

710.363

## **Sondernutzungsplanung "Innenstadt Nord Teilgebiet B1", Raumplanerischer Bericht**

vom 21. September 2000

---

### **Kurzbezeichnung:**

Sondernutzungsplan Innenstadt Nord B1, Bericht

Zuständig:

Planung und Bau

Stand: 21. September 2000

---

**Sondernutzungsplanung „Innenstadt Nord Teilgebiet B1“**

---

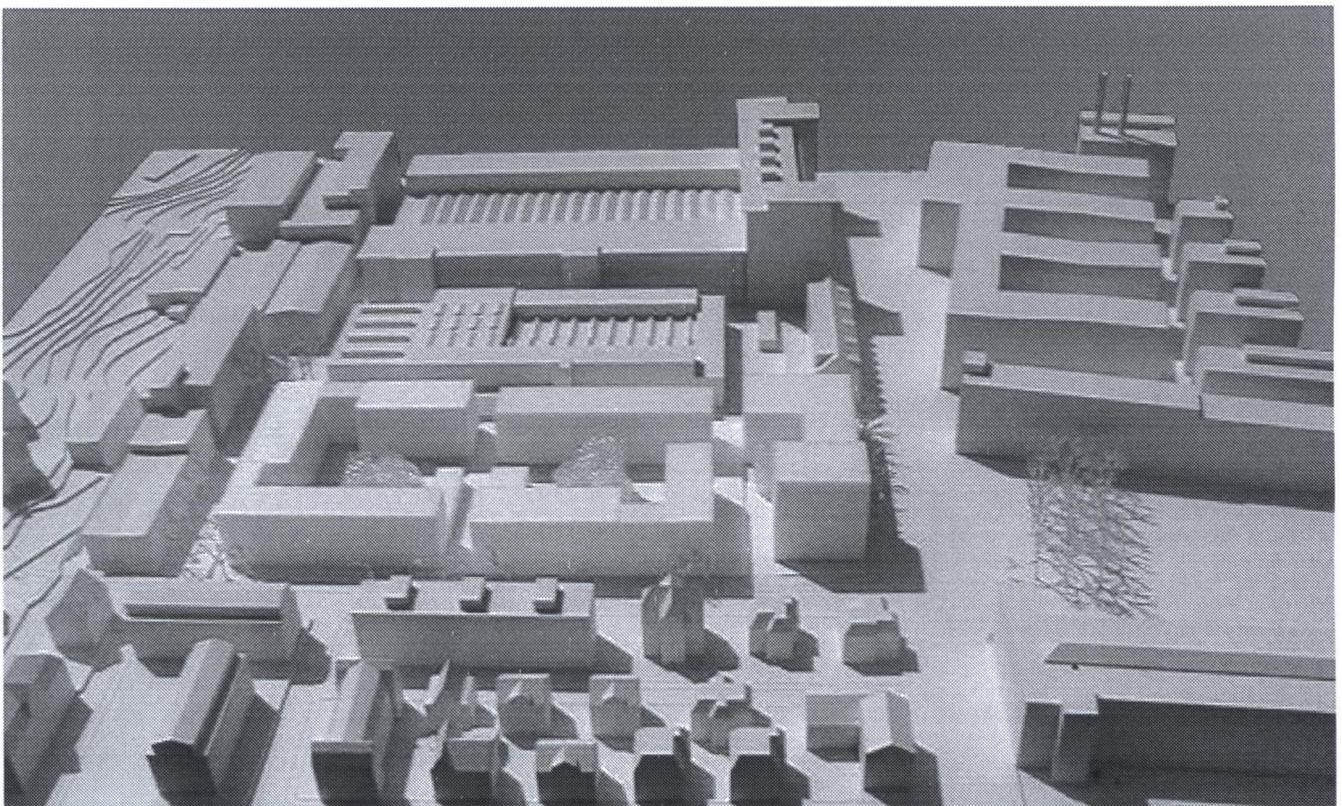
**Raumplanerischer Bericht**

Datum: 21.09.2000

---

**STADT BADEN**  
Planung und Bau

**22. Sep. 2000**



---

Verfasser:

Matti Ragaz Hitz Architekten AG  
Schwarzenburgstrasse 200  
3097 Liebefeld- Bern

Bauherrschaft / Grundeigentümer:

ABB Immobilien AG  
Haselstrasse 16  
5401 Baden

# **Inhalt**

## **1. Allgemeines**

- 1.1 Vormerkungen
- 1.2 Ausgangslage
- 1.3 Perimeter und Bestandteile der Sondernutzungsplanung
- 1.4 Eigentumsverhältnisse

## **2. Grundlagen**

- 2.1 Rechtliche Grundlagen
- 2.2 Planerische Grundlagen
- 2.3 Planerische Randbedingungen

## **3. Umsetzung**

- 3.1 Planerische Ziele
- 3.2 Erfolg durch markt- und bedürfnisgerechtes Bauen

## **4. Verfahren**

- 4.1 Ablauf und Organisation der Planung
- 4.2 Mitwirkung und Auflageverfahren
- 4.3 Termine
- 4.4 Ergebnis der Mitwirkung

# 1. Allgemeines

## 1.1 Vormerkungen

Der vorliegende Erläuterungsbericht gibt einen Überblick über die Sondernutzungsplanung und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Er soll Transparenz in die Überlegungen bringen, die der Planung zugrunde liegen und die Planungsziele verdeutlichen.

## 1.2 Ausgangslage

Der Strukturwandel in der Industrie mit der Verlagerung der Arbeitsplätze von der Fabrikation hin zum Engineering hat zur Folge, dass Teile des industriell genutzten Werkareals der ABB in Baden sukzessive für andere Nutzungen frei werden. Das 24 Hektaren umfassende Werkareal öffnet sich und wird ein neues Stück Stadt.

Der Grundeigentümer und die Stadt Baden haben sich 1990 zur Planungsorganisation "Chance Baden Nord (CBN) 2005" zusammengeschlossen. 2005 deshalb, weil dieses Jahr als vorläufiger Zeithorizont für die benötigten Planungsinstrumente und Rechtsgrundlagen angesehen wird. Mit CBN 2005 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die - ausgehend von der industriellen Prägung des Stadtteils Baden Nord - ein organisches Wachsen ermöglichen und die Umstrukturierung begünstigen. Es soll ein Stadtteil mit hohem Arbeits-, Wohn- und Freizeitwert entstehen, welcher den heutigen wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Vorstellungen entspricht.

Diese im Erläuterungsbericht zum Entwicklungsrichtplan formulierte Ausgangslage ist der übergeordnete Rahmen, innerhalb dessen dem Teilgebiet B1 als erstem neuen Wohnungsbau auf dem ABB Werkareal im Sinne der angestrebten Nutzungsdurchmischung eine zentrale Bedeutung zukommt. Dies um so mehr, als das auf dem Teilgebiet vorgesehene Wohnprojekt Citypark am Markt keine Akzeptanz fand und jetzt an seiner Stelle ein weiterer Dienstleistungsbau realisiert wird.

Ganz generell muss zudem festgestellt werden, dass heute in den vorwiegend 4-6 geschossigen Bebauungen entlang der Bruggerstrasse kaum mehr gewohnt wird.

## 1.3 Perimeter und Bestandteile der Sondernutzungsplanung

Die Sondernutzungsplanung umfasst das Teilgebiet B1 gemäss ERP, begrenzt durch die Wiesenstrasse (südlich), die Bruggerstrasse (östlich), die Technikerschule (westlich) und die bestehenden ABB Industriegebäude (nördlich). Die Wiesenmatt liegt in einem heterogenen Umfeld an der Schnittstelle von Industrie, Wohnquartier, Schule und neuem Stadtpark (Trafo-Platz).

Die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen der Sondernutzungsplanung finden sich im Gestaltungsplan 1:500, Erschliessungsplan 1:500 und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

## 1.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Teilgebietes B1 ist die ABB Immobilien AG, Baden.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Sondernutzungsplan basiert auf folgenden Grundlagen:

BauG Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz u. Bauwesen des Kt. Aargau vom 1. April 1994  
AbauV Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994  
BNO Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 24. Januar 1995  
ERP Entwicklungsrichtplan, Chance Baden Nord 2005 rev. 7. Dezember 1999

### **2.2 Planerische Grundlagen**

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Sondernutzungsplanes diente das erarbeitete Vorprojekt der Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Bern, vom Januar 2000. Eine vorgängig erstellte Marktanalyse sowie die Erkenntnisse aus der Planung „Citypark“ dienten zusätzlich als Planungsgrundlagen.

### **2.3. Planerische Randbedingungen**

Mit einer behördlichen Stellungnahme zum Vorprojekt durch den Stadtrat von Baden vom 20. März 2000 wurden weitere Randbedingungen und Empfehlungen für die Sondernutzungsplanung festgelegt.

- Die Grossform muss trotz Zäsuren stets erkennbar bleiben.
- Die Überschreitung der im ERP vorgesehenen Geschossigkeit ist entlang der Bruggerstrasse möglich.
- Der Wohnanteil an der Bruggerstrasse kann auf Grund der exponierten Lage neu bemessen werden.
- Die hohen architektonischen Qualitäten sollen bei der Weiterbearbeitung unbedingt beibehalten werden.

### **3. Umsetzung**

#### **3.1 Planerische Ziele**

Die Planung Wohnüberbauung Wiesenmatt basiert im Wesentlichen auf folgenden drei Punkten:

Gliederung des Baufeldes in drei vollwertige, in sich abgeschlossen wirkende Etappen, von denen jede einzelne voll funktionsfähig ist und zusammen mit den anderen Etappen ein gegliedertes Ganzes bilden.

Erhöhen der Durchlässigkeit der Blockrandstruktur, insbesondere auch zum angrenzenden Wohnquartier hin.

Ergänzen und weiterführen städtebaulicher Akzente entlang der Verkehrsachse an der Bruggerstrasse mittels eines überhöhten, gegen den offenen Stadtpark orientierten Gebäudes.

Um die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, werden wo nötig bauliche und gestalterische Massnahmen angeordnet. Somit wird der Wohnüberbauung ein Bürogebäude zur Bruggerstrasse vorgelagert, welches wie ein Schutzschild wirkt. Weiter werden in der Wohnüberbauung lärmempfindliche Räume den Lärmquellen wenn möglich abgewandt.

#### **3.2 Erfolg durch markt- und bedürfnisgerechtes Bauen**

Erfreulicherweise gehen in der Stadt Baden bereits seit 1995 die Leerstände im Wohnungsbau wieder zurück. Eine vertiefte Analyse des Marktgeschehens lässt allerdings vermuten, dass dies weniger auf eine steigende Nachfrage als auf ein sinkendes, sich der Nachfrage anpassendes (Zusatz-) Angebot zurückzuführen ist. So sind die Preise in Baden für Miete - und in Gegensatz zu anderen Marktregionen - auch die Preise für Eigentum nach wie vor noch unter Druck.

Für die Zukunft beachtlich ist auch ein nicht unerhebliches Neubaupotential in der Form von Bauvorhaben (auch Verkäufe ab Plan, die in der Leerstandsstatistik natürlich nicht enthalten sind).

Der Standort Wiesenmatt ist zwar objektiv zentral, subjektiv (aus der Sicht potentieller Bewohner) aber eher eine Art Rاندlage in einem sehr heterogenen Umfeld, das durch die äusserst verkehrsreiche Bruggerstrasse vom „eigentlichen“ Baden abgetrennt ist.

Hält man sich den vor allem auch bei Schweizer Jungfamilien weitgehend ungebrochenen Trend zum Eigenheim im Grünen vor Augen (hier: Dättwil, Rütihof, Ennetbaden), sind die am Standort Wiesenmatt geplanten Absatzmengen nicht unproblematisch.

Um eine mögliche neue Übersättigung des relevanten Marktsegmentes mit weiterer (hausgemachter) Preiserosion zu vermeiden, ist das Vorhaben unbedingt in mehreren Etappen mit einem qualitativ stark ausdifferenzierten und lagegerechtem Angebot dem Markt zuzuführen.

Wir sehen an dieser Lage in der Kombination folgender Werte (Qualitäten) eine nachhaltig wettbewerbsfähige und bedürfnisgerechte Position:

- Neubau zu vernünftigen Preisen (4 1/2-Zi-Wohnung: Miete ca. 1'800.-/Mt.; Eigentum 4'000.-/m<sup>2</sup> a. bis 4'300.-/m<sup>2</sup> a.)
- vielschichtige und überschaubare, erlebnisreiche, kinderfreundliche Siedlungsstruktur
- prägnanter, einmaliger Siedlungsraum mit Identifikationspotential
- Wohnungen mit viel Fläche, Licht, Sonne und gut nutzbaren Aussenräumen
- Möglichkeit der Verwirklichung individueller Wohn- und Lebenswünsche dank einem preislich, funktional und ästhetisch-emotional stark differenziertem Angebot.

Im Rahmen dieser übergeordneten Position haben wir unterschiedliche Wohn- und Lebenswelten definiert:

- Eigentums-Welten (primär auf Familien ausgerichtet)
- Hof-Welten (Miete, mit weiteren Ausdifferenzierungen)
- Attika-Welt (Penthouse-Feeling zur Miete, primär für Doppelverdiener).

Dieses Angebot richten wir an folgende Menschen (Zielgruppen):

- Menschen aus dem Mittelstand,
- die bisher schon in Baden leben und auch dort bleiben möchten (auch bei Familiengründungen) oder
- die zurzeit noch in der Agglomeration von Baden wohnen, den Schwerpunkt des Lebens (Arbeiten, Kultur/Ausgehen, Einkaufen) aber in Baden haben.

Abschliessend sein noch darauf hingewiesen, dass eine erfolgversprechende Position auf dem Endabnehmermarkt eine der wichtigsten Voraussetzungen für einen erfolgreichen Absatz auf dem Anlegermarkt ist. Und die ist wiederum eine Voraussetzung dafür, dass überhaupt gebaut werden kann.

Bei einer entsprechend sorgfältigen Planung kann mit der Überbauung Wiesenmatt sicher ein wesentlicher Beitrag für ein sozial gemischtes, urban-lebendiges und zukunftssträchtiges Baden-Nord geleistet werden.

## 4. Verfahren

### 4.1 Ablauf und Organisation der Planung

Der Einreichung der Sondernutzungsplanung ging eine intensive Planungsphase, unter Einbezug der Behördenvertreter der Stadt Baden, voran. Der Entwurf wurde besprochen und bereinigt. Danach erfolgte die Einreichung an den Stadtrat. Gleichzeitig mit dem Verfahren der Sondernutzungsplanung wird die Projektierung des Teilgebietes B1 (Bauprojekt) weitergeführt.

### 4.2 Mitwirkung und Auflageverfahren

Es wird von der Möglichkeit des BauG Gebrauch gemacht, Mitwirkung und öffentliche Auflage resp. Einspracheverfahren zu kombinieren. Es ist vorgesehen, die Auflageverfahren von Sondernutzungsplanung und Baugesuch gemeinsam mit dem Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Dieses Vorgehen ermöglicht es, die weiteren Schritte der Planung unmittelbar darzustellen.

### 4.3 Termine

#### Sondernutzungsplanung:

Einreichung Entwurf SNP an Stadt und Kanton	April 2000
Überarbeitung, einfließen der Erkenntnisse der prov. Vorprüfung durch den Kanton	Mai / Juni 2000
Öffentliche Auflage Sondernutzungsplanung	<del>AUGUST</del> OKTOBER 2000
Beschluss Stadtrat und anschl. Publikation	<del>SEPTEMBER</del> NOVEMBER / Oktober 2000

#### Baugesuchsverfahren:

Einreichung	<del>JULI</del> AUG. 2000
Öffentliche Auflage Baugesuch	<del>AUGUST</del> Okt. 2000
Erwartete Genehmigung	<del>OKTOBER</del> DEZEMBER / November 2000

### 4.4 Ergebnis der Mitwirkung

Die Ergebnisse der Mitwirkung fließen in die Planung ein und werden in einem separaten Bericht erfasst.