

KOMITEE «KEIN ABBRUCH AUF VORRAT»

FÜR EINE WEITERNUTZUNG DES ALTEN KANTONSSPITALS BADEN

POSITIONSPAPIER

Version vom 05.09.24

DARUM GEHT'S

Die Immobilienstrategie der Kantosspital Baden AG sieht vor, den Bestandesbau aus dem Jahr 1978 nach dem Bezug des neuen, in Fertigstellung begriffenen Spitals im Jahr 2025 abubrechen und als Grünfläche für einen Neubau in ferner Zukunft freizuhalten. Eine Weiternutzung der Grossimmobilie wurde nie ernsthaft geprüft. Ein Abbruchgesuch wurde bereits bei der Stadt Baden eingereicht.

Das Komitee «Kein Abbruch auf Vorrat» verlangt von der Badener Spital AG und dem Regierungsrat als Vertretung des Aktionariats die Prüfung und Ausschöpfung aller Möglichkeiten, um die Grossbaute mit über 50'000 Quadratmetern Geschossflächen in einen zweiten Lebenszyklus von 40 bis 50 Jahren zu überführen. Dies angesichts des immensen Bedarfs an Raum für verschiedenste Nutzungen und angesichts des ökonomischen und ökologischen Kapitals, das in der Immobilie gebunden ist.

WIR STELLEN FEST

1. Der Bau umfasst über 50'000m² Bruttogeschossfläche in einer Hülle, die keinesfalls marode ist. Das beweist eine [aktuelle Machbarkeitsstudie](#) von Fachleuten.
2. 50'000m² entsprechen der Fläche einer Grossüberbauung mit ungefähr 300 Wohnungen.
3. Die Immobilie gehört der Kantosspital Baden AG. Diese AG befindet sich zu 100% im Besitz des Kantons. Die Immobilie ist also öffentliches Eigentum.
4. Der Bau wurde damals nach einem klugen Konzept mit einem Stützenraster von 7.5 Metern ohne tragende Innenwände konstruiert und hat damit hohe Flexibilität für verschiedenste Nutzungen.
5. Viele taxieren den Bau von 1978 als hässlich. Damals wurde er als schönstes und modernstes Spital der Schweiz gelobt. Der Bau entstand auf der Basis eines offenen Wettbewerbs mit über 60 Eingaben und ist ein wertvoller Zeuge des in den 1960er-Jahren vorherrschenden Paradigmas von Megastrukturen und industriellem Bauen in schwerer Vorfabrikation.

6. Ästhetisches Empfinden darf heutzutage keine Kategorie mehr sein, die über den Abriss einer solchen Liegenschaft entscheidet.
7. Die Behauptung, der Altbau stünde dem Neubau vor der Sonne und vor der Aussicht stimmt nur sehr bedingt. Mit gezielten baulichen Eingriffen können tatsächliche städtebauliche Konflikte gelöst werden.
8. Abgesehen davon: Städtebauliche Dichte darf kein Abrissgrund sein. Sie ist viel mehr erwünscht und durch das Raumplanungsgesetz gestützt.
9. Im Vergleich zu einem Neubau gleichen Volumens können durch eine Sanierung und Umnutzung 25'000 Tonnen CO² gespart werden.
10. Kaum eine private Immobilienfirma käme auf die Idee, dieses Gebäude mit seinem Weiternutzungspotenzial für viel Geld abzureissen, anstatt es mit Aussicht auf Gewinn weiter zu nutzen. Der Kanton tut genau dies auf Kosten der Steuerzahlenden.
11. Verschiedene Investor*innen und Immobilienanleger*innen sowie gemeinnützige Bauträger würden in Betracht ziehen, eine Nutzung im Rahmen eines verkürzten Baurechts zu prüfen.
12. Die Immobilienstrategie des KSB sieht vor, in den nächsten Jahren massiv in Neubauten zu Wohnzwecken auf dem Areal zu investieren. Dies wäre problemlos im Bestand möglich.

WIR FORDERN

1. Der Regierungsrat und die Kantonsspital Baden AG sollen ein Abbruch-Moratorium beschliessen, bis alle möglichen Optionen für eine Weiternutzung seriös abgeklärt wurden.
2. Die noch fehlenden Module 2 bis 4 der [Machbarkeitsstudie](#) von Schneider Schneider Architekten und Schnetzer Puskas Ingenieure von Februar 2023 (Potenzial-Analyse, Strategie-Entwicklung, Machbarkeitsprojekt) sind in Auftrag zu geben.
3. Die kantonale Immobilienabteilung (Immobilien Aargau), die Stadt Baden und weitere potenzielle Stakeholder*innen sind in die Analyse- und Konzeptarbeit einzubeziehen.
4. Sollten diese Abklärungen ergeben, dass eine öffentliche Nutzung nicht oder nur in Teilen möglich ist, soll die Kantonsspital Baden AG eine Veräusserung der Baute im Baurecht für maximal 50 Jahre mit einer klaren Heimfallregelung an gemeinnützige und private Bauträgerschaften prüfen.
5. Sollten sich wider Erwarten alle Optionen für eine Weiternutzung als unrealistisch erweisen, soll als letzte Möglichkeit geprüft werden, ob Bauteile des KSB wiederverwendet werden können (Re-Use-Strategie).

WER WIR SIND

Das Komitee «Kein Abbruch auf Vorrat» setzt sich in erster Linie aus Privatpersonen zusammen und ist parteipolitisch unabhängig. Es können aber auch Organisationen beitreten.

Ansprechperson des Komitees: Fabian Furter, fabian.furter@bluewin.ch; 078 914 05 76

Mitglieder*innen können auf der Website www.ksb-nutzen.ch eingesehen werden.

UNSERE ARGUMENTE

Kein Abbruch auf Vorrat!

Auf der Fläche des Baus soll eine Grünfläche entstehen. Eine solche braucht es aber nicht. Es besteht bereits ein attraktiver Spitalpark. Ausserdem befindet sich das Areal direkt am Waldrand.

Es braucht Raum, nicht Park

Es fehlt an Wohnraum. Es fehlt an spitalnaher Hotellerie. Es fehlt an Praxen und anderen spitalnahen Dienstleistungen. Es fehlt an Studios. Es fehlt an Schulraum. Es fehlt an Flächen für ruhiges Kleingewerbe. Es fehlt, es fehlt, es fehlt. Beim KSB ist alles da und muss gar nicht gebaut werden.

125'000'000 Franken

So hoch schätzen Immobilienexpert*innen Mieterträge aus einer Weiternutzung des KSB über 40 bis 50 Jahre Jahre.

Ökonomischer Unsinn

Gebäude in der Schweiz sind auf eine Nutzungsdauer der Konstruktion von 60 bis 100 Jahren ausgelegt. Nach 40 Jahren ein Gebäude abzurechen vernichtet einen Restnutzungswert von 40 bis 60 Jahren und ist ökonomisch unklug.

Aussehen ist kein Abbruchgrund

Viele erachten die Megastruktur des Spitals als hässlich. Das ist erstens Ansichtssache und zweitens ganz sicher in der heutigen Zeit kein Grund, eine intakte Gebäudehülle dieses Ausmasses abzubrechen.

220'000 Kubikmeter Haus geschenkt

Das KSB hat ein Umbautes Volumen von rund 220'000 Kubikmetern. Das entspricht in etwa 300 Einfamilienhäusern. Ein Abriss soll 17 Millionen kosten. Eine Sanierung würde wohl rund 100 Millionen kosten bei geschätzten Erträgen von 400 Millionen über 40 Jahre. Noch Fragen?

Klimaschutz jetzt!

Sanieren, Umnutzen, An- und Weiterbauen macht auch aus ökologischer Sicht Sinn. So können im Vergleich zu einem Neubau rund 24'000 Tonnen CO² gespart werden. Das ist das CO²-Restbudget der Bauabteilung der Stadt Baden (Hoch- und Tiefbau) bis zum Erreichen von Netto-Null. Das Klima dankt!