

Mobilitätskonzept Wohnsiedlung Gartenstrasse in Baden

9. April 2015

1. Ausgangslage

1.1 Projekt

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern mit Sitz in Wettingen – kurz Lägern Wohnen – wird die Häuser Gartenstrasse 14, 16, 18 und 20 in Baden durch einen Neubau ersetzen. Das Projekt mit einem etwas unkonventionellen Wohnungsstil ist primär auf Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgerichtet. Die Zielmieten sollen einer breiten Bevölkerungsschicht das Wohnen zu tragbaren Bedingungen in der Innenstadt ermöglichen.

Die Wohnungen des Altbaus verfügen über keine eigenen Autoabstellplätze. Dies war aufgrund der sehr zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr nie ein Nachteil bei der Vermietung. Die Mehrzahl der Mieter verfügte in der Vergangenheit über kein eigenes Auto. Die Genossenschaft stellt weiter fest, dass auch in anderen, dezentraleren Siedlungen eine nicht unwesentliche Anzahl von Haushalten über kein eigenes Auto verfügt. Zu diesen Bewohnern zählen nicht nur Rentner, die aufgrund des fortgeschrittenen Alters vernünftigerweise das Autofahren aufgegeben haben. Neben Jugendlichen gibt es auch Familien mit Kleinkindern, die aus Überzeugung und nicht wegen fehlender finanzieller Mittel kein eigenes Auto besitzen. Im gelegentlichen Bedarfsfall greifen diese Personen in der Regel auf das bewährte Mobility Carsharing zurück.

Die Genossenschaft ist überzeugt, dass für die relativ kleine Anzahl von 19 neu zu erstellenden Wohneinheiten an der Gartenstrasse genügend Interessenten ohne eigenes Auto vorhanden sein werden. Sie hat sich daher entschieden, nachdem die entsprechenden baugesetzlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, eine kleine autofreie Wohnsiedlung zu erstellen.

1.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Baden unterzog die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einer Teilrevision, welche per 11.2.2015 rechtskräftig geworden ist. Im Rahmen dieser Teilrevision wurde mit dem § 62 die Voraussetzung für autofreies Wohnen geschaffen (siehe Anhang III). § 62 verpflichtet unter anderem zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, was mit vorliegendem Dokument erfolgt.

2. Verkehrstechnische Situation

2.1 Lage

Der Plan in Anhang I zeigt die zentrale Lage der Liegenschaft Gartenstrasse. Die Parzelle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Merker-Areals und grenzt direkt an das Parkhaus Gartenstrasse. Da etwas von der Einmündung der Gartenstrasse in die stark befahrene Bruggerstrasse zurückversetzt, beschränkt sich die Lärmbelastung hauptsächlich auf den Betrieb im angrenzenden Parkhaus und den Verkehr auf der Gartenstrasse. Die Luftlinienentfernung zum Bahnhof Baden beträgt rund 300 m.

2.2 Fusswegverbindungen

Die Fussweg-Verbindung von der Liegenschaft zum Bahnhof führt entlang der Gartenstrasse und quert die Bruggerstrasse, bevor man über sehr kurze Teilstücke der Stadtturm- und Dynamostrasse zum Langhaus gelangt, das entlang des Bahntrassees steht. Die Verbindung ist stufenlos und misst rund 350 Meter. Es sind nur minimale Höhenunterschiede zu überwinden und die Querung der Bruggerstrasse ist dank mehreren mit Ampeln bestückten Fussgängerstreifen komfortabel und sicher möglich.

2.3 Veloverkehr

Der Veloroutenplan der Stadt Baden in Anhang II zeigt die verschiedenen Achsen und deren Klassierung. Die direkt an die Gartenstrasse anschliessende Bruggerstrasse verfügt über einen Radstreifen und wird von der IG Velo als gute Strecke klassifiziert. Gut klassiert sind zudem die weiteren Routen in der Innenstadt sowie die Strecken in den Kappelerhof und nach Wettingen. Kritisch beurteilt werden die Wege nach Neuenhof und Dättwil im Bereich Schulhausplatz sowie auf der Mellingerstrasse. Mit der Sanierung des Schulhausplatzes ab Sommer 2015 dürfte sich dort eine Verbesserung der Veloverkehrssituation einstellen.

2.4 Anbindung an Öffentlichen Verkehr

Der in wenigen Gehminuten erreichbare Bahnhof Baden verfügt über gute Zugsanbindungen in die Zentren von Aarau, Basel, Bern, Olten und insbesondere nach Zürich sowie über S-Bahnanschlüsse Richtung Zürich und Brugg. Er ist auch der Knotenpunkt der RVBW-Bus- und Postautolinien.

Auf halber Gehdistanz zum Bahnhof liegt die RVBW-Bushaltestelle Gartenstrasse, die von den Bussen der Linien 6 Richtung Rütihof und 7 Richtung Kantonsspital bedient wird. Etwa in gleicher Entfernung wie der Bahnhof liegt die Haltestelle Trafo. Dort ist ebenfalls der Zustieg zur Linie 6, jedoch in die Gegenrichtung bzw. nach Untersiggenthal möglich. Weiter halten die Busse der Linie 1 nach Gebenstorf und Linie 4 in den Kappelerhof.

2.5 Mobility-Carsharing

An der Bruggerstrasse 37, die in rund 100 Meter Entfernung bzw. gleich um die Ecke liegt, ist bereits ein Mobility-Standort etabliert.

2.6 Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten)

Supermärkte mit einem grossen Sortiment findet man im Untergeschoss des Bahnhofes sowie unmittelbar angrenzend. Der grösste und täglich geöffnete Coop Supermarkt der Stadt Baden liegt im westlichen Untergeschoss des Bahnhofs. An der gegenüberliegenden Bahnhofstrasse findet man sowohl die grösste Migros Filiale der Stadt wie auch eine Coop City Filiale. Die Hauptzahl der Badener Einkaufsläden liegt an der Badstrasse. Diese ist in weniger als zwei Gehminuten vom Bahnhof aus erreichbar.

2.7 Zugang zu kulturellen Anlässen und Naherholungsgebieten

Im Gegensatz zu anderen Städten sind die Lokalitäten der kulturellen Unterhaltung in Baden sehr stark auf das Stadtzentrum konzentriert und somit von der Gartenstrasse aus sehr gut zu Fuss erreichbar. Beispiele dafür sind Kurtheater, Grand Casino, Nordportal und Trafo, zu denen man in weniger als fünf Gehminuten gelangt.

Ebenfalls in Gehdistanz liegen Naherholungsgebiete wie der Limmatuferweg, Martinsberg und die Baldegg.

3. Ziel

Die Genossenschaft will an der Gartenstrasse eine autofreie Wohnsiedlung erstellen. Durch verschiedene Massnahmen soll den Mietern der Verzicht auf ein eigenes Auto vereinfacht werden. Die Mieter haben sich durch Erklärung zu verpflichten, kein eigenes Auto zu halten sowie allfällige zum Gebrauch überlassene Fahrzeuge (z.B. Geschäftsfahrzeuge) nicht im Quartier Martinsberg abzustellen. Mobility Carsharing steht als Alternative natürlich offen.

4. Massnahmen, die den Verzicht erleichtern

4.1 Fahrräder

Im innerstädtischen Verkehr gelangt man in aller Regel mit dem Fahrrad am schnellsten an einen Zielort. Idealerweise kann das Fahrrad möglichst nahe am Ausgangs- und Zielort sicher und komfortabel abgestellt werden und die verbleibende Gehdistanz beschränkt sich auf ein Minimum. Wer sich die Fahrt von längeren Distanzen sowie die Überwindung von Steigungen erleichtern will, benutzt ein Velo mit elektrischer Antriebshilfe. Das Fahrrad ist somit für den Lokalverkehr eine ideale Alternative oder Ergänzung zum Busnetz und wird daher ganz bewusst gefördert.

Die Siedlung soll durch folgende Massnahmen für Fahrradfahrer zusätzlich attraktiv gemacht werden. In der Siedlung stehen genügend Veloabstellplätze zur Verfügung, d.h. nach VSS-Norm mindestens ein Platz je Zimmer. Die oberirdische, gedeckte Veloparkierung fasst 25 Fahrräder bzw. 15 Fahrräder und 4 Anhänger. Im unterirdischen, durch Lift erschlossenen Veloraum ist Platz für 49 Fahrräder bzw. 34 Fahrräder und 7 Anhänger. Weiter bietet er die Möglichkeit zum Aufladen der Akkus von den E-Bikes.

4.2 Mobilitätsmappe

In der Stadt Baden besteht mit badenmobil eine Fachorganisation zum Thema Mobilität. Badenmobil hat zum Ziel, eine kombinierte und nachhaltige Mobilität in der Region Baden zu fördern. Die Organisation stellt Informationen zu den verschiedensten Mobilitätsformen zur Verfügung. Gerade Neuzuziehende sind möglicherweise noch wenig vertraut mit dem Mobilitätsangebot in der Stadt Baden.

Anlässlich des Einzugs werden den Mietern spezifische Mobilitätsinformationen in Form einer Informationsmappe abgegeben und sie werden auf die Website von www.badenmobil.ch aufmerksam gemacht.

4.3 Carsharing

Wer trotzdem mal auf ein Auto angewiesen ist, kann auf die bewährten Dienste des Mobility Carsharing zurückgreifen. In weniger als zwei Gehminuten Entfernung bzw. gleich um die Ecke liegt der Mobility-Standort an der Bruggerstrasse 37. Aufgrund der Grösse der Siedlung wäre ein weiterer Standort unmittelbar bei der Wohnsiedlung Gartenstrasse unverhältnismässig.

4.4 Transparente Information

In der Siedlung sollen Personen wohnen, die der Idee einer autofreien Siedlung positiv gegenüberstehen und dies als Mehrwert und nicht als Einschränkung sehen. Vor Abschluss eines Mietvertrags werden die Mietinteressenten über das Leben in einer autofreien Siedlung aufgeklärt. Insbesondere sind ihnen auch die Konsequenzen bei Verstoss gegen die geltenden Regeln zu erläutern.

5. Mietrechtliche Situation

5.1 Verpflichtungen der Bewohner bzw. Mieter

Die Mieter haben bei Vertragsabschluss folgende Verpflichtungen einzugehen:

- Auf keine der im Mietobjekt wohnenden Personen inkl. Untermieter ist ein Personenwagen immatrikuliert, noch werden durch diese Personen auf andere Personen oder Firmen immatrikulierte Personenwagen im Quartier Martinsberg abgestellt.
- Damit die Genossenschaft entsprechende Abklärungen und Kontrollen vornehmen kann, erteilen die Mieter der Genossenschaft die Vollmacht zum Einholen von Halterauskünften bei Strassenverkehrsämtern wie auch bei Arbeitgebern.
- Die Mieter verpflichten sich weiter, die Autoverzichtserklärung jährlich unaufgefordert zu bestätigen.
- Die Mieter bestätigen zudem die Kenntnisnahme, dass gemäss Vorstandsbeschluss vom 9. April 2015 die Wohnsiedlung Gartenstrasse eine autofreie Siedlung ist. Die Nichtbeachtung dieses Beschlusses hat den Ausschluss aus der Genossenschaft zur Folge.

Sobald die Genossenschaft davon Kenntnis hat, dass Mieter die Verpflichtungen nicht einhalten, fordert sie umgehend auf, den vereinbarten Zustand herzustellen. Dies erfolgt unter Ansetzung einer Frist von längstens sechs Monaten. Nach zwei erfolglosen Ermahnungen spricht die Genossenschaft die Kündigung aus.

Die Genossenschaft differenziert, ob bei Mietantritt die Verpflichtungen eingehalten waren und sich der Bedarf nach einem Auto später aus veränderten Lebensumständen ergeben hat oder ob bereits bei Mietbeginn die Verpflichtungen nicht eingehalten wurden. War der Bedarf der Mieter nach einem eigenen Auto bei Abschluss des Mietvertrages nicht absehbar und führen redliche Gründe zu einer anderen Ausgangssituation, versucht die Genossenschaft den Mietern Ersatzwohnangebote in anderen Genossenschaftssiedlungen anzubieten. Wurden hingegen ab Mietbeginn die Verpflichtungen bewusst nicht eingehalten, macht die Genossenschaft keine Ersatzwohnangebote.

5.2 Besonderheit Genossenschaft

Mitglieder der Genossenschaft verfügen über einen erhöhten Kündigungsschutz. Vorgängig der Kündigung des Mietverhältnisses sind sie aus der Genossenschaft auszuschliessen. Ein Ausschluss setzt einen Verstoß bzw. Grund nach Artikel 13 der Statuten der Genossenschaft voraus. Unter Artikel 13a) wird unter anderem die Missachtung statutenkonformer Beschlüsse des Vorstands als möglicher Ausschlussgrund genannt. Nachdem der Vorstand der Genossenschaft beschlossen hat, dass die Wohnsiedlung Gartenstrasse autofrei ist, ist der Ausschluss von Genossenschafter, die gegen diesen Beschluss verstossen, möglich.

5.3 Ausnahmen

Das Halten sowie Abstellen auf dem Areal von motorisierten Zweirädern ist den Mietern erlaubt.

Behinderte, die zwingend auf ein Auto angewiesen sind, sollen nicht benachteiligt werden und in der Liegenschaft Gartenstrasse wohnen können. Ihnen kann der Vorstand der Genossenschaft auf Antrag erlauben, ein eigenes Auto zu halten. Die Organisation des Abstellplatzes ist Sache der Mieter (beispielsweise Platzmiete im Parkhaus Gartenstrasse oder der Erwerb einer Parkkarte für die blaue Zone).

6. Controlling

6.1 Zusammenspiel zwischen Genossenschaft und Mieter

Die Übergabe der Mietsache kann erst erfolgen, nachdem die Mieter sämtliche unter Ziff. 5.1 genannten Verpflichtungen vorbehaltlos eingegangen sind.

Die Mieter bestätigten gegenüber der Genossenschaft durch jährliche Erklärung, dass nach wie vor weder auf sie noch auf eine andere in der Mietsache wohnende Person ein Personenfahrzeug immatrikuliert ist. Weiter bestätigen sie, dass die Bewohner der Wohnung weder auf andere Personen noch auf Firmen immatrikulierte Personenwagen im Quartier Martinsberg abstellen. Bleibt die Erklärung aus, setzt die Genossenschaft eine Nachfrist von 30 Tagen. Verstreicht diese Nachfrist ebenfalls ungenutzt, nimmt die Genossenschaft innert 90 Tagen Abklärungen vor.

Stellt die Genossenschaft fest, dass die Mieter gegen die getroffenen Vereinbarungen verstossen, geht sie wie in Ziffer 5.1 beschrieben vor.

6.2 Zusammenspiel zwischen Genossenschaft und Stadt Baden

Die Genossenschaft bestätigt gegenüber der Abteilung für Baubewilligungen der Stadt Baden einmal jährlich, dass sämtliche Bewohner die Kriterien erfüllen bzw. falls Bewohner davon abweichen, wie das weitere Vorgehen aussieht.

7. Sicherstellung und Abweichung

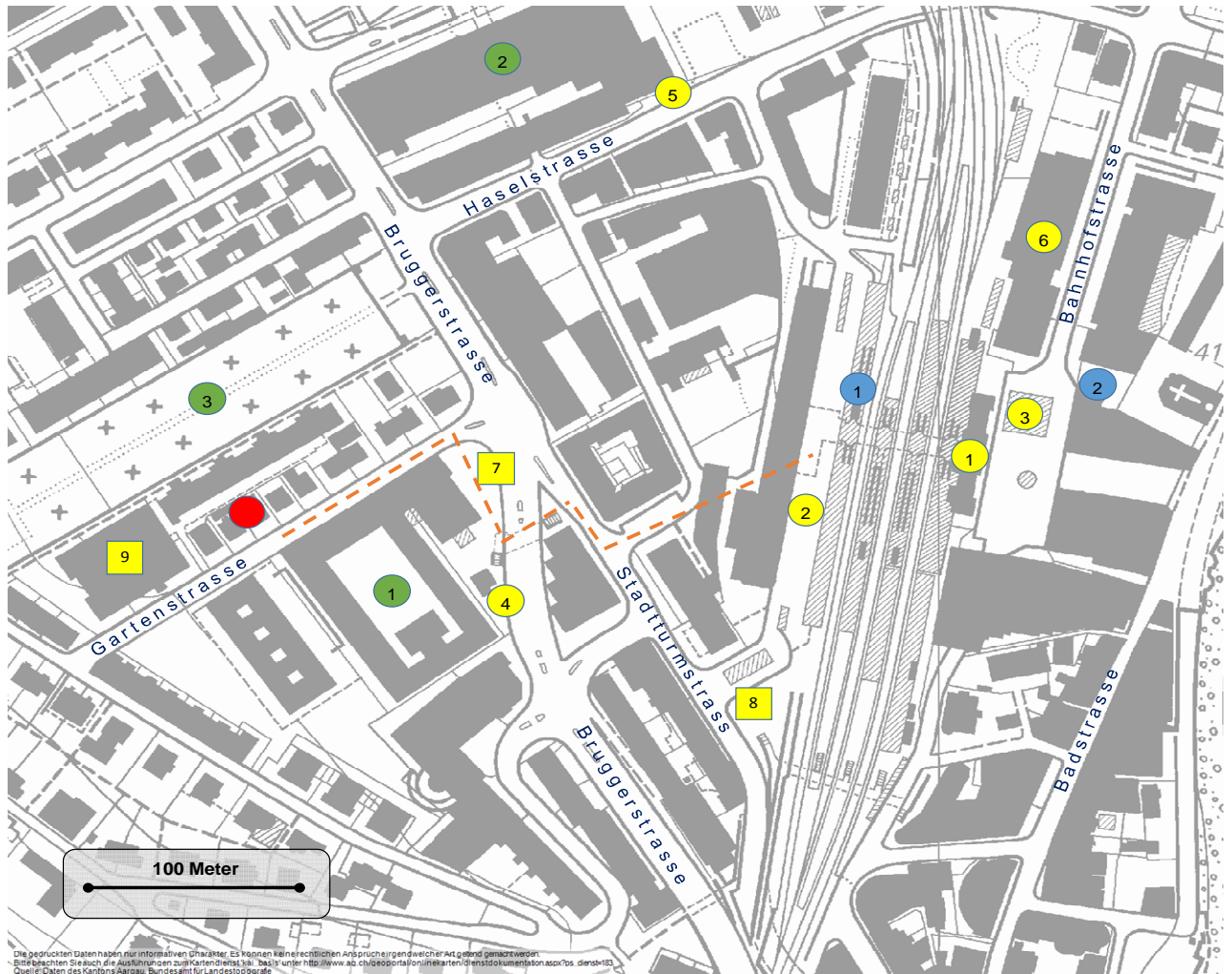
7.1 Rechtliche Sicherstellung

Gemäss Leitfaden zum autoreduzierten und –freien Wohnen vom 23. Juli 2014 wird mit der Baubewilligung gestützt auf das Mobilitätskonzept verfügt, welche Anzahl Parkfelder erstellt werden dürfen, wie das Controlling abläuft und welche Massnahmen bei Nichteinhaltung des Mobilitätskonzepts getroffen werden. Mit Rechtskraft der Baubewilligung werden diese Auflagen verbindlich und sind als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

7.2 Vorgehen bei Abweichungen

Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, kann er verlangen, dass die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV BNO zu realisieren oder die entsprechende Ersatzabgabe zu leisten ist. Da eine Vorhaltefläche auf der schmalen Parzelle nicht möglich ist und die dichte Bebauung der Innenstadt die baurechtliche Sicherung von Parkfeldern auf Nachbarsgrundstücken ausschliesst, steht der Genossenschaft nur der Weg über die Ersatzabgabe offen.

Anhang I



Die gezeichneten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche in irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
 Bitte beachten Sie auch die Ausflüge von der Karte heraus: http://www.ab.ch/geoportal/infobank/en/stadtkommunikation.aspx?os_dienst=183
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Gartenstrasse 14-20

- Einkauf**
- 1 Coop Bahnhof
 - 2 Migros Bahnhof

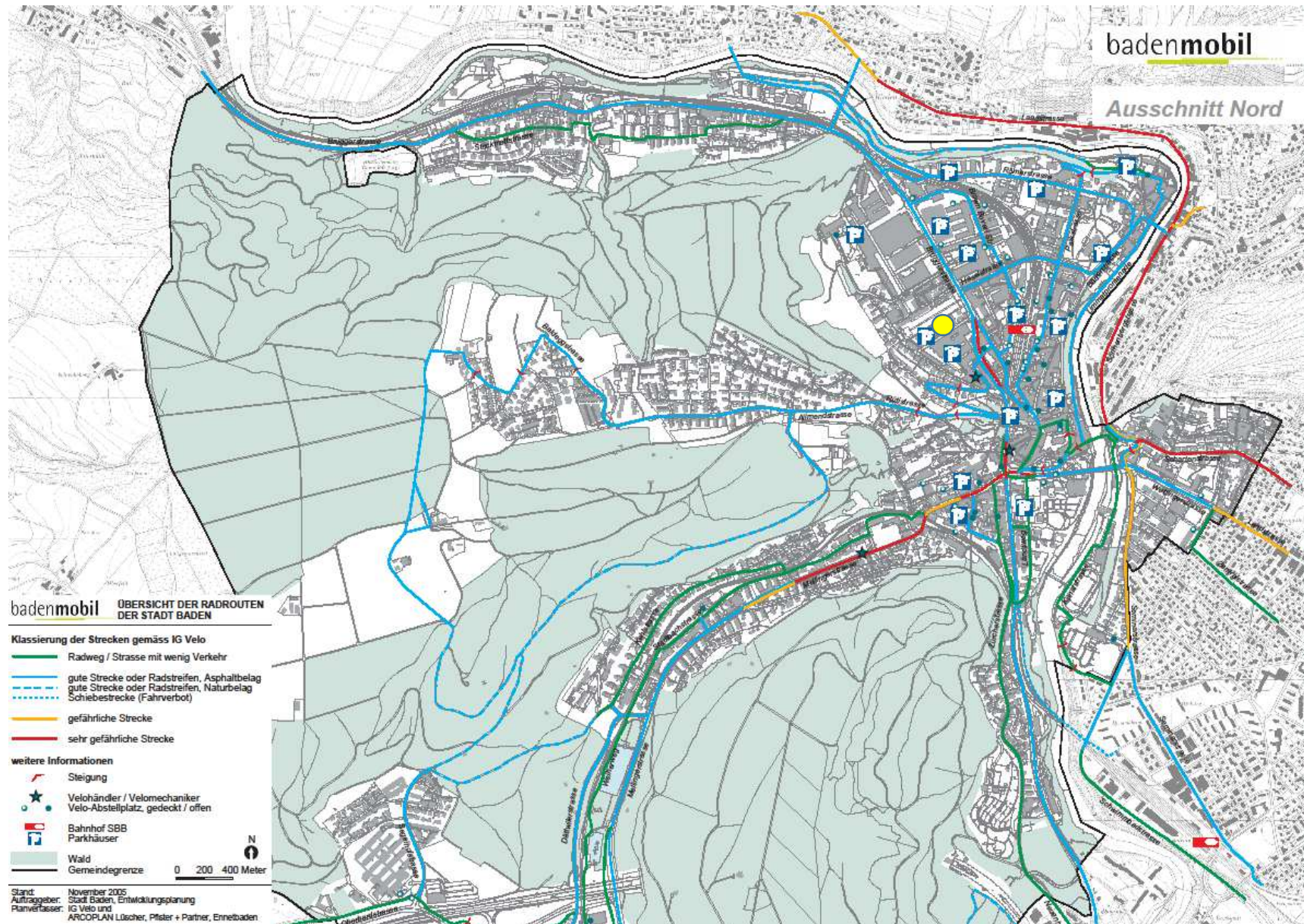
- Verkehr**
- 1 Bahnhof Baden
 - 2 RVBW-Haltestation Bahnhof (West)
 - 3 RVBW-Haltestation Bahnhof (Ost)
 - 4 RVBW-Haltestelle Gartenstrasse
 - 5 RVBW-Haltestelle Trafo
 - 6 Postautostation Baden
 - 7 Mobility Standort Bruggerstrasse 37
 - 8 Velostation Baden
 - 9 Parkhaus Gartenstrasse

- ÖV
- Individualverkehr

- Kultur/Freizeit**
- 1 Merker Areal
 - 2 Trafo
 - 3 Park Alter Stadtfriedhof

 Fusswegverbindung
 zum Bahnhof

Anhang II



Anhang III

§ 62 Autoreduziertes und -freies Wohnen (Auszug aus rev. BNO)

- 1 *Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder – freies Wohnen ist gemäss Anhang V zu ermitteln.*
- 2 *Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:*
 - *ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs*
 - *ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Händen der Bewilligungsbehörde*
 - *die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.*
- 3 *Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV zu realisieren oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.*