

Baden Regio



# EXKURSIONSKONZEPT

Best-Practice-Beispiele „Innenentwicklung und Verdichtung“

# Allgemeine Informationen

## Einleitung

Ausgangslage  
und Ziel

Gemäss regionalem Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio soll dem (prognostizierten) Bevölkerungswachstum primär mit Innenentwicklung, Umstrukturierung und Verdichtung an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen begegnet werden. Bei der Umsetzung dieser Innenentwicklung und Verdichtung sind die Gemeinden gefordert. In quantitativer Hinsicht haben sie mitunter die Vorgaben des kantonalen Richtplans bezüglich der Mindestdichten (Einwohner pro Hektare) bis 2040 umzusetzen. In qualitativer Hinsicht sind insbesondere neue Qualitäten zu schaffen resp. bestehende weiter zu stärken und in Wert zu setzen. Dies stellt oft hohe Ansprüche an Prozess und Vorgehen. Die Exkursion bietet Gemeindevertretern, Fachleuten etc. die Möglichkeit, Best-Practice-Beispiele aus den Bereichen Qualität, Prozess und Instrument vertieft kennenzulernen.

## Inhalt und Ablauf

Inhalt

Das Exkursionskonzept zu Innenentwicklung und Verdichtung besteht aus einem Theorieteil (A) und einem Praxisteil (B). Im Teil A werden vier Best-Practice-Beispiele mit Fokus auf Prozesse und Instrumente vorgestellt. Im Teil B werden drei Best-Practice-Beispiele vor Ort besichtigt, welche eine hohe Siedlungsqualität schaffen konnten.

Weitere Informationen



Weiterführende Informationen zu den Best-Practice-Beispielen finden sich auf der Webseite von Baden Regio. Zudem sind die Dokumente auch beiliegendem Exkursionskonzept digital hinterlegt. Laden Sie für den Zugriff das Gratis-App *layar* auf Ihr Handy oder Tablet und scannen Sie die Symbole (vgl. links).

Ablauf

08<sup>45</sup> Uhr Eintreffen auf dem Campus Brugg-Windisch der FHNW, Kaffee

09<sup>00</sup>-09<sup>15</sup> Uhr Begrüssung und Einleitung

09<sup>15</sup>-10<sup>30</sup> Uhr **Teil A - Theorie**

- Zentrumsplanung Mägenwil
- Entwicklung Landstrasse Wettingen
- Zentrumsentwicklung Mutschellen
- Innenentwicklung und Verdichtung Neuenhof

Buseinstieg, Transfer

11<sup>00</sup>-16<sup>15</sup> Uhr **Teil B - Praxis** (inkl. Sandwichpause)

- Umnutzung Kunzareal Windisch
- Innenentwicklung und Verdichtung Turgi
- Überbauung Hinterdorf Koblenz

ca. 17<sup>00</sup> Uhr Rückkehr nach Brugg

Baden Regio



# EXKURSIONSKONZEPT

Teil A – Theorie

Best-Practice-Beispiele „Prozesse und Instrumente“

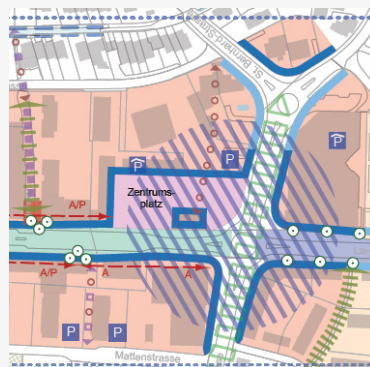
**Zentrumsplanung**  
Mägenwil (AG)  
(Wettbewerb)



In Mägenwil soll ein grosses, zumeist unüberbautes Gebiet in Bahnhofs- und Zentrumsnähe qualitativ entwickelt werden. Den zentralen Herausforderungen in Form der Festlegung von Nutzung, ortsbaulicher Struktur und Dichte wurde mit einem mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerb im Workshopverfahren mit drei Büros begegnet. Dieser partizipative Prozess führte zu vielen Lösungsansätzen und identifizierte Schlüsselemente. Das Resultat bildete die Grundlage für die Masterplanung.



**Entwicklung Landstrasse**  
Wettingen (AG)  
(Testplanung)



Die Entwicklung in Wettingen soll die Landstrasse als städtebauliches Rückgrat stärken, beleben und neue Aufenthaltsqualitäten schaffen. Im Rahmen einer Testplanung erarbeiteten vier interdisziplinäre Teams Entwicklungsperspektiven unter Berücksichtigung von Funktionen und Nutzungen, Freiraum, Verkehr und Städtebau. So wurde der Heterogenität und Vielfalt des Raums Rechnung getragen. Die Resultate des Prozesses wurden später in einen Masterplan überführt.

**Zentrumsentwicklung**  
Mutschellen (AG)  
(Regionaler Sachplan)



Auf dem Mutschellen, im Schnittpunkt von drei Gemeinden, soll ein neues Zentrum entstehen und der Verkehr reorganisiert werden. Deshalb wurde in einem kooperativen Prozess unter Mitwirkung von Region, Kanton und Grundeigentümern durch die Gemeinden ein regionaler Sachplan erarbeitet, welcher die Eckpunkte der weiteren Entwicklung behördenverbindlich festlegt. Dieses überkommunale Planwerk ist eine wichtige Grundlage für die künftige Entwicklung und stärkt die Zusammenarbeit der Gemeinden.



**Innenentwicklung und Verdichtung**  
Neuenhof (AG)  
(Studie)



Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beabsichtigte Neuenhof die Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen und die Wohnqualität in den bestehenden Siedlungsstrukturen zu erhöhen. Als Basis wurde dazu eine Studie in Auftrag gegeben. Diese zeigt exemplarisch für ein Quartier unter Mitwirkung verschiedener Akteure Verdichtungsstrategien und -potenziale auf und erörtert die Umsetzung der Innenentwicklung in der Nutzungsplanung.

Baden Regio



# EXKURSIONSKONZEPT

Teil B – Praxis

Besichtigung Best-Practice-Beispiele „Siedlungsqualität“

# Umnutzung Kunzareal Windisch (AG)

## Eckdaten

7'200 Einwohner (Gde)

Zentrumsgebiet

Zeitraum der Planung:  
2000-2017

Kontakt:  
HIAG Immobilien



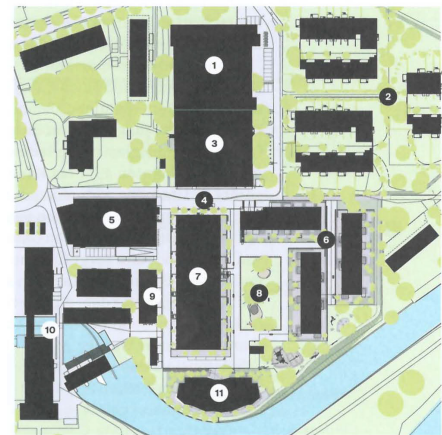
Wo früher eine Baumwollspinnerei war, entwickelt sich heute ein neues Quartier.

## Ausgangslage

Das Kunzareal in Windisch war rund 170 Jahre eine Baumwollspinnerei, bevor der Betrieb im Jahr 2000 endgültig eingestellt wurde. 2009 erwarb die HIAG Immobilien einen Grossteil des Areals, um daraus ein gemischtgenutztes Quartier mit 500 Einwohnern und 200 Arbeitsplätzen zu entwickeln.

## Meilensteine

HIAG Immobilien übernahm beim Kunzareal zum ersten Mal die Funktion des Arealentwicklers. Die ersten Planungsphasen waren zum Zeitpunkt des Arealerwerbs bereits abgeschlossen, lagen für das Areal doch bereits ein Masterplan, ein Gestaltungsplan und Baubewilligungen für drei Wohnbauprojekte vor. 2010 organisierte HIAG vier Architekturwettbewerbe für den Umbau der Spinnerei, zwei Neubauprojekte (Spinnerkönig, Feinspinnerei) und den Aussenraum. Heute sind die Teilprojekte Stegbünt, Spinnerkönig und Spinnerei III bereits realisiert. Beim Wohnraum setzt man auf einen Mix von Eigentums- und Mietwohnungen, wobei die Projekte unterschiedlich positioniert sind und so ein breites Publikum ansprechen.



- Kunzareal, Windisch AG
- 1 Rekrutierungszentrum
  - 2 Wohnüberbauung Stegbünt
  - 3 Parkhaus
  - 4 Heinrich-Kunz-Platz
  - 5 Businesspark
  - 6 Wohnüberbauung «Spinnerkönig»
  - 7 Wohnhaus Spinnerei III
  - 8 Quartierplatz
  - 9 Diesellokal
  - 10 Spinnerei I und II (Lofts)
  - 11 Wohnhaus «Feinspinnerei»

## Herausforderungen

Das gesamte Ensemble der Spinnerei steht unter kantonalem Umgebungsschutz und Einzelobjekte stehen zudem unter kommunalem Denkmalschutz. Daraus ergaben sich grosse Herausforderungen im Umgang mit der historischen Bausubstanz und einer verträglichen Ergänzung durch Neubauten. Eine weitere Herausforderung war der Umgang mit dem erwarteten Verkehrsaufkommen. Um dieses zu reduzieren, wurde für das Areal eine Obergrenze von 1'300 Autofahrten pro Tag festgelegt. Auch Hochwasser stellte auf dem Areal im Rheussknie eine Gefahr dar, welcher mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung begegnet wurde.

## Fazit

Die Entwicklung eines Areals dieser Grösse erfordert interdisziplinär erarbeitete Planungsgrundlagen auf Basis einer Gesamtkonzeption, den Einsatz qualitätssichernder Instrumente und eine etappenweise Umsetzung. Die historische Bausubstanz gibt dem Areal das industrielle Flair und hält die Vergangenheit lebendig.



## Innenentwicklung und Verdichtung Turgi (AG)



Hochwertige Verdichtung: Sprachheilschule (links) und Wohnüberbauung Neue Krone (rechts).

Die Gemeinde Turgi ist eine Agglomerationsgemeinde mit knapp 3'000 Einwohnern zwischen Baden und Brugg. Sie verfügt über eine hervorragende Erschliessungsqualität und eine ortsspezifische Identität. Letztere ist nicht zuletzt durch die vielen Zeitzeugen aus der frühindustriellen Siedlung geprägt. Die nachhaltige Aufwertung des Lebensraums mit Hilfe einer qualitativen Siedlungs- und Innenentwicklung wurde im Jahr 2002 mit dem Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes ausgezeichnet. Auch in den Folgejahren setzte die Gemeinde die Innenentwicklung und Verdichtung weiter sorgfältig um.

Grundlage der qualitativen Siedlungsentwicklung bilden in Turgi das Leitbild und die darauf abgestimmte Nutzungsplanung. Diese sichert beispielsweise den Ortskern als Gesamtstruktur und das ehemalige Spinnereiareal in einer Spezialzone, wobei Umgestaltungen ein Gesamtkonzept bedingen. Die Gemeinde hat sich auf diese Weise ein Mitspracherecht bei zukünftigen Planungen und Entwicklungen gesichert. Diese Strategie erwies sich als gutes Mittel für den Erhalt und die zweckmässige Erneuerung und Ergänzung der Siedlungsstruktur. Besondere Bedeutung kam dabei auch dem sorgfältigen Umgang mit dem Bestand bzw. den schutzwürdigen und unter Schutz gestellten Objekten zu.



Das historische Ortsbild wurde umsichtig mit Neubauten erweitert.

Die grösste Herausforderung bestand in der Inwertsetzung der Erschliessungsqualität und der Umsetzung einer massvollen und umsichtigen Innenentwicklung und Verdichtung vor dem Hintergrund der Wahrung des historischen Ortsbilds und der identitätsstiftenden, geschützten Objekte.

Eine auf das Leitbild im Sinne einer Gesamtschau ausgerichtete Nutzungsplanung und ein sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Struktur und Zeitzeugen bildete nicht nur die Grundlage für eine Innenentwicklung und Verdichtung, sondern hat insbesondere auch zur Schaffung neuer Qualitäten beigetragen.

### Eckdaten

3'000 Einwohner (Gde)

Urbane  
Entwicklungssachse

Zeitraum der Planung:  
1987-2015

Kontakt:  
Gemeinde Turgi

### Ausgangslage

### Meilensteine

### Herausforderungen

### Fazit



# Überbauung Hinterdorf Koblenz (AG)

## Eckdaten

1'600 Einwohner (Gde)

Ländliche  
Entwicklungsachse

Zeitraum der Planung:  
um 1985

Kontakt:  
Gemeinde Koblenz



Dörfliche Strukturen im ländlichen Koblenz.

## Ausgangslage

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts löste sich der alte Dorfkern von Koblenz auf: Das Schul- und Gemeindehaus, die Kirche, der Friedhof und mehrere Bauernhäuser wurden umgesiedelt. Im Ortskern wurde so eine rund 5'200m<sup>2</sup> grosse Parzelle frei und eröffnete die Chance auf eine Sanierung und Wiederbelebung des alten Dorfes unter Erhaltung und Wiederherstellung des Dorfbildes.

## Meilensteine

Die ursprünglich angedachten Wohnblöcke als Spekulationsprojekte konnten dank der Initiative und Stifung von A. Stoll, einem ansässigen Unternehmer, verhindert werden. Dieser strebte eine individuellere, für das Ortsbild verträgliche und parzellenübergreifende Lösung an und beauftragte deshalb einen Architekten mit der Entwicklung eines Vorzeigemodells für eine verdichtete Wohnsiedlung. Diese stiess auf grosse Akzeptanz, worauf nach einer Änderung der Bauordnung im Jahr 1985 die Baubewilligung erteilt wurde. Es entstanden 21 Wohneinheiten mit eigenem Charakter, welche sich durch traditionelle Bauweise Vorbildlich ins Dorfbild einpassten. Die Überbauung Hinterdorf war ausserdem der Auslöser für weitere ortsbildgerechte Sanierungen im Dorfkern.



Die verdichtete Wohnsiedlung fügt sich gut ins Ortsbild ein und stärkt das Zentrum.

## Herausforderungen

Die Herausforderung bei diesem frühen Verdichtungsprojekt bestand im Widerstand gegen die Spekulationen und in der Entwicklung eines parzellenübergreifenden Gesamtkonzepts. Eine weitere Herausforderung bestand in der Einpassung der Gebäude ins bestehende Ortsbild und in der Stärkung des Zentrums.

## Fazit

Die qualitative Entwicklung konnte nicht nur den Dorfkern sanieren, wiederbeleben und verdichten, sondern war zusätzlich auch ein Anstoss für weitere hochwertige und ortsbildgerechte Sanierungen in Koblenz.

