SKK Landschaftsarchitekten AG - Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1 - Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17 - admin@skk.ch
www.skk.ch

SKK Landschaftsarchitekten

REK Baden

Auftrag: 1785

Steckbrief Stadtteil Dättwil

Abb. 0.1 Einschätzung der Stadtteileigenschaften

Word Cloud mit den Antworten der befragten Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtteil Dättwil zur Frage «Was ist für Ihr Stadtteil charakteristisch?». Je grösser ein Wort geschrieben ist, desto häufiger die Nennung (Quelle: Zimraum, 2018).

1 Kurzbeschreibung Ist-Situation

Lage, kleinräumige Stadtteileinteilung und Beziehungen

Dättwil liegt zwischen dem Reusstal und dem Westhang des Heitersbergs an einer Seitenmoräne. Dättwil fusionierte 1962 mit Baden. Südwestlich der Badener Innenstadt, mit einer Distanz von rund 2km zum Zentrum, liegt das ehemalige Dorf Dättwil am Rande des Reusstals auf einer Geländeterrasse. Neben der topographischen Verengung zwischen dem Baregg und dem Waldhang südlich der Baldegg führt vor allem die querende Infrastrukturbaute der A1 mit ihren Zu- und Wegfahren zur einer starken räumlichen Zäsur zwischen Dättwil und dem angrenzenden Stadtteil Meierhof resp. in Richtung der Badener Innenstadt.

Das Siedlungsgebiet von Dättwil ist allseitig von Wald umgeben. Rund um den ehemaligen Dorfkern, welcher noch fragmentarisch erkennbar ist, sind zahlreiche Siedlungsstrukturen und Nutzungsbereiche entstanden, die kaum Bezug zueinander aufweisen. Die Trennung in einzelne Siedlungsfragmente wird durch die Infrastrukturen von Bahn- und Strassentrasses zusätzlich verstärkt. Südlich an das Siedlungsgebiet angrenzend befindet sich die Übergangszone Galgenbuck, die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Mit dem Entwicklungsrichtplan Galgenbuck sind die Weichen für die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes gestellt. In diesem neuen Siedlungsteil von Dättwil sollen künftig rund 2'000 Personen Wohnraum finden. Dättwil ist als Standort des Kantonsspitals und des Forschungszentrums Segelhofs der ABB sowie mit seiner grossflächigen Gewerbezone Täfern/Esp/Langacker ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet.

Bau- und Nutzungsstruktur

- Nach dem Bau des Kantonsspitals Ende der 70er- Jahre erfolgte im Stadtteil eine starke Bautätigkeit. Der dominierende Gebäudebestand ist auf die Bauperiode zwischen 1980 und 2000 zurückzuführen. Seit dem Jahr 2005 ist mit einer Zunahme von 19% ein markantes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Aus der Bauperiode der 80er Jahre stammen auch die beiden Gewerbegebiete im Langacker und Täfern.
- Ein-und Mehrfamilienhäuser sind die häufigsten Gebäudetypen.
- Im Segelhof dominieren Einfamilienhäuser.
- Ältere Gebäude (teilweise Baujahr vor 1919) im alten Dorfkern
- Die beiden Gewerbegebiete liegen etwas abseits und werden durch die Bahnlinie, resp. Kantonsstrasse vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt. Durch die räumliche Isolation und mit den grossvolumigen Gewerbebauten bilden sie einen eigenen Quartierteil.
- Grosse Vielfalt an Nutzungen: Wohn-, Gewerbe und Mischzone mit grossen OeB-Flächen

Freiraum

- Dättwil ist umgeben von gut durchwegten Wäldern, auch das Gewerbegebiet ist mit Fusswegen an den nahen Wald angeschlossen.
- Die Naturschutzzone um den Dättwiler Weiher trennt die Siedlungsstrukturen zwischen den Stadtteilen Meierhof und Dättwil.
- Begegnungsräume sind im alten Dorfkern und im Zentrum Husmatt vorhanden.
- Die zäsierende Wirkung der Autobahn erschwert die Erreichbarkeit der angrenzenden Freiräume.

Öffentlich zugängliche Nutzungen

- Schulstandort gegeben
- Infrastruktur für den täglichen Bedarf sind vorhanden (Zentrum Husmatt, Tankstellenshop).
- Durch die Nähe zum Kantonsspital und mit zwei Apotheken ist die medizinische Versorgung gewährleistet.
- Mit Spiel- und Fussballplätzen bei den Schulanlagen und den Sportanlagen Langacker und Esp sind Angebote für infrastrukturgebundene Aktivitäten gegeben. Diese werden durch das

Baregg-Center (Angebot für indoor Sport wie Tennis, Badminton, Billard oder Bowling) ergänzt. Unter der Autobahnbrücke der A1 befindet sich ein grosser Skatepark.
- Gewerbegebiet rund um den Jumbomarkt und das Baregg-Center sind über Dättwil hinaus relevant.
- Diverse Verpflegungsmöglichkeiten (Restaurants, Imbiss) sind vorhanden.

Erschliessungsgunst
- Anbindung an Nationalstrasse A1 mit Anschluss Baden-West
- Mellingerstrasse als direkte Verbindung in die Badener Innenstadt; Kapazitätsengpässe in HVZ
- Zugsverbindungen via S-Bahnhaltestelle Mellingen-Heitersberg oder Baden Bahnhof
- Gute öV-Anbindung (öV-Güteklasse (Kanton) A und B; Segelhof teils im C); Buslinien 3 und 7 im 15min-Takt sowie Postautolinien nach Baden, Mellingen oder Bremgarten.
- Kantonaler Veloweg nach Meierhof und Badener Innenstadt
- Innere Quartierserschliessung teilweise verkehrsberuhigt (Zubringerdienst)

Lärm
- Lärmbelastung entlang der Mellingerstrasse und Autobahn

Bevölkerungs- und Sozialstruktur
- 2017 wohnten in Dättwil 3'152 Personen, dies sind 16.1% der Stadtbevölkerung.
- Die Altersgruppen der 20 bis 39-Jährigen sowie der 40 bis 59-Jährigen sind mit je 30.3% am stärksten vertreten. Verglichen mit den gesamtstädtischen Durchschnitt sind die Kinder und Jugendlichen in Dättwil mit 21.0% stärker vertreten, die über 85-Jährigen mit 2.1% schwächer.
- Die Einkommensklasse 45'000 bis 100'000 ist in Dättwil am stärksten vertreten und liegt mit einen Anteil von 46.8% über dem gesamtstädtischen Schnitt von 37.6%
- Die Einwohnerdichte E/ha variiert zwischen 15 und 130, am häufigsten sind Einwohnerdichten von 70 bis 100 E/ha vorhanden.
- Der Wohnflächenanteil bewegt sich zwischen 45 und 64m^2 pro Person. Am häufigsten ist ein Wohnflächenverbrauch von 50m^2 pro Person vorhanden.

2 Stärken, Schwächen, Potenziale

Stärken

- Vielfalt in der Nutzung: Standort für Wohnen und Arbeiten; grosse Arbeitsplatzgebiete mit einer guten Verkehrsanbindung
- Wichtiger Standort für Infrastrukturen mit Bedeutung auf Stadtebene (Feuerwehrstützpunkt, Kantonsspital, Freizeitaktivitäten)
- Infrastruktur für den täglichen Bedarf vorhanden
- Nähe zu den landschaftsbezogenen Freiräumen und gute fussläufige Anbindungen der Freiräume

Schwächen

- Isolation der Nutzungscluster/ Quartiersteile aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und durch die starke Trennwirkung der Verkehrsinfrastrukturen
- Fehlende Querungsmöglichkeiten der National- und der Kantonsstrasse
- Verkehrliche Belastung Mellingerstrasse
- Distanz zum Badener Zentrum

Potenziale

- Unternutze Bahninfrastruktur
- Unmittelbar an die Siedlungsränder angrenzende Naherholungsgebiete
- Nähe zu Reuss und Limmat als übergeordnete Naherholungsräume
- Entwicklung Galgenbuck mit dem Potential für rund 2'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner
- Grundsätzlich grosses städtebauliches Entwicklungspotenzial der Gewerbezone Täfern/ESP/Langacker hin zu einem durchmischten Quartierteil mit einem hohen Anteil an Arbeitsplätzen und zusätzlichem Wohnanteil
- Verbesserung der Lärmsituation und der Verbindung der Quartierteile Segelhof und Dättwil Dorf im Rahmen künftiger Ausbauprojekte des ASTRA an der A1

3 Ergebnisse Bevölkerungsbefragung

Anlässlich der Erarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes für die Stadt Baden wurde im Frühjahr 2018 eine Bevölkerungsbefragung durchgeführt. Die Auswertungen für den Stadtteil Dättwil sind nachfolgend abgebildet. Die gesamte Auswertung der Bevölkerungsbefragung ist dem Grundlagebericht des Raumentwicklungskonzeptes beigelegt.

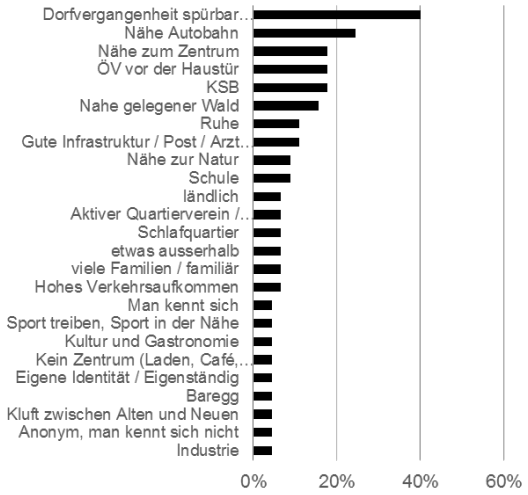

Abb. 3.1 Einschätzung der Stadtteileigenschaften
Antworten der Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtteil Dättwil auf die Frage «Was ist für Ihr Stadtteil charakteristisch?». In Dättwil ist für viele die Dorfvergangenheit noch spürbar, auch wenn heute die Dorfgemeinschaft nicht mehr deutlich wahrgenommen wird. Dem Dorfcharakter folgen pragmatische Eigenschaften wie die Nähe zur Autobahn, zum Zentrum und dass sich der ÖV vor der Haustür befindet. Dättwil wird auch durch das Kantonsspital geprägt und durch die Nähe zum Wald. (Quelle: Zimraum, 2018).

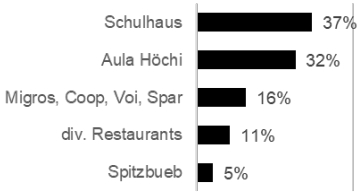

Abb. 3.2 Verortung Stadtteiltreffpunkte
Antworten der Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtteil Dättwil auf die Frage «Wo gibt es in Ihrem Stadtteil ein Zentrum, also einen Ort, wo man sich trifft?». Das Schulhaus und die Aula Höchi werden als Treffpunkte hervorgehoben (Quelle: Zimraum, 2018).

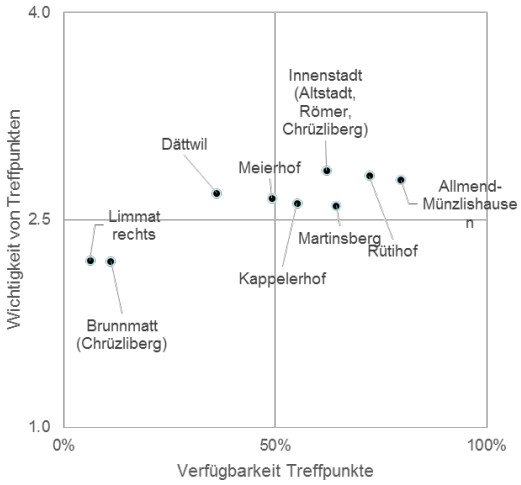

Abb. 3.3 Bedeutung von Treffpunkten
Die Darstellung setzt die Antworten auf die Verfügbarkeit von Treffpunkten (gibt es einen solchen?) und die Bedeutung solcher Treffpunkte (wie wichtig sind solche Orte?) in einen Zusammenhang. Es wird sichtbar, dass Treffpunkte dort, wo sie vorhanden sind, als wichtiger eingeschätzt werden als dort, wo weniger vorhanden sind (Quelle: Zimraum, 2018).

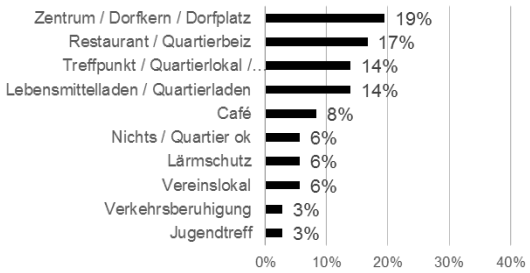

Abb. 3.4 Inputs für die Stadtteilentwicklung
In Dättwil fehlt es einigen Einwohnern an einem Dorfzentrum, Gastronomieangeboten, Läden und Treffpunkten. (Quelle: Zimraum, 2018).

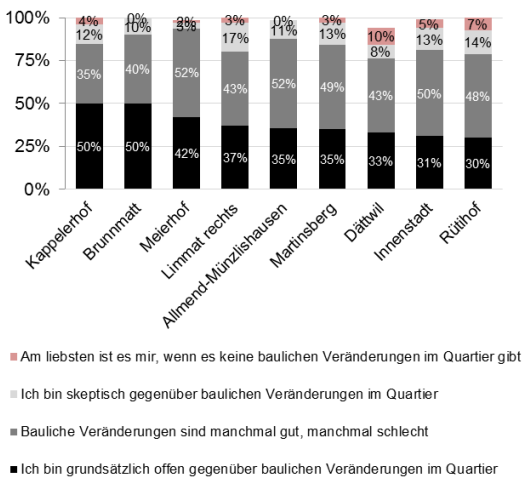

Abb. 3.5 Veränderungsbereitschaft im Stadtteil
Antworten der Bevölkerung auf die Frage «Wie stehen Sie gegenüber baulichen Veränderungen im Stadtteil?». Im Stadtteil Dättwil schätzen die Einwohner Veränderungen ambivalenter ein als in anderen Stadtteilen (Quelle: Zimraum, 2018).

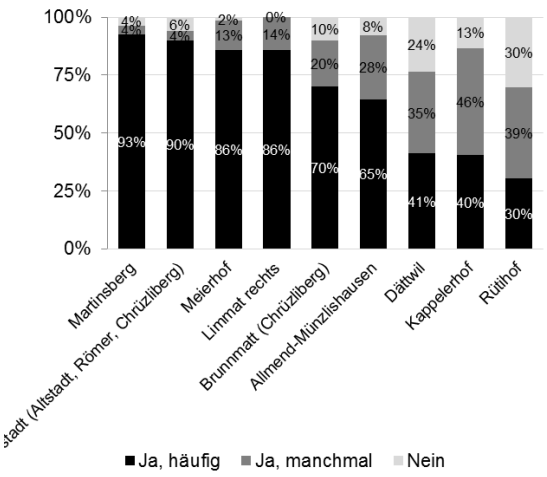

Abb. 3.6 Fussgänger- und Velowege in das Zentrum
Antworten der Bevölkerung auf die Frage «Gehen Sie zu Fuss oder mit dem Velo ins Stadtzentrum?». Im Stadtteil Dättwil geben trotz der etwas weiteren Entfernung zum Stadtzentrum 30 - 40 Prozent an, zu Fuss oder mit dem Velo zu gehen (Quelle: Zimraum, 2018).

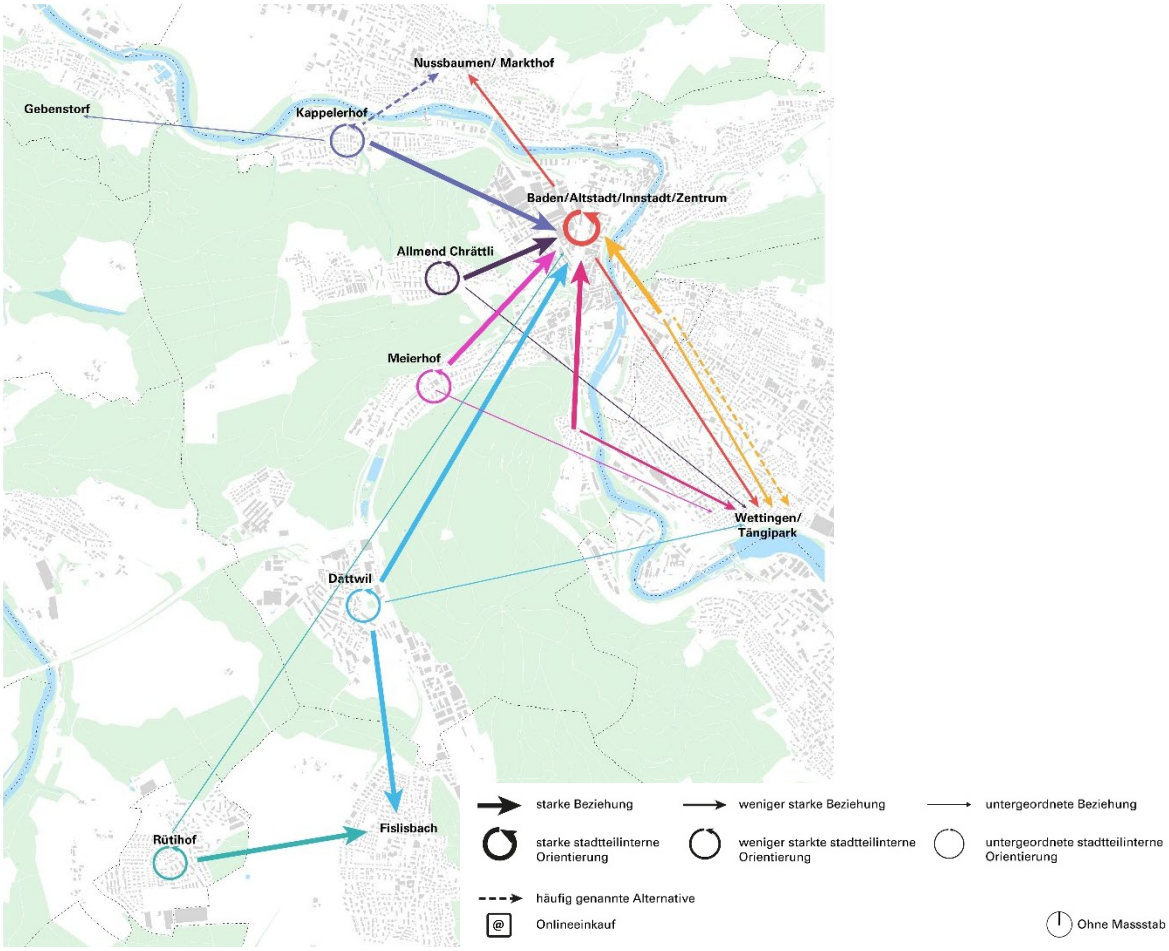

Abb. 3.7 Einkaufen für den täglichen Bedarf (1.Priorität)

Die Ergebnisse zeigen, dass sich mit Ausnahme von Dättwil und Rütihof die Einwohner aller Stadtteile für den täglichen Bedarf primär in die Innenstadt orientieren. Die Stadtteile Dättwil und Rütihof orientieren sich stärker nach Fislisbach (Quelle: SKK, 2018).

4 Impressionen

Abb. 2.1 Autobahnbrücke
Die Autobahnbrücke definiert den Übergang zwischen dem Stadtteil Dättwil und Meierhof. Sie ist sehr raumprägend. Unter der Brücke befindet sich ein Skatepark (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.2 Gewerbegebiet
Zum Stadtteil Dättwil zählen die grossen Gewerbegebiete im Langacker und Täfern. Durch ihre Lagen entlang der Einfallsachse nach Baden (Mellingerstrasse) prägen sie massgeblich das Erscheinungsbild von Dättwil (jedenfalls für den Automobilisten) (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.3 Gewerbegebiet im Langacker
Im Gewerbegebiet im Langacker gibt es noch acht Einfamilienhäuser, die noch vor der Entwicklung zu einem Gewerbegebiet erbaut wurden. Das Gewerbegebiet im Langacker ist jünger als dasjenige im Täfern(Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.4 Hofladen im Dorfkern
Der Dorfkern von Dättwil liegt etwas zurückversetzt von der Autobahn und Mellingerstrasse. Mit seiner noch weitgehend erhaltenen Struktur und Bausubstanz verfügt er über Charme und bildet einen starken Kontrast zu den Gewerbegebieten entlang der Mellingerstrasse (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.5 Bauernhaus im Dorfkern von Dättwil
Die ursprüngliche Dorfstruktur ist noch weitgehend erhalten (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.6 Wohnen in Dättwil I
Viele Wohnbauten in Dättwil stammen aus den Bauperioden 1981-2000 und ab 2001. Diese Mehrfamilienhäuser an der Hochstrasse sind eine Erweiterung des Dorfkerns und gemäss Insertionsdaten beliebt (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.7 Neues Zentrum?
In der Husmatt gibt es um einen Platz angeordnet einen Spar und weitere kleinere Detailhandelsgeschäfte (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.8 Wohnen in Dättwil II
Wohnbauten (Bauperiode ab 2001). Sehr verschachtelt und wenig durchlässig (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.9 Wohnen in Dättwil III
Reiheneinfamilienhäuser zwischen Eisenbahn und Dättwilerstrasse (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 2.10 Sportanlage Langacker
Die OeIB-Zone mit den Fussballfeldern wird von der Eisenbahnlinie zerschnitten und ist teilweise noch unüberbaut (Quelle: SKK, 2017).