Eigentümer- und Unternehmens-befragung in der Arbeitszone Dättwil

Raumentwicklungskonzept Baden Phase 2

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 3
2. Standort Dättwil 5
3. Zukunft der Arbeitszone 13
4. Planungsprozesse 20
5. Erkenntnisse aus der Befragung 24
6. Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des REK 26

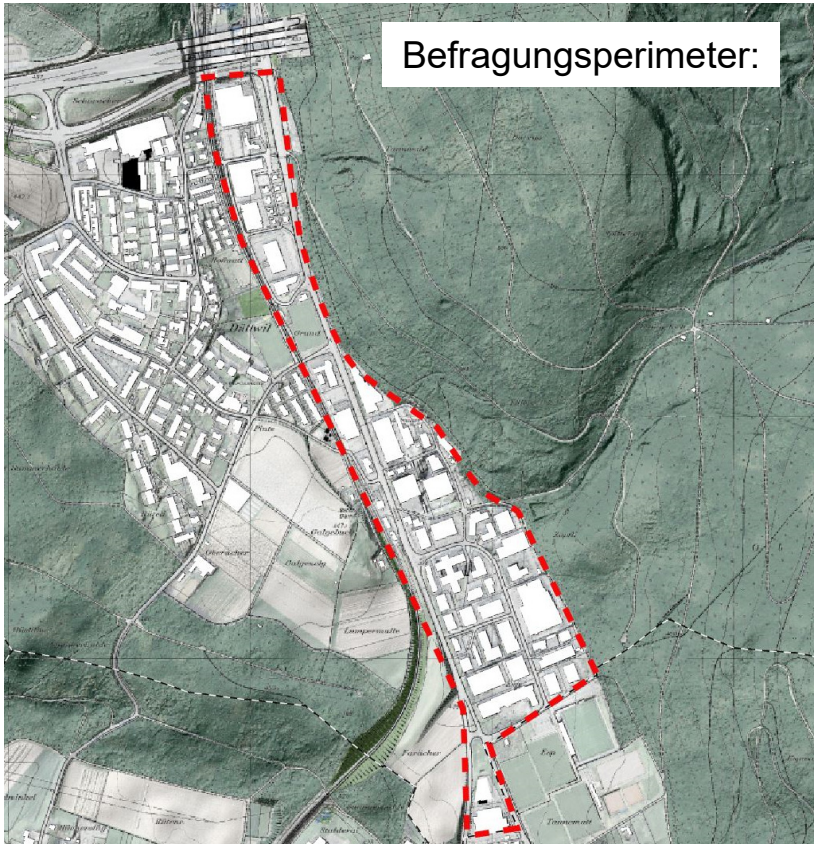
1. Ausgangslage

Grundeigentümer- und Unternehmensbefragung in der Arbeitszone Dättwil

Die Stadt Baden wird in den nächsten Jahrzehnten um mehrere Tausend Einwohner und Arbeitsplätze wachsen. Im Rahmen der Facharbeit am Raumentwicklungskonzept wurde die Arbeitszone Dättwil als Gebiet mit hohem Transformationspotenzial identifiziert. Um erste Ideen zu validieren, führte die Entwicklungsplanung der Stadt Baden im Herbst 2018 eine Befragung unter Grundeigentümern und Unternehmen in Kooperation mit der IG Dättwil durch.

Mit den Grundeigentümern wurde die Investorenseite befragt. Die Unternehmen reflektieren das Wachstumspotenzial der ansässigen Firmen. Die Einschätzungen werden sich zwischen den Gruppen unterscheiden, weil die Unternehmen näher am Standort dran sind und als Mieter andere Interessen vertreten als die Grundeigentümer als Vermieter. Eine spezielle Gruppe sind Unternehmen, die auch Grundeigentümer sind.

Von rund 50 angeschrieben Grundeigentümern in den Gebieten Täfern, Esp und Langacker antworteten 14 (28%), von rund 200 angeschriebenen Unternehmen nahmen 34 (17%) teil.



1. Ausgangslage
Fragestellungen und Teilnehmer

Die Arbeitszone in Dättwil hat sich in den letzten zehn Jahren von einer Zone mit industriellem Gewerbe zu einer Mischzone mit Dienstleistungen entwickelt. Die Qualität des Arbeitsplatzumfelds für Arbeitstätige entspricht allerdings einer isolierten Arbeitszone. In der Konkurrenz um die Ansiedlung von Unternehmen kann und sollte mehr Potenzial daraus geschöpft werden, das Arbeitsumfeld attraktiver für Fachkräfte zu gestalten. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Unternehmen in der Arbeitszone Dättwil sehr unterschiedliche Anforderungen an das Umfeld stellen. Industriell gewerbliche Betriebe sind auf gute Anfahrtsbedingungen und eine hohe Lärmtoleranz angewiesen, worauf nachgelagerte Nutzungen Rücksicht nehmen müssen.

Um mehr über die Entwicklungsabsichten und Interessen der Grundeigentümer sowie die Einstellung der Unternehmen an einer Entwicklung ihres Arbeitsumfelds zu erfahren, wurden Fragen zur heutigen Situation, zu den Entwicklungsperspektiven und zu einem künftigen Transformations- und Planungsprozess gestellt.

Tabelle 1: Teilnehmer nach Arbeitsplatzgebiet

Wer	**Total**		**Eigentümer**		**Unternehmen**	
	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.
Täfern	71%	34	24%	8	76%	26
Langacker	19%	9	56%	5	44%	4
Esp	10%	5	20%	1	80%	4
Total	100%	48	29%	14	71%	34

Den Grundeigentümern wurden auch Fragen zu den Interessen an und Möglichkeiten von baulichen Entwicklungen gestellt.

Der Grossteil der Teilnehmer repräsentiert das Gebiet Täfern (34 Befragte, davon 8 Grundeigentümer). Das Gebiet Langacker ist mit den Rückmeldungen von 5 Grundeigentümern und 4 Unternehmen vertreten. Das Gebiet Esp wird von einem Grundeigentümer sowie vier Unternehmen abgedeckt.

2. Standort Dättwil

Sesshaftigkeit in der Arbeitszone Dättwil

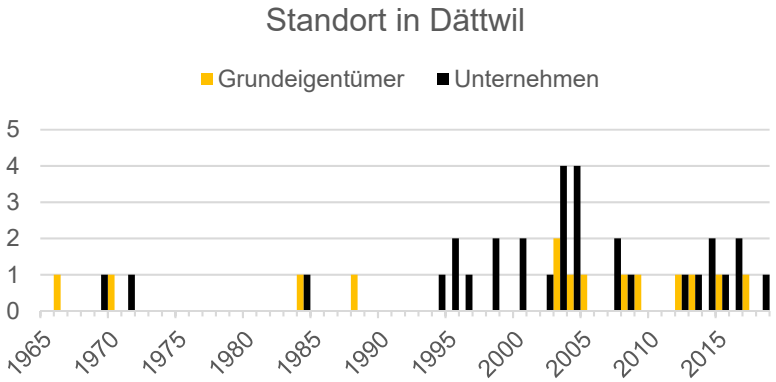
In einem ersten Frageblock wurden den Grundeigentümern und Unternehmen Fragen zum Standort Dättwil gestellt.

Sie wurden befragt, seit wann sie in Dättwil Grundstücke besitzen respektive in der Arbeitszone ansässig sind.

Die Antworten zeigen ein ähnliches Muster: Je ein Drittel der befragten Grundeigentümer und Unternehmen ist länger als 20 Jahre in Dättwil. Das älteste befragte Unternehmen ist seit dem Jahr 1900 ansässig, der älteste Grundeigentümer besitzt sein Grundstück seit 1965. Zwei Drittel der Befragten sind nach der Jahrtausendwende nach Dättwil gekommen. Davon ist die Hälfte erst seit zehn Jahren in der Arbeitszone.

Dieses Ergebnis reflektiert zumindest in Bezug auf die Befragten eine dynamische Entwicklung des Gebiets in den letzten zehn Jahren. Die Arbeitszone verändert sich.

Abbildung 1: Seit wann besitzen Sie Grundstücke im Arbeitsplatzgebiet / sind Sie hier ansässig?



*Ein Unternehmen ist seit 1900 in Dättwil ansässig. Dieses wird aus Platzgründen auf der Achse nicht dargestellt.

Abbildung 2: Ansässige vor und nach dem Jahr 2000.

	Grundeigentümer		Unternehmen	
Vor 2000	29%	4	31%	10
Nach 2000	71%	10	69%	22
Total	100%	14	100%	32

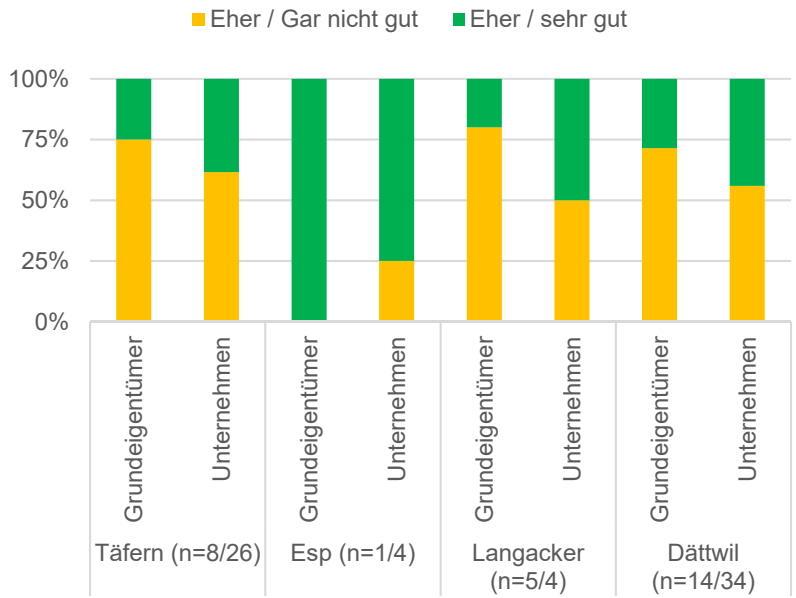
2. Standort Dättwil
Netzwerke

Die Grundeigentümer und Unternehmen wurden gefragt, wie gut sie sich in den Nachbarschaft gegenseitig kennen.

Grundsätzlich kennen sich die Unternehmen untereinander besser als die Grundeigentümer: Fast die Hälfte der Unternehmen kennt sich eher bis sehr gut, aber nur gut ein Viertel der Grundeigentümer kennt sich eher bis sehr gut. Dies liegt auch daran, dass viele Grundeigentümer nicht lokal verankert sind.

Von den Befragten sind Unternehmen in Esp am besten miteinander bekannt, gefolgt von jenen im Langacker und schliesslich vom Gebiet Täfern. Täfern ist das grösste Gebiet in der Arbeitszone. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Zahl der Befragten in Esp und Langacker klein ist.

Abb. 3: Wie gut kennen Sie andere Grundeigentümer / Unternehmen in Ihrer Nachbarschaft?

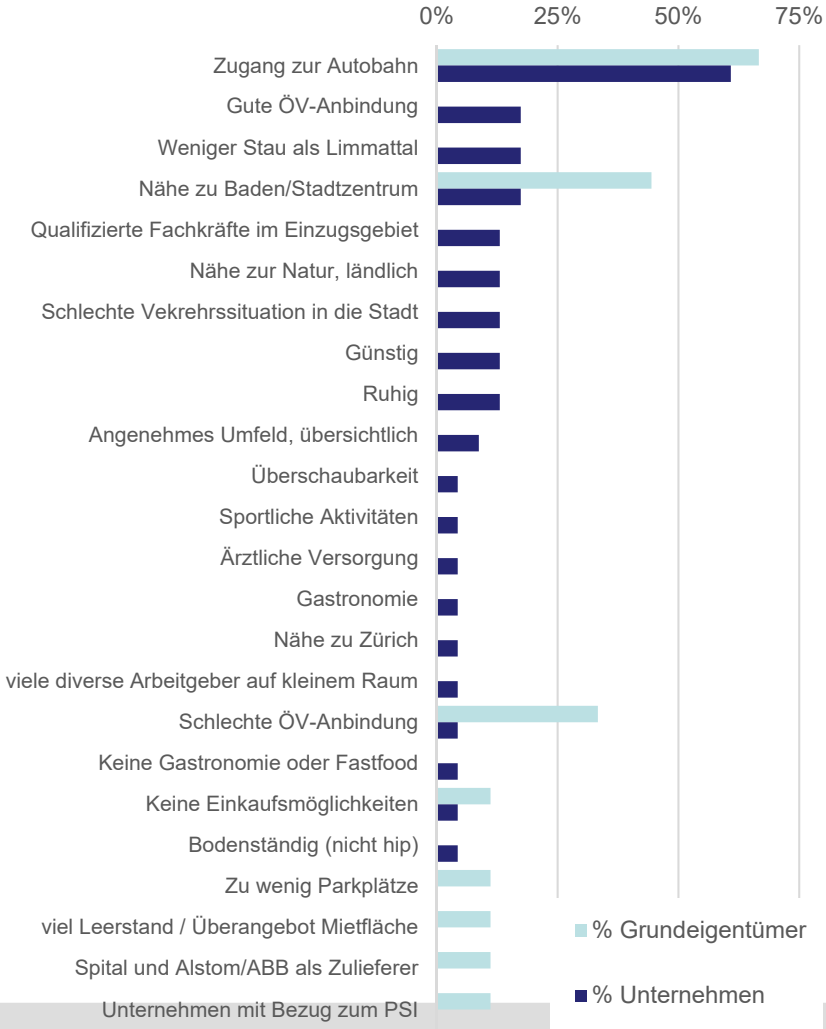


2. Standort Dättwil
Eigenschaften des Standorts

Die Grundeigentümer und Unternehmen sollten mit eigenen Worten beschreiben, was die Arbeitszone Dättwil von vergleichbaren Konkurrenzstandorten im Limmattal unterscheidet.

An erster Stelle nennen beide als Alleinstellungsmerkmal den Zugang zur Autobahn. Daneben vermitteln die Unternehmen ein sehr viel differenzierteres Bild des Standorts als die Grundeigentümer.
Als positiven Aspekt heben die Grundeigentümer die Nähe zum Stadtzentrum Baden, zur ABB und zum Spital sowie die Häufung von Unternehmen mit Bezug zum PSI hervor. Danach folgen negative Aspekte wie schlechte ÖV-Anbindung, keine Einkaufsmöglichkeiten und Parkplätze sowie viel Leerstand.
Die Unternehmen weisen hingegen auf die gute ÖV-Anbindung, gute Fachkräfte im Einzugsgebiet Reusstal, die Nähe zur Natur, den günstigen Raum, die Ruhe, das angenehme Umfeld, die Überschaubarkeit sowie die Möglichkeit auf sportliche Aktivitäten hin. Auch sie nennen das schlecht versorgte Umfeld, gewichten dieses aber weniger stark als die Grundeigentümer.

Abb. 4: Was unterscheidet Dättwil aus Ihrer Sicht von vergleichbaren Arbeitsplatzgebieten im Limmattal?



2. Standort Dättwil
Einzugsgebiet der Arbeitnehmer

Die Unternehmen wurden nach dem Einzugsgebiet ihrer Angestellten gefragt. Nur ein kleiner Teil wohnt in Baden oder Dättwil. Ein Drittel pendelt aus den Nachbargemeinden zu und die Hälfte von anderswo. Die gute Anbindung der Nachbargemeinden mit öffentlichem Verkehr spielt also eine ähnlich grosse Rolle wie die Anbindung des Bahnhofs im Zentrum, um gute Arbeitsbedingungen für Fachkräfte zu schaffen.

Die Mellingerstrasse sorgt heute für eine Trennwirkung zwischen der Arbeitszone und dem Dorfkern in Dättwil. Die Unternehmen und Grundeigentümer mussten den Mehrwert einer fussgängerfreundlichen Überquerung für das Arbeitsplatzumfeld einschätzen.

Beide schätzen eine bessere Verbindung mehrheitlich als Mehrwert ein. Die Unternehmen gewichten die Verbindung allerdings deutlich höher als die Grundeigentümer. Ein Unternehmen macht den Hinweis, dass das Trottoir bis Fislisbach fertiggeführt werden sollte.

Abb. 5: Wo wohnen die Angestellten aus Ihrem Unternehmen?

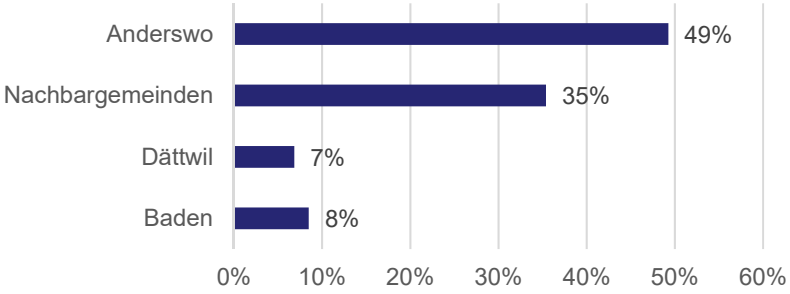
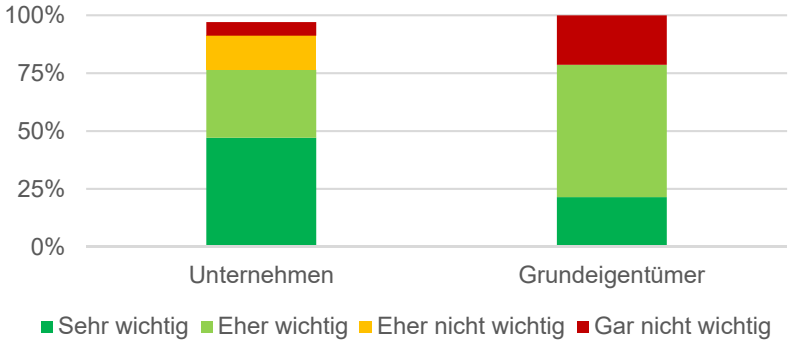


Abb. 6: Die Mellingerstrasse hat eine starke Trennwirkung. Wie wichtig schätzen Sie eine fussgängerfreundliche Überquerung der Mellingerstrasse für das Arbeitsplatzumfeld ein?



2. Standort Dättwil

Einschätzung der verkehrlichen Anbindung

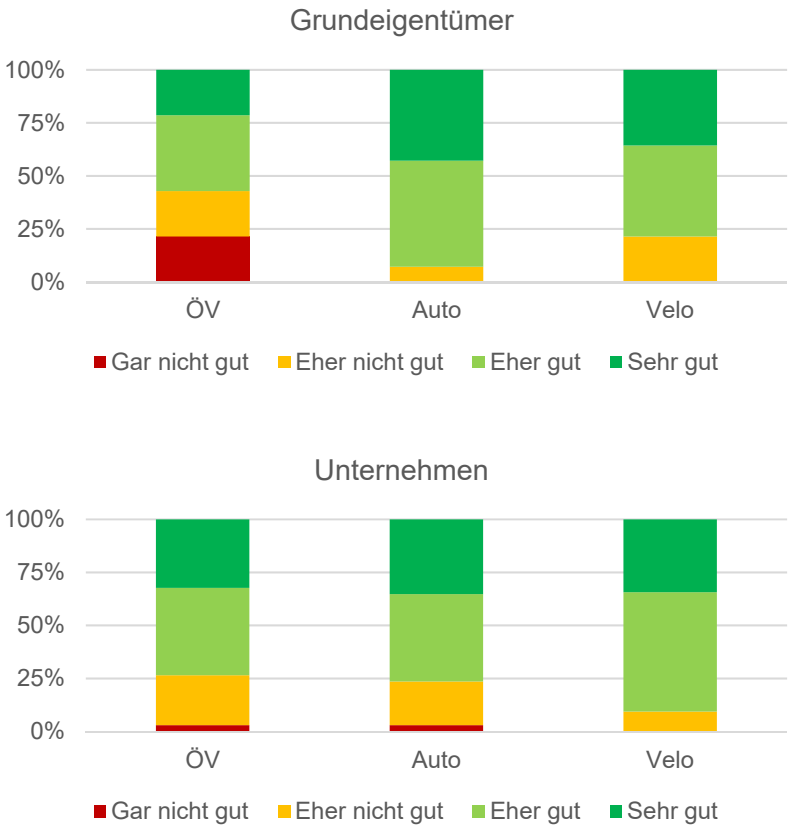
Die verkehrliche Anbindung der Arbeitszone wird von den Grundeigentümern und Unternehmen unterschiedlich eingeschätzt.

Die Grundeigentümer schätzen die Auto-Anbindung sehr gut ein, während die Hälfte von ihnen die ÖV-Verbindung als schlecht bewerten.

Die Unternehmen schätzen Auto- und ÖV-Anbindung gleich gut ein. Insgesamt bewerten sie die ÖV-Anbindung besser als die Grundeigentümer. Dafür bewerten sie die Auto-Anbindung etwas schlechter.

Dieses Ergebnis zeigt nochmals die unterschiedliche Einschätzung der ÖV-Anbindung von Grundeigentümern und Unternehmen. Die Erreichbarkeit des Standortes wirkt also aus der Distanz betrachtet schlechter als er in der Realität wahrgenommen wird.

Abb. 7: Bewerten Sie bitte die heutige Anbindung des Arbeitsplatzgebietes Täfern / Esp / Langacker.



2. Standort Dättwil
Anbindung an die Innenstadt

Die Nähe der Arbeitszone zur Innenstadt Baden wurde von den Grundeigentümern und Unternehmen eingangs als Alleinstellungsmerkmal beurteilt. Zu dieser Frage konnten sie nochmals differenziert Stellung nehmen.

Die Grundeigentümer schätzen sowohl die Anbindung mit ÖV als auch mit dem Auto an die Innenstadt als sehr wichtig ein.

Auch die Unternehmen bewerten die verkehrliche Anbindung ans Zentrum grundsätzlich als eher bis sehr wichtig. Für sie hat zudem die ÖV-Anbindung eine grössere Bedeutung als die Anbindung mit dem Auto. Denn die Anbindung an die Innenstadt ist vor allem für Fachkräfte, die mit dem ÖV aus der Region pendeln, relevant.

Abb. 8: Schätzen Sie bitte die Bedeutung der ÖV-Anbindung des Arbeitsplatzgebiets Täfern / Esp / Langacker an die Innenstadt Baden ein.

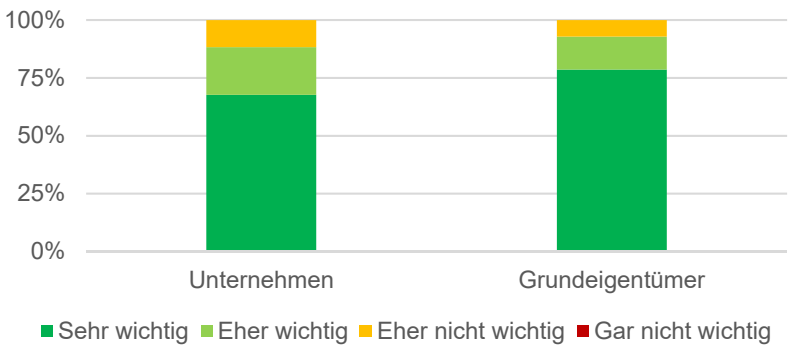
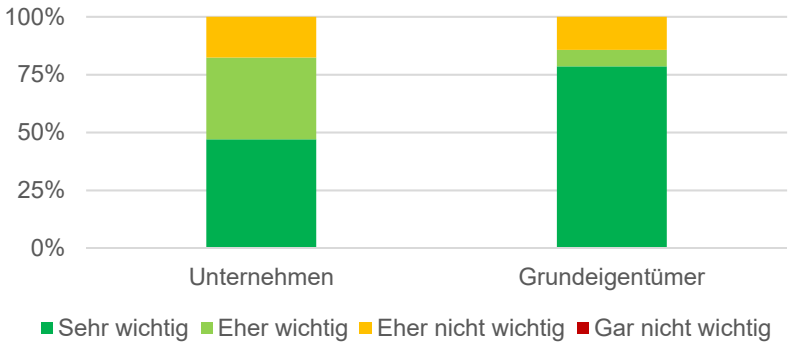


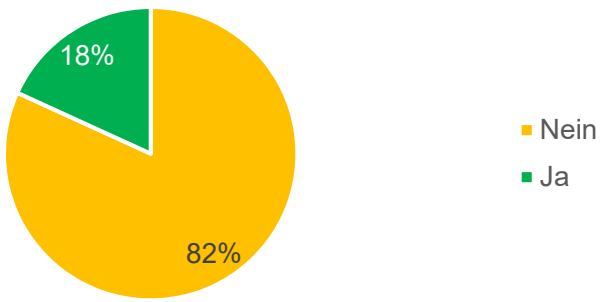
Abb. 9: Schätzen Sie bitte die Auto-Anbindung des Arbeitsplatzgebiets Täfern / Esp / Langacker an die Innenstadt Baden ein.



2. Standort Dättwil
Synergien mit dem Segelhof

Mit dem Kantonsspital sowie der ABB auf dem Gebiet Segelhof sind in Dättwil zwei grosse Arbeitgeber präsent. Die Unternehmen und Grundeigentümer wurden nach potenziellen Synergien befragt. Eine grosse Mehrheit sieht keine Anknüpfungspunkte. Rund zwanzig Prozent – davon mehrheitlich Unternehmen – sehen solche in der Möglichkeit zur Kundengewinnung.

Abb. 10: Das Kantonsspital und der Segelhof sind grosse Arbeitsplatzgebiete in Dättwil, die sich dynamisch entwickeln. Sehen Sie interessante Kontakte und Synergien mit dieser Entwicklung?



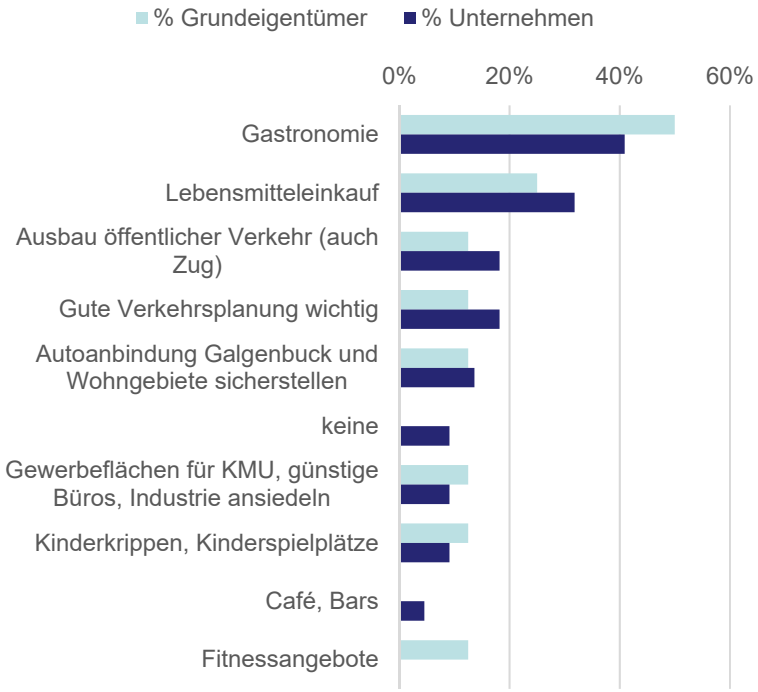
Mögliche Synergien aus Sicht der Unternehmen:
- Kundengewinnung
- Mehr Kunden infolge Bevölkerungswachstum
- DL im Bereich Pensionskassen, Immobilienverwaltung und Vermögensanlagen
- Arbeitskleiderbedarf

2. Standort Dättwil
Synergien mit dem Galgenbuck

Neben der Arbeitszone in Dättwil befindet sich der Galgenbuck, eines der letzten grossen freien Gebiete der Stadt Baden, das als Wohnquartier entwickelt werden soll. Begleitend zum Wohnungsangebot bietet sich die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Quartierangebote. Die Grundeigentümer und Unternehmen konnten Angebote nennen, die aus ihrer Sicht der Arbeitszone einen Mehrwert bringen würden.

Grundeigentümer und Unternehmen sind sich in der Rangfolge sinnvoller Angebote einig. Der grösste Bedarf besteht bei einem breiteren Verpflegungsangebot sowie der Möglichkeit auf alltägliche Einkäufe. Eine Chance wird auch im Ausbau des öffentlichen Verkehrs gesehen. Die Befragten betonen allerdings auch die Bedeutung einer guten Verkehrsplanung und der Sicherstellung der Autoanbindung für das neue Entwicklungsgebiet sowie der Arbeitszone. Einige sehen eine Entwicklung nur dann als sinnvoll, wenn die ÖV-Anbindung deutlich besser wird.

Abb. 11: Im Galgenbuck werden in Zukunft Wohnungen gebaut. Welche weiteren Nutzungsangebote könnten hier gemacht werden, die auch für die Unternehmen und Arbeitstätigen in Dättwil wichtig und attraktiv wären?



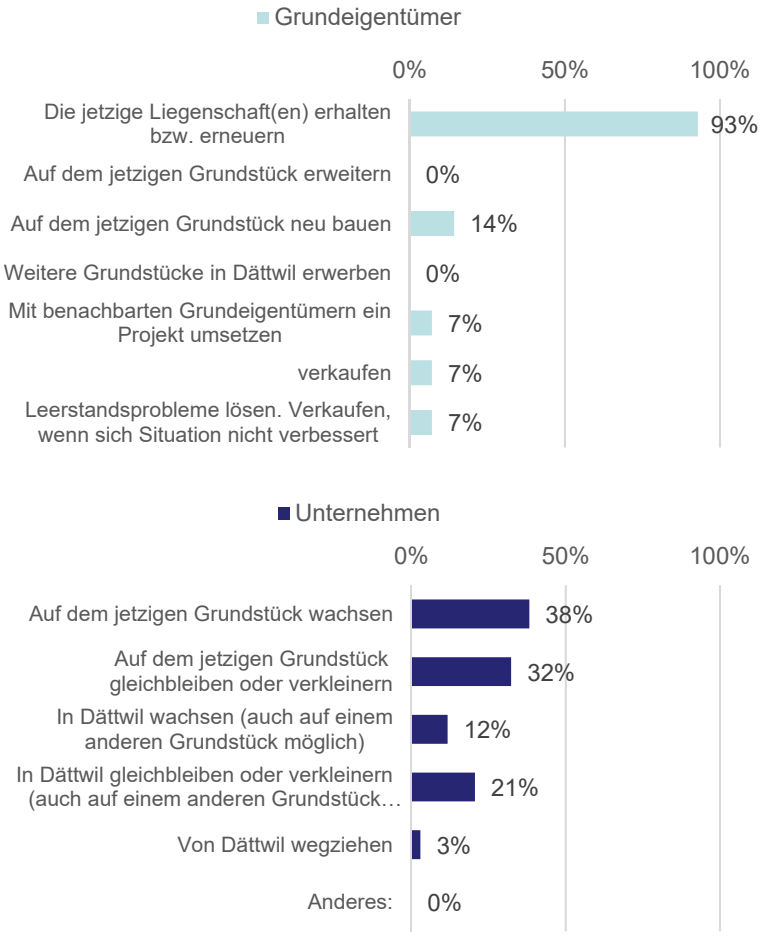
3. Zukunft der Arbeitszone
Entwicklungsabsichten

In einem zweiten Frageblock wurden den Grundeigentümern und Unternehmen Fragen zu ihrer Zukunft in der Arbeitszone gestellt.

Befragt nach den mittel- bis langfristigen Entwicklungs-absichten zeichnet sich bei den Grundeigentümern keine grosse Dynamik ab. Fast alle beabsichtigen, ihre Liegenschaften zu erhalten oder zu erneuern. Eine kleine Minderheit möchte auf dem jetzigen Grundstück bauen oder mit benachbarten Grundeigentümern ein Projekt umsetzen. Einzelne überlegen sich zu verkaufen oder stehen vor der Herausforderung, ein Leerstandsproblem zu lösen.

Mehr Dynamik zeigt sich bei den Unternehmen. Rund die Hälfte möchte auf dem jetzigen Grundstück respektive innerhalb der Arbeitszone wachsen. Die andere Hälfte beabsichtigt, auf dem jetzigen Grundstück respektive in Dättwil gleich zu bleiben oder sich zu verkleinern. Das Bekenntnis zum Standort ist gross. Lediglich ein befragtes Unternehmen zieht in Betracht, von Dättwil wegzuziehen.

Abb. 12: Was sind Ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in Dättwil?



3. Zukunft der Arbeitszone
Verkaufsinteresse

Eine grosse Mehrheit der befragten Grundeigentümer ist nicht interessiert, ihr Grundeigentum zu verkaufen. Allerdings wäre ein knappes Drittel grundsätzlich auch nicht abgeneigt, Grundeigentum zu verkaufen, und zwar unter den jetzigen baurechtlichen Bedingungen. Wenige würden erst verkaufen, wenn das Grundeigentum an Wert gewinnt.

Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sehen die Grundeigentümer vor allem bei der Aufstockung sowie dem Ersatzneubau. Ebenfalls genannt wird die Teil-Umnutzung zu Wohnen.

Abb. 13: Wären Sie grundsätzlich interessiert, Grundeigentum zu verkaufen?

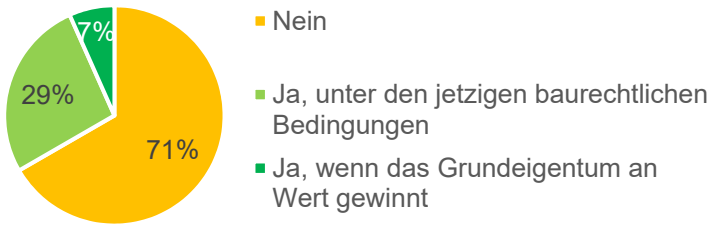
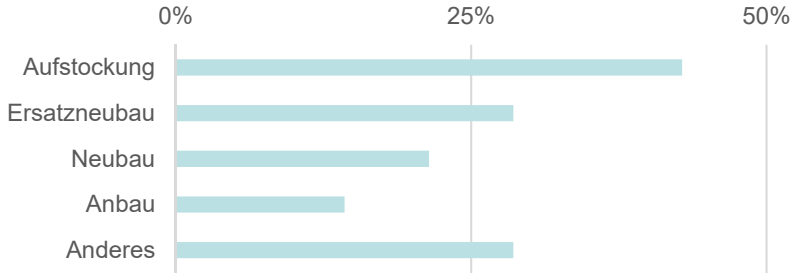


Abb. 14: Welche Möglichkeiten sehen Sie – unabhängig der jetzigen rechtlichen Rahmenbedingungen – auf Ihrem Grundstück?



Anderes:
- Teil-Umnutzung Wohnen
- Sanierung
- Keine. Zu wenig Nachfrage in Dättwil.
- Erweiterung

3. Zukunft der Arbeitszone
Bauliche Verdichtung

Das Interesse an Wohnungen in der Arbeitszone zeigt sich auch in der Beantwortung der Frage nach der baulichen Verdichtung nach unterschiedlichen Nutzungen.

Rund die Hälfte der befragten Grundeigentümer wäre ganz unabhängig der Nutzung eher oder sehr interessiert an einer baulichen Verdichtung. Das grösste Interesse gilt dabei den Wohnungen.

Das Interesse an einer baulichen Verdichtung mit Büro/Dienstleistungen oder Gewerbe ist gleich gross. Die Arbeitszone eignet sich in den Augen der Investoren also für beide Typen von Arbeitsplatznutzungen.

Die baulichen Verdichtungsmöglichkeiten in der Arbeitszone sind bereits heute möglich. Hochhäuser wurden bisher vor allem wegen der fehlenden Nachfrage nicht realisiert. Hochhäuser müssten also mit weiteren Nutzungen gefüllt werden können.

Abb. 15: Wie gross ist Ihr Interesse an einer baulichen Verdichtung mit folgenden Nutzungen?

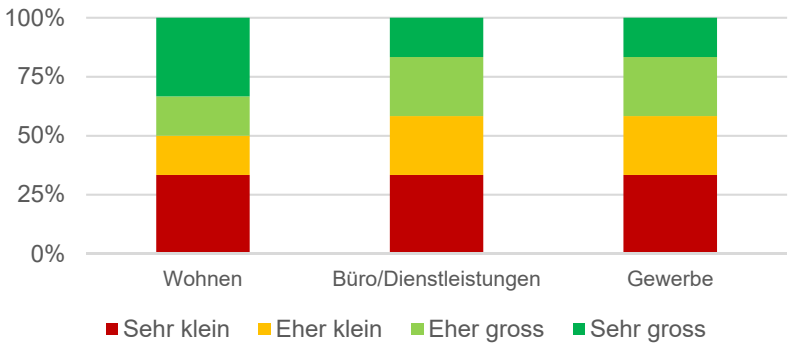
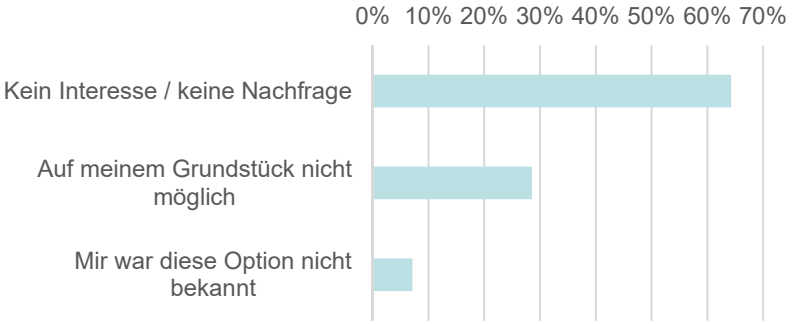


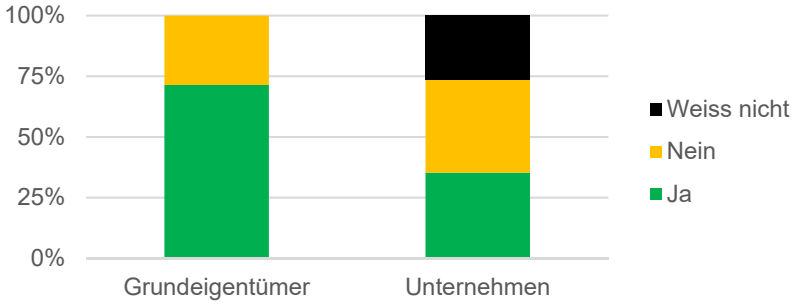
Abb. 16: Im Gebiet Täfern/Esp/Langacker können Hochhäuser realisiert werden. Was hat Sie bisher daran gehindert, ein solches Projekt zu realisieren?



3. Zukunft der Arbeitszone
Ergänzung von Wohnnutzungen

Das Interesse der Grundeigentümer an der Entwicklung von Wohnflächen in der Arbeitszone zeigt sich deutlicher in der direkten Frage nach dem Interesse an einer Mischnutzung. Dreiviertel sind daran interessiert. Dies im Gegensatz zu den Unternehmen, welche der Frage skeptisch gegenüberstehen oder sich keine Meinung dazu gebildet haben.

Abb. 17: In der Arbeitszone sind heute Büro- und Gewerbenutzungen sowie Hauswartwohnungen erlaubt. Sind Sie daran interessiert, dass in der Zone künftig eine Mischnutzung mit mehr Wohnen möglich wäre?



3. Zukunft der Arbeitszone
Vor- und Nachteile von Wohnnutzungen

Die unterschiedliche Einschätzung der Wohnnutzung durch Grundeigentümer und Unternehmen als Beitrag zur Arbeitszone erklärt sich mit den Nennungen von Vor- und Nachteilen.

Fast die Hälfte der Grundeigentümer sieht in der Mischnutzung eine Möglichkeit zum Abbau von Leerstand. Weitere positive Aspekte sind die grössere Nachfrage nach Infrastrukturen, mehr Leben in der Arbeitszone, die Möglichkeit auf Mitarbeiter-Wohnungen sowie generell ein grösseres Wohnungsangebot.
Rund die Hälfte der Unternehmen betont als Vorteil die grössere Attraktivität der Arbeitszone durch mehr Angebote, mehr Leben und ein Wohnungsangebot in Arbeitsplatznähe. Die andere Hälfte der Unternehmen sieht allerdings keine Vorteile in einer gemischten Nutzung.
Rund ein Drittel der Befragten sieht auch keine Nachteile. Befürchtet wird vor allem mehr Verkehr, Konfliktpotenzial mit Lärm und Schwerverkehr und eine geringe Attraktivität als Wohnstandort wegen fehlenden Infrastrukturen für Einwohner.

Abb. 18: Welche Vorteile sehen Sie in einer gemischten Nutzung mit Wohnen für die Unternehmen vor Ort?

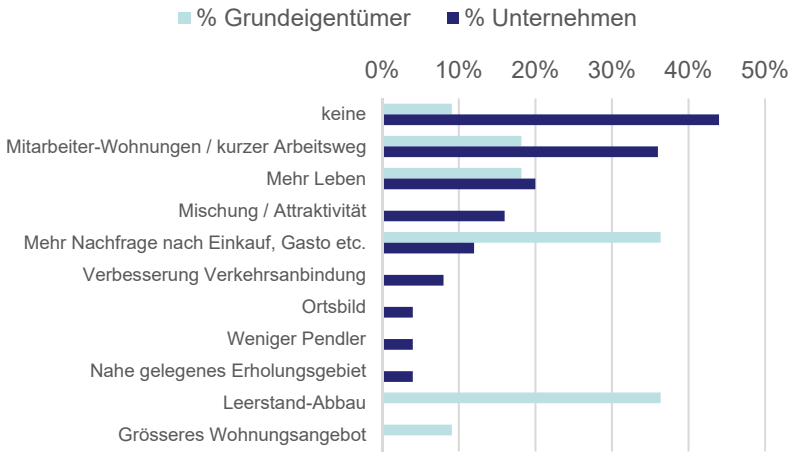
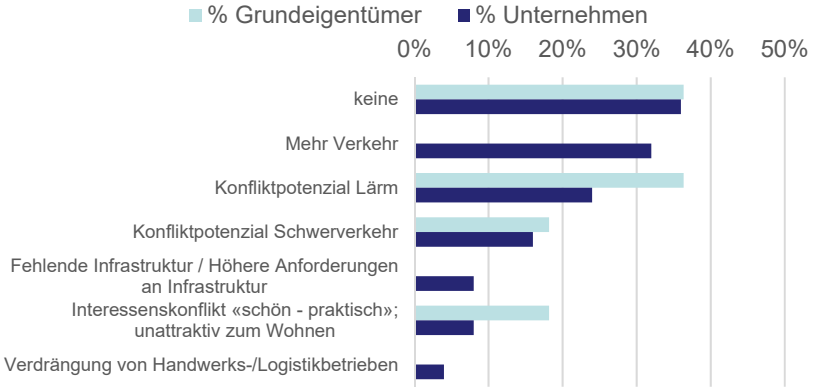


Abb. 19: Welche Nachteile sehen Sie in einer gemischten Nutzung mit Wohnen für die Unternehmen vor Ort?



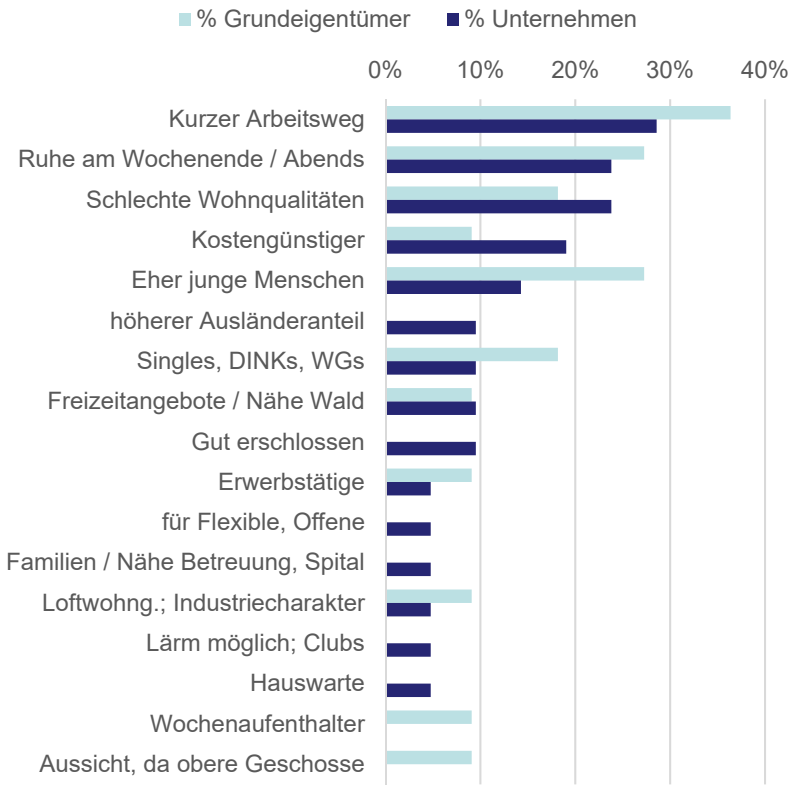
3. Zukunft der Arbeitszone
Wohnqualitäten

Die befragten Grundeigentümer und Unternehmen gewichten die Wohnqualitäten in der Arbeitszone unterschiedlich.

Beide heben die Vorteile von kurzen Arbeitswegen sowie der Ruhe am Abend oder am Wochenende hervor. Grundeigentümer bringen den Aspekt der Aussicht ein, da Wohnungen in den oberen Geschossen realisiert würden. Beide sehen einen Vorteil in den Freizeitangeboten sowie der Nähe des Waldes. Unternehmen weisen auch auf die gute Erschliessung hin. Beide weisen aber auch auf fehlende Wohnqualitäten hin, die nicht näher erläutert werden.

Grundeigentümer sehen als Zielgruppe eher junge Menschen, Wochenaufenthalter, Singles, DINKs oder Wohngemeinschaften. Als Angebot kämen eher Loftwohnungen oder kostengünstige Wohnungen in Frage. Unternehmen nennen auch flexible, offene Personen als Zielgruppen und gehen davon aus, dass das Angebot mehr Ausländer als Schweizer ansprechen würde.

Abb. 20: Welche Wohnqualitäten bieten aus Ihrer Sicht Wohnungen in der Arbeitszone, welche Bewohnerschaft wird angesprochen?



3. Zukunft der Arbeitszone
Zukünftige Entwicklung Dättwil

Die befragten Grundeigentümer und Unternehmen sollten abschliessend zum Thema in eigenen Worten beschreiben, welche Entwicklung sie sich für die Arbeitszone vorstellen könnten.

Drei Grundeigentümer nannten:
- Ein Wohnquartier mit Wohnen im Alter
- Eine Modernisierung der Gewerbeimmobilien sowie Erneuerung oder Ersatz der alten Einfamilienhäuser im Gebiet Langacker
- Eine verstärkte Gewerbezonenrentablisierung

Zukunftsorientierte Nennungen der Unternehmen sind:
- Gewerbe-Wohnen-Einkaufen (ohne Shopping-Center)
- Einkaufs-Center
- Mischnutzung mit einem ausgeglichenen Angebot für die Freizeit («Work Life Balance»)
- Mischnutzung; Unterhaltung; ÖV-Anschluss
- Wohnzone
- Gemischte Nutzung
- Keine Autoabstellplätze, Begegnungsplätze mit Sitzbänken, Bäumen, Brunnen

Ein wichtiges Kriterium für Unternehmen ist die Anbindung:
- Bessere Verkehrsanbindung, mehr Parkplätze, mehr Bushaltestellen
- Bessere Verkehrsanbindung

Eher pessimistische Nennungen der Unternehmen sind:
- Limitierte Möglichkeiten, da kein Platz, kein Raum und zu wenig Parking
- Unternehmen werden hier eher wegziehen, ich sehe keine wirklichen Anreize, wieso mein Unternehmen in der Täfern sein sollte

Zusammengefasst gehen die zukunftsorientierten Vorstellungen in Richtung stärkerer Mischnutzung mit Freizeit- und Unterhaltungsangebot im Sinne einer höheren Attraktivität des Gebiets sowie besserer Anbindung an das Umfeld und die benachbarten Gemeinden.

4. Planungsprozesse

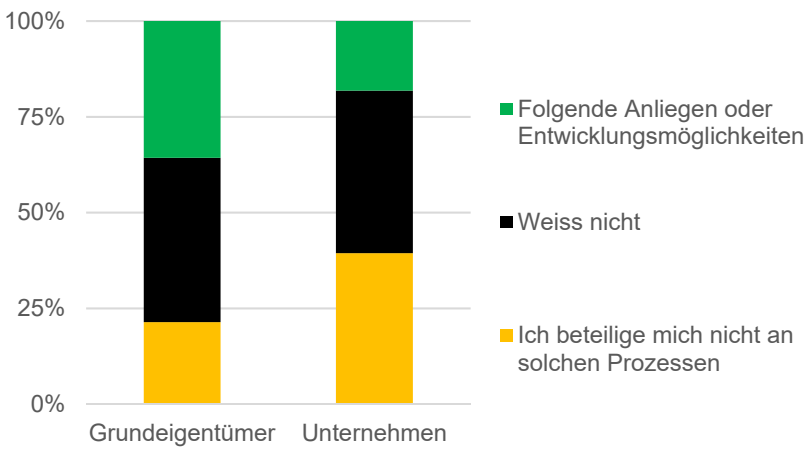
Anliegen für Planungsprozesse

In einem dritten Frageblock konnten die Befragten Stellung zu kooperativen Planungsprozessen nehmen, z.B. zu parzellenübergreifenden Arealbetrachtungen.Die Grundeigentümer sind grundsätzlich offener, sich an kooperativen Planungsprozessen zu beteiligen als die befragten Unternehmen. In beiden Gruppen haben sich viele dazu auch (noch) keine Meinung gebildet.
Beide konnten Anliegen einbringen, die aus ihrer Sicht berücksichtigt werden müssten, damit sie sich an der Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung beteiligen.

Eigentümer nannten:
- Ergebnisoffenheit
- Zusätzliche Parkplätze, Bahnanschluss
- Ähnliche Zeitvorstellung zur Entwicklung
- Verdichtetes Bauen und flexiblere Grenzabstände

Unternehmen nannten:
- Grösstmögliche Flexibilität im Baubereich
- Zusätzliche Parkplätze und bessere ÖV-Verbindungen
- Gastronomische Angebote

Abb. 21: Welche Anliegen müssten aus Ihrer Sicht berücksichtigt und welche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sein, damit Sie sich an der Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung beteiligen würden?

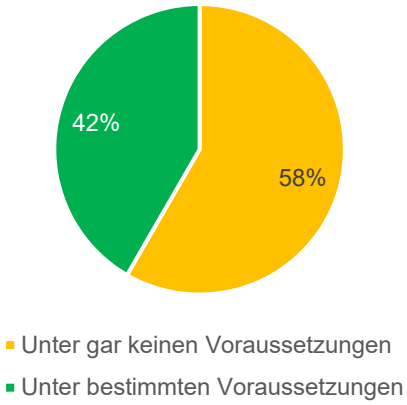


4. Planungsprozesse
Bereitschaft für Arrondierungen

Die Grundeigentümer wurden gefragt, unter welchen Voraussetzungen sie bereit für eine Arrondierung von Parzellen wären. Eine Mehrheit würde sich nicht an einer Zusammenlegung oder an einem Parzellenabtausch beteiligen. Die Minderheit würde sich unter folgenden Voraussetzungen darauf einlassen:

- Bei Realersatz.
- Bei intakten Entwicklungsmöglichkeiten.
- Es müsste eine Win-Win-Situation sein.
- Wenn die Rahmenbedingungen gleichbleiben oder für den Eigentümer verbessert werden.

Abb. 22: Unter welchen Voraussetzungen wären Sie bereit für eine Parzellenzusammenlegung oder einen Parzellenabtausch?

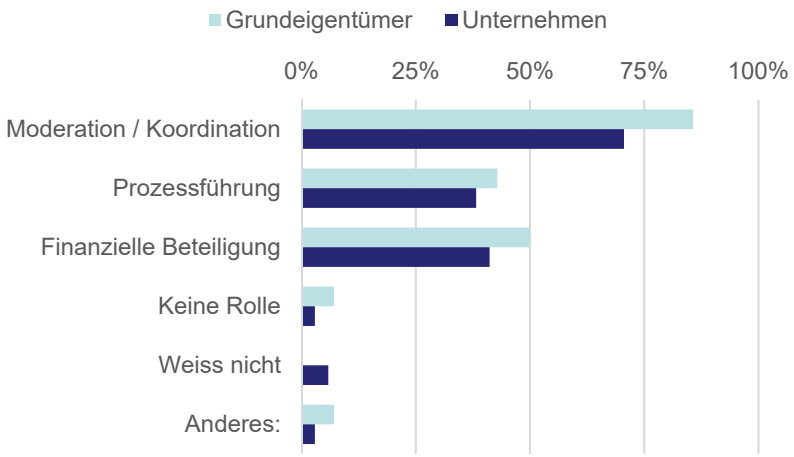


4. Planungsprozesse

Anliegen für Planungsprozesse

Grundeigentümer und Unternehmen wurden auch gefragt, welche Rolle aus ihrer Sicht die öffentliche Hand bei einer kooperativen Arealentwicklung übernehmen sollte. Zu dieser Frage decken sich die Einschätzung der Befragten relativ gut. Die Mehrheit ist der Meinung, die öffentliche Hand müsste eine Rolle in der Moderation und Koordination übernehmen. Fast die Hälfte ist der Ansicht, dass sich die öffentliche Hand finanziell an einer solchen Planung beteiligen müsste und etwas weniger meinen, dass die öffentliche Hand bei einer kooperativen Planung die Prozessführung übernehmen sollte. Fast niemand gibt an, dass die öffentliche Hand keine Rolle spielt. Einzelne Meinungen sind, dass die öffentliche Hand Infrastrukturen bereitstellen sollte.

Abb. 23: Welche Rolle müsste Ihrer Ansicht nach die öffentliche Hand bei einer gemeinsamen Arealentwicklung übernehmen?



- Unternehmen: Bereitstellen der notwendigen Infrastruktur
- Eigentümer: finanzielle Beteiligung bei der Bereitstellung von ÖV

4. Planungsprozesse
Anliegen an kooperative Planungen

Die Grundeigentümer wurden gefragt, was für sie wichtige Aspekte für die Zusammenarbeit und Planungssicherheit sind. Die Mehrheit ist sich einig, dass auf beiden Seiten Gewinne entstehen müssen. Für mehr als die Hälfte wäre eine gemeinsame Absichtserklärung oder Zielvereinbarung eine Voraussetzung. Für die Hälfte sind auch stabile Spielregeln und Rahmenbedingungen wichtig. Etwas weniger stark gewichtet wird ein überschaubarer Zeithorizont in der Planung sowie Ausstiegsmöglichkeiten aus dem Prozess.

Die Grundeigentümer wurden auch nach der Bereitschaft zur finanziellen Beteiligung an einem kooperativen Planungsprozess, der ca. 3 bis 5 Jahre dauern würde, befragt. Der Betrag würde in Tranchen anfallen, wobei nach jedem Schritt gemeinsam entschieden würde, ob der nächste Planungsschritt ausgelöst wird. Viele Grundeigentümer wollten sich dazu nicht äussern. Wenige nannten Beträge zwischen 5’000 und 20’000 Franken. Andere Meinungen waren, dass die Finanzierung Aufgabe der Stadt Baden sei oder fallweise mit dem Eigentümer geklärt werden müsste.

Abb. 24: Was wäre für Sie wichtig für die Zusammenarbeit und Planungssicherheit, damit ein kooperativer Planungsprozess gelingt?

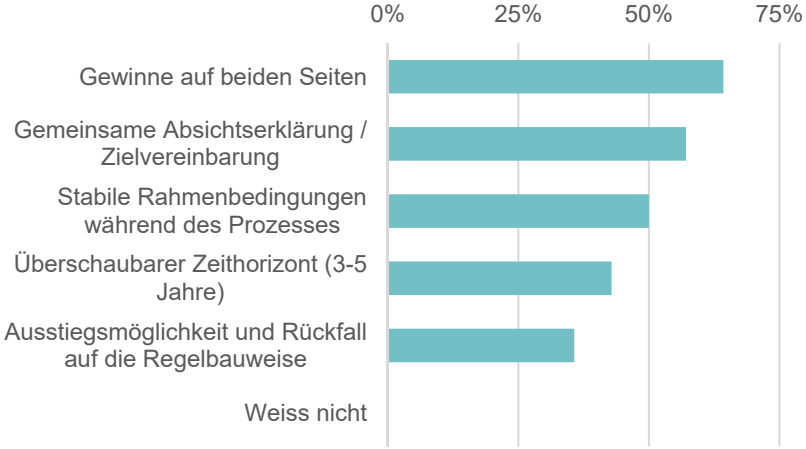
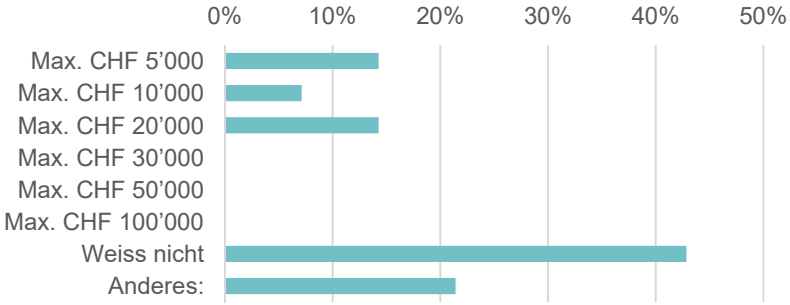


Abb. 25: Wie viel finanzielle Mittel würden Sie maximal in einen kooperativen Planungsprozess einbringen?



5. Erkenntnisse aus der Befragung

Folgende Erkenntnisse lassen sich ziehen:

Positionierung:

- Die Arbeitszone kann für Unternehmen mit dem Einzugsgebiet für Fachkräfte aus dem Reusstal und die gute Erreichbarkeit von Bahnhof Baden her und der Autobahn, der Überschaubarkeit sowie der Ruhe und Naturnähe positioniert werden. Das überschaubare Arbeitsplatzgebiet ermöglicht es, rasch Netzwerke aufzubauen.
- Grundeigentümer schätzen die Attraktivität des Gebiets – aufgrund des hohen Leerstands – pessimistischer ein. Die gesamtheitliche Vermarktung der Arbeitszone könnte sie in der Gewinnung von Unternehmen als Mieter unterstützen.

Anbindung:

- Die fussgängerfreundliche Querung der Mellingerstrasse ist ein zentrales und eindeutiges Anliegen
- Die ÖV-Anbindung wird von Grundeigentümern schlechter bewertet als von den Unternehmen vor Ort.
- Die Anbindung an das Zentrum Badens und die Nachbargemeinden ist angesichts der hohen Zahl an Pendlern aus dem nahen Umfeld sowie den Umsteigern am Bahnhof Baden zentral, damit die Unternehmen gute Fachkräfte gewinnen können.
- Die Erreichbarkeit mit dem Auto wird aufgrund der nahen Autobahnzufahrt als gut eingeschätzt.

Entwicklung Galgenbuck

- Mit der Bebauung des Galgenbucks besteht die Chance auf ein grösseres Versorgungsangebot für die Arbeitszone. Notwendig ist allerdings eine gute Fussgängeranbindung über die Mellingerstrasse. Die Entwicklung des Galgenbucks wird von den Unternehmen begrüsst, wenn die Auto- und ÖV-Anbindung gut geplant wird.

Zukunft der Arbeitszone

- Bei der Hälfte der befragten Unternehmen ist mit einem Wachstum zu rechnen. Dies ist eine Chance für die Grundeigentümer, in ein attraktiveres Angebot und mehr Flächen zu investieren.

5. Erkenntnisse aus der Befragung

- Zurzeit werden kaum Synergiemöglichkeiten mit dem Kantonsspital und dem Segelhof gesehen.
- Die zukunftsorientierten Vorstellungen gehen in Richtung stärkere Mischnutzung mit Freizeit- und Unterhaltungsangebot. Dies im Sinne einer höheren Attraktivität des Gebiets sowie besserer Anbindung an das Umfeld und die benachbarten Gemeinden.

Netzwerke und Entwicklungsvorstellungen

- Die Grundeigentümer kennen sich untereinander relativ schlecht. Wenn eine Dynamik im Rahmen einer kooperativen Planung entstehen soll, müssen sie besser informiert, eingebunden und vernetzt werden.
- Es braucht ein gemeinsames Nutzungskonzept sowie eine Unternehmensansiedlungsstrategie, damit nachfrageorientiert Flächen entwickelt werden können. Nur so kann mit der bauliche Entwicklung auch ein attraktives Arbeitsplatz- und Wohnumfeld entstehen.

Rolle der Mischnutzung

- Dreiviertel der befragten Grundeigentümer stehen einer Mischnutzung mit Wohnungen grundsätzlich positiv gegenüber. Die Unternehmen äussern sich im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte kritischer.
- Die Nutzungsdurchmischung spielt übergeordnet eine zentrale Rolle für die Entwicklung nach innen und trägt konkret zu einem attraktiven Arbeitsplatzumfeld bei. Sie ermöglicht den Grundeigentümern eine höhere Rentabilität der Liegenschaften. Dies kommt auch den Unternehmen als Mieter zugute, da in Flächen und Infrastrukturen investiert wird.
- In der Gewerbezone Dättwil besteht weiteres Potenzial für Freizeitnutzungen, das ausgeschöpft werden kann.
- Dabei soll die Funktion industriell gewerblicher Betriebe durch ein umfassendes Mobilitäts- und Erschliessungskonzept sichergestellt werden.

Wohnqualitäten in der Arbeitszone

- Die Gewerbezone Dättwil könnte einen wesentlichen Beitrag zu einem differenzierten und vielfältigen Wohnungsangebot leisten.
- Es besteht die Chance für ein nicht alltägliches Nischen-Wohnungsangebot (z.B. Loftwohnungen,

5. Erkenntnisse aus der Befragung

Attikas, Grosswohnungen für Wohngemeinschaften). Im Arbeitsplatzgebiet könnten Wohnungen mit kurzem Arbeitsweg, einem ungestörten Wohnumfeld, Aussicht aus oberen Geschossen sowie der Nähe zu Freizeitangeboten und Naherholungsgebieten entstehen. Die Wohnungen profitieren von der guten und raschen Erreichbarkeit des Bahnhofs Baden.

- Als Zielgruppen eignen sich unter anderem jüngere Menschen, zuziehende Fachkräfte aus dem Ausland oder jene, die etwas Spezielles suchen.
- Die Grundversorgung der Einwohner müsste mit der besseren Anbindung des Dorfes mit dem Fuss- und Veloverkehr und dem Bereitstellen von Versorgungsangeboten in der Arbeitszone sichergestellt werden.

Kooperativer Entwicklungsprozess

- Die befragten Grundeigentümer zeigen ein grösseres Interesse an einer kooperativen Planung als die Unternehmen. Sie verfügen als Investoren auch über mehr Handlungsmöglichkeiten. Viele Befragte haben sich noch keine Meinung zu dieser Frage gebildet. Es besteht Potenzial, weitere Interessierte von der Idee zu überzeugen und in den Prozess einzubinden.

Standortbezug und Dynamik in der Arbeitszone Dättwil

- An der Befragung haben grob zwei Gruppen von Unternehmen und Grundeigentümer teilgenommen: Ein Drittel, der bereits lange im Gebiet ansässig ist und zwei Drittel, die erst in den letzten Jahren Liegenschaften erworben oder sich als Unternehmen eingemietet haben. Dies bietet grundsätzlich eine gute Mischung an solchen, die gut verankert sind, einen starken Bezug zum Standort haben und diesen sehr gut kennen und solchen, die durch ihre eher kürzere Ansiedlungsdauer interessiert an einer Entwicklung sind.

6. Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des Raumentwicklungskonzepts

Handlungsmöglichkeiten ergeben sich für die Stadt Baden auf einer planerisch strategischen sowie auf einer inhaltlichen Ebene.

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

- Weiterführen der Information von Grundeigentümern und Unternehmen zu Entwicklungsabsichten. Viele der Befragten haben sich noch keine Meinung zu einem kooperativen Planungsprozess gebildet. Mit mehr Informationen erhalten sie eine breitere Entscheidungsbasis für eine Teilnahme.
- Erarbeiten einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung mit interessierten Grundeigentümern und Unternehmen.
- Schaffen der planerischen Voraussetzungen mit der BNO oder anderen verbindlichen Planungsinstrumenten für eine Mischnutzung.
- Kontakt mit dem Kanton bezüglich der Fussgängerquerung über die Mellingerstasse.

Auf einer inhaltlichen Ebene müssten in einem nächsten Schritt die Rahmenbedingungen für eine stärkere Mischnutzung unter Einbezug interessierter Unternehmen und Grundeigentümer geprüft werden. Dazu zählen:

- Skizzieren eines Erschliessungsplans: Trennung der gewerblichen Anbindung für gewerblich industrielle Betriebe sowie von Bereichen mit Mischnutzung mit Wohnen.
- Festlegen eines maximalen Wohnanteils in Anknüpfung an gut funktionierende Arbeitsplatzquartiere mit Wohnanteil: z.B. wird die Einwohnerdichte auf maximal 30% im gesamten Gebiet gesetzt. Auf der Ebene der Liegenschaft darf der Anteil bis zu 80% sein. Wer schneller ist, kann mehr Wohnanteil realisieren. Gewisse Gebiete könnten auch frei von Wohnen gehalten werden.
- Festlegen von groben Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen (z.B. nur in oberen Geschossen).
- Abklären des heutigen Spielraums für Umnutzungen von Büroflächen in Wohnungen.

Impressum

Befragungszeitraum:
September bis November 2018

Projektleitung Stadt Baden:
Monika Greber, Entwicklungsplanung

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

Inhaltliche Mitarbeit:
SKK Landschaftsarchitekten

18. Februar 2019