

Baden, 19. Dezember 2011

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

15/12

Neugestaltung Weite Gasse; Baukredit

Antrag:

Für die Neugestaltung der Weiten Gasse sei ein Baukredit von CHF 4'535'000 (inkl. MWST, Preisstand November 2011) zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Die Neugestaltung der Weiten Gasse ist das Herzstück der Neugestaltungsprojekte in der Badener Altstadt. Die ehemalige Marktgasse erhält durch eine attraktive Gestaltung ihre ursprüngliche Bedeutung zurück.
- Die Neugestaltung soll zusammen mit der dringend notwendigen Sanierung der Werkleitungen vor Beginn der Bauarbeiten am Schulhausplatz ausgeführt werden. Es wird besonderes Gewicht auf eine Realisierung in einem Schritt und einen raschen Bauablauf gelegt.

1 Ausgangslage

Die Neugestaltung und Befreiung der Weiten Gasse vom Busverkehr ist im Zusammenhang mit der Neugestaltung der gesamten Altstadt und der geplanten Sanierung des Knotens Schulhausplatz seit Jahren ein zentrales Thema.

2001 sind mit der Eröffnung der Busrampe West beim Bahnhof die stadteinwärtsfahrenden Busse aus der Weiten Gasse verlegt worden. Die Weite Gasse wurde dadurch teilweise frei für die Nutzung durch Strassencafés usw.

Baden ist.

2003 wurde das Wettbewerbsverfahren für die Neugestaltung der oberen Altstadt abgeschlossen. In den Jahren 2006 bis 2010 wurden verschiedene Gassen und Plätze der Altstadt auf der Basis des siegreichen Gestaltungskonzepts saniert und umgestaltet. Der nun vorliegende Vorschlag für die definitive Umgestaltung der Weiten Gasse basiert ebenfalls auf diesem Gestaltungskonzept. Ziel der Umgestaltung ist, die wichtigste Badener Altstadtgasse markant aufzuwerten.

Die Badener Stimmberechtigten haben in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 der Neugestaltung des Knotens Schulhausplatz zugestimmt. Mit der vorgesehenen neuen Busachse Ost werden die Busse (RVBW und Postauto) künftig vom Bahnhof über die Bahnhofstrasse durch die Tunnelgarage geführt. Der Schlossbergplatz sowie die Weite Gasse werden damit weitgehend vom Busverkehr befreit und für alle Benutzer attraktiver. Die Attraktivität der Weiten Gasse als Wohn-, Einkaufs- und Erholungsraum kann markant gesteigert werden.

Noch offen bleibt, ob künftig eine oder zwei Buslinien durch die Weite Gasse fahren. Der Standort der Bushaltestelle mit Buswartehäuschen in der Weiten Gassen wird daher aus betrieblichen Überlegungen beibehalten. Heute und aus Sicht der RVBW auch während den Jahren bis zur Fertigstellung des Bustunnels fahren täglich 424 Busse durch die Weite Gasse. Die Spitzenbelastung findet von Montag bis Freitag in der Morgenspitze von 06.30 bis 8.00 Uhr und in der Abendspitze von 16.30 bis 20.00 Uhr mit 28 Bussen/Stunde statt. Verbleiben die Buslinien 5 und 9 in der Weiten Gasse, ist mit einer Spitzenbelastung von nur noch acht Bussen/Stunde zu rechnen.

Die Regionalwerke AG Baden, die Swisscom sowie die Cablecom erneuern gleichzeitig mit der Neugestaltung ihre Werkleitungen. Die ebenfalls gleichzeitig vorgesehene Erneuerung der Kanalisationsleitung wird über die Abwasserkasse finanziert und ist nicht Bestandteil dieser Baukreditvorlage.

2 Neugestaltung Weite Gasse

Das siegreiche Gestaltungskonzept aus dem Wettbewerb Neugestaltung Obere Altstadt sieht für alle Strassen und Gassen in der Altstadt eine Pflasterung mit Gubersteinen (grauer Quarzsandstein aus dem Steinbruch Guber in Alpnach) vor. Entsprechend ausgeführt worden sind bereits die Obere und Untere Halde, die Rathaus- und die Zwingelhofgasse, die Hintere und Vordere Metzggasse sowie die Obere Gasse. Die Porphyrpflasterung auf dem Cordulaplatz und in der Mittleren Gasse wird bei der nächsten Werkleitungssanierung ebenfalls durch eine Pflasterung mit Gubersteinen ersetzt.

Für die Weite Gasse sieht das Konzept eine Intarsie aus Betonplatten umgeben von einer Bogenpflasterung aus Gubersteinen vor. Die Betonplatten-Intarsie wurde damals im Hinblick auf die grosse Belastung durch den Busverkehr gewählt. Da sie aus gestalterischer Sicht nicht restlos überzeugte, wurden als weitere Möglichkeiten der Oberflächengestaltung u.a. eine durchgehende Pflasterung wie in der Rathausgasse und eine Natursteinplatten-Intarsie geprüft. Die Betonplattenlösung wäre mit ca. CHF 3,7 Mio. die kostengünstigste Variante, gefolgt von der Pflasterungsvariante mit ca. CHF 3,9 Mio.

Die Lösung mit Natursteinplatten-Intarsien ist hinsichtlich des Altstadtbilds die attraktivste. Die Weite Gasse ist die Hauptgasse der Badener Altstadt und als ehemalige Marktgasse historisch gesehen ein Aufenthaltsraum, kein Verkehrsraum (das war die Mittlere Gasse). Eine möglichst attraktive Gestaltung ist somit angebracht. Aus diesen Überlegungen und im Hinblick auf die absehbare massive Reduktion des Busverkehrs in der Weiten Gasse kann anstelle der Beton-

platten-Intarsie im Fahrbereich eine Intarsie mit grossformatigen Guber-Steinplatten sowie einer Bogenpflasterung der restlichen Flächen ausgeführt werden. Die Intarsie folgt dem leichten Bogen der Weiten Gasse und gleicht sinnbildlich einem Teppich, der im Gassenraum ausgerollt wird. Mit dieser speziellen Intervention wird die Bedeutung der Weiten Gasse in der Badener Altstadt unterstrichen.

Alle Pflasterungen inkl. der Natursteinplatten-Intarsie werden mit gesägten und geflammten Gubersteinen ausgeführt. Diese erfüllen die Anforderungen für Gehbehinderte. Eine Kante (schräge Schalensteine, Kante 4 cm) in der Pflasterung führt sehbehinderte Menschen vom Stadtturm durch die Weite Gasse.

Der Löwenplatz als Übergang der unterschiedlichen Gassenräume wird grossflächig mit einer Bogenpflasterung gestaltet. Der Löwenbrunnen erhält mit einem verbreiterten Fuss einen würdigen Rahmen.

Der Graben bei den Liegenschaften Weite Gasse 6 bis 12 wird ebenfalls neu gestaltet, da die bestehende Stützmauer statisch einsturzgefährdet ist.

Das Nutzungskonzept mit Aufhebung der Gehwege ermöglicht künftig eine variable Flächennutzung. Die klassische Strasseneinteilung Fahrbahn – Trottoir entfällt. Neben den ausgewiesenen Bereichen für die Restaurationsbetriebe im Sommer wird der Gassenraum für die Fussgänger wieder attraktiver erlebbar.

Das bestehende Buswartehäuschen wird beibehalten und sanft renoviert.

Für die Strassenbeleuchtung sind neue LED-Leuchten vorgesehen. Deren präzise Lichtverteilung ermöglicht eine gleichmässige, dezente Beleuchtung. Da die bestehenden Abspannungen benutzt werden können und nur die Leuchten ausgewechselt werden müssen, übernimmt die Regional Werke AG Baden die Kosten zu Lasten des Unterhaltsbudgets.

3 Technische Hinweise zur Natursteinplatten-Intarsie

Die heutige Verkehrsbelastung in der Weiten Gasse entspricht wegen des grossen Busverkehrs der Verkehrslastklasse T5. Da Natursteinplattenbeläge gemäss VSS-Norm nur bis zur Verkehrslastklasse T4 zulässig sind, kann eine schadenfreie Nutzung während der Zeit bis zur weitgehenden Verkehrsbefreiung nach der Neugestaltung des Schulhausplatzes nicht garantiert werden. Ein beigezogener Fachexperte hat deshalb davon abgeraten, die Natursteinplatten bereits jetzt zu versetzen. Er schlägt vor, einen provisorischen Schwarzbelag einzubauen und die Natursteinplatten erst 2017, nach der Neugestaltung des Schulhausplatzes, zu verlegen. Der Ein- und Ausbau eines provisorischen Schwarzbelags kostet ca. CHF 140'000.

Das Risiko von Plattenschäden muss als hoch eingestuft werden, solange die hohen Busfrequenzen bestehen. Die Sanierungskosten trägt die Stadt. Das Kostenrisiko eines sofortigen Einbaus der Natursteinplatten ist allerdings abschätzbar. Mit den Kosten von CHF 140'000 für den provisorischen Schwarzbelagseinbau könnte ca. ¼ der Natursteinplatten im Fahrbereich der Busse ersetzt werden, d.h., ein provisorischer Belagseinbau wäre erst bei noch umfangreicheren Schäden günstiger. Angesichts der Kostenverhältnisse und der Nachteile einer zweiten Bauphase ist ein sofortiger Einbau vertretbar. Im Kostenvoranschlag sind CHF 220'000 für Reparaturarbeiten eingestellt, womit knapp ein Drittel Plattenschäden in der Fahrspur repariert werden können. Dieses Vorgehen anstelle einer zweimaligen Sperrung wird auch von den Ge-

werbetreibenden in der Weiten Gasse, die während der Bauzeit zweifellos erhebliche Umsatzeinbussen in Kauf nehmen müssen, ausdrücklich begrüsst.

4 Kosten

Im Investitionsplan 2012 – 2015 sind für die Neugestaltung der Weiten Gasse CHF 4,2 Mio. eingestellt.

Die Baukosten betragen gemäss Kostenvorschlag vom November 2011 (Genauigkeit +/- 10%):

Position	CHF
Bauarbeiten: Strassenbau inkl. Strassenentwässerung	3'200'000
Verschiedenes, z.B. umfangreiche Verkehrsregelungen während der Bauzeit, neue Signalisationen usw.	570'000
Honorare (Landschaftsarchitekt, Ingenieur, Architekt)	420'000
Baunebenkosten: Baubewilligungsverfahren, Amtliche Vermessung usw.	125'000
Rückstellung für Reparaturarbeiten	220'000
Total Gesamtkredit inkl. MWST	4'535'000

Investitionsfolgekosten

	CHF
Kapitalfolgekosten jährlich (CHF 4'535'000, 4.5 %)	246'446
Betriebliche Folgekosten: keine (gleiche Strassenfläche)	0
Investitionsfolgekosten total (40 Jahre)	9'857'840

5 Bauprogramm

Ursprünglich war geplant, mit den Werkleitungsarbeiten in der Weiten Gasse 2012 zu beginnen und die Neugestaltung 2013 durchzuführen. Die Detailplanung der Werkleitungsarbeiten hat gezeigt, dass schon dafür 2012 mehrwöchige Strassensperrungen (inkl. Busumleitungen durch die Schlossbergpassage und die Aufhebung der Haltestelle Weite Gasse) unumgänglich wären. Da den Ladenbesitzern und Bewohnern in der Weiten Gasse nicht zweimal mehrwöchige Strassensperrungen zugemutet werden sollen, hat die Stadt gemeinsam mit der Regionalwerke AG Baden und der Regionalen Verkehrsbetriebe Baden Wettingen AG (RVBW) beschlossen, alle Bauarbeiten zusammen 2013 auszuführen. Vorgesehen ist eine konzentrierte Bauweise mit Zweischicht-Betrieb. Die Weite Gasse wird für sämtlichen Verkehr gesperrt. Alle Buslinien werden über den Schlossbergplatz und durch die Schlossbergpassage umgeleitet. Für die Fussgänger bleibt die Weite Gasse während der ganzen Dauer der Bauarbeiten offen, und die Zugänge zu den Liegenschaften werden ebenfalls stets aufrechterhalten. Anlieferungen für die Anstösser sind in Absprache mit der Bauleitung vor Ort vorgesehen.

Die Werkleitungssanierungsarbeiten sind nach wie vor dringlich. Tritt 2012 ein weiterer Wasserschaden auf, wird die Regionalwerke AG Baden die Wasserleitung bereits 2012 vollständig erneuern.

Das Terminprogramm sieht wie folgt aus:

Auflage Baugesuch	Februar 2012
Baubeginn	März 2013
Bauende	Herbst 2013

6 Schlussbemerkung

Um die umfangreichen Bauarbeiten am Schulhausplatz nicht zu behindern, wird die auf jeden Fall notwendige Sanierung/Neugestaltung der Weiten Gasse zeitlich vorgezogen. Lehnt der Grosse Rat den Baukostenbeitrag/Baukredit für die Neugestaltung des Schulhausplatzes und damit die neue Buslinienführung wider Erwarten ab (Beschlussfassung voraussichtlich am 24. April 2012), müsste wegen der bleibenden hohen Verkehrsbelastung die Betonplatten-Intarsienlösung ausgeführt werden.

* * * * *

Beilage:

Visualisierung

Auflageakten:

Planmappe