abteilung für Landschaft und Gewässer.

Gemeindeübergreifendens Konzept Aufwertung Limmatraum

Im Spannungsfeld zwischen dem Nutzungsdruck auf den Limmatraum und seinem Potenzial zur landschaftlichen und ökologischen Aufwertung dient das nun vorliegende Konzept als zusammenhängende Gesamtbetrachtung und Entscheidungsgrundlage. Damit erhält der Limmatraum, im Rahmen der bereits angelaufenen baulichen Veränderungen in seinem Umfeld, den nötigen Stellenwert. Ausgehend von der Sichtung der bereits zahlreich vorhandenen Grundlagen zum Limmatraum wurde der heutige Zustand als Momentaufnahme erfasst und darauf basierend verschiedene Leitideen formuliert. Das Konzept beinhaltet Aussagen zu örtlich definierten Schwerpunkten entlang der Limmat aus Sicht des Natur- und Landschaftschutzes sowie unter dem Aspekt der Erholungsnutzung. Daneben führt es umfassende Angaben zur strukturellen Aufwertung im Flussbett der Limmat mittels Vorschüttungen, Bühnen und Störsteinen sowie einer standortgerechten Ufervegetation an verschiedenen Stellen im Perimeter auf. Insgesamt sind 14 Massnahmen aufgelistet. Die Einzelheiten können dem Konzept vom Juni 2007 entnommen werden, das während der Auflagefrist in der Gemeinde-

kanzlei eingesehen werden kann. Die Gesamtheit dieser Massnahmen wurde unter dem Aspekt der Hochwassergefahr geprüft. Eine diesbezüglich abschliessende Beurteilung ist jedoch aufgrund des vorliegenden Bearbeitungsstandes nicht möglich und daher Teil der weiteren Projektierungsarbeit. Das Konzept soll künftig als Richtlinie dienen und bei laufenden Planungsprozessen oder bei konkreten Fragen im Rahmen von Bauvorhaben beigezogen werden. Es richtet sich als Entscheidungsgrundlage an die Gemeinden Baden, Ennetbaden und Obersiggenthal, den Kanton und die Limmatkraftwerke AG.

Projektierung und Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen

Mit einem gemeindeübergreifenden Rahmenkredit sollen die ökologischen Massnahmen im Flussbett und direkten Uferbereich realisiert werden können. Deren Umsetzung erfolgt generell unter dem Grundsatz, dass Synergien mit angrenzenden Bauvorhaben (private oder öffentliche) optimal genutzt werden können. So wurde im Rahmen des Konzepts Aufwertung Limmatraum auch der Sanierungsbedarf der Ufermauern im Perimeter untersucht und festgehalten. Bei den beiden Bauvorhaben Limmatsteg und Wohnhaus Renaissance sind die ökologischen Aufwertungsmassnahmen direkt in die Planungs- und Bauarbeiten eingeflossen und wurden bereits umgesetzt. Die Fachstellen des Kantons beurteilen die Massnahmen als wertvoll und für diesen Limmatabschnitt als passend. Es ist gelungen, die Gestaltung für die Naherholung und die ökologischen Aufwertungen unter einen Hut zu bringen. Mit den geplanten Buhnen, Störsteinen und Kiesschüttungen kann das gewässerökologische Potential der Limmat ausgenutzt werden. Es entstehen mehr Strömungsvielfalt, mehr Fischunterstände und mehr beruhigte Wasserzonen. Seitens des Kantons wurde eine Beteiligung zur Umsetzung der ökologischen Aufwertungsmassnahmen mit einem Anteil von 40% in Aussicht gestellt.

Finanzierung und Kostenteiler Rahmenkredit ökologische Aufwertungsmassnahmen

Der Rahmenkredit für die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Flussraumes umfasst Fr. 950 000.—. Basis hierzu ist eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20 %. Dabei nicht berücksichtigt sind Aufwertungsmassnahmen im Bereich der Restwasserstrecke des Kraftwerks Aue (Massnahme 14), da diese innerhalb der Konzessionsstrecke des Kraftwerkes liegen und im Rahmen der angestrebten Konzessionserneuerung zur Umsetzung kommen sollen. Von den Gesamtkosten können die Kosten der bereits realisierten Massnahmen und die voraussichtlichen Beiträge aus dem Fonds Aquae-Strom der Lim-

matkraftwerke AG abgezogen werden, sodass noch ein Verpflichtungskredit von Fr. 700 000.— erforderlich ist.

Die Kostenaufteilung lautet wie folgt:

- Anteil Kanton 40 %	Fr. 280 000.—
- Anteil Stadt Baden 30 %	Fr. 210 000.—
- Anteil Gemeinde Ennetbaden 30 %	<u>Fr. 210 000.—</u>
= Total Verpflichtungskredit	<u>Fr. 700 000.—</u>

Bedeutung des Projektes

Bezugnehmend auf den Betrachtungszeitraum des Konzeptes sollten die vorgesehenen Massnahmen in den nächsten 10 Jahren umgesetzt werden können. Mit dem Rahmenkredit setzen die beiden Gemeinden ein bedeutendes Zeichen für den Limmatraum als Natur- und Erholungsraum. Damit wird die Ausgangslage geschaffen, um im Zusammenhang mit anstehenden Bauprojekten eine effiziente Umsetzung ökologischer Aufwertungsmassnahmen zu ermöglichen. Nach dem bereits erfolgreich umgesetzten Bauprojekt Limmatsteg und Liftverbindung steht der gemeinsame Rahmenkredit zudem für die Fortsetzung der gemeindeübergreifenden Betrachtung des Limmatraums als verbindender Naturraum zwischen Baden und Ennetbaden, dem gemeinsam Sorge getragen werden soll.

A n t r a g

Die Gemeindeversammlung genehmigt einen Verpflichtungskredit von netto Fr. 210 000.— als Kostenanteil für die Umsetzung des Konzeptes Aufwertung Limmatraum.