

Eigentümergefragung Vorstadt

Raumentwicklungskonzept Baden Phase 2

Inhaltsverzeichnis

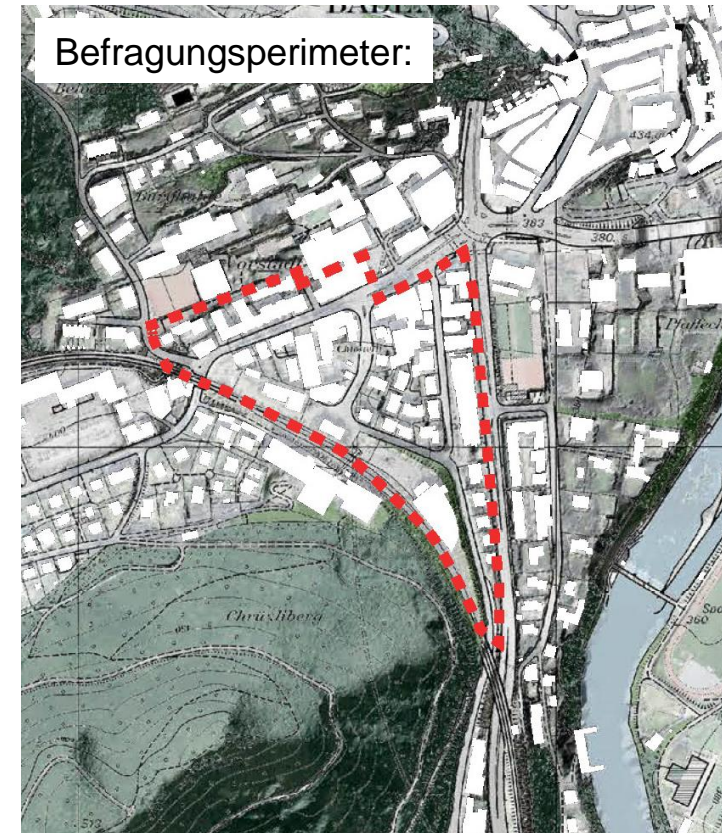
1. Ausgangslage	3
2. Zukunft der Vorstadt	5
3. Charakter der Vorstadt	8
4. Entwicklungsabsichten	12
5. Vorstadt als «Kreatives Innenstadtquartier»	13
6. Planungsprozesse	15
7. Erkenntnisse aus der Grundeigentümergefragung	17
8. Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des REK	18

1. Ausgangslage

Eigentümergebefragung in der Vorstadt

Die Stadt Baden wird in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren um mehrere Tausend Einwohner und Arbeitsplätze wachsen. Aus einer im Frühjahr 2018 durchgeführten Bevölkerungsbefragung geht hervor, dass gerade innerstädtischer Wohnraum sehr begehrt ist. Erste Analysen zum Entwicklungspotenzial der Stadt Baden haben zudem ergeben, dass ein Fokus auf die Vorstadt gelegt werden könnte. Viele Gebäude befinden sich in einem Erneuerungszyklus oder können in Zukunft umgenutzt werden. Zudem besitzt die Stadt Baden einige Grundstücke, auf denen sie handlungsfähig ist. In der Vorstadt wird deshalb ein Transformationspotenzial gesehen.

Da eine Transformation nicht ohne die Grundeigentümer in der Vorstadt möglich ist, hat die Entwicklungsplanung eine schriftliche Befragung durchgeführt. Von 28 angeschriebenen Grundeigentümern haben 13 geantwortet (46%). 9 Eigentümer sind interessiert, in den weiteren Prozess involviert zu bleiben.



1. Ausgangslage

Fragestellungen und Teilnehmer

Mit der Umgestaltung des Schulhausplatzes wird die Vorstadt zum Teil der Innenstadt. Damit könnte sie auch dichter und durchmischer werden. Mit der Befragung sollte mehr darüber erfahren werden, ob diese fachliche Sicht von den Grundeigentümern – welche die Entwicklung umsetzen müssten – getragen wird:

- Wie schätzen Grundeigentümer die Veränderungen (v.a. Schulhausplatz) ein?
- Was sind ihre Entwicklungsabsichten?
- Würden sie sich an einem gemeinsamen Planungsprozess beteiligen?

Die Fragen der Transformation beziehen sich sowohl auf die bauliche Entwicklung als auch auf die Nutzungen.

An der Befragung teilgenommen haben drei Typen von Eigentümern: Eigentümer, die selbst in einem Gebäude wohnen und weitere Wohnungen oder Büros im Haus vermieten, Eigentümer, die das Haus ausschliesslich selbst nutzen und Eigentümer, die nur vermieten. Von den Eigentümern, die vermieten, besitzen ein Drittel reine Wohnhäuser und zwei Drittel Häuser mit Mischnutzung.

Eigentübertypen und Vermietungsflächen

Eigentübertyp	Anzahl	Vermietungsflächen	
		Wohnungen	Gemischt (Wohnen, Büro, Gewerbe)
Typ 1: Selbstnutzer, die auch vermieten	5	1	4
Typ 2: Selbstnutzer, die nicht vermieten	1	0	0
Typ 3: Eigentümer, die nur vermieten	7	4	3
Total	13	3	7

2. Zukunft der Vorstadt

Chance Schulhausplatz

In einer offen gestellten Frage konnten die Eigentümer die Chancen der Umgestaltung des Schulhausplatzes nennen. Viele sehen diese in der besseren Erreichbarkeit und Anbindung an den Bahnhof, sowie eine direktere und durchlässigere Anbindung an die Altstadt. Weiter wird eine Verbesserung des Versorgungsangebots gesehen, welches heute als kritisch eingeschätzt wird. Einige Vermieter heben die Aufwertung der Grundstücke hervor. Weiter wird die Verkehrsoptimierung für den MIV genannt. Nur ein Eigentümer sieht in der Umgestaltung gar keine Chancen.

Welche Chancen sehen Sie in der Umgestaltung des Schulhausplatzes? Mehrfachantwort möglich

Argument	Anzahl
Erreichbarkeit / Anbindung	5
Ausweitung Versorgungsangebot	3
Aufwertung Grundstücke	3
Verkehrsoptimierung MIV	2
Keine Chancen	1

2. Zukunft der Vorstadt

Herausforderungen Schulhausplatz

Die Eigentümer konnten auch die Herausforderungen zur Umgestaltung nennen.

Am häufigsten äussern sie die Befürchtung, dass die Unterführung zum unerwünschten Treffpunkt, vor allem abends, wird. Es sei schwierig, die Unterführung durchgehend in Ordnung zu halten.

Einige Eigentümer, die selbst in ihren Liegenschaften wohnen, empfinden die Unterführung als unattraktive Velo- und Fussgänger Verbindung. Es werden die Konzepte aus den 1960er Jahren wiederholt, als der Autoverkehr gegenüber dem Velo- und Fussgängerverkehr priorisiert wurde.

Weitere Nennungen sind die negativen Folgen der Bauarbeiten, die Befürchtung, dass nicht genügend Fussgängerfrequenzen für die Geschäfte entstehen und sich für das Zentrum nichts verbessert.

Zwei Grundeigentümer sehen keine Herausforderungen mit der Umgestaltung des Schulhausplatzes.

Welche Herausforderungen sehen Sie in der Umgestaltung des Schulhausplatzes? Mehrfachantwort möglich

Argument	Anzahl
Unterführung als unerwünschter Treffpunkt	4
Unterführung als unattraktive Velo-/Fussgänger Verbindung	3
Keine	2
Bauarbeiten	2
Genügend Fussgängerfrequenz für die Geschäfte	1
Keine Verbesserung für das Zentrum	1

2. Zukunft der Vorstadt

Notwendige Veränderungen für ein Innenstadtquartier

Mit der besseren Anbindung an den Bahnhof könnte die Vorstadt in Zukunft ein Teil der Innenstadt werden. Die Grundeigentümer wurden gefragt, was es aus Ihrer Sicht braucht, damit diese Transformation auch geschieht.

Die Meinung unter den Eigentümer fällt relativ klar aus. Aus ihrer Sicht fehlen die Geschäfte und eine grössere Angebotsvielfalt für ein Innenstadtquartier. Dabei sollten auch die Bedürfnisse der Schüler berücksichtigt werden. Es brauche ein Angebot an Dienstleistungen, welches die Vor- und Altstadt miteinander verbindet.

Einige Grundeigentümer nennen auch mehr Aufenthaltsqualität wie Grünräume, eine Aufwertung der Strassenräume, insbesondere der Zürcherstrasse, attraktivere Bodenbeläge oder Beleuchtung und ein stärkeres Quartierleben, beispielsweise durch den Zusammenschluss der Quartiervereine in einen Quartierverein Innenstadt als Voraussetzung.

Zwei Eigentümer weisen darauf hin, dass es mehr

Durchlässigkeit braucht, also eine bessere Durchwegung und Möglichkeiten von Abkürzungen auch durch das Wohngeviert. Ein Eigentümer bemerkt die verpasste Chance einer ebenerdigen Fussgängerzone.

Ein Grundeigentümer bemerkt, dass die Stadt Baden mit den eigenen Grundstücken vorangehen sollte, sie verfüge über grossen Spieraum.

Was braucht es aus Ihrer Sicht, damit die Vorstadt zum Innenstadtquartier wird? Mehrfachantworten

Argument	Anzahl
Mehr Geschäfte und Angebote	7
Mehr Aufenthaltsqualität	3
Mehr Durchlässigkeit	2
Stärkeres Quartierleben	1
Nichts	1

3. Charakter der Vorstadt

Erhaltenswerte Merkmale

Sollte die Vorstadt zu einem stärker durchmischten Innenstadtquartier transformiert werden, so sind bauliche Entwicklung und eine Veränderung der Nutzungen notwendig. Damit der Grundcharakter der Vorstadt nicht verloren geht, wurden die Grundeigentümer zu den erhaltenswerten Merkmalen befragt.

Erhaltenswerte Strukturen

Zu den erhaltenswerten Strukturen zählen die Eigentümer ältere Liegenschaften mit eigenem Charme, von denen einige renoviert worden sind. So sollten Erneuerungsvorhaben mit dem Bestand gefördert werden. Zu den erhaltenswerten Gebäuden und Grünstrukturen zählen die Befragten:

- Bahnhof Oberstadt
- Ehemaliges Kloster / Stadtbibliothek
- Restaurant Bahnhof Oberstadt
- Wohnhäuser Oberstadtrasse 11 und 15
- Fabrikareal (Erhalt von Wohnen und Gewerbe)

Geschätzt wird auch die kleinteilige Bebauungsstruktur mit durchfließendem Aussenraum.

Was erachten Sie in der Vorstadt als erhaltenswert, damit der Charakter nicht verloren geht? Das kann sowohl baulich oder freiräumlich als auch eine Nutzung sein. Mehrfachantwort möglich

Argument	Anzahl
Erhaltenswerte Strukturen	5
Wohnquartier	3
Versorgung Quartierleben	2

3. Charakter der Vorstadt

Erhaltenswerte Merkmale

Erhalt des Wohnquartier-Charakters

Mehrere Grundeigentümer betonen, dass die Vorstadt ein eher verkehrsarmer und entschleunigter Ort ist und dies auch eine Qualität darstellt. Die leicht isolierte Lage würde den Wohncharakter betonen. Mit der künftigen Entwicklung sollen die Wohnqualitäten wenn möglich verbessert werden.

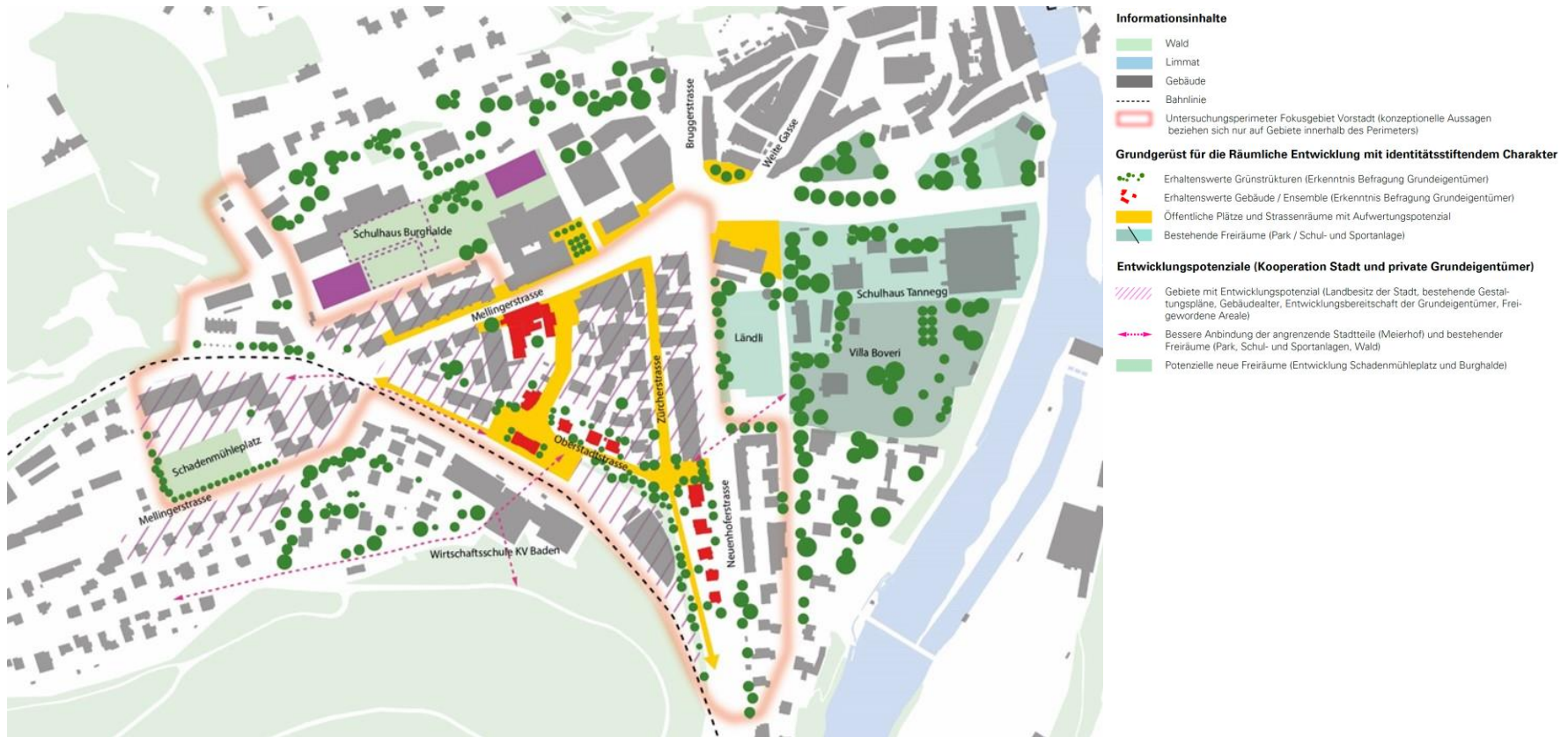
Ein Eigentümer spricht sich dagegen aus, dass Ferro-Areal mit Nachtclub und Beizen zu bespielen. Dies würde den Quartiercharakter verändern. Er verweist auf die Vergangenheit, in der die Betriebsbewilligung für einen Nachtclub Personen in das Quartier gebracht hätte, welche Lärm und Müll hinterlassen hätten.

Versorgung und Quartierleben

Für mehrere Grundeigentümer fehlen dem Quartier die lokale Versorgung sowie Quartierangebote wie öffentliche Toiletten, Kultur, ein Gemeinwesenzentrum oder eine starke Jugend-/Quartierarbeit.

3. Charakter der Vorstadt

Erste Skizze einer Verortung der relevanten Merkmale



3. Charakter der Vorstadt

Potenziale für Veränderung

Die Grundeigentümer wurden auch befragt, was sich an der Vorstadt verändern darf und was weiterentwickelt werden soll.

Belebung fördern

Mehrere Grundeigentümer sprechen sich für eine Belebung des Quartiers durch gewerblich genutzte Erdgeschosse und Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten aus. Es soll ein verdichtetes Bauen mit Wohn-/Gewerbe- und Kulturkonzept sowie Einkaufsmöglichkeiten gefördert werden.

Gute Wohnlage entwickeln

Ein Eigentümer schätzt das Demuth-Areal sowie das Ferro-Areals als sehr gute Wohnlagen ein. Ein Eigentümer weist darauf hin, dass Urbanität und Verdichtung am richtigen Ort mit dem entsprechenden Aussenraum-Ausgleich stattfinden soll.

Kooperative Planung und Entwicklung

Ein Eigentümer ist der Überzeugung, dass die Vorstadt

durch eine gezielte Mithilfe der Stadt aus «dem Schlaf geweckt» werden kann, mit der Entwicklung einer Vision im partizipativen Verfahren.

Chance vorbei

Ein Eigentümer äussert sich kritisch, dass eine gemeinsame bauliche Veränderung an der Zürcherstrasse die nächsten 40 Jahre nicht stattfinden wird, da viele Häuser renoviert sind oder es in Kürze werden.

Was soll oder darf sich in der Vorstadt aus Ihrer Sicht in Zukunft verändern und weiterentwickeln?

Argument	Anzahl
Belebung fördern	4
Gute Wohnlage entwickeln	2
Kooperative Planung und Entwicklung	1
Chance vorbei	1

4. Entwicklungsabsichten

Mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten

Die Grundeigentümer wurden nach ihren Entwicklungsabsichten gefragt. Es zeigen sich unterschiedliche Dynamiken, die zu einer guten Mischung von Erhalt, Erneuerung und Transformation führen können.

Drei Eigentümer äussern keine Entwicklungsabsichten und belassen die Liegenschaften so, wie sie sind.
Drei Eigentümer haben vor, die Liegenschaften sanft zu sanieren, gut zu erhalten, um sie zu vernünftigen Preisen vermieten zu können.
Ein Grundeigentümer plant eine Geschossaufstockung und drei Eigentümer planen grössere Vorhaben mit Abbruch und Neubauten.

Die Eigentümer wurden auch gefragt, welche bauliche Entwicklung sie sich auf Ihrem Grundstück vorstellen können, ganz unabhängig davon, was heute möglich ist. Denn mit einer Anpassung der planerischen Rahmenbedingungen würden mehr Entwicklungen möglich werden.

Dabei zeigt sich, dass deutlich mehr Optionen genannt werden. Vor allem reine Vermieter würden mehr Möglichkeiten ergreifen, beispielsweise in Form eines Ersatz- oder Zusatzbaus oder einer Erweiterung des Bestands.

Im Kontext der Anpassung der planerischen Instrumente wurden die Eigentümer in reinen Wohnzonen gefragt, ob sie an einer Umzonung in eine gemischte Nutzung interessiert sind. Die drei betroffenen Grundeigentümer verneinten dies alle.

Die Selbstnutzer der Liegenschaften wurden gefragt, wie sie selbst mit der Erneuerung ihrer Liegenschaft umgehen. Alle würden nach der Erneuerung oder einem Ersatzneubau wieder in eine Wohnung ziehen und somit in der Vorstadt bleiben.

5. Vorstadt als «Kreatives Innenstadtquartier»

Einschätzung der Idee

Die Vorstadt könnte sich als «Kreatives Innenstadtquartier» entwickeln. So könnten beispielsweise planerische Rahmenbedingungen geschaffen werden, mit denen die Planungen auf den Grundstücken unabhängig der geltenden Zonenordnung beurteilt würden. Somit wäre viel mehr oder anderes möglich, wenn das Projekt in einem kooperativen Prozess mit der Stadt Baden entwickelt wird. Die Grundeigentümer wurden befragt, wie sie diese Idee ganz generell beurteilen. Die Einschätzung zu dieser Idee gehen je hälftig auseinander.

Vier Eigentümer sind der Meinung, dass diese Idee entweder nicht nötig, nicht realisierbar oder nicht erwünscht ist. Letzteres, da sich die Vorstadt in den letzten Jahren durch die besondere Lage zu einem attraktiven Wohnquartier entwickelt habe, das erhalten werden solle. Es wird befürchtet, dass mit einer Flexibilisierung der planerischen Rahmenbedingungen einseitige Bevorteilungen entstehen und Grossprojekte bevorzugt werden.

Vier Grundeigentümer äussern sich positiv gegenüber der Idee. Sie würden ihr Grundstück in die Entwicklung einbringen und begrüssen es, wenn damit Initiativen angeregt werden. Sie betonen, dass bei kooperativen Prozessen Transparenz und die Wahrung der Eigentümerinteressen wichtig ist.

5. Vorstadt als «Kreatives Innenstadtquartier»

Belebung von Leerstand

Ein Aspekt eines «Kreativen Innenstadtquartiers» könnte die Belebung von Leerstand mit alternativen Vermietungskonzepten sein.

Für verschiedene Grundeigentümer wäre es denkbar, vergünstigte Räume für Jungunternehmer zu bieten. Auch temporäre Vermietungen für Pop-Up-Gastronomie oder Veranstaltungen sowie temporäre Studentenwohnungen wären für einige Grundeigentümer denkbar.

Verschiedene Grundeigentümer sind aber auch nicht an solchen Konzepten interessiert.

Welche Vermietungskonzepte zur Belebung von Leerstand in Ihrer Liegenschaft / Ihren Liegenschaften wären für Sie denkbar?

Argument	Anzahl
Vergünstigte Räume für Jungunternehmer	4
Pop-Up-Gastronomie	3
Temporäre Studentenwohnungen / Stудиowohnungen	3
Veranstaltungen	2
Raum für Mittagstische für Senioren	0
Nichts davon	4

6. Planungsprozesse

Einschätzung von kooperativen Prozessen

Mit einer Arealbetrachtung könnten sich mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Eigentümer ergeben, vergleichbar mit dem Entwicklungsrichtplan für Baden Nord. Die Grundeigentümer wurden gefragt, welche Anliegen aus ihrer Sicht berücksichtigt und welche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein müssten, damit sie sich an der Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung beteiligen. Sie nannten:

Entwicklungsmöglichkeiten:

- Wertmässige Wahrung des Besitzes / der Immobilie
- Auslotung von Potenzialen
- Entwicklung einer Vision

Qualitätssicherung:

- Sinnvolle städtebauliche Massnahmen bei gutem Verständnis für das Geviert
- Qualitativ hochwertige Architektur
- Entwicklung eines Konzepts für Aussenräume und Erdgeschossnutzungen

Planungsprozess:

- Klare Organisation und Kommunikation
- Kooperative Planung und Kostenbeteiligung
- Einen gemeinsamen zeitlichen Horizont für die Entwicklung einer Arealbetrachtung

Im Rahmen eines kooperativen Prozesses könnte ein Ergebnis sein, dass eine Parzellenzusammenlegung oder ein Parzellenabtausch sinnvoll sein könnte. Für Grundeigentümer, welche selbst in ihren Liegenschaften wohnen, kommt dies unter keinen Voraussetzungen in Frage. Die Grundeigentümer, welche nur vermieten, stehen der Idee offener gegenüber.

Wichtig wäre für sie:

- Gleich viel Wohnraum in m² wie bisher
- Wenn eine Win-Win Situation für alle beteiligten Eigentümer entsteht
- Gleiche und/oder bessere Bedingungen wie aktuell

6. Planungsprozesse

Rahmenbedingungen für kooperative Prozesse

Zum Schluss wurden die Grundeigentümer gefragt, welche Rolle ihrer Ansicht nach die öffentliche Hand bei einer gemeinsamen Arealentwicklung übernehmen müsste. Die Einschätzungen sind relativ klar. Die Rolle wird in der Moderation und Koordination sowie in der finanziellen Beteiligung gesehen. Für verschiedene Eigentümer wäre es auch wichtig, dass die Stadt die Prozessführung übernehmen würde. Nur ein Grundeigentümer sieht für die Stadt keine Rolle.

Argument	Anzahl
Moderation / Koordination	8
Finanzielle Beteiligung	7
Prozessführung	5
Keine Rolle	1
Weiss nicht	1

Für die Grundeigentümer wären zudem folgende Aspekte wichtig in Bezug auf die Zusammenarbeit und Planungssicherheit:

Argument	Anzahl
Zielvereinbarungen	6
Gemeinsame Absichtserklärung	5
Ausstiegsmöglichkeit aus dem Prozess und Rückfall auf die Regelbauweise	4
Weiss nicht	2

7. Erkenntnisse aus der Grundeigentümergefragung

Aus der Grundeigentümergefragung lassen sich in einem übergeordneten Sinn folgende Erkenntnisse ziehen:

- Es besteht grundsätzlich eine grosse Identifikation mit dem Quartier. Dies liegt daran, dass viele Grundeigentümer entweder Selbstnutzer sind, in Baden aufgewachsen oder wohnhaft sind.
- Bei vielen Grundeigentümern besteht eine positive Grundstimmung in Bezug auf die Zukunft der Vorstadt. Bedenken bestehen darin, dass sich die Qualität des Wohnquartiers mit der Ansiedlung von Nachtclubs verschlechtern könnte. Eine Chance wird gerade darin gesehen, die Wohnqualitäten zu erhöhen.
- Bei diversen Grundeigentümern besteht ein Interesse an einer Weiterentwicklung. Häufig sind es auch Eigentümer, die sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter von Flächen sind.
- Damit eine Transformation des Quartiers gelingt, erwarten die befragten Eigentümer ein gemeinsames Zukunftsbild und Kooperationen zwischen Stadt und Eigentümern. Dabei müsse die Stadt mit Initialprojekten den Anstoss geben.
- In diesem Zusammenhang äussern die Eigentümer Erwartungen an eine tragende Rolle der Stadt als Koordinatorin aber auch als Grundeigentümerin, welche vorgeht.

8. Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts

Im Rahmen der zweiten Phase des Raumentwicklungskonzepts sowie der nachfolgenden Phase der Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bestehen folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Gespräche mit den Grundeigentümern weiterführen
- Kooperative Planung initiieren
- Auseinandersetzung über die Parzellengrenzen hinweg mit einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung
- Planerische Voraussetzungen mit der BNO oder anderen verbindlichen Planungsinstrumenten schaffen

Für das Raumentwicklungskonzept bedeutet dies, dass das ausgeschiedene Fokusgebiet für die Vorstadt eine gemeinsame Idee benötigt.

In diesem Zusammenhang können die Grundeigentümer in der Vorstadt in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung eine Vorreiterrolle für die zukünftige Stadtentwicklung im Bestand übernehmen. Es besteht die Chance, dass der angedachte Prozess wegweisende

Erkenntnisse für kooperative Modelle in der Stadtentwicklung bringt («Vorstadt macht Schule»).

Impressum

Befragungszeitraum:
März bis Mai 2018

Projektleitung Stadt Baden:
Monika Greber, Entwicklungsplanung

Durchführung und Auswertung der Befragung:
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft

Inhaltliche Mitarbeit und grafische Darstellung:
Raphael Aeberhard, SKK Landschaftsarchitekten

27. Juni 2018