

Baden, 3. August 2020

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

39/20

Erschliessungsbucht für die Liegenschaften Mellingerstrasse 43 – 51; Baukredit

Antrag:

Für die Erschliessungsbucht für die Liegenschaften Mellingerstrasse 43-51 sei ein Baukredit von CHF 540'000 (inkl. MWST, Preisstand Juni 2020) zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

- Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat mit Urteil vom 18. September 2006 entschieden, dass die Stadt Baden die Erschliessung der Liegenschaften Mellingerstrasse 43 bis 51 sicherstellen muss (Erschliessungspflicht). Dies soll nun mit dem Bau einer Erschliessungsbucht umgesetzt werden
- Die Realisierung erfolgt gemeinsam mit den Bauarbeiten des kantonalen Projekts "Ausbau Mellingerstrasse, Bereich Schadenmühle".

1 Ausgangslage

Die Mellingerstrasse ist eine der meist belasteten Hauptverkehrsstrassen im Kanton Aargau. Die Häuserreihe südlich der Mellingerstrasse, im Abschnitt zwischen der Tannwald- und der Bergstrasse, mit den Hausnummern 43 - 51, wurde in den 1920er Jahren gebaut. Die vorliegenden fünf Parzellen sind für den Fussverkehr ausgesprochen mangelhaft erschlossen. Die Hauszüge der Liegenschaften münden direkt auf die viel befahrene Kantonsstrasse. Die Grundstücke besitzen für den motorisierten Individualverkehr zudem weder eine Zufahrt und Garagierung noch eine Möglichkeit zum Warenumschlag (Zügelwagen, Anlieferung usw.). Der öffentliche Treppenaufgang, welcher im Bauperimeter liegt, mündet ebenfalls direkt auf die Mellingerstrasse und wurde vor Jahren aus Sicherheitsgründen gesperrt.

Das kantonale Ausbauprojekt "Baden IO K 268 Mellingerstrasse, Abschnitt Schadenmühle" sieht im Bereich des Planungsperimeters einen durchgehenden zentralen Mehrzweckstreifen mit beidseitigen Fahrbahnen und Radstreifen vor. Südseitig der Mellingerstrasse ist ein neuer 2 m breiter Gehweg vorgesehen, womit die heute unmittelbar auf diese Hauptverkehrsachse

führenden Hauszugänge auf normgerechte und sichere Weise erschlossen werden. Das kantonale Strassenprojekt sieht ausserdem eine Verschiebung der Bushaltestelle um ca. 50 m nach Osten vor. Parallel dazu muss die Stadt für die fünf Mehrfamilienhäuser, Mellingerstrasse 43 - 51 eine Erschliessungsbucht (Güterumschlagplatz) realisieren. Dies ist eine Erschliessungspflichtaufgabe der Stadt Baden im Verwaltungsgerichtsurteil vom 18. September 2006. Damit wird die Erschliessungspflicht für die Liegenschaften Mellingerstrasse 43 - 51 mit dem fehlenden Güterumschlagplatz an der viel befahrenen Mellingerstrasse gelöst.

Grundsätzlich sind für Baugebiete an kantonalen Hauptverkehrsstrassen immer rückwärtige Erschliessungen anzustreben. Eine solche muss jedoch aufgrund der vorherrschenden Topographie und der bestehenden Bebauung als nicht zumutbar taxiert werden. Die Erschliessung der Liegenschaften ist lediglich ab der Mellingerstrasse möglich und realisierbar. Ebenso hat die Erschliessung der betroffenen Liegenschaften mit einer gemeinsamen Ein- bzw. Ausfahrt für alle Liegenschaften zu erfolgen. Die Erschliessung für eine Tiefgarage für die Parzellen Mellingerstrasse 43 – 51 erfolgt als Direkterschliessung von der Mellingerstrasse.

2 Erschliessungsplanverfahren

Mit dem vorliegenden Erschliessungsplan soll die Voraussetzung für die Überführung der Parzellen Nrn. 2981, 2972, 2741, 2885 und 2886 (Liegenschaften Mellingerstrasse 43 - 51) in die Baureife geschaffen werden; dies unter Berücksichtigung des Projekts "Mellingerstrasse, Abschnitt Schadenmühle". Die Erschliessung für eine inskünftige, neue Tiefgarage für die Parzellen Nrn. 2981, 2972, 2741, 2885 und 2886 erfolgt als Direkterschliessung ab der K 268 Mellingerstrasse. Dies und der Zusatz, dass keine weiteren Direktzufahrten von der bzw. auf die Mellingerstrasse in diesem Strassenabschnitt zulässig sind, wurde im Erschliessungsplanverfahren, mit den zuständigen kantonalen Stellen, festgelegt,

Der Erschliessungsplan wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der positive, abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung für Raumentwicklung datiert vom 7. November 2019. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. April bis 13. Mai 2020. Es sind Einwendungen eingegangen. Der Erschliessungsplan ist noch nicht rechtskräftig. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 2981, 2980 (heutige Wegparzelle der Stadt Baden), 2972, 2741, 2885, 2886 und 2888 (private Wegparzelle).

3 Erschliessungsbucht für die Liegenschaften Mellingerstrasse 43 - 51

Nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern wurde eine Lösung gesucht, bei welcher der Bereich der inskünftigen Tiefgaragenzufahrt gleichzeitig als Zufahrtsbereich zum Güterumschlagplatz dient. Damit kann der Landverbrauch insgesamt deutlich verringert werden. Ausgehend von der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung des Kantons, wurde die Grösse der Bucht auf einen LKW ohne Anhänger so ausgelegt, dass dieser die Bucht ohne Rückfahrmanöver befahren kann und haltend den Gehweg nicht tangiert. Bei der Bestimmung der für die Bucht nötigen Dimensionen musste auch der neue Treppenanschluss an die öffentliche Fusswegparzelle Nr. 2980 berücksichtigt werden. Die benötigten Flächen für die Erschliessungsbucht sind im Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplanes festgelegt worden und werden mittels Strassenlinien rechtlich gesichert.

4 Baukosten für die Erschliessungsbucht

Gemäss Verwaltungsgerichtsurteil hat die Stadt sämtliche Baukosten für die Erschliessungsbucht zu tragen. Die Baukosten sind verhältnismässig hoch, da die Erschliessungsbucht nur mittels einer aufwendigen Stützmauerkonstruktion im abfallenden Hangrücken gebaut werden kann. Die Lage der Erschliessungsbucht ist im Erschliessungsplanverfahren festgelegt worden und nicht verschiebbar. Der Güterumschlagplatz wird anschliessend den Liegenschaftseigentümern 43 - 51 zur privaten Nutzung übergeben (kein Dauerparkierplatz). Die Erschliessungsbucht geht nach der Erstellung ins Eigentum der Liegenschaften Mellingerstrasse 43 - 51 über. Die Grundeigentümer sind für den betrieblichen und baulichen Unterhalt zuständig.

Die Bauarbeiten werden gemeinsam mit dem Strassenausbau des Kantons (Bauprojekt Schadenmühle) ausgeführt. Dies ermöglicht gegenüber einer separaten Realisierung eine massive Kostenreduktion. Die Bauarbeiten erfolgen mit dem kantonalen Bauprojekt und beginnen voraussichtlich Ende 2021

Bei Tiefbauprojekten werden die Baukosten gemäss Normpositionen-Katalog (NKP) aufgelistet. Die Detailpositionen können dem beiliegenden KV entnommen werden.

Die Baukosten gemäss KV vom Juni 2020 (+/- 10%) setzten sich wie folgt zusammen:

Investitionskosten (einmalig)	CHF (netto)
Baukosten	430'000
Honorare	70'000
Unvorhergesehenes 10%	40'000
Total externe Kosten	540'000
Interne Kosten (interne Mitarbeiter) ca.	16'000
Gesamtkosten	556'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	
Kapitalfolgekosten (Zinsanteil = Hälfte Investitionsausgaben (extern) mal gültiger hypothekarischer Referenzzinssatz 1.25%) ¹	3'375
Abschreibungen (40 Jahre, von externen Kosten von CHF 540'000)	13'500
Betriebliche Folgekosten keine	0
Betriebliche Folgeerträge, Keine	0
Total Investitionsfolgekosten jährlich	16'875

¹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

Im Investitionsplan 2020 ist für die Realisierung der Erschliessungsbucht ein Kreditbetrag von CHF 400'000 eingestellt. Die Summe soll zwischen 2021 und 2022 investiert werden.

5 Zusammenfassung

Die vorliegende Erschliessungsbucht ist auf das kantonale Strassenausbauprojekt "Mellingerstrasse, Abschnitt Schadenmühle" abgestimmt. Er basiert auf dem Betriebsregime und den geometrischen Abhängigkeiten des Ausbauprojekts, wobei der Gehweg auf der Südseite, die beidseitigen Radstreifen und der Mehrzweckstreifen als Abbiegehilfe betriebliche Voraussetzungen für die geplante Erschliessung ermöglichen. Die Erschliessungsbucht, der Güterumschlagplatz ist mit den übergeordneten Planungen – insbesondere dem kantonalen Strassenausbauprojekt – gut abgestimmt und ist die Voraussetzung für eine zonengemässe Entwicklung der Liegenschaften Mellingerstrasse 41 - 53.

Eine spätere vom kantonalen Strassenprojekt losgelöste Realisierung würde zu massiven Mehrkosten und grossen Verkehrsbehinderungen führen.

* * * * *

Beilage(n):

- Erschliessungsplan
- KV vom Juni 2020