

## Liegenschaft Badenerstrasse 27 zweckmässig sanieren

Die Einwohnergemeinde Birmenstorf ist Eigentümerin der Liegenschaft Badenerstrasse 27. Über Jahrzehnte hinweg wurden darin 2 Wohnungen und ein Ladenlokal vermietet. Letzteres diente auch während mehrerer Jahre als Büro für die Technischen Betriebe Birmenstorf.

Die Gemeindeversammlung stimmte am 18. November 2004 dem Konzept „öffentlicher Raumbedarf“ zu. Dieses umfasste:

- Neubau Gemeindehaus hinter der Liegenschaft Badenerstrasse 27;
- Neubau von Räumlichkeiten für Schule und Blockzeiten/Mittagstisch anstelle des heutigen Gemeindehauses;
- Umbau/Sanierung der Liegenschaft Badenerstrasse 27 für öffentliche/kulturelle Nutzungen

Das Neue Gemeindehaus wurde erstellt und vor Jahresfrist bezogen. In der Referendumsabstimmung vom 08. März 2009 sprachen sich die Stimmberechtigten nach dem 17. März 2007 ein zweites Mal gegen einen Projektierungskredit für einen Neubau für Schule, Blockzeiten/Mittagstisch und Nebennutzungen aus. Damit wurde auch endgültig entschieden, dass die Oberstufe inskünftig in Baden unterrichtet wird.

Diese neue Situation machte eine Überprüfung des seinerzeitigen Konzeptes „öffentlicher Raumbedarf“ notwendig. Dabei zeigte sich, dass für die anstehenden öffentlichen Nutzungsbedürfnisse die Liegenschaft Badenerstrasse 27 auf absehbare Zeit nicht (mehr) benötigt wird.

Der Gemeinderat befasste sich daher auch mit der Option ‚Verkauf‘.

Gemäss rechtsgültiger Zonenordnung ist die Liegenschaft Badenerstrasse 27 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und mit einem Substanzschutz belegt. D.h. die Liegenschaft ist für das Ortsbild von Bedeutung und darf daher nicht abgerissen werden. Ein Umbau innerhalb des Schutzzieles ist zulässig, schränkt die Möglichkeiten im Vergleich zu einem Ersatzneubau aber ein.

Entsprechend zurückhaltend ist denn auch eine Verkehrswertschätzung ausgefallen.

Andererseits hat eine Abklärung des Sanierungsbedarfes gezeigt, dass die Bausubstanz in Ordnung ist. Indessen hat die Liegenschaft im energietechnischen Bereich Nachholbedarf.

Aufgrund erster Abschätzungen lässt sich diese mit einem Aufwand von rund CHF 180'000.00 in einen Zustand bringen, welche die heutige Nutzung noch über Jahre hinweg sicherstellt.

Mit den aktuellen Mietzinseinnahmen verzinst sich das Gebäude praktisch zum geschätzten Verkehrswert zuzüglich der anstehenden Investitionen.

Nebst diesen rationalen Entscheidfaktoren ist ‚emotional‘ zu berücksichtigen, dass die Liegenschaft Badenerstrasse 27 in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Gemeindehaus auf derselben Parzelle steht, was bei den aktuellen Eigentumsverhältnisse eine symbiotische Nutzung des Vorplatzes zulässt. Je nach ‚Fremdnutzung‘ wäre jene zurückzubinden oder die Gemeinde hätte sich einzuschränken.

Zudem ist in der Liegenschaft derzeit ein gut funktionierender Kinderhort eingemietet, welcher für die Gemeinde einen hohen Stellenwert hat.

Zusammenfassend zeigt sich, dass

- für die Gemeinde derzeit kein Bedürfnis zur öffentlichen Umnutzung der Liegenschaft Badenerstrasse 27 besteht;
- sich mit einem Verkauf der Liegenschaft nicht ‚das grosse Geld‘ verdienen lässt;
- sich mit verhältnismässigem Aufwand die Liegenschaft praktisch kostenneutral halten lässt.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher, die Liegenschaft zu behalten und der Sommergemeindeversammlung 2010 einen Kredit für eine werterhaltende Sanierung zu beantragen.