

PLANUNG & STÄDTEBAU



Im warmen Licht des alten Kinos diskutieren: Philip Doka, Wetter Immobilien, Andreas Schneider, Professor für Raumentwicklung, Rahel Marti, Hochparterre, Eric Honegger, Baubüro Insitu, und Markus Schneider, Vizeamann und Bauvorsteher von Baden (v.l.n.r.).

Planung & Städtebau

«DIE BADENER GIT'S! DIE LÜÜT SIND DA!»

Text: Rahel Marti / 19.05.2015 08:43

Foto: Julia Naegeli

Was macht eine gelungene Arealentwicklung aus? Wo und wie kann die Stadt Baden solche Projekte fördern? Fünf Minuten vor dem Anpfiff zu Hochparterres Städtebau-Stammtisch ist das ehemalige Kino Royal in Baden noch fast leer. Kein Wunder: Draussen lockt ein lauschiger Abend. Dann aber strömen doch noch gut achtzig Badener und Badenerinnen loyal ins Royal und beweisen dem Stadtlabor ihre Treue.

Es ist Mittwoch, der 13. Mai 2015, und der dritte und letzte Abend der Podiumstrilogie «Alles immer überall. Was heisst schon urban.» Der Titel klingt lakonisch, doch dem Stadtlabor – das sind die Architektin Daniela Dreizler und die Architekten Marc Angst und Peter Heusler – ist es ernst: Sie wollen die Stadt- und damit auch die Arealentwicklung in der aargauischen Kleinstadt breiter, öffentlicher, kritischer diskutieren.

Am ersten Abend gelang das schon recht gut. Unter der Leitung von «Werk, Bauen und Wohnen»-Redaktor Tibor Joanelly diskutierte am 12. März 2015 eine illustre Runde darüber, wer Stadtplanung eigentlich macht. Die Gäste: Martin Hofer, Wüest&Partner, Hannes Streiff, Einwohnerrat, Heidi Berger Burger, Architektin, und Jarl Olesen, Leiter Planung und Bau in Baden. Am zweiten Abend, am 16. April 2015, sprach der Badener Journalist Urs Tresp mit seinen fünf Gästen darüber, warum sie Baden lieben und was es dazu braucht, sich in einer Stadt wohlfühlen. Mit dabei dieses Mal: Billa Sibylle Ciarloni, Badener Autorin, Robert Sailer, Citycom Baden, Philipp Klaus, Zürcher Wirtschafts- und Sozialgeograf, Thomas Lütolf, Standortmarketing Baden und Vesna Tomse, Zürcher Stadtsoziologin und -campaignerin.

Die Guerilleros aus Cham

Der dritte und letzte Abend beginnt mit einem guten Beispiel. Xaver Inglin erzählt von der

Planung des Papier-Areals in Cham. Das 11 Hektar grosse Gelände der Cham Paper Group wird für neue Nutzungen frei. Die Gemeinde handelte mit der Cham Paper Group einen kooperativen Prozess aus, es gab öffentliche Workshops und Ideen daraus flossen in die Testplanung ein (ausgewählt wurde das Projekt von Albi Nussbaumer Architekten, Zug, und Roger Boltshauser Architekten, Zürich, sowie Appert Zahlen Landschaftsarchitekten, Cham).

Xaver Inglin jedoch ist unter jenen Chamerinnen und Chamern, denen dieses Top Down-Verfahren nicht genügt. Sie gründen den Verein «Papierisch» und mischen sich ungefragt in die Planung ein. Sie wollen nicht einfach zusehen, wenn das ausgewählte Projekt gebaut und dann mit rentablen Mietnutzungen gefüllt wird. Sie stellen Tafeln auf dem Areal auf, um Wünsche zu notieren, organisieren Gespräche und hecken künftige Nutzungen aus. Nichts Abgehobenes, so konkret wie möglich. Bereits gibt es einen übergrossen Sandkasten auf einem alten Parkplatz, Kinoabende und Flohmärkte. Zurzeit besprechen «Papierisch» und die Cham Paper Group, ob aus dem «Langhuus» ein Kulturbetrieb werden könnte. Alles beste niederschwellige Angebote, um die Chamerinnen mit dem Areal vertraut zu machen. Papierisch sei eine Art Guerilla-Gruppe, welche die Cham Paper Group zurzeit gewähren lasse, meint Inglin. «Wie entsteht ein lebenswertes Quartier?», fragt er zum Schluss und gibt die Antwort selbst: «Indem WIR es entstehen lassen!»

«Schwierig ist, wenn man...»

Dann folgt der Städtebau-Stammtisch. Mit Guerilleros hätten sowohl Markus Schneider, Badens Vizeammann und Bauvoresther, wie auch Philip Doka, Projektentwickler und Leiter der Badener Firma Wetter Immobilien, ihre Mühe. Selbstverständlich wolle man die Bevölkerung einbeziehen. «Aber man darf keine unerfüllbaren Versprechen provozieren, das endet im Frust.»

In Baden sind viele Areale in Bewegung: Bäderquartier, Brisgi, Belvédère, Müllerbräu, Post-Areal, Axpo-Areal, Verenaäcker oder Galgenbuck in Dättwil, um nur einige zu nennen. Fast überall sei die Planung für eine Beteiligung wie in Cham schon zu weit, stellt Vizeammann Schneider fest, bis auf den Galgenbuck, allenfalls. Genau dies kritisiert Planungsexperte Andreas Schneider: «Nur bei drei Projekten der letzten Jahre bezog die Stadt die Bevölkerung ein, bevor geplant wurde.» Schneider arbeitete vor zwei Jahrzehnten selbst als Stadtplaner in Baden und ist heute Professor für Raumentwicklung an der Hochschule Rapperswil.

Auf einer grünen Wiese wie dem Galgenbuck sei es schwierig, eine Beteiligung zu starten, meint Philip Doka: «Da gibt es kein Identifikationspotential wie auf einer Industriebrache». Eric Honegger, Architekt und Arealentwickler beim Basler Baubüro Insitu, widerspricht: «Schwierig ist, wenn man zuerst alles plant und baut und erst dann nach Nutzern sucht – dann geht es 20 Jahre Jahre, bis Leben einzieht.»

Harsch kritisiert wurde das Areal Belvédère, eine grüne, zentral gelegene Wiese, die die Stadt nach einem Investorenwettbewerb an Wetter Immobilien im Baurecht abgibt. Der rigide städtische Gestaltungsplan lässt 40 Eigentumswohnungen mit teils 160 Quadratmetern Fläche entstehen. Eine verpasste Chance statt kluger Verdichtung, meint Andreas Schneider.

Gerade der Gestaltungsplan biete einer Stadt den Spielraum, um eine Planung zu beeinflussen und zum Beispiel einen partizipativen Prozess zu fordern, meint Eric Honegger. Markus Schneider räumt ein, dass diesem Vorgehen nichts im Wege stehe. Wann also steht hier die erste «Kalkbreite»? Warum geht ein Investor wie Philip Doka nicht solche neuen Wege? «Neue Modelle scheitern auch daran, dass die Banken sie nicht mittragen wollen», gibt Doka zu bedenken. Markus Schneider ergänzt: «Projekte von der Art und Grösse einer Kalkbreite gibt es zurzeit nicht. Aber immerhin kleinere interessante wie zentral gelegene Wohnungen für alte Menschen oder für Studierende.»

Wer nimmt schon freiwillig weniger Rendite in Kauf? «WIR!»

Was braucht es, damit private Arealentwicklungen auch zur Urbanität beitragen, statt nur wenigen zu nutzen? Nun, öffentliche Erdgeschosse gehören heute zum guten Ton, aber nicht

selten stehen sie leer. Investoren bevorzugen etwa Kleider- oder Schuhläden, die hohe Mieten bezahlen können. Davon gibt es dann Massen, die Vielfalt aber bleibt auf der Strecke. Auch wenn er das bedauert, meint Philip Doka: Kein Investor mache hier den ersten Schritt. Niemand gehe voraus und verzichte zugunsten einer vielfältigeren Stadtentwicklung freiwillig auf eine hohe Rendite. Klug wäre es, eine Innenstadt wie ein Einkaufszentrum zu organisieren: Frequenzbringer, etwa Grossverteiler, zahlen weniger Miete, Frequenznutzer dagegen mehr. Ausgeglichen werde über einen Fonds. Solche Umverteilungsmodelle scheiterten aber an den «Systemgrenzen» der Parzellen. Vielleicht könnte die Stadt mit Steuererleichterungen arbeiten und damit jene belohnen, die zur Stadtvietalt – oder in seinen Worten: zur «Stadtrendite» – beitragen, schlägt Eric Honegger vor. «Normale Investoren tragen nicht aus Goodwill zu einer bunteren Innenstadt bei. Das führt aber zu Shoppingwüsten und schliesslich zu Liegenschaften, die an Wert verlieren.» Wichtig sei das Vorgehen in kleinen Schritten, etappenweise, und immer erst zu bauen, wenn Nutzer feststünden. «Man muss als Arealentwickler die Nutzung «kuratieren»: Wer passt an den Ort? Und was passt dazu?»

Gerade Baden bietet für solches «Kuratieren» spannende Substanz. Baden ist ein begehrter Wohn- und Arbeitsort. Vor allem aber ist die urbane Szene lebhaft. Eindrücklich beweist dies das Royal selbst: Ein kleiner Verein stellt im alten Kino seit vier Jahren eine überaus vielfältige, qualitätvolle kulturelle Zwischennutzung auf die Beine. Es weht ein vifer Geist.

Das Stadtlabor – Daniela Dreizler, Peter Heusler und Marc Angst – wünscht sich offene Debatten und vor allem mehr mutige Projekte für dieses lebhaftes Baden. Welche Bilanz ziehen sie nach den drei Abenden? Alle waren gut besucht, sagt Marc Angst erfreut. «Stadtentwicklung interessiert. Die Leute wollen informiert sein und mitreden.» Doch warum werden in Baden – zum Beispiel – beim Wohnungsbau keine Genossenschaften oder Baugruppen bei Baurechtsvergaben gefördert und damit Neues ausprobiert? «Wir wollen keine blutleere Büro- und Wohnstadt. Wir wollen dem Baden, das wir lieben, Sorge tragen.» Investoren, die freiwillig weniger Rendite akzeptierten, gebe es vielleicht nicht – freiwillige Badenerinnen und Badener, die sich für eine vielfältige Stadt engagierten, hingegen schon.

Ähnlich schliesst Patti Basler. Ihre Wortakrobatik sorgt an allen drei Abenden für einen finalen Paukenschlag: Poetisch und doch präzise und trüf. «Es bruucht Lüt, wo freiwillig und freisinnig gäh wänd und nid nume näh wänd. – Aber wer wär dänn de Clown, wo freiwillig schafft, meh schafft und weniger Gäld nimmt? Wer isch dä, wo freiwillig für wenig Geld sogenannt «kulturelle Mehrwert generiert»? – – Ich! Zum Biispiel! Mir! Die vom Stadtlabor und die vom Royal! Die Badener gits! Die Lüüt sind da!»

Mit freundlicher Unterstützung von Velux.