

# Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden 2040

Dezember 2019

**Entwicklungsplanung Stadt Baden**

### **Planerteam**

#### **Landschaft und Freiraum:**

SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen, Raphael Aeberhard, Ingo Golz, Rebekka Weidmann

#### **Architektur und Städtebau:**

Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, Neuenburg, Bern, Peter C. Jakob Architekt BSA SIA SWB

#### **Raum und Mobilität:**

ewp AG, Effretikon, Stephan Erne

#### **Raum und Gesellschaft:**

Zimraum GmbH, Zürich, Dr. Joëlle Zimmerli

### **Projektsteuerung**

Markus Schneider, Stadtammann

Christian Villiger, Verwaltungsleiter

Alexander Carisch, Abteilungsleiter Stadtentwicklung

Rolf Wegmann, Fachabteilungsleiter Entwicklungsplanung

Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau

### **Projektleitung intern und extern**

Monika Greber, Entwicklungsplanung

Raphael Aeberhard, SKK Landschaftsarchitekten AG

### **Projektteam**

Andres Greter, Fachstelle Sport

Michael Heiserholt, Entwicklungsplanung

Maria Benito, Entwicklungsplanung

Hildegard Hochstrasser, Soziale Dienste

Thomas Lütolf, Standortmarketing

Sarah Niedermann, Stadtökologie

Patrick Nöthiger, Kultur

Mirjam Obrist, Volksschule

Katrin Reimann, Planung und Bau

Ivo Richner, Gesellschaft

Manfred Schätti, Immobilien

Monika Suter, Planung und Bau

### **Begleitkommission**

Markus Schneider, Stadtammann

Beatrice Bürgler, Strategiekommission

Stefan Häusermann, Strategiekommission

Daniel Schneider, Strategiekommission

Peter Berger, Strategiekommission

Bruno Knörr, Baukommission

Beni Knecht, Planungskommission

Regina Isler, Natur- und Umweltkommission

Rolf Wegmann, Entwicklungsplanung

# Inhalt

<b>Zusammenfassung: Das REK auf einen Blick</b>	<b>5</b>
<b>1 Auftrag und Vorgehen</b>	<b>7</b>
<b>2 Ausgangslage und Inhalte REK</b>	<b>8</b>
<b>3 Planungsleitbild 2026 und politische Haltung</b>	<b>10</b>
<b>4 Sechs strategische Stossrichtungen</b>	<b>12</b>
4.1 Internationaler und regionaler Wirtschaftsstandort	12
4.2 Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet	14
4.3 Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger	16
4.4 Stadtverträgliche und effiziente Mobilität	18
4.5 Öffentliches Freiraumsystem als Rückgrat der Stadtentwicklung	21
4.6 Fokussierung auf Transformationsgebiete	23
<b>5 Neun inhaltliche Schwerpunkte</b>	<b>25</b>
5.1 Wettbewerbsfähigkeit: Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung	25
5.2 Regionalstadt: Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region	28
5.3 Identität und Lebensqualität: Pflege und Förderung des vielseitigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangebot für Stadt und Region	29
5.4 Wohnort: Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots	30
5.5 Erreichbarkeit der Innenstadt: Gute Anbindung für alle Verkehrsträger	31
5.6 Stadtinterne Mobilität: Gestaltung der Innenstadt als Bewegungsraum durch eine stadtverträgliche Mobilität	32
5.7 Stadtbild: Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau	36
5.8 Inneres Freiraumsystem: Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume	38
5.9 Äusseres Freiraumsystem: Differenzierung und Pflege der attraktiven Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat	41
<b>6 Vier räumliche Handlungsebenen</b>	<b>44</b>
6.1 Einleitung und Definition	44
6.2 Transformationsgebiete	48
6.3 Zehn Gebiete zum Arrondieren und Weiterentwickeln	59
<b>7 Vorgehen zur Umsetzung</b>	<b>62</b>
7.1 Verantwortung REK und Prozess zur Qualitätssicherung	62

7.2	Aktive Stadtentwicklung und fokussieren auf Transformationsgebiete	63
7.3	Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern	63
7.4	Partizipation	64
7.5	Verankerung der REK-Inhalte in den massgebenden Projekten	65
7.6	Zentrale Massnahmen auf der Zeitachse	65
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>67</b>
8.1	Informationen zum Planungsprozess REK 2016 bis 2019	67
8.2	Im REK-Prozess erarbeiteten Grundlagen	68
8.3	Weitere beigezogene Grundlagen zur Stadtentwicklung	68
8.4	Erkenntnisse aus der Bevölkerungsbefragung	71
8.5	Zusammenfassung Ergebnisse Partizipation nach Alters- und Nutzergruppen	73

## Zusammenfassung: Das REK auf einen Blick

Das Raumentwicklungskonzept REK der Stadt Baden zeigt mit sechs strategischen Stossrichtungen, neun inhaltlichen Schwerpunkten und vier räumlich zugeordneten Handlungsebenen die Strategie zur Innenentwicklung bis 2040 auf. Damit werden die Inhalte des Planungsleitbildes 2026 konkretisiert. Die Inhalte erhalten einen Ortsbezug und eine Umsetzungsstrategie. Das REK zeigt als eigenständiges Konzept mit Zielen, inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkten sowie Handlungsempfehlungen den Rahmen auf, um die Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität in Baden und seinem Stadtzentrum, das für Stadt und Region identitätsstiftend und integrierend wirkt, auf allen Ebenen zu stärken und weiter zu entwickeln. Weiter stellt das REK eine wesentliche Grundlage zur bevorstehenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung dar.

Das REK dient der Stadt Baden als Führungs- und Lenkungsinstrument für ein qualitatives und nachhaltiges Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Es bildet eine Basis für die politische Diskussion und den Einbezug von Entscheidungsträgern und der Bevölkerung. Die Stadt nutzt die Möglichkeiten der Digitalisierung für eine empirisch basierte Planung und das Management von städtischen Räumen.

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen verändern sich bestehende Strukturen. Mit dem REK werden solche Veränderungen als Chance genutzt, unter stufengerechtem Einbezug von Grundeigentümern, Investoren und Unternehmen, Verbänden, Interessensvertretern, Politik, Verwaltung, Nachbargemeinden oder der breiten Öffentlichkeit (insbesondere auch Kinder und Jugendliche) die Stadtentwicklung in die erwünschte Richtung voranzutreiben. Kooperative Verfahren und Dialoge stehen im Vordergrund. Die Stadt setzt mit eigenen Entwicklungsvorhaben Impulse, initiiert in wichtigen Arealen übergeordnete Planungsvorstellungen und stösst im Sinne der aktiven Stadtentwicklung kooperative Prozesse dort an, wo sich verschiedene Akteure organisieren müssen.

Aufwändige Verfahren konzentriert die Stadt Baden in den nächsten 15 Jahren auf vier Transformationsgebiete. Diese weisen neben dem grossen Potenzial zur Innenentwicklung einen aktuellen Handlungsbedarf auf. Für diese Gebiete werden massgeschneiderte räumliche Entwicklungsstrategien und Planungsinstrumente erarbeitet und aufgezeigt, wie proaktiv und positiv mit der bestehenden Regeldichte umgegangen werden kann. Im Innenstadtbereich wird eine feinmaschige Verknüpfung und ein vielfältiges Nutzungsangebot gefördert, die Oberstadt wird als Teil der Innenstadt zum dichten und urbanen Wohnquartier weiterentwickelt, im Kappelerhof wird die Quartierzentralität gestärkt und in Dättwil wird ein durchmischter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp und Langacker angestrebt.

Das REK legt neben den Transformationsgebieten weitere Handlungsebenen mit unterschiedlicher Eingriffstiefe in die bestehende Bebauungsstruktur und das Nutzungsangebot fest. Es misst einer für unterschiedliche Nutzergruppen und Bedürfnisse angepassten Freiraumentwicklung und der Weiterentwicklung von identitätsstiftenden Elementen eine hohe Bedeutung bei. Die vorhandenen Qualitäten sowie gut vernetzte, bestehende und neue Freiräume bilden das Grundgerüst für die künftige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Entscheidend für die Lebensqualität im städtischen Raum ist auch die klimawirksame Gestaltung der Freiräume, die mit der Freihaltung von Frischluftschneisen, einer Entsiegelung von Flächen sowie einer Begrünung von Flächen, Dächern und Fassaden realisiert werden kann.

Als Regionalstadt übernimmt die Stadt Baden die Verantwortung für gemeindeübergreifende Kooperationen bei regional relevanten Infrastrukturen und Dienstleistungen. Die regionale Koordination von Nutzungsangeboten und Mobilitätsfragen trägt zur Stärkung des räumlich und funktional eng verflochtenen Lebensraums bei.

Mit dem Beschluss zum REK bringt der Stadtrat zum Ausdruck, dass er ein quantitatives Wachstum in der Regionalstadt Baden befürwortet und mit einer aktiv gesteuerten Stadtentwicklung eine qualitätsvolle Entwicklung unterstützt.

# 1 Auftrag und Vorgehen

Das Planungsleitbild der Stadt Baden vermittelt seit vielen Jahren einen umfassenden Überblick über die Themen der Stadtentwicklung, dient als Instrument zur Meinungsbildung, zeigt den gesellschaftlichen Wertekonsens auf und dokumentiert mit den Planungsberichten die Entwicklung im 4-Jahres-Rhythmus. Zur Umsetzung und Fokussierung der Inhalte des Planungsleitbildes hat der Stadtrat im Januar 2016 das Projekt Raumentwicklungskonzept REK gestartet. Mit dem REK wird die räumliche Strategie für die weitere Siedlungsentwicklung nach innen bis 2040 aufgezeigt und im Rahmen eines partizipativen Prozesses erarbeitet. Diese wird unter anderem als Grundlage für die Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung dienen. Die aktuelle Bau- und Nutzungsordnung von 1995/2001 wurde 2013/2014 einer umfassenden Teilrevision unterzogen, gefolgt durch die Teilrevision Höhere Bauten 2015. Das REK wird vom Stadtrat genehmigt. Es ist ein strategisches Führungs- und Lenkungsinstrument mit einer langfristigen Perspektive.

Das Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden ist das Ergebnis einer fachlich interdisziplinären und gesamtheitlichen Betrachtung des Landschafts- und Siedlungsraumes. Zudem basiert es auf den Erkenntnissen aus einer breit angelegten Partizipation verschiedener Interessensgruppen und einer Bevölkerungsbefragung. Die Inhalte sind mit den bereits vorhandenen Planungsinstrumenten auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene abgestimmt. Dazu zählen unter anderem der kantonale Richtplan, das REK Baden Regio, das Planungsleitbild 2026 der Stadt Baden, der kommunale Gesamtplan Verkehr sowie weitere städtische Konzepte und Inventare.

## 2 Ausgangslage und Inhalte REK

### **Ausgangslage**

Baden wächst und entwickelt sich. Das Bevölkerungswachstum wird getrieben von Geburten, einer längeren Lebenserwartung sowie mehr Zu- als Wegzügen aus der Region, dem Kanton und dem Ausland. Seit dem 1. Mai 2014 geben das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumverordnung des Bundes die Leitlinien zur Siedlungsentwicklung nach innen vor. Durch verdichtetes Bauen im bestehenden Stadtgebiet ist der weiteren Zersiedlung Einhalt zu gebieten und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden anzustreben, ohne auf Wachstum oder eine gute Lebensqualität zu verzichten. Neben der gesetzlichen Ausgangslage stellen gesellschaftliche Trends wie die Digitalisierung, die Globalisierung, der demografische Wandel, die Migration und der Klimawandel die Stadt vor grosse Herausforderungen.

Der Richtplan des Kantons Aargau geht davon aus, dass die Stadt von 2013 bis 2040 für +34% oder 6'330 zusätzliche Personen Wohnraum bieten kann. Die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung im Kanton Aargau soll mit einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen bewältigt werden. Dies ist eine langfristige Aufgabe und steter Prozess. Quantitative und qualitative Anforderungen müssen gleichwertig und nachhaltig umgesetzt werden. Mit der Innenentwicklung sollen eine Stärkung der Identität sowie das Schaffen von gesellschaftlichem Mehrwert und Lebensqualität einhergehen. Dies erfordert eine breite Abstützung und das Zusammenwirken aller Beteiligten auf den Ebenen Kanton, Region und Gemeinden sowie zwischen Politik, Behörden, Wirtschaft und der Bevölkerung. Im kantonalen Richtplan ist Baden als Kernstadt definiert und wird zusammen mit der Agglomeration als Motor der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bezeichnet. Damit die Kernstadt und die Region sich erfolgreich entwickeln und im Standortwettbewerb bestehen können, ist eine enge Kooperation mit den Gemeinden der Region Baden unabdingbar.

### **Inhalte REK**

Das Raumentwicklungskonzept zeigt mit 6 strategischen Stossrichtungen, 9 inhaltlichen Schwerpunkten und 4 räumlich zugeordnete Handlungsebenen die aus dem Planungsleitbild abgeleitete Strategie zur Innenentwicklung der Stadt Baden bis 2040 auf. Die Reihenfolge der Kapitel ergibt sich aus einer räumlich-funktionalen Betrachtung über mehrere Massstabsebenen (National, Regional, Stadt, Stadtteil und Vertiefung in den Transformationsgebieten) und nicht aus einer inhaltlichen Gewichtung. Neben der inneren Entwicklung werden übergeordnete Grossprojekte wie das regionale Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK OASE) oder die Limmattalbahn einen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung und die Gestaltung der öffentlichen Räume haben.

Mit dem Beschluss zum REK bringt der Stadtrat zum Ausdruck, dass er ein quantitatives Wachstum im Regionalzentrum Baden befürwortet und mit einer aktiven und gesteuerten Stadtentwicklung auf eine qualitätsvolle Entwicklung hinwirken will. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass mit einer aktiven Rolle der öffentlichen Hand im Prozess der Innenentwicklung die Bereitstellung entsprechender Ressourcen einhergeht. Diese Grundvoraussetzung der politischen Haltung wird daher im REK-Bericht vorangestellt. Die aufgeführten Handlungsempfehlungen dienen der Orientierung und als Anknüpfungspunkte. Sie sind weder priorisiert noch konfliktfrei.

Zur Umsetzung postuliert das REK die aktive Stadtentwicklung, die Fokussierung auf die Transformationsgebiete, den gemeinsamen Prozess mit Beteiligten und den Dialog mit der Bevölkerung.



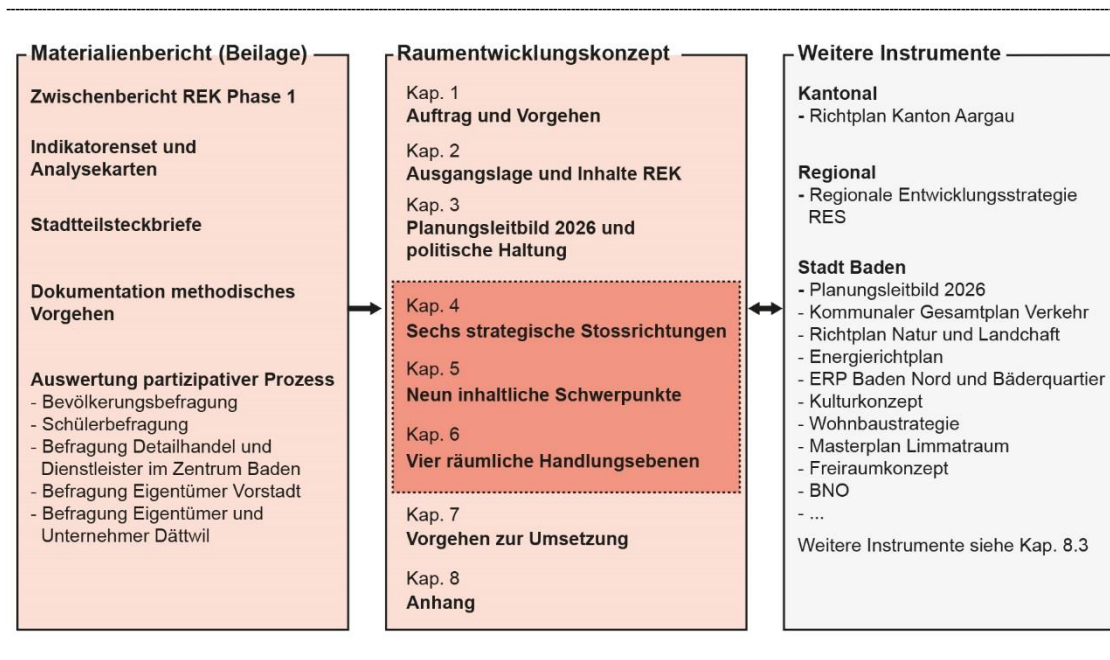


Abbildung 1: Aufbau REK (Quelle: Eigene Darstellung)

### 3 Planungsleitbild 2026 und politische Haltung

Im Planungsleitbild 2026 ist das Zukunftsbild der Stadt Baden umschrieben. Dieses dient als Vision zur Stadtentwicklung und wird daher zusammengefasst dem Raumentwicklungskonzept vorangestellt. Im Verständnis des Planungsleitbildes ist mit Baden auch der gemeindeübergreifende gemeinsame Lebensraum der Regionalstadt gemeint.

#### **Zukunftsbild - Baden ist:**

- eine dynamische, urbane und zukunftsgerichtete Regionalstadt im Ost-Aargau mit unverkennbarem Profil im Metropolitanraum Zürich
- ein wettbewerbsfähiger und innovativer Unternehmensstandort mit international und regional ausgerichteter Wirtschaft
- ein bevorzugter Wohnort mit starkem Bezug zur Natur für eine nachhaltige und welt-offene Stadtgesellschaft
- für alle Generationen und für Fachkräfte ein attraktiver Bildungs- und Forschungsstandort, wo Innovationen umgesetzt werden können
- für die Bevölkerung der Stadt und der Region sowie für Touristen ein Begegnungsort für Wellness, Kultur, Events und Einkaufen

#### **Politische Grundhaltung:**

Die Stadt Baden als Kernstadt der Region bekennt sich zu einem quantitativen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, strebt eine qualitativ hochstehende räumliche Innenentwicklung an und geht die nachhaltige Stadtentwicklung aktiv an. Neben der Weiterentwicklung als Ort für Wohnen, Arbeit und Freizeit stehen die Wahrung von Identitäten und Freiraumqualitäten an vorderster Stelle.

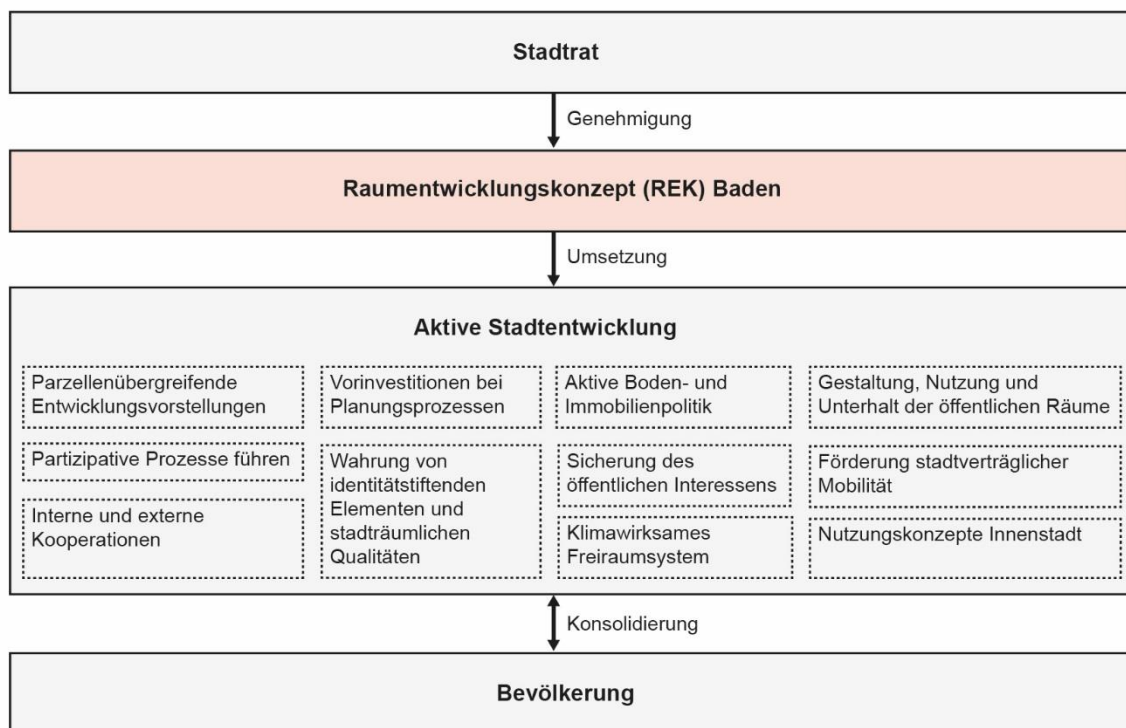
Die Funktion als regionales Zentrum und Wirtschaftsstandort verlangt nach einer Perspektive über die Gemeindegrenzen hinaus und der weiteren kommunalen Vernetzung bis hin zu Gemeindefusionen. Ein gut funktionierendes Zusammenspiel auf kommunaler Ebene, die gute Erreichbarkeit des Zentrums und ein vielseitiges soziokulturelles Angebot verstärken sowohl dessen Attraktivität wie auch diejenige der umliegenden Gemeinden. Damit entsteht ein Mehrwert für die Bevölkerung und die Unternehmen der ganzen Region.

Abgeleitet von der kantonalen Entwicklungsprognose und ausgehend von der räumlichen Analysearbeit im Rahmen des REK, lotet die Stadt Baden das Wachstumspotenzial mit nachfolgenden Vertiefungsstudien weiter aus. Im Hinblick auf eine gute Bevölkerungsstruktur und basierend auf den vorhandenen Identitäten in den einzelnen Stadtteilen wird eine grosse Differenzierung im Wohnungsangebot angestrebt.

Zur Umsetzung des Planungsleitbildes positioniert der Stadtrat das REK neben der Legislatur- und Jahreszielsetzung, der Finanzplanung und dem Projektportfoliomanagement als übergeordnetes Führungs- und Lenkungsinstrument. Das REK wird damit zum Teil der Ressourcenplanung und ist abteilungsübergreifend anzuwenden.

Weiter bekennt sich der Stadtrat zur aktiven Stadtentwicklung als Daueraufgabe. Dabei fokussiert er sich auf die im REK bezeichneten Transformationsgebiete und bündelt damit die vorhandenen Ressourcen. Die Transformationsgebiete zeichnen sich durch einen aktuellen Handlungsbedarf aus und/oder weisen ein erhebliches Potenzial zur Innenentwicklung auf. Hier gilt es,

- abteilungsübergreifende Projektorganisationen und Ressourcen zur Verfügung zu stellen,
- übergeordnete, parzellenübergreifende Entwicklungsvorstellungen zu erarbeiten,
- bei kooperativen Planungsprozessen die Leadfunktion und Vorinvestitionen zu übernehmen,
- eine zielgerichtete Immobilien- und Bodenstrategie zu verfolgen
- und den im Rahmen der REK-Erarbeitung angestossenen partizipativen Prozess sinnvoll weiter zu führen.



**Abbildung 2: Einordnung REK als Querschnittsinstrument (Quelle: Eigene Darstellung)**

## 4 Sechs strategische Stossrichtungen

Die 6 strategischen Stossrichtungen ergeben ein greifbares Gesamtbild für die Innenentwicklung bis 2040. Diese sind:

- Internationaler und regionaler Wirtschaftsstandort
- Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet
- Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger
- Stadtverträgliche und effiziente Mobilität
- Öffentliches Freiraumsystem als Rückgrat der Stadtentwicklung
- Fokussierung auf Transformationsgebiete

### 4.1 Internationaler und regionaler Wirtschaftsstandort

#### **Ziel 1:**

Baden ist als urbanes Regionalzentrum ein wettbewerbsfähiger und innovativer Unternehmensstandort, mit einer international ausgerichteten Wirtschaft. Stadt und Region Baden sind mit unverkennbarem Profil im Metropolitanraum Zürich positioniert. Die Chancen der Digitalisierung (Industrie 4.0) werden genutzt und stärken das Wertschöpfungssystem. Der Wirtschaftsstandort Dättwil wird als Subzentrum durch eine bauliche Verdichtung und Öffnung für weitere Nutzungen gefördert.

Die lokale Wirtschaft ist international vernetzt und auf den Export orientiert. Fast 35% der Beschäftigten in Baden arbeiten für ein internationales Unternehmen. Das Potenzial als Industriestandort ist allerdings nicht ausgeschöpft, obwohl die DNA als Wirtschaftsstandort für internationale Konzerne gegeben ist. Kommunale und regionale Strategien zur Ansiedlung von Zukunftsbranchen (gemäss Branchenstrategie) und der Strategieprozess zur Evaluierung von Smart City-Projekten zusammen mit dem Kanton und ausgewählten Partnern aus Wissenschaft und Unternehmen, erzeugen ein dynamisches Umfeld für erfolgreiches Unternehmertum.

Die Rolle von Baden als Arbeitsort der Region ist stark ausgeprägt. Wachstum in Wirtschaft und Wohnen muss gemeinsam mit der Region angestrebt werden. Die Digitalisierung beeinflusst alle Lebensbereiche und wirkt raumrelevant (Flexibilisierung der Arbeitswelt, Emanzipation vom Raum). Die Möglichkeiten der Digitalisierung mit smarten Lösungen sind zur Steigerung der Lebensqualität und nachhaltigen Entwicklung zu nutzen. Ein effizientes Mobilitätsmanagement z.B. kann höhere Mobilität bei gleicher Verkehrsinfrastruktur ermöglichen.

Das vom Kanton initiierte Agglomerationsprogramm Aargau-Ost bietet einen guten Rahmen, um Siedlung und Mobilität im Ostaaargau besser aufeinander abzustimmen, regional zu koordinieren und für die Zukunft weiter zu entwickeln. Die Stadt Baden wirkt bei diesem Programm im Sinn einer stadtverträglichen Mobilität aktiv mit, auch im Hinblick auf eine Mitfinanzierung zentraler Infrastrukturmassnahmen durch den Bund.

Durch den Neubau des Thermalbades wird ein Wirtschaftsstandbein im Tourismus wiederbelebt und die Bekanntheit von Baden gesteigert. Das Wertschöpfungssystem Tourismus, Detailhandel und Kultur positioniert sich in nationalen und internationalen Nischen.

Dättwil hat mit dem Kantonsspital, dem Forschungsstandort Segelhof und dem Gewerbegebiet Täfern/Esp/Langacker ein grosses Potenzial durch eine bauliche Verdichtung und Öffnung für weitere Nutzungen als wichtiger Wirtschaftsstandort weiterentwickelt zu werden.

**Zugehöriger inhaltlicher Schwerpunkt:**

- **Wettbewerbsfähigkeit:** Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung (siehe 5.1)

## 4.2 Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet

### Ziel 2:

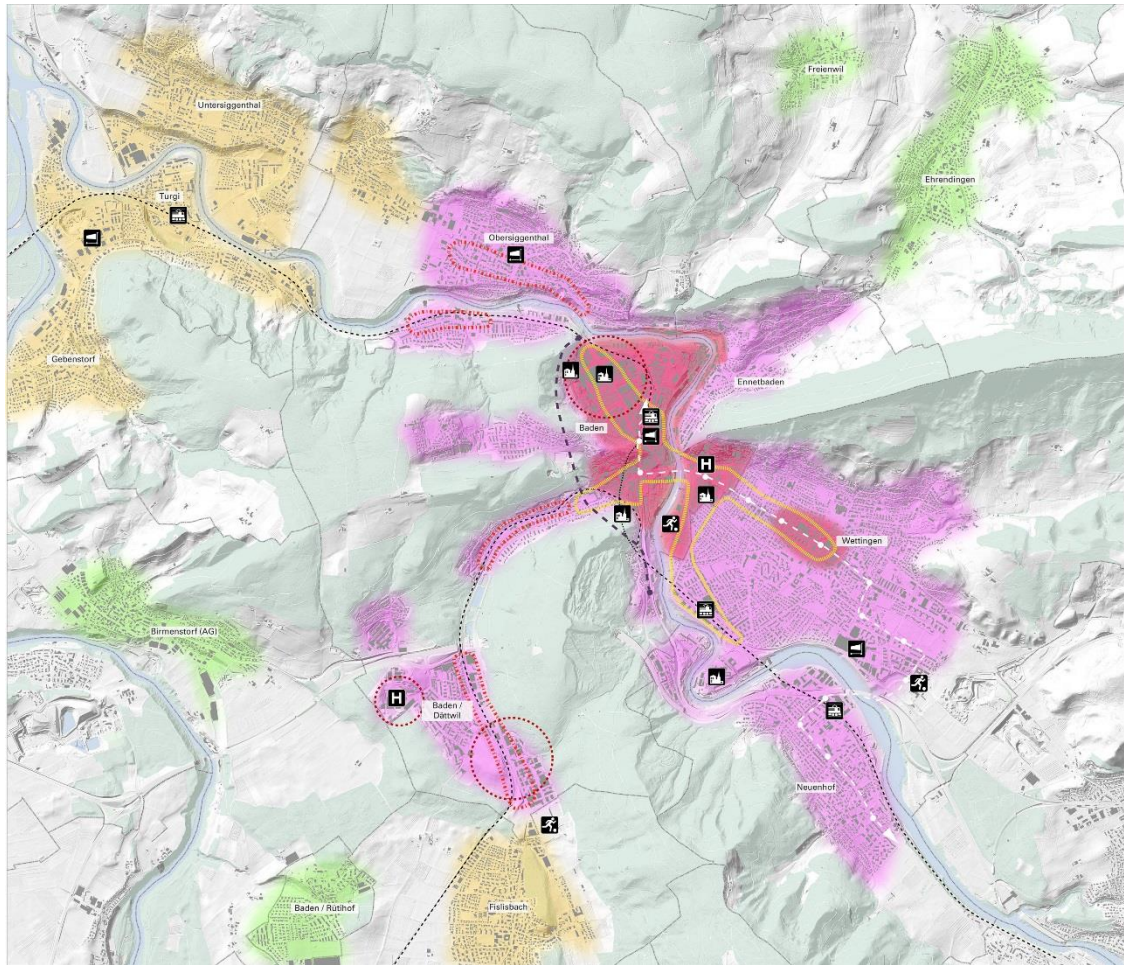
Baden verbindet sich räumlich und funktional mit den Nachbargemeinden zu einer zukunftsfähigen Regionalstadt und bildet ihr lebendiges und angebotsreiches Zentrum. Die Herausforderungen der Zukunft bewältigt die Stadt gemeinsam mit der Region und entwickelt hierfür zusammen mit den Gemeinden ein übereinstimmendes Verständnis zur langfristigen Stärkung des gemeinsamen Lebensraumes.

Die Stadt Baden ist historischer Kern der Region Baden und verfügt mit Altstadt, Bäder und Baden Nord über hohe thematische und räumlich-strukturelle Identifikationswerte. Mit den umliegenden Gemeinden ist die Stadt funktional hochgradig vernetzt. Die Innenstadt, und insbesondere das hochwertige Kulturangebot und der Wirtschaftsstandort sind sowohl für die Badener Bevölkerung als auch die Bewohner und Bewohnerinnen der Region als Begegnungsort identitätsstiftend und imagebildend. Baden ist als Regionalstadt urbaner Begegnungs-, Arbeits- und Wohnort.

Im Hinblick auf die weitere Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Stadt und der Region werden in Anbetracht der engen funktionalen Verflechtung im gemeinsamen Siedlungsraum die Themen Wohnen, Arbeiten, Digitalisierung, Mobilität, Energie, Kultur, Bildung, Gesundheit, Ver- und Entsorgen und Ressourceneinsatz künftig grundsätzlich gemeindeübergreifend betrachtet. Mit dem Ziel einer tragfähigen Entwicklung der Badener Innenstadt als gut erschlossenes regionales Zentrum arbeitet die Stadt Baden eng mit den benachbarten Gemeinden zusammen, von gemeinsamen Projekten über Arbeitsteilungen bis hin zu Fusionsgesprächen. Im Verständnis des gemeinsamen Lebensraumes entstehen künftige Gemeindezusammenschlüsse nicht aus Leidensdruck, sondern als Ausdruck einer Willensgemeinschaft.

### Zugehörige inhaltliche Schwerpunkte:

- **Regionalstadt:** Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region (siehe 5.2)
- **Identität und Lebensqualität:** Pflege und Förderung des vielseitigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangebot für Stadt und Region (siehe 5.3)
- **Erreichbarkeit der Innenstadt:** Gute Anbindung für alle Verkehrsträger (siehe 5.5)



**Informationsinhalte**

- Wald
- Eisenbahnlinie
- Bahnhof
- Versorgungsfunktion Einkaufen von regionaler Bedeutung
- Kantonsspital Baden / Regionales Pflegezentrum
- Bildungsstandort von kantonaler / regionaler Bedeutung
- Sportanlage von regionaler Bedeutung
- Wirtschaftsschwerpunkt

**Zentrale Entwicklungsachsen**

- Zentrale Entwicklungsachsen der Regionalstadt
- Urbane Entwicklungsachsen

**Verkehrsinfrastrukturen (neu)**

- Zentrumsentlastung Baden (Element der OASE)
- Limmattalbahnhof mit möglichen Haltestellen

**Raumeinheiten der Regionalstadt**

- Zentrumsgebiet der Regionalstadt
- Zentrumsnaher Entwicklungsraum (enge räumlich-funktionale Verflechtung)
- Weitere urbane Entwicklungsgebiete
- Ländlich geprägte Entwicklungsgebiete

**Abbildung 4.2.1: Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet (Quelle: Eigene Darstellung)**

### 4.3 Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger

#### **Ziel 3:**

Zur Attraktivität der Stadt als Wohnort tragen die einzelnen Stadtteile mit ihren spezifischen Charakteristika ebenso bei wie deren Nähe zur urbanen Innenstadt. Ausgehend davon und im Hinblick auf eine gute altersmässig und sozial durchmischte Bevölkerung soll das heutige Wohnungsangebot quantitativ und differenziert ausgebaut werden, mit einem attraktiven und angemessen versorgten Wohnumfeld und guten Anbindungen an die Innenstadt.

Das Gesamtbild der Stadt Baden zeigt auf, wie sich das Siedlungsgebiet aus verschiedenen räumlichen Einheiten zusammensetzt. Die Innenstadt mit den heutigen Quartieren Martinsberg, Bahnhof West und Ost, Altstadt, Haselfeld, Vorstadt und Limmat rechts wird als zusammenhängender Raum gelesen. Mit der erfolgten Neugestaltung des Schulhausplatzes wird die Vorstadt besser an die Innenstadt angebunden und somit Teil davon. In der Badener Bevölkerung besteht ein hoher Identifikationsgrad mit dieser Innenstadt.

Die weiteren Stadtquartiere - mit Ausnahme von Dättwil und Rütihof - schliessen räumlich direkt an die Innenstadt an und sind bezüglich der Nutzungsangebote stark auf die Innenstadt fokussiert. Als Wohnquartiere übernehmen diese Stadtteile nur eine ergänzende Versorgungs- und Freizeitfunktion und sind deshalb auf eine gute Anbindung an die Innenstadt angewiesen. Die topographiebedingte, fingerartige Verschränkung der Stadtteile mit den Naherholungsräumen gewährleistet eine optimale Zugänglichkeit für Erholungssuchende. Dies stellt ein Qualitätsmerkmal dar, mit dem sich die Badener Bevölkerung identifiziert und das wesentlich zur Lebensqualität beiträgt.

Das methodische Vorgehen des LoslöSENS von den statistischen Grenzen in der Quartierseinteilung ermöglicht auf der Betrachtungsebene des REK, die Funktionen der Stadtteile im räumlichen Gesamtsystem zu sehen und zu schärfen. Der Innenstadtpereimeter definiert sich durch die Erreichbarkeit des Bahnhofs innerhalb von 10-15 Minuten Fussweg. Weitere räumlich direkt an die Innenstadt angrenzende Siedlungsräume liegen in den Nachbargemeinden Ennetbaden, Obersiggenthal und Wettingen. Die beiden ehemaligen Dörfer Dättwil und Rütihof empfinden sich dagegen als selbständige Stadtteile, die sich sowohl zur Innenstadt als auch zu den Nachbargemeinden hin orientieren.

Die Weiterentwicklung der einzelnen Stadtteile erfolgt auf Basis der vorhandenen Qualitäten und Strukturen, berücksichtigt den unterschiedlichen Bedarf an Quartierzentralitäten und differenziert sich in entsprechend definierten und räumlich zugeordneten Handlungsebenen. Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum begegnen zu können, wird in unterschiedlichem Mass in allen Stadtteilen neuer Wohnraum geschaffen. In einigen Stadtteilen kann dies innerhalb der bestehenden Strukturen erfolgen, in anderen werden arealübergreifende Entwicklungsvorstellungen für grössere Transformationsprozesse erarbeitet. Die Quantität und Qualität der Wohnraumentwicklung fördert die Stadt mit einer quartiersspezifischen Sicht sowie über Arealbetrachtungen und Kooperationen.

#### **Zugehörige inhaltliche Schwerpunkte:**

- **Wohnort:** Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots (siehe 5.4)
- **Erreichbarkeit der Innenstadt:** Gute Anbindung für alle Verkehrsträger (siehe 5.5)
- **Stadtbild:** Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau (siehe 5.7)
- **Inneres Freiraumsystem:** Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume (siehe 5.8)



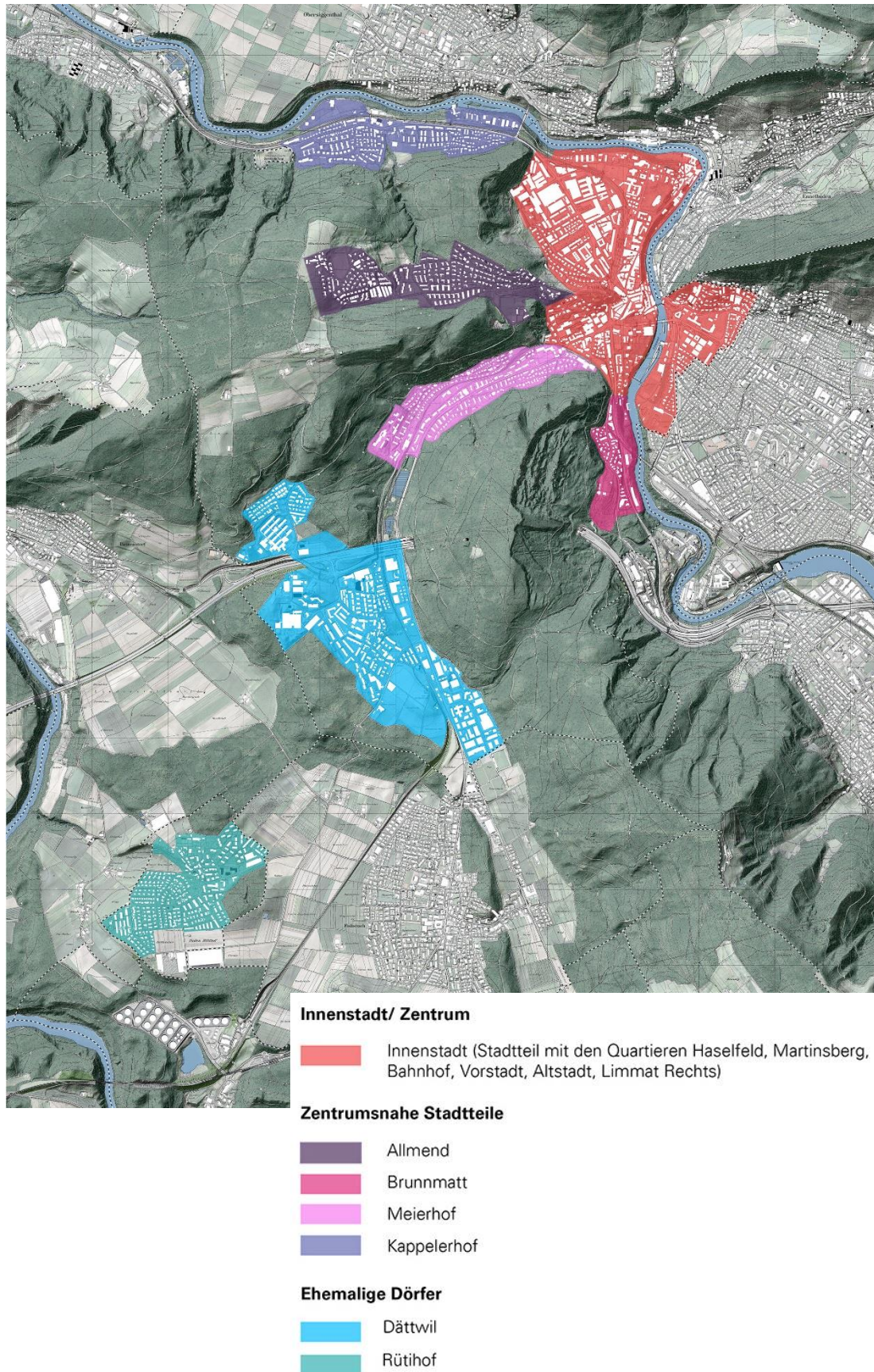


Abbildung 4.3.1: Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger (Quelle: Eigene Darstellung)

#### 4.4 Stadtverträgliche und effiziente Mobilität

##### **Ziel 4:**

Im Zuge der Innenentwicklung und der Digitalisierung sind die zusätzlichen Nutzungsangebote für Wirtschaft und Bevölkerung auf eine stadtverträgliche Mobilität auszurichten. Damit soll eine gute Erreichbarkeit des Zentrums und dessen effiziente Anbindung an das regionale und nationale Verkehrsnetz sichergestellt werden. Die Chancen der kantonalen Grossprojekte (rGVK OASE, Limmattalbahn) werden genutzt.

Die Innenstadt von Baden ist als Zentrum der Regionalstadt auf eine gute Verkehrsinfrastruktur und den direkten Anschluss an die Verkehrsnetze für den individuellen und öffentlichen Verkehr angewiesen. Um die gute wirtschaftliche Standortqualität und die Attraktivität als Wohnort längerfristig zu erhalten, sind die direkten Verbindungen mit den grossen Städten und dem Flughafen Kloten von grosser Wichtigkeit.

Daneben beeinflusst die gute Erreichbarkeit der Innenstadt das Einzugsgebiet des regionalen Wirtschaftsstandortes Baden und trägt zu dessen Attraktivität für Unternehmen und Arbeitnehmende bei. Ein darauf ausgerichtetes Verkehrsnetz verbindet die Stadtquartiere mit der Innenstadt auf siedlungsverträgliche, zuverlässige Art und wird damit der fingerartigen Stadtstruktur von Baden gerecht. Die innerstädtischen Hauptachsen sowie die Hauptverbindungen zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen sind für alle Verkehrsträger weiter zu entwickeln. Die Verkehrsräume innerhalb der einzelnen Stadtquartiere sind verkehrsberuhigt, weisen eine hohe Aufenthaltsqualität für Velofahrinnen und Fussgänger auf und sind bezüglich Verkehrssicherheit optimiert. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Kindern (Schul- bzw. Kindergartenwege) und den Seniorinnen und Senioren.

Weil die Kapazitätsgrenzen beim motorisierten Individualverkehr insbesondere in der Innenstadt erreicht und die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lage in der Klus beschränkt sind, legt Baden den Schwerpunkt auf den Ausbau des Angebots für den öffentlichen Verkehr und eine wirkungsvolle Förderung des Fuss- und Veloverkehrs (FVV). Eine stadtverträgliche Mobilität mit Sharingangeboten und einer Stärkung des kombinierten Verkehrs ist im Rahmen von Baden Regio zu koordinieren und zu lösen. Die Verkehrsmittelanteile von ÖV sowie FVV sollen im Einklang mit dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (kGV) gesteigert werden, insbesondere sollen sie dazu beitragen, den künftigen Mehrverkehr während der Spitzenzeiten zu bewältigen. Für eine weiterhin gute Erreichbarkeit der Innenstadt sind zudem die Möglichkeiten des Verkehrsmanagements und der Digitalisierung für die effiziente Nutzung vorhandener Kapazitäten auszuschöpfen.

Diese Stossrichtungen decken sich mit denjenigen des kantonalen Generationenprojektes rGVK Ostargau (OASE). Dieses ist als Gesamtverkehrskonzept zu verstehen, das in mehreren Etappen umgesetzt werden soll. Aus Sicht der Stadt Baden ist es zentral, dass insbesondere ein grosser Teil der Massnahmen zur Verbesserung des Veloangebotes gemäss Etappierung des Kantons – das heisst kurz- bis mittelfristig – umgesetzt werden. Ein besonderes Augenmerk kommt dabei den "Toren zur Innenstadt" zu, da bei diesen räumlichen Engpässen die Erschliessungsqualität insbesondere für den FVV heute stark eingeschränkt ist. Mit der Aufwertung dieser Lücken werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Anteil der siedlungsverträglichen Verkehrsmittel (ÖV und FVV) am städtischen Binnenverkehr wie am Quell-/Zielverkehr zu erhöhen.

Langfristig können übergeordnete Grossprojekte wie die im Rahmen des rGVK OASE geplante Zentrumsentlastung Baden und die Verlängerung der Limmattalbahn neue Optionen für eine funktionsfähige und stadtverträgliche Mobilität für Bevölkerung und Wirtschaft schaffen. Mit der Zentrumsentlastung kann die sehr hohe Verkehrsbelastung auf den heutigen Kantonsstrassen reduziert werden. Mit dieser Reduktion können die stadtverträgliche Mobilität gestärkt und die Strassenräume auf dem ganzen innerstädtischen Netz (v.a. auf der Achse Hochbrücke-Schulhausplatz-Bruggerstrasse) umgestaltet werden. Spätestens mit Realisierung der Zentrumsentlastung ist eine Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit zu prüfen. Mit der verlängerten Limmattalbahn wird das bipolare Regionalzentrum Baden-Wettingen untereinander vernetzt.

Neue Mobilitätsformen (z.B. Elektrobikes, E-Trottinette) können einen Beitrag zum städtischen Binnenverkehr leisten. Die Führung im Stadtraum ist allerdings mit der heutigen Strassenverkehrsgesetzgebung nicht geklärt (Konflikte zwischen E-Trottinetten und Fussverkehr, aber auch zwischen E-Bikes und konventionellen Velos). Die zunehmende Verbreitung von Sharingangeboten erfordert eine Versorgungsinfrastruktur mit entsprechendem Platzbedarf sowie Regeln für die Betreiber. Baden muss die Entwicklung beobachten und Vorbereitungen im Umgang mit solchen Angeboten treffen.

**Zugehörige inhaltliche Schwerpunkte:**

- **Erreichbarkeit der Innenstadt:** Gute Anbindung für alle Verkehrsträger (siehe 5.5)
- **Stadtinterne Mobilität:** Förderung der Innenstadt als Begegnungsraum durch eine stadtverträgliche Mobilität (siehe 5.6)

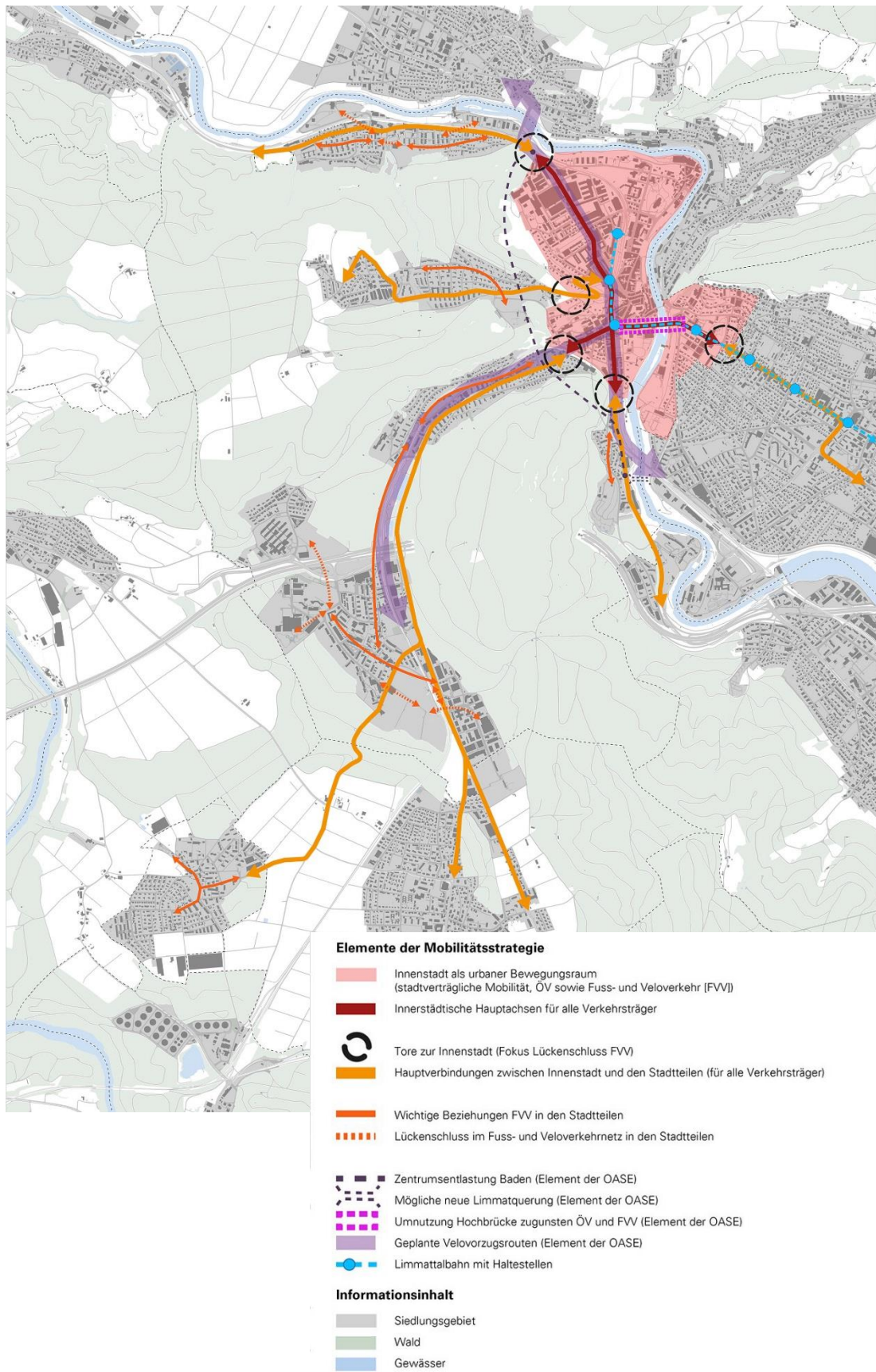


Abbildung 4.4.1: Stadtverträgliche und effiziente Mobilität (Quelle: Eigene Darstellung)

## 4.5 Öffentliches Freiraumsystem als Rückgrat der Stadtentwicklung

### Ziel 5:

Die Siedlungsentwicklung nach innen baut auf dem vorhandenen Freiraumsystem auf, entwickelt dieses quantitativ und qualitativ weiter und nutzt dessen Einzigartigkeiten zur weiteren Stärkung der Identität. Dazu gehört auch die gute Zugänglichkeit zu den Freiräumen.

Die öffentlichen Räume sind in hohem Masse identitätsstiftend für die Stadt. Sie sind Treffpunkte, Aufenthalts- und Durchgangsorte. Ihrem Erhalt, der Vernetzung des Freiraumsystems, den vielseitigen räumlichen Qualitäten und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten kommt im Rahmen der Stadtentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Die öffentlichen Räume übernehmen unterschiedliche Rollen. Sie leisten je nach ihrer Grösse, Lage und Ausgestaltung einen Beitrag an das regionale und städtische Leben.

Beliebte Aufenthaltsorte sind der Kappisee, die Altstadt, die Baldegg und der Kurpark. Grossen Qualitäten liegen zudem in der unmittelbaren Nähe zu den Naherholungsgebieten Wald und Limmat. Die Thermen werden mit einer künftig höheren Präsenz im öffentlichen Raum ihren Beitrag zu einem identitätsstarken und qualitätsvollem Freiraumsystem leisten. Auf Stadtteilebene trägt der Ausbau des Freiraumsystems mit der Aufwertung und einer guten Zugänglichkeit von Quartierplätzen als öffentliche Treffpunkte dazu bei. Generell kommt im Zuge der Innenentwicklung den Strassenräumen eine grosse Bedeutung zu. In ihrer Funktion als städtische Räume verfügen sie über ein wesentliches Aufwertungspotenzial.

Kultur-, Gastronomie-, Quartier-, Freizeit- und Sportvereine sowie soziale und gemeinnützige Institutionen beleben den öffentlichen Raum. Sie leisten einen Beitrag an die Sichtbarkeit und Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Die Balance zwischen Aufeinandertreffen und Aneinander-Vorbeikommen erhält künftig eine höhere Bedeutung und fordert aktive Steuerung und einen flexiblen Umgang mit dem öffentlichen Raum. Aufenthaltsmöglichkeiten, Duldung und die Aushandlung von Rahmenbedingungen sind Grundlagen für eine städtische Belebung dieser Räume. Einen besonderen Stellenwert übernehmen öffentliche Räume für Jugendliche, die im Umfeld der Schulen, in der Innenstadt und den Naherholungsgebieten Zeit verbringen.

Ein weiterer wichtiger Pfeiler für eine künftig gute Lebensqualität im städtischen Raum ist die klimawirksame Gestaltung der Siedlungsräume, die z.B. mit einer entsprechenden Stellung der Bauten, einer Entsiegelung und Begrünung von Flächen sowie einer Begrünung von Dächern und Fassaden realisiert werden kann. Der Fokus liegt dabei auf einem ausgewogenen Gleichgewicht zwischen den naturräumlichen Anforderungen und den gesellschaftlichen Ansprüchen.

Die öffentlichen Räume leisten somit einen Beitrag zum Stadtklima, im gesellschaftlichen wie auch im ökologischen Sinn. Sie sind unser gemeinsames Gut und bilden das Rückgrat der weiteren Siedlungsentwicklung nach innen.

### Zugehörige inhaltliche Schwerpunkte:

- **Inneres Freiraumsystem:** Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume (siehe 5.8)
- **Äusseres Freiraumsystem:** Differenzierung und Pflege der attraktiven Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat (siehe 5.9)

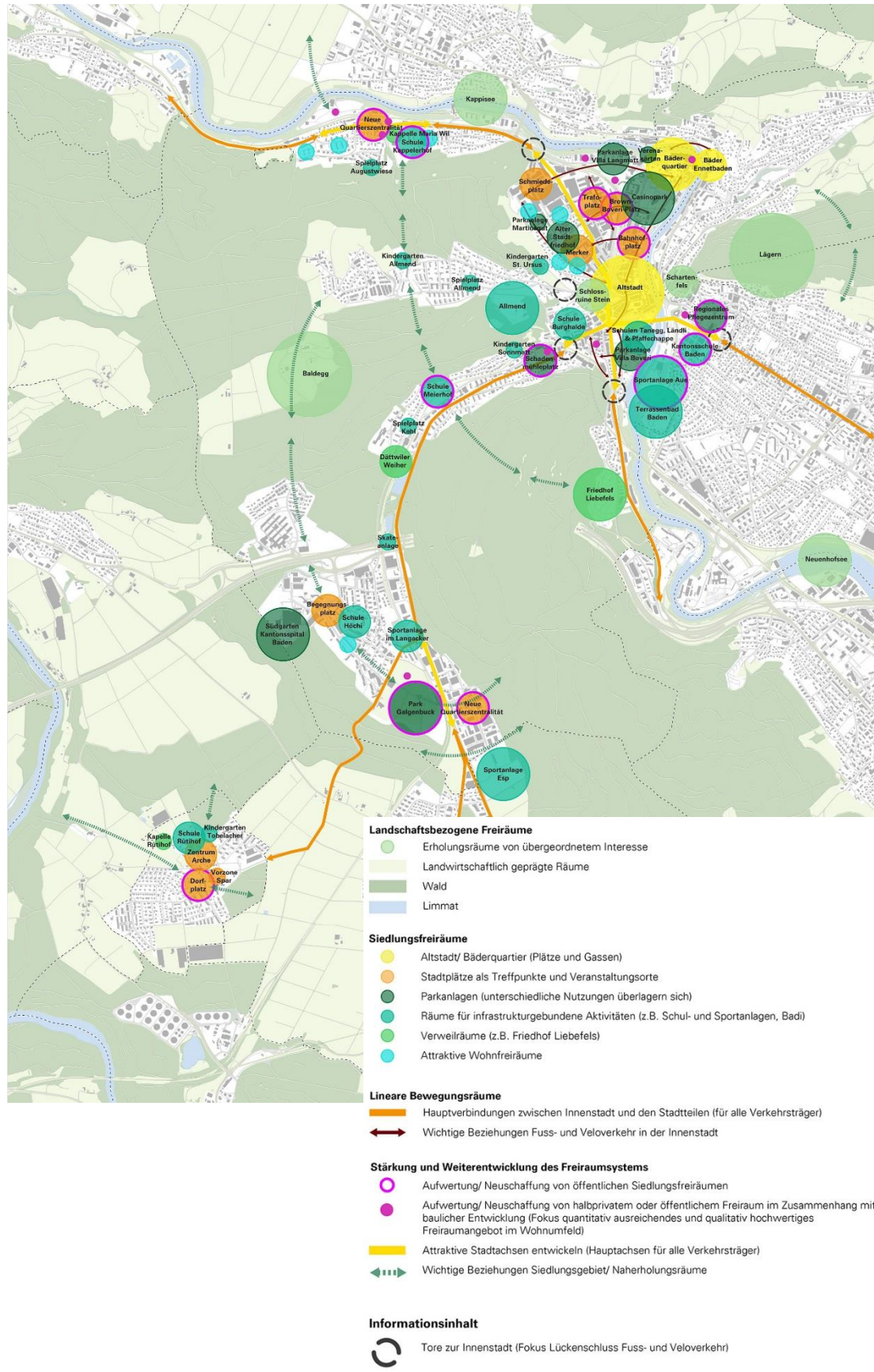


Abbildung 4.5.1: Grundgerüst des Freiraumsystems als Rückgrat der Stadtentwicklung (Quelle: Eigene Darstellung)

## 4.6 Fokussierung auf Transformationsgebiete

### **Ziel 6:**

Mit einer aktiven Stadtentwicklung werden für die Transformationsgebiete übergeordnete, parzellenübergreifende Entwicklungsvorstellungen erarbeitet. Im Rahmen eines kooperativen Prozesses ist - neben der Sicherstellung des öffentlichen Interesses - für die Grundeigentümer, Investoren und Entwickler eine phasengerechte Planungssicherheit zu gewährleisten.

Mit der weiteren Entwicklung nach innen werden in Baden mehr Wohnraum und mehr Arbeitsplätze entstehen. Das quantitative und qualitative Entwicklungspotenzial im Siedlungsgebiet wird durch vier Handlungsebenen mit unterschiedlicher Eingriffstiefe in die bestehende Bebauungsstruktur und das Nutzungsangebot differenziert (vgl. Kapitel 6). Diese Handlungsebenen verstehen sich als Grundtendenzen der räumlichen Entwicklung und weisen darauf hin, wo ein aktueller Handlungs- und Ressourcenbedarf im Hinblick auf eine aktive Stadtentwicklung besteht. Die Zuordnung ergibt sich aus unterschiedlichen Betrachtungsweisen wie z.B. dem Alter der Bausubstanz, dem Nutzungsbedarf, der Bebauungsstruktur, dem Durchgrünungsgrad oder dem Identitätsgehalt. Den Arealen, welche als Transformationsgebiete bezeichnet sind, wird im Sinne der angestrebten Innenentwicklung das grösste qualitative und/oder quantitative Veränderungspotenzial zugeschrieben. Dazu gehören der Innenstadtbereich, die Oberstadt, die Gewerbezone Dättwil und das Zentrumsgebiet Kappelerhof mit folgender Thematik:

- Innenstadtbereich - feinmaschige Verknüpfung und abgestimmtes Nutzungsangebot
- Oberstadt – dichtes, urbanes Wohnquartier
- Dättwil – urbanisierter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp/Langacker
- Kappelerhof – Stärkung der Quartierzentralität

Die Stadt fokussiert im Rahmen der aktiven Stadtentwicklung auf diese Transformationsgebiete. Die Stadt nutzt die Möglichkeiten der Digitalisierung für eine empirisch basierte Planung und stellt Planungsgrundlagen, Daten und Grundlagenberichte transparent zur Verfügung.

### **Zugehörige Handlungsebene:**

- **Transformieren** (siehe 6.1 und 6.2)



**Handlungsebene**

- Transformieren
- 1 Innenstadtbereich – feinmaschige Verknüpfung und abgestimmtes Nutzungsangebot
- 2 Oberstadt – Dichtes, urbanes Wohnquartier
- 3 Dättwil – Urbanisierter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp/Langacker
- 4 Kappelerhof – Stärkung der Quartierszentralität

**Abbildung 4.6.1: Fokussierung auf Transformationsgebiete (Quelle: Eigene Darstellung)**



## 5 Neun inhaltliche Schwerpunkte

Die nachfolgend aufgeführten Planungsthemen beschreiben die inhaltlichen Schwerpunkte im REK und dienen zur Vertiefung der strategischen Stossrichtungen. Die 9 inhaltlichen Schwerpunkte sind:

- **Wettbewerbsfähigkeit:** Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung
- **Regionalstadt:** Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region
- **Identität und Lebensqualität:** Pflege und Förderung des vielseitigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangebot für Stadt und Region
- **Wohnort:** Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots
- **Erreichbarkeit der Innenstadt:** Gute Anbindung für alle Verkehrsträger
- **Stadtinterne Mobilität:** Gestaltung der Innenstadt als Begegnungsraum durch eine stadtverträgliche Mobilität
- **Stadtbild:** Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau
- **Inneres Freiraumsystem:** Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume
- **Äusseres Freiraumsystem:** Differenzierung und Pflege der attraktiven Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat

### 5.1 **Wettbewerbsfähigkeit: Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung**

#### **Vergrösserung des Einzugsgebiets für Fachkräfte**

Baden gehört als Teil des Metropolitanraums Zürich zu einem starken und international wettbewerbsfähigen Wirtschaftsraum. Als grösster Wirtschaftsstandort im Kanton mit international und regional tätigen Firmen kommt Baden eine besondere Bedeutung zu. Ein grosser Standortvorteil für Unternehmen ist die gute Erreichbarkeit eines grossen und qualifizierten Arbeitskräftepotenzials in der Region und dem Süddeutschen Raum. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit Badens würde die Attraktivität des Standorts mindestens sichern bis erhöhen. Diesbezüglich bietet das vom Kanton initiierte Agglomerationsprogramm Aargau-Ost einen optimalen Rahmen, um Siedlung und Mobilität im Ostaaargau besser aufeinander abzustimmen. Die Schnittstellen zum Agglomerationsprogramm Limmattal des Kantons Zürich sind zu koordinieren.

Vorteile für Unternehmen bringt die Nähe zu vor- und nachgelagerten Betrieben, Absatzmöglichkeiten in einem grossen Markt, niederschwellige Kontakte zu Behörden und Verbänden, sowie die Nähe zu Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Zudem ist die sehr gute Anbindung ans nationale Verkehrsnetz essentiell. Dabei sind häufige und direkte Schnellzugsverbindungen an den Flughafen Kloten, die Kantonshauptstadt Aarau sowie die Städte Zürich, Basel und Bern entscheidend.



**Abbildung 5.1.1: Einbindung Baden (Rot: Agglomerationsprogramm Aargau-Ost und Limmattal) (Quelle: Eigene Darstellung)**

### Branchenschwerpunkte für eine klare Profilierung

Der Wirtschaftsstandort entwickelt sich als wesentlicher Pfeiler der Innenentwicklung und entsprechend den Vorgaben im kantonalen Richtplan weiter. Das heisst, bestehende Unternehmen können Flächen vergrössern und für neue Unternehmen werden Flächen angeboten. Die massgebende Branchenausrichtung wird sich weiterhin an der "Hightech-Energie" orientieren. Zusätzliche Branchenschwerpunkte werden bei der Informations- und Kommunikationstechnologie ICT, der Medizinaltechnik sowie in den Bereichen Gesundheit und Tourismus gesetzt. Als Querschnittsthema wird die Forschung und Entwicklung gefördert.

### Innenstadt als erster Schwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Baden

Die Urbanität der Innenstadt mit ihrem hohen und differenzierten Nutzungsangebot trägt wesentlich zum attraktiven Arbeitsplatzumfeld und damit zur Standortattraktivität für Firmen bei. Dazu zählen moderne Raumangebote (Shared Offices, Co-Working-Spaces) als flexibler Ausweichraum für wachsende Unternehmen oder für Jungunternehmen. Im Gegenzug stützt eine hohe Arbeitsplatzdichte dieses breite Angebot und fördert die Belebung der öffentlichen Räume. Firmen und ihre Mitarbeitenden profitieren weiterhin von niederschweligen Kontakten zu Behörden und Verbänden sowie der Nähe zu vor- und nachgelagerten Betrieben sowie Forschungs- und Tagungseinrichtungen und den lokal verankerten KMU-Unternehmen. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit gehören auch Investitionen in gute Betreuungs- und Bildungsangebote (Tagesstrukturen, Berufsbildung) sowie das soziokulturelle Angebot. Das bereits gut ausgebaute Bildungsnetzwerk Baden gilt es weiter zu fördern.

### **Dättwil als zweiter Schwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Baden**

Dättwil kann als zweiter Wirtschaftsschwerpunkt Badens künftig mehr zur Entlastung der Innenstadt beitragen. Voraussetzung dafür ist, dass Dättwil für Fachkräfte gut erreichbar ist und dass ein besser vernetztes und belebtes Arbeitsumfeld mit einer höheren Angebotsdichte und Aufenthaltsqualität entsteht. Dazu gehören insbesondere auch Angebote für Tagesrestauration und Konferenzen. Mit einer besseren Vernetzung für Fussgängerinnen und Velofahrer mit den Wohnquartieren in Dättwil und Fislisbach verbessert sich der Arbeitsweg für Fachkräfte und erhöht sich das Kundenpotenzial für Quartierangebote.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Verbesserung der Erreichbarkeit des Wirtschaftsstandorts im Rahmen der Möglichkeiten.
- Bereitstellung von Flächen für neue Unternehmen sowie Gewährleisten der Erweiterungsmöglichkeit für ansässige Unternehmen.
- Vertiefung der räumlichen Entwicklungsstrategien für einzelne Branchen.
- Sicherung einer nutzungsgemischten "Programmierung" im Sinne von Wohnen, Arbeiten und Begegnen (Büro, Wohnen, Quartierdienstleistung, Treffpunkte, Kultur, Bildung, Betreuung, etc.) sowie aufenthaltsfreundlicher Freiräume bei Entwicklungen in der Innenstadt und Dättwil.
- Bei grösseren Entwicklungen Schul-, Betreuungs-, Berufs- und Weiterbildungs- sowie soziokulturelle Angebote für alle sichern.
- Öffnung der Arbeitszone Dättwil für weitere Nutzungen und deren Stärkung als Wirtschaftsstandort (z.B. Büro, Konferenzräume, Wohnen, Gastronomie, Quartiersversorgung, Treffpunkte, Familienstrukturen usw.).
- Verbesserung der Wegverbindungen innerhalb Dättwils (bessere Anbindung der Wirtschaftsstandorte an die Wohnquartiere des Stadtteils).
- Verbesserung des Mobilitätsangebots (ÖV und Veloverkehr) zwischen Innenstadt und Dättwil.

#### **Räumliche Zuordnung:**

Innenstadt mit Baden Nord, Altstadt, Vorstadt und Bäder, Dättwil mit Kantonsspital, Segelhof und Gewerbezone Täfern/Esp und Langacker

#### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Grundeigentümer
- Unternehmen
- IG Dättwil, Citycom
- Stadt Baden

## 5.2 Regionalstadt: Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region

### **Gemeindeübergreifende Kooperationen**

Die Stadt fördert gemeindeübergreifend gezielte Kooperationen bis hin zu Fusionen. Sie entwickelt die regional relevanten Infrastrukturen und Dienstleistungen (Bildung, Ver- und Entsorgung, Energie, Infrastruktur für verschiedene Verkehrsträger etc.) künftig konsequenter in gemeindeübergreifender Kooperation. Die Entwicklungsabsichten in Dättwil werden mit jenen im angrenzenden Fislisbach, die Achse Wettingerstrasse / Landsstrasse vom regionalen Pflegezentrum mit Wettingen und die Limmatquerung mit Ennetbaden koordiniert. Damit wird das Potenzial einer höheren Nutzungsdichte an den Stadtachsen besser erschlossen und es entstehen die nötigen Frequenzen für neue oder zusätzliche Mobilitätsangebote.

### **Grossprojekte rGVK Ostargau OASE und Limmattalbahn**

Schlüsselthemen für die Regionalstadt sind auch die infrastrukturellen Grossprojekte Limmattalbahn und rGVK Oase, für die sich Baden in den entsprechenden Gremien einbringt. Eine Verlängerung der Limmattalbahn von Killwangen nach Baden stärkt den ÖV im Raum Neuenhof-Wettingen-Baden und reduziert die Verkehrsbelastung in der Innenstadt. Sie verbindet die Wirtschaftsstandorte und Wohngebiete in der Regionalstadt und trägt zu deren Entwicklung bei.

Das vom Kanton initiierte Generationenprojekt rGVK OASE trägt mit den bereits kurz- bis mittelfristig geplanten Optimierungen und Ausbauten des kantonalen Velonetzes in und um Baden zu einer Stärkung des Veloverkehrs bei. Langfristig kann bei einer vollständigen Umsetzung die Innenstadt deutlich vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Dies ermöglicht es, die Bruggerstrasse, den Schulhausplatz sowie die Hochbrücke als städtische Räume neu zu gestalten. Dies erhöht die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs-, Begegnungs- und Tourismusort sowie als regionales Zentrum. Künftige Tiefbau- und Hochbauprojekte sind zeitlich und städtebaulich mit diesen Grossprojekten abzustimmen.

Das rGVK OASE soll in einem nächsten Schritt im kantonalen Richtplan festgesetzt werden. Das Projekt wird in betroffenen Gemeinden auch kritisch diskutiert und ist noch nicht gesichert. Der Bau der Limmattalbahn hingegen hat bereits begonnen, wobei eine Verlängerung bis nach Baden noch offen ist. Beide Projekte sind für die Entwicklung der Regionalstadt Baden von grosser Bedeutung und verlangen ein besonderes Augenmerk. Auch ohne bzw. vor Umsetzung von rGVK OASE und der Limmattalbahn ermöglicht eine fach- und gemeindeübergreifende, zeitliche und räumliche Abstimmung der Planungen, dass Verbesserungen im Bereich Städtebau und Freiraumplanung sowie für den FVV erreicht werden können.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Zusammenarbeit bei der Erweiterung sowie dem Betrieb und Unterhalt von regional bedeutenden Infrastrukturen und Dienstleistungen.
- Vertiefung der regionalen Zusammenarbeit generell bis hin zu Fusionen.
- Bilaterale Abstimmung von Planungen der Stadtachsen an den Grenzen.
- Aktive Mitwirkung beim rGVK OASE und der Weiterführung der Limmattalbahn nach Baden und darüber hinaus.
- Umsetzung der im Rahmen des rGVK OASE kurz- bis mittelfristig geplanten Optimierungen und Ausbauten des kantonalen Velonetzes in und um Baden.
- Ausrichtung von Hochbau- und Infrastrukturprojekten auf Kompatibilität mit dem rGVK OASE und der Limmattalbahn.

#### **Räumliche Zuordnung:**

- Innenstadt mit Baden Nord, Altstadt, Vorstadt, Bäder, Dättwil, Baden Regio

#### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Kanton AG
- Baden Regio
- Nachbargemeinden
- Stadt Baden

### **5.3 Identität und Lebensqualität: Pflege und Förderung des vielseitigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangebot für Stadt und Region**

#### **Begegnungsort Innenstadt: Attraktive Laden-, Kultur- und Freizeitangebote sowie Aufenthaltsräume**

Die Innenstadt lebt von einem vielfältigen Angebot und den daraus resultierenden Synergien und urbanen Qualitäten. Der Begegnungsort der Region – die "Erlebniswelt Innenstadt" – macht das Zentrum konkurrenzfähig zu Einkaufs im Internet: Grosse und bekannte Anbieter sorgen für die Hauptfrequenzen, Nischenanbieter leisten ihren Beitrag zu einer attraktiven Atmosphäre und einer interessanten, breitgefächerten Auswahl. Der heutige Sparten- und Ladenmix und das Kultur- und Freizeitangebot müssen durch die vereinten Kräfte der Beteiligten weiterentwickelt und gepflegt werden. Dazu zählt als Kernaufgabe die Umsetzung des Kulturkonzepts zusammen mit der Region und weiteren Partnern. Weiter können sich die Bäder, das neue Kurtheater, das Casino und das Trafo impulsgebend auf die Entwicklung der Badstrasse und der Bäderstrasse auswirken. Eine zentrale Rolle kommt einer künftig koordinierten, auf einem Gesamtkonzept basierten Vermietung der Erdgeschossflächen zu. Bewilligungsverfahren für Nutzungen im Bereich Detailhandel und Gastronomie sowie für temporäre oder projektbezogene Aktivitäten im öffentlichen Raum sind zu vereinfachen. Voraussetzung dafür ist die Kooperationsbereitschaft der Liegenschaftseigentümer und weiterer touristischer Leistungsträger.

#### **Öffentlich zugänglicher Raum**

Der öffentliche Raum als zentraler Begegnungsort muss unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden. Diesbezüglich sind die Aufwertung und einfache Erreichbarkeit von Quartierzentralitäten als soziale Treffpunkte von grosser Bedeutung für das Quartierleben (insbesondere auch für Seniorinnen und Senioren). In Anbetracht der steigenden Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern und Beschäftigten erhalten Schul-, Spiel- und Sportanlagen sowie nutzungsoffene Brachen als öffentlich zugängliche Siedlungsfreiräume mehr Bedeu-

tung. In einigen Stadtteilen sind sie die einzigen grösseren Siedlungsfreiräume, die als Treffpunkte genutzt werden können. Sie werden für die Allgemeinheit ausserhalb der Betriebszeiten von Schulen und Vereinen besser zugänglich gemacht. Dazu zählen mehr Ressourcen für den aktiven und präventiven Umgang mit Vandalismus, Lärm- und Litteringproblemen, die häufig Begleiteffekte der besseren Zugänglichkeit sind.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Erarbeiten eines Instrumentariums für die Steuerung der Erdgeschossnutzungen in Kooperation mit Liegenschaftseigentümern und weiteren Partnern in der Innenstadt (Informationsplattform, Flächenmanagement, finanzielles Ausgleich- / Anreizsystem, Zwischennutzungsmöglichkeiten) zur Sicherung des Begegnungsorts Innenstadt.
- Erarbeiten eines Instrumentariums zum Umgang mit dem öffentlichen Raum (z.B. Typologisierung der öffentlichen Siedlungsfreiräume, Umgang mit Nutzungskonflikten, Lärm, Littering, Vandalismus und Lichtverschmutzung).
- Sicherung von frei zugänglichem, öffentlichem Raum für nicht-kommerzielle Nutzung.
- Sichern und aufwerten von Quartierzentralitäten als soziale Treffpunkte.
- Vereinfachung von Bewilligungsverfahren für temporäre oder projektbezogene Nutzungen und ermöglichen von Versuchsphasen für Kleinstunternehmen (z.B. für soziokulturelle und kulturelle Aktivitäten, Zwischennutzungen, Pop-Up Konzepte sowie Aussenbewirtschaftung).
- Prüfen einer Tourismuszone, auch im Hinblick auf das neue Thermalbad.

#### **Räumliche Zuordnung:**

- Innenstadt mit Baden Nord, Altstadt, Vorstadt und Bäder

#### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Citycom, "Detailhandel-Stammtisch"
- Sport- und Quartiervereine, soziale und kulturelle Institutionen, Impuls 60+
- Ortsbürgergemeinde Baden
- Stadt Baden

## **5.4 Wohnort: Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots**

### **Stadtteile mit unterschiedlichem Charakter**

Baden verfügt über Stadtteile mit einem eigenständigen Charakter und typologisch vielfältigen Wohnungsangeboten. Die Innenstadt bietet urbanes Wohnen mit einem dichten Versorgungs- und Kulturangebot. In den Stadtteilen Martinsberg, Allmend Münzlishausen, Limmat rechts und Brunnmatt steht das durchgrünte, zentrumsnahe Wohnen im Vordergrund. Der Kappelerhof und Meierhof sind multikulturell stark gemischt und bieten ein heterogenes Wohnangebot vom Einfamilienhaus bis zum Hochhaus. In Rütihof ist das Wohnen dörflich geprägt. Dättwil hat als ehemaliges Dorf ruhige Wohnlagen und ist gleichzeitig ein wichtiger Wirtschafts- und Forschungsstandort, was neue und kreative Wohnformen zulässt.

### **Tragfähige Sozialstruktur und Differenzierung des Wohnungsangebots**

Der Erhalt der Vielfalt ist zentral für eine lebenswerte Stadtgesellschaft mit einer tragfähigen Sozialstruktur. Der Wohnungsbestand weist strukturell einen hohen Anteil Kleinwohnungen auf. Um eine hohe Differenzierung im Wohnungsangebot und die damit einhergehende soziale Diversität weiter zu entwickeln, wird zusätzlicher und vielseitiger Wohnraum angeboten. Ein preislich und typologisch vielfältiges Wohnungsangebot schafft die Grundlage für eine solide Bevölkerungsstruktur. Potenziale diesbezüglich sind in den Stadtteilsteckbriefen ausführlich beschrieben.

### **Handlungsempfehlungen:**

- Planungsinstrumente ausschöpfen (Abbauen von Hindernissen für Mischnutzungen, Anbau, Erweiterung, kostengünstige Realisierung, Näherbauen zugunsten der Freiräume etc., zusätzliche Anreize geben, Freiflächenziffern).
- Sondernutzungsplanung nutzen (z.B. Vorgaben für die Erstellung finanziell tragbaren Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte, Realisierung öffentlichkeitsrelevanter Angebote, Ausgleich von Planungsvorteilen)
- Möglichkeiten der städtischen Boden- und Immobilienstrategie (BIS) nutzen (z.B. zielgruppenorientierte Clusterung des stadteigenen Wohnungsbestandes in preisgünstig bis markt- bzw. renditeorientiert, Kauf und Abgabe von Bauland).
- Möglichkeiten über die Festlegung der baulichen Dichte nutzen (hohe Ausnützung = tendenziell günstigere Wohnungen, geringerer Ausnützung = tendenziell exklusivere Wohnungsangebote).
- Beratungsdienste anbieten (z.B. Hausanalysen)

### **Räumliche Zuordnung:**

- Ganzes Stadtgebiet, mit unterschiedlichen Schwerpunkten je nach Stadtteil

### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Grundeigentümer (Private, Institutionelle, Genossenschaften), Investoren, Entwickler
- Denkmalpflege
- Stadt Baden

## **5.5 Erreichbarkeit der Innenstadt: Gute Anbindung für alle Verkehrsträger**

### **Lückenfreie Wege von den Stadtteilen bis an die "Tore" der Innenstadt**

Fast die Hälfte der beliebten Orte in den Naherholungsgebieten und in der Innenstadt wird von den Erholungssuchenden üblicherweise zu Fuss aufgesucht. Zudem konzentrieren sich viele Versorgungs- und Freizeittätigkeiten auf die Innenstadt. Eine Verbesserung bringt das Schliessen von Lücken für den Weg zu Fuss und mit dem Velo aus den Stadtteilen bis an die "Tore" der Innenstadt.

### **Beheben von Sicherheitslücken**

Im Rahmen von Um-/ Neubauprojekten können Netz- und Sicherheitslücken – insbesondere an neuralgischen, stark befahrenen Verkehrsknoten – behoben werden. An den Schnittstellen zur Innenstadt ("Tore") werden Überquerungen von stark befahrenen Strassen und Knoten vereinfacht. Priorität erhält die Sicherheit der Schulwege zwischen Stadtteilen und Schulstandorten in der Innenstadt (Fuss- und Veloverkehr) sowie innerhalb der Quartiere selbst (für Kindergarten- und Primarschulkinder).

### **Zweckmässiger Ausbau des Busangebotes**

Das heutige Busangebot ist in seiner Struktur grundsätzlich zweckmässig und gut ausgebaut. Die Bewohner und Bewohnerinnen der weiter entfernten Stadtteile wünschen sich jedoch höher getaktete Busverbindungen, die Jugendlichen im Speziellen während der Nacht. Die stärkere Anbindung von Rütihof an die Innenstadt ist eine wichtige Massnahme, um das Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner und Bewohnerinnen zur Stadt langfristig zu sichern.

### **Handlungsempfehlungen:**

- Durchgängige Gestaltung und Besucherlenkung des kantonalen und regionalen Veloroutennetzes mit Schwerpunkt auf der Optimierung der "Tore" zur Innenstadt.
- Sichere Überquerungen und kurze Wartezeiten an Lichtsignalanlagen für Fussgänger und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (autonome Umsetzung über Gemeindestrassen, bei Kantonsstrassen Anliegen bei Kanton aktiv vertreten und Chancen von Entlastungen durch das rGVK OASE nutzen).
- Entflechtung von Verkehrsträgern, wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen (Fuss- und Velowegen, E-Bikes mit Tempo über 30 km/h auf Hauptverkehrsachsen<sup>1</sup>, Velovorzugsrouten im Rahmen rGVK OASE).
- Punktuelle Angebotsausbauten (z.B. Taktverdichtungen, Nachtbusse) im Rahmen des Fahrplanverfahrens, der ÖV-Güteklassen sowie dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.
- Möglichkeiten des Kantonalen Verkehrsmanagements nutzen (Pfortnerung, etc.)

### **Räumliche Zuordnung:**

- Alle Stadtteile ausser Innenstadt

### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Kanton AG, Abt. Raumentwicklung und Abt. Verkehr
- SBB, A-Welle Tarifverbund, RVBW
- Baden Regio
- Verwaltungen der Nachbargemeinden und Stadt Baden

## **5.6 Stadtinterne Mobilität: Gestaltung der Innenstadt als Bewegungsraum durch eine stadtverträgliche Mobilität**

### **Innenstadt als urbaner Bewegungsraum**

Die Innenstadt ist ein "urbaner Bewegungs- und Begegnungsraum". Hier übernimmt die Fortbewegung nicht nur den Zweck, ein Ziel zu erreichen, sondern ist Teil der Freizeitbeschäftigung und Ausdruck des urbanen Charakters. Tiefbauprojekte können dazu genutzt werden, Strassenräume sicherer, aufenthalts- und flanierfreundlicher zu gestalten und für mobilitätseingeschränkte Menschen einfacher erkennbar zu machen (Behindertengerechtigkeit, Kinderfreundlichkeit, Altersgerechtigkeit, Signalisation/Wegweisung). Weiter können bei Tiefbauprojekten Synergien für die Versorgung der Elektromobilität vorbereitet werden (z.B. verlegen von Leitungen, bereitstellen von Ladestationen für Autos und Velos).

### **Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zum flächeneffizienteren öffentlichen Verkehr (ÖV) sowie Fuss- und Veloverkehr (FVV)**

Die Fortbewegung zu Fuss, mit dem Velo oder fahrzeugähnlichen Geräten wird im Innenstadtpereimeter gefördert. Der Anteil des ÖV sowie des FVV am Gesamtverkehr ist weiter zu erhöhen, insbesondere im Freizeit- und Einkaufsverkehr. Nach Möglichkeit werden auf den innerstädtischen Hauptachsen für den FVV jeweils eigene Infrastrukturen angeboten, um Konflikte zwischen den beiden Verkehrsarten zu vermeiden. Dazu braucht es als Basis ein attraktives, engmaschiges Fuss- und Velonetz sowie eine gute Erschliessung mit dem ÖV. Indem planerische und rechtliche Rahmenbedingungen für erschwingliche, sowohl zeitlich

---

<sup>1</sup> Eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlt heute. Das Thema wird aber im Zusammenhang mit der zunehmenden Verbreitung von schnellen E-Bikes zunehmend diskutiert. Die Stadt Baden hat mit den engen räumlichen Verhältnissen in der Klus ein starkes Interesse, entsprechende Anpassungen der Strassenverkehrsgesetzgebung aktiv voranzutreiben.



als auch räumlich flexible Mobilitätsalternativen wie Sharingangebote und Kombinationsmodelle gesetzt werden, fördert die Stadt Baden die Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zum flächeneffizienteren ÖV und FVV-Netz und nutzt die Möglichkeiten von Smart City. Zentral sind zusätzliche Standorte für eine ausreichende Anzahl an gedeckten Veloabstellplätzen (besonders beim Gleis 1), eine Infrastruktur für die Elektromobilität und für Sharingfahrzeuge in der Innenstadt. Sharingangebote sind auf Ebene der Regionalstadt zu koordinieren (Baden Regio).

### **Angemessene Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV)**

Die Erschliessung der Arbeitsplätze und des Gewerbes in der Innenstadt für den MIV und die Citylogistik stösst bereits heute an Grenzen. Die Innenstadt und die Stadtteile müssen auch in Zukunft angemessen und zuverlässig erreichbar sein. Das Verkehrsmanagement des Kantons sorgt dafür, dass Rückstaus innerhalb der Innenstadt möglichst vermieden werden. Mit Massnahmen an der Quelle (Flüsterbeläge, Massnahmen zur Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit durch eine den urbanen Verhältnissen angemessenen Strassenraumgestaltung) kann die Lärmbelastung in der Innenstadt reduziert werden. Langfristig führt die Umsetzung des rGVK OASE, insbesondere die geplante Zentrumsentlastung und die Umnutzung der Hochbrücke, zu signifikanten Entlastungen in der Innenstadt. Zudem können sich die gewählten Zufahrtsrouten auf einzelnen Beziehungen verändern. Diese Effekte sorgen für den Erhalt einer angemessenen MIV-Erschliessung und für eine effizientere Nutzung und Zufahrt der verschiedenen öffentlichen Parkhäuser.

### **Parkierung**

Heute sind die meisten öffentlichen Parkhäuser in der Innenstadt über die Achse Schulhausplatz – Bruggerstrasse – Haselstrasse angebunden. Diese Anbindung führt zu eher langen Zu- und Wegfahrtsrouten und damit zu einer erhöhten Belastung der angrenzenden Nutzungen. Die Weiterentwicklung des Parkleitsystems wird dazu beitragen, die Belastung der Strassen im Zentrum zu reduzieren. Zudem ist zu prüfen, wie langfristig die Lage bzw. räumliche Verteilung der öffentlichen Parkhäuser dahingehend optimiert werden kann, dass die Zu- und Wegfahrten das Strassennetz in der Innenstadt möglichst wenig belasten. Gelegenheit dazu bietet der Zeitpunkt, wenn für einzelne Parkhäuser im Sanierungszyklus die Frage nach Bedarf und optimaler Lage neu gestellt werden kann.

### **Citylogistik**

Eine effiziente Citylogistik inklusive der dazu notwendigen Zwischenlagerungsflächen, Umschlagsplätze und Erschliessungsmöglichkeiten ist ein weiteres zentrales Element auf dem Weg zu einer stabilen, aber siedlungsverträglichen Erschliessung der Innenstadt. Eine zukunftsgerichtete Citylogistik muss zwingend auf regionaler Stufe geplant und umgesetzt werden.

### **Handlungsempfehlungen:**

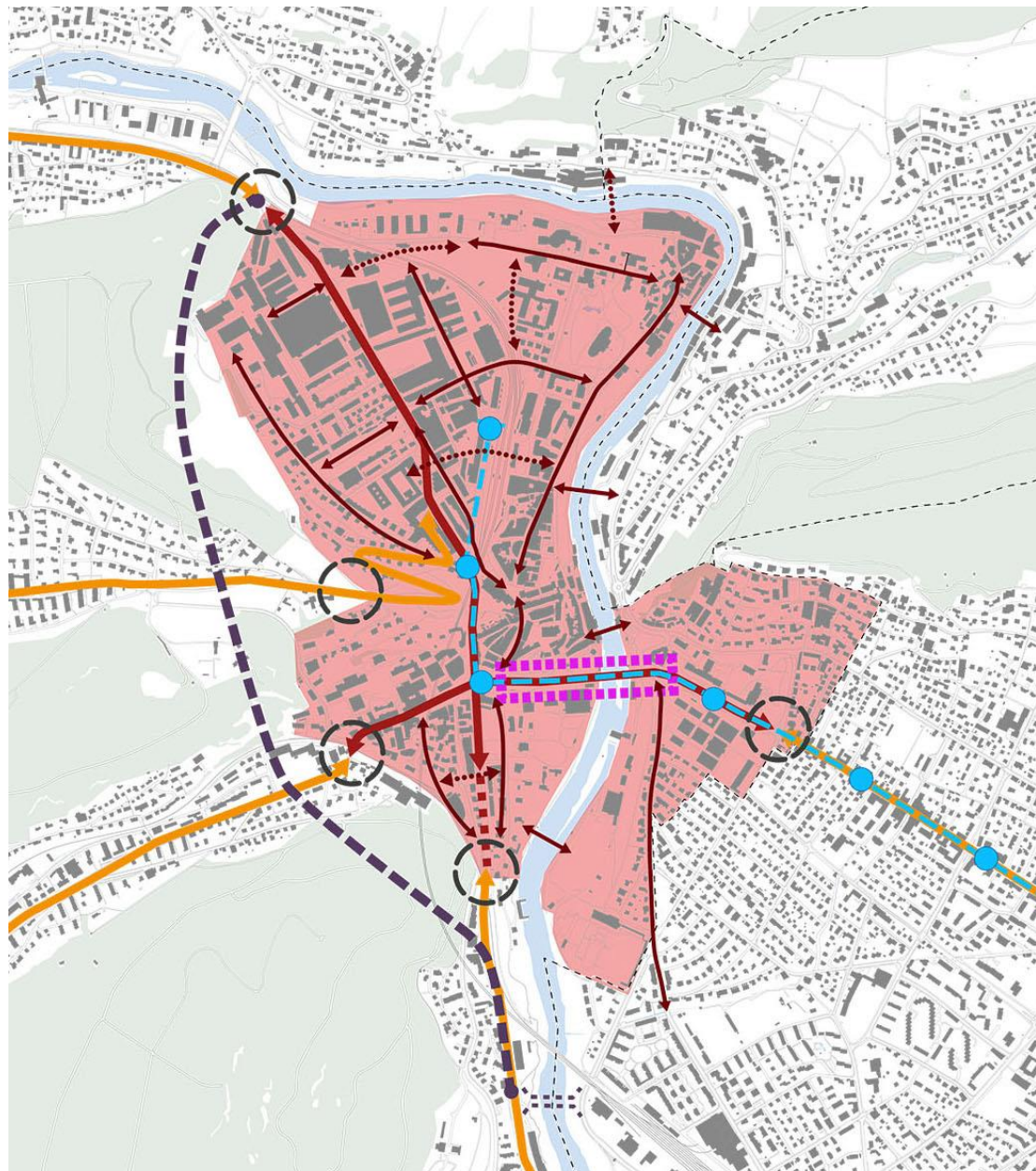
- Innerstädtische Gestaltung des Strassenraumes als "urbaner Bewegungs- und Begegnungsraum" nach dem Koexistenzprinzip.
- Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit auf Kantonsstrassen prüfen. Auch Möglichkeit von flexiblen Tempovorschriften, z. B. Tag- Nacht- Differenzierung.
- Aktive Ausweitung von Anreizen für autoarmes oder -freies Wohnen bei Hochbauprojekten gem. BNO §62 im Innenstadtperimeter.
- Signalisation und Lückenschlüsse zugunsten eines feinmaschigen Wegnetzes für den Velo- und den Fussverkehr innerhalb der Quartiere sowie Sicherung von Wegrechten im Rahmen von baulichen Entwicklungen (v.a. Meierhof, Dättwil, Kappelerhof).
- Entlastung der Hauptstrassen in der Innenstadt (Neuenhofer- und Bruggerstrasse, Schulhausplatz) durch das rGVK OASE zugunsten des ÖV und FVV nutzen.
- Mehr witterungsgeschützte Abstellplätze für Velos, sowohl im öffentlichen Raum wie auch bei privaten Bauvorhaben.
- Effizientere Nutzung der Autoparkplätze: Mehr Kurzzeitparkplätze für das Gewerbe zu Lasten von öffentlichen Langzeitparkplätzen (Ziel: insgesamt kein Mehrverkehr), sowie prüfen der Mehrfachnutzung von privaten Parkplätzen.
- Chancen der Digitalisierung nutzen (Smart City). Z.B. Umsetzung eines digitalen Parkraummanagements in der Innenstadt und in Dättwil.
- Effiziente Nutzung der bestehenden Autoparkplätze: Mehrfachnutzung von Parkplätzen prüfen.
- Langfristplanung zu einer optimierten räumlichen Verteilung der öffentlich genutzten Parkhäuser und deren Erschliessung als Basis für strategische Standortentscheide durch die Trägerschaften der Parkhäuser.
- Initiieren eines regionalen Konzepts für Zwischenlagerungsmöglichkeiten, Umschlagsplätzen sowie Erschliessung für die Citylogistik.

### **Räumliche Zuordnung:**

- Innenstadt, Dättwil

### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Kanton AG, Abt. Raumentwicklung und Abt. Verkehr
- Baden Regio
- Verwaltungen der Nachbargemeinden
- Trägerschaften der privaten Parkhäuser
- Impuls 60+
- Stadt Baden



**Stadtverträgliche Mobilität in der Innenstadt**

- Innenstadt als urbaner Bewegungsraum (stadtverträgliche Mobilität, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr [FVV])
- Innerstädtische Hauptachsen für alle Verkehrsträger
- Wichtige Beziehungen FVV in der Innenstadt
- Lückenschluss im Fuss- und Veloverkehrnetz in der Innenstadt
- Tore zur Innenstadt (Fokus Lückenschluss FVV)
- Hauptverbindung zwischen Innenstadt und den Stadtteilen (für alle Verkehrsträger)
- Zentrumsentlastung Baden (Element der OASE)
- Mögliche neue Limmatquerung (Element der OASE)
- Umnutzung Hochbrücke zugunsten ÖV und FW (Element der OASE)
- Limmattalbahn mit Haltestelle

**Abbildung 5.6.1: Stadtverträgliche Mobilität in der Innenstadt (Quelle: Eigene Darstellung)**

## 5.7 Stadtbild: Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau

### **Dynamische Stadtentwicklung**

Eine dynamische Stadtentwicklung fordert in vielerlei Hinsicht ein behutsames Vorgehen in der Planung und Realisierung von Bauprojekten. Besonders bei einem heterogenen Stadtbild wie in Baden (historisch gewachsener Charakter von kleinteilig in der Altstadt über dörflich in Allmend-Münzlishausen und Rütihof bis grossstädtisch/industriell im Haselfeld) müssen die Besonderheiten ihrem Charakter entsprechend weiterentwickelt werden. Das heisst allerdings nicht, dass alles so bleibt, wie es ist. Im Gegenteil, der gesellschaftliche Wandel bildet sich stets auch im Städtebau und der Architektur ab. Dazu zählt die aktuelle Forderung nach einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, mit der das Freihalten von Frischluftschneisen, Versickerungsmöglichkeiten sowie mehr Grün das Stadtbild künftig stärker prägen werden. Besondere Beachtung ist der nachhaltigen Quartierentwicklung und einer ökologischen Bauweise zu schenken.

### **Öffentliche Interessen in der städtebaulichen Entwicklung**

Prägende Merkmale in Form von räumlichen Konstanten oder weitergeführten Nutzungen fördern die Akzeptanz von Entwicklungen. Dazu zählen beispielsweise geschützte oder schützenswerte Gebäude und Gartenanlagen, öffentliche Siedlungsfreiräume wie Parks, Strassen und Plätze mit ihren Bäumen, Blickbeziehungen sowie die naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Wald und Gewässer). Hinzu kommen bestimmte Angebote (Freizeit- und Versorgungs- und Gastronomieangebote), die Nutzungsmöglichkeit des öffentlichen Freiraums oder eine bessere Durchwegung. Aufbauend auf einem räumlichen und funktionalen Grundgerüst, das im öffentlichen Interesse steht, kann eine Weiterentwicklung von bestehenden Siedlungsstrukturen in Abwägung mit neuen städtebaulichen Ideen beurteilt werden.

### **Kooperative und breit abgestützte Planungsverfahren**

In Transformationsgebieten, wo übergeordnete städtebauliche Visionen, parzellenübergreifende Zielbilder und Entwicklungsszenarien generiert werden müssen, stehen räumliche und inhaltliche Anknüpfungspunkte im Vordergrund. Dabei geht es nicht nur um hochwertige bauliche Typologien, Architekturqualität und Freiräume, sondern um Fragen der Mobilität, der Nutzungen, der Wirtschaftlichkeit und des sozialen Lebens. Hochwertiger Städtebau entsteht unter frühzeitigem Einbezug sämtlicher Perspektiven in die Planung und Entwicklung. Dieses Ziel kann erreicht werden, wenn Projekte in kooperativen und breit abgestützten Planungsverfahren entwickelt werden. Der klassische Städtebau- und Architekturwettbewerb wird diesen Anforderungen nicht ausreichend gerecht.

### **Zeitlich und räumlich adaptierbare Zielbilder**

Dementsprechend müssen in den Transformationsgebieten zeitlich und räumlich adaptierbare Zielbilder entworfen werden, die dynamisch auf veränderte Bedürfnisse von Grundeigentümern, Investoren und Anwohnern reagieren können. Solche Zielbilder referenzieren nicht statisch auf einen Endzustand, sondern zeigen vielmehr den Weg zum Ziel in Zwischenzuständen, Abhängigkeiten oder Varianten auf. Sie vermitteln der Verwaltung und der interessierten Öffentlichkeit einen Überblick über die laufende Planung und Umsetzung. Künftige Planungen können dadurch in ein Gesamtbild eingeordnet werden.

## **Klimafreundliche Energieversorgung**

Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungen und Erneuerungen ist das Potenzial für Energieverbunde zugunsten einer klimafreundlicheren Energieversorgung zu nutzen: Wo Erneuerungen anstehen, können Eigentümer die Angliederung an einen Wärmeverbund mit den Regionalwerke prüfen. Dies betrifft vor allem Eigentümer in den Gebieten "Arrondieren und Weiterentwickeln" sowie "Transformieren". Da diese Gebiete ohnehin übergeordnete Planungsprozesse erfordern, ergeben sich Chancen, beispielhafte Gesamtenergiekonzepte zu realisieren. Solare Energiegewinne und andere umweltfreundliche Energiequellen können in Energienetzen zusammengebunden werden. Diese sind besonders erfolgversprechend in Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten wie sie in den Transformationsgebieten vorhanden sind. Im Verbund wird es möglich, energieautarke Quartiere als Vorzeiprojekte zu realisieren.

### **Handlungsempfehlungen:**

- Weiterentwicklung des vielseitigen, historisch gewachsenen Stadtbildes, Stärkung der Badener Baukultur und Förderung eines klimaangepassten Städtebaus als Orientierungsrahmen für qualitätsvollen Städtebau im Rahmen der BNO-Revision.
- Ausgleich von Planungsvorteilen durch städtebauliche Verträge (Erträge werden zweckgebunden im Interesse der Öffentlichkeit eingesetzt).
- Initiieren und durchführen von auf gemeinsame Ziele ausgerichteten, kooperativen und fachlich breit abgestützten Planungsverfahren.
- Initiieren von Zielbildern als dynamische und qualitätssichernde Instrumente in den Transformationsgebieten, die auf neue Interventionen und Anforderungen reagieren können (z.B. Webapplikation).
- Vernetzung von planenden Investoren mit Energieversorgern (Koordination mit der Regionalwerke AG Baden).

### **Räumliche Zuordnung:**

- Ganzes Stadtgebiet mit Fokus auf die Transformationsgebiete

### **Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Grundeigentümer, Investoren, Entwickler
- Kanton
- Stadt Baden (u.a. Stadtbildkommission)
- Regionalwerke AG Baden

## **5.8 Inneres Freiraumsystem: Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume**

### **Vernetzen und Weiterentwickeln des vielfältigen Freiraumsystems**

Die Stadt Baden besitzt mit ihren Parks, Plätzen, Fussgängerzonen (Altstadt) und Schulanlagen wohn- und arbeitsplatznahe, öffentlich zugängliche Siedlungsfreiräume (inneres Freiraumsystem). Mit den umliegenden Wäldern, der Landschaftskammer Baldegg und dem Limmatraum profitiert die Stadt zudem von siedlungsnahen Naherholungsräumen (äusseres Freiraumsystem). Mit seiner unterschiedlichen Bedeutung auf Regions-, Stadt- und Stadtteilebene deckt dieses gut vernetzte Freiraumsystem ein breites Bedürfnisspektrum im Bereich der Naherholung für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen ab. Es ist in einem integralen Ansatz für die erholungsbezogene wie ökologische Vernetzung aufzuwerten.

### **Weiterentwicklung der öffentlichen Siedlungsfreiräume**

Die bestehenden Siedlungsfreiräume werden erhalten, in ihrer Qualität weiterentwickelt und besser mit dem Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Das Augenmerk wird auf Lücken im Freiraumsystem gerichtet (z.B. Verbindungen über die Limmat, Querungen stark befahrener Strassenräume, punktuelle Anbindungen der Waldgebiete, Stärkung von Quartierzentralitäten). Zudem ist auf die Bedürfnisse der Kinder nach unterschiedlichen Spielräumen (Brachen, Spielplätze, etc.) zu achten. Gelegenheiten zur Schaffung neuer Siedlungsfreiräume werden genutzt. Dabei muss dieser nicht überall hochwertig gestaltet sein, sondern kann im Sinne der Aneignung als Raum von "Partizipation" verstanden werden. Das Programm der Siedlungsfreiräume ist aufeinander abzustimmen. Beispielsweise entsteht mit dem Brown-Boveri-Platz ein neuer Multifunktionsplatz. Der direkt daneben liegende Trafoplatz kann in diesem Zusammenhang zu einem "grünen Park" mit Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

### **Private und gemeinschaftliche Wohnfreiräume**

Private und gemeinschaftliche Wohnfreiräume sind Teil des inneren Freiraumsystems. Sie haben eine wichtige Rolle für die Durchgrünung der Stadtteile und die unmittelbare Freiraumversorgung im Wohnumfeld. Diese ist besonders für Kinder und Menschen mit einem beschränkten Aktionsradius wichtig. Verdichtung bedeutet vielfach ein Verlust von Grünflächen. Bei grösseren Bauvorhaben ist deshalb besonders hohe Aufmerksamkeit auf die Verfügbarkeit und Qualität (Gestaltungs- und Nutzungsqualität, Klimawirksamkeit und ökologische Qualität) der Grünflächen zu legen. Zusätzliche Freiräume und eine gute Vernetzung und Zugänglichkeit der verbleibenden Grünflächen müssen den Verlust kompensieren.

### **Strassenräume als Teil des öffentlichen Stadtraums**

Multifunktionalen und begrüneten Strassenräumen kommt als Teil des öffentlichen Stadtraums eine besondere Bedeutung zu. Sie dienen über das gesamte Stadtgebiet nicht nur der Abwicklung des Verkehrs, sondern sind Teil des Stadtbildes und übernehmen als Durchlüftungsachsen eine abkühlende Wirkung für das Stadtklima. Weniger stark belastete oder verkehrsfreie Strassen in der Innenstadt und den Wohnquartieren sind auch wichtige Begegnungs- und Aufenthaltsräume. Sie sind Teil von sicheren und umwegfreien Fusswegen in den Quartieren. Im Innenstadtpereimeter werden Entwicklungen von Fassade zu Fassade geplant. Die dazwischenliegenden Strassenräume und Vorzonen fügen sich in das städtebauliche Ensemble ein, dies fördert die Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit und unterstützt den Fuss- und Veloverkehr und kann damit zur Veränderung des Modalsplits beitragen. Mit der Zentrumsentlastung Baden im Rahmen des rGVK Ostargau soll die Bruggerstrasse im innerstädtischen Bereich auf eine Strasse mit nur noch 2 Fahrspuren für den MIV rückgebaut werden. Damit neben den Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr auch die städtebaulichen Potenziale dieses Rückbaus genutzt werden können, braucht es für diesen Zustand Zielbilder für die Stadträume.

## Freiraumentwicklung und Stadtklima

Die unmittelbare Nähe von Wald und Limmat hat aus grossräumiger Perspektive eine positive Wirkung auf das Stadtklima. Kleinräumig leisten begrünte Siedlungsfreiräume und ein bewusster Umgang bei Architektur (Flachdach- und Fassadenbegrünung) und Städtebau einen Beitrag. Der Anteil unversiegelter Flächen im Siedlungsgebiet wird als städtische Infrastruktur zugunsten einer temperaturregulierenden Wirkung und der Versickerung, respektive dem Zurückhalten von Regenwasser erhöht. Die Stadt Baden fordert dies im Rahmen von Planungsprozessen und bei der Beurteilung von Projekten konsequent ein.

### Handlungsempfehlungen:

- Überarbeiten des Freiraumkonzepts (die Bedeutung, und das Programm bestehender und neuer Siedlungsfreiräume ist nach der vorgeschlagenen Typisierung im inneren Freiraumsystem anzupassen und abzustimmen).
- Fördern der erholungsbezogenen und ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und in die Naherholungsgebiete.
- Lücken bei Fuss- und Velowegen in die Naherholungsgebiete schliessen.
- Fördern von sicheren und umwegfreien Fusswegverbindungen (besonders für Kinder und Senioren).
- Gelegenheiten zur Schaffung neuer Siedlungsfreiräume nutzen.
- Differenzierte Betrachtung der einzelnen Freiräume hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im Gesamtsystem.
- Diversifizieren und abstimmen neuer und bestehender Siedlungsfreiräume (nutzerspezifische Angebote wie Spielräume für Kinder- und Jugendliche, aber auch nutzungsoffene Angebote wie Multifunktionsplätze und Brachen).
- Sichern des Grünanteils in den Stadtteilen (z.B. Einführen einer Unterbauungsziffer<sup>2</sup>).
- Sichern der Gestaltungs- und Nutzungsqualität, sowie der ökologischen Funktion von privaten und gemeinschaftlichen Wohnfreiräumen (z.B. über eine Freiraumnutzungsziffer als Anreiz zur Planung über einzelne Parzellen hinweg).
- Gestaltung von privatem Strassenraum im Rahmen von Bauprojekten mit dem öffentlichen Strassenraum abstimmen (z.B. Vorgärten, kollektiv nutzbare Vorzonen, von Fassade zu Fassade).
- Städtebauliche Möglichkeiten für eine positive klimatische Wirkung nutzen (Durchlüftung, Beschattung, Versickerung, Retention).
- Das Management unversiegelter Flächen (Versickerung und Zurückhaltung respektive Wiederverwertung von Regenwasser) in der Verwaltung implementieren.
- Sorgfältig mit altem Baumbestand umgehen und Instrumente für die Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes erarbeiten.
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume entwickeln und deren Vernetzung fördern.

### Räumliche Zuordnung:

- Ganzes Stadtgebiet

### Involvierte Akteure / Trägerschaften:

- Institutionelle Grundeigentümer (z.B. Genossenschaften, Versicherungen usw.)
- Quartier-, Kultur- und Sportvereine
- Stadt Baden
- Kanton Aargau (BVU)

<sup>2</sup> Eine Unterbauungsziffer legt fest, wieviel Freifläche mit beispielsweise Tiefgaragen unterbaut sein darf. Die nicht unterbauten Freiflächen müssen im Freiraumsystem der Siedlung eine zentrale Funktion übernehmen und dürfen keine "Restflächen" sein. Bäume können auf diesen Flächen ihre räumliche und klimatische Wirkung entfalten.

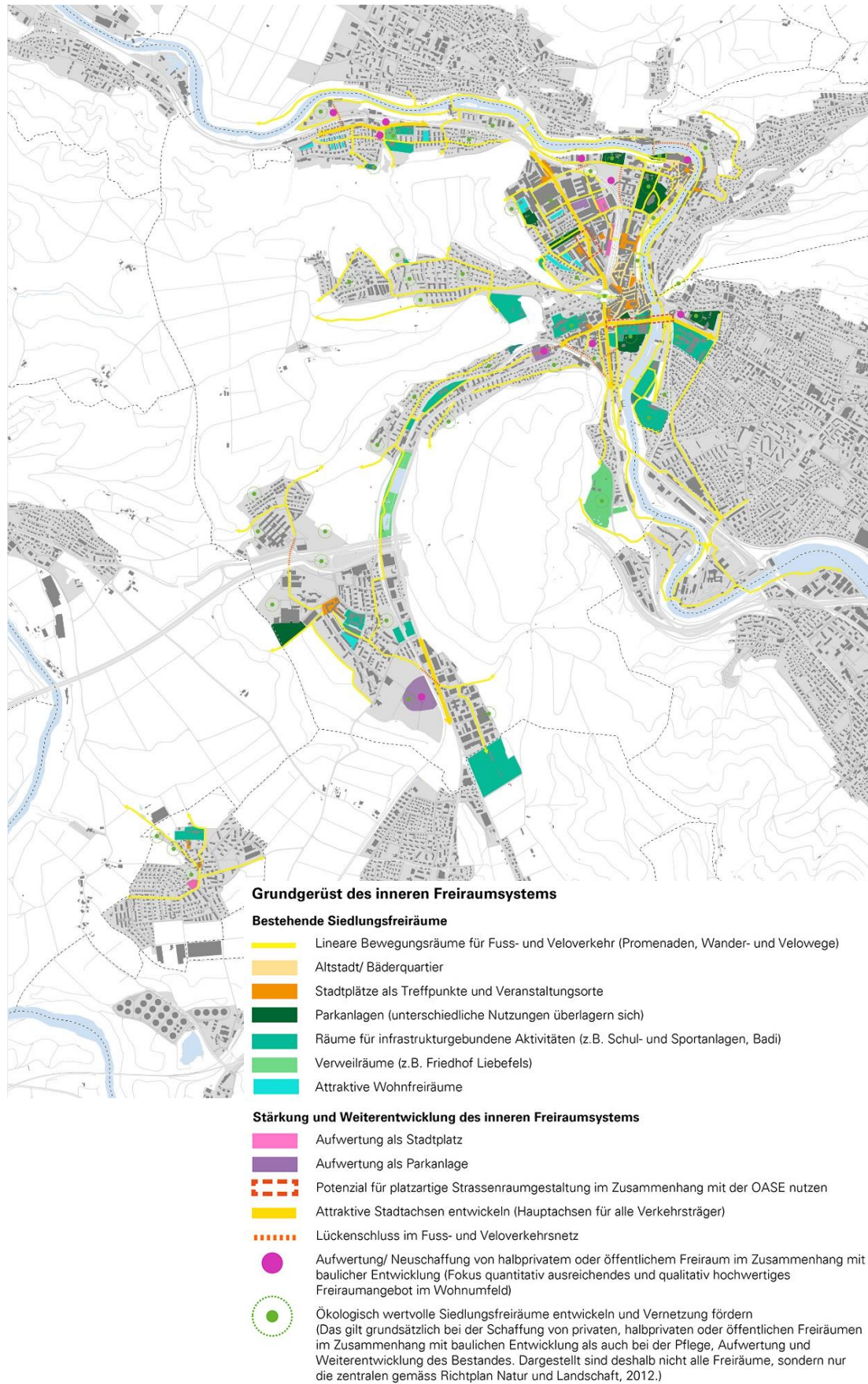


Abbildung 5.8.1: Inneres Freiraumsystem (Quelle: Eigene Darstellung)



## **5.9 Äusseres Freiraumsystem: Differenzierung und Pflege der attraktiven Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat**

### **Siedlungsränder**

Die Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturentwicklung ist in Baden besonders stark durch die naturräumlichen Gegebenheiten wie Topographie, Wald und Wasser geprägt. Dadurch zeichnet sich der Siedlungsraum durch lange und kompakte Siedlungsränder aus, die direkt an die Naherholungsgebiete des äusseren Freiraumsystems angrenzen. Diese Übergangsbereiche vom bebauten Gebiet zum Offenland respektive zum Wald sind stadtbildprägend. Sie haben landschaftsgestalterisch wie ökologisch Aufwertungspotenzial. Sowohl im Siedlungs- wie auch im Naherholungsgebiet gibt es wichtige Bezugsräume, die es in ihren bestehenden Qualitäten differenziert weiter zu entwickeln gilt.

### **Wald**

Mit einem Anteil von rund 56% der Gemeindefläche prägen die Waldungen das Landschaftsbild des Siedlungsraumes von Baden. Die Wälder als Naherholungsgebiete und Bewegungsräume gewinnen in Anbetracht der steigenden Einwohner- und Arbeitsplatzzahl noch mehr an Bedeutung. Der erhöhte Nutzungsanspruch der Naherholung und die Sicherung der ökologischen Qualitäten müssen bei der weiteren Waldentwicklung berücksichtigt werden.

### **Landschaftskammer Baldegg**

Die Baldegg als letzte, grosszügige Landschaftskammer mit einer landwirtschaftlichen Nutzung ist ein besonderes Element im Badener Freiraumsystem. Sie ist zu allen Seiten von Wald umschlossen und als "Hausberg" von Baden eines der beliebtesten Ausflugsziele in der Region. Mit einer direkten Busverbindung ist die Baldegg mit dem ÖV bestens erschlossen. Offenheit, Weitsicht, viel Sonne und der visuelle Bezug zu den Nachbargemeinden sind Qualitäten, welche die ansonsten eher beengten räumlichen Verhältnisse in der Klus von Baden ergänzen. Kommerzielle Erholungsinfrastrukturen konzentrieren sich um das Restaurant Baldegg mit grossem Spielplatz, der Liegehalle und dem Aussichtsturm (Wasserturm Baldegg). Als Aktivität steht das Spazieren im Vordergrund. Allerdings ist das Zirkulieren im Sinne eines Rundwegs nicht intuitiv und wegbegleitende Aufenthaltsmöglichkeiten fehlen mehrheitlich. Im Übergangsbereich zwischen Landwirtschaftsland und Wald besteht hier grosses Aufwertungspotenzial. Dabei sind Aspekte der Landwirtschaft, des Landschaftsbildes und -schutzes, der Naherholung und der Ökologie (Schutzgebiete und Korridore für die ökologische Vernetzung) integral zu berücksichtigen.

### **Limmatraum**

Der Limmatraum ist ein wichtiger Natur- und Naherholungsraum und dient der ökonomischen Nutzung der Wasserkraft. Die Limmat ist ein stadtpprägendes Landschaftselement und besitzt eine grosse Anziehungskraft. Eine Mehrzahl der Siedlungsfreiräume steht räumlich und funktional in Bezug zum Limmatraum. Er bildet somit einen Kontrast zu den ansonsten vorwiegend bewaldeten, siedlungsnahen Landschaftsräumen. Der Limmatraum wird von verschiedenen Interessens- und Altersgruppen unterschiedlich genutzt. Für Jugendliche ist er vor allem ein Aufenthaltsraum, wohingegen Erwachsene ihn eher als Bewegungsraum nutzen. Der Limmatraum wird künftig über den gemeindeübergreifenden Rundweg besser erlebbar sein, eine höhere Aufenthaltsqualität bieten und wo möglich, einen besseren Zugang zum Wasser gestatten. Die Anbindung mit dem umliegenden Siedlungsgebiet ist zu verbessern. Für die Umsetzung dient der Masterplan Limmatraum als Grundlage.

**Handlungsempfehlungen:**

- Differenzierung der Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat betreffend Nutzungsintensität und Vorrangzonen für den Natur- und Landschaftsschutz.
- Weiterentwicklung Wald als Naherholungsgebiet.
- Erarbeiten eines Konzepts zur integralen Weiterentwicklung der Baldegg (Landwirtschaft, Landschafts- und Erholungsqualität, Waldwirtschaft und -bild sowie ökologische Funktion, kooperativer Prozess zur Berücksichtigung von wirtschaftlichen, klimatischen und gesellschaftlichen Faktoren).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität an der Limmat und Zugang zu Fluss- und Thermalwasser für alle Nutzergruppen.
- Neue Querungen über die Limmat schaffen (z.B. Verbindung der beiden Limmatpromenaden im Bäderquartier von Baden und Ennetbaden).
- Limmatraum besser an Siedlungsraum anbinden.

**Räumliche Zuordnung:**

- Ganzes Stadtgebiet und Nachbargemeinden

**Involvierte Akteure / Trägerschaften:**

- Kanton Aargau (Abt. Landschaft und Gewässer)
- Nachbargemeinden
- Ortsbürgergemeinde Baden
- Bauernbetriebe
- Quartiervereine
- Stadt Baden
- Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden, Verein Bagno Popolare

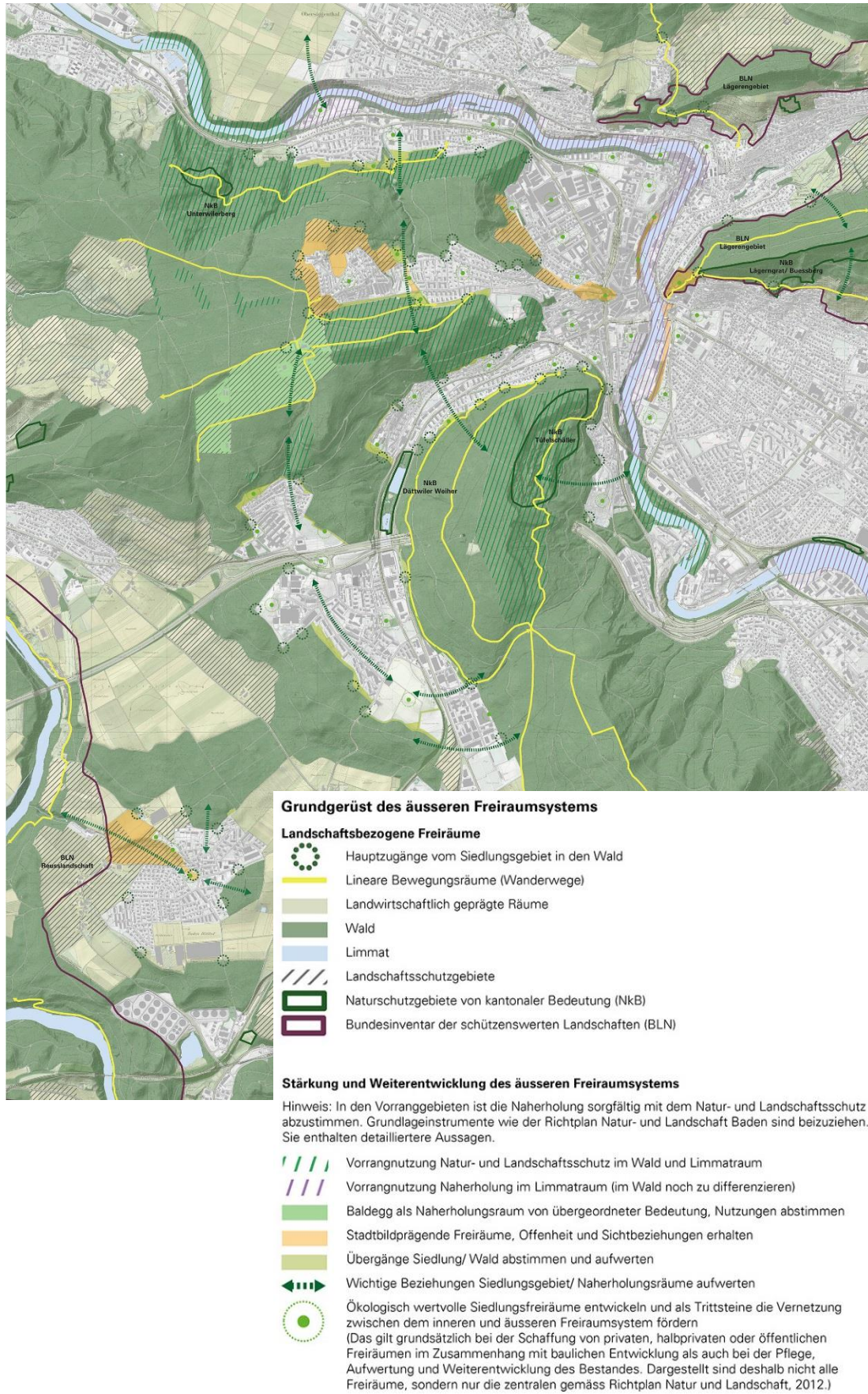


Abbildung 5.9.1: Äusseres Freiraumsystem (Quelle: Eigene Darstellung)

## 6 Vier räumliche Handlungsebenen

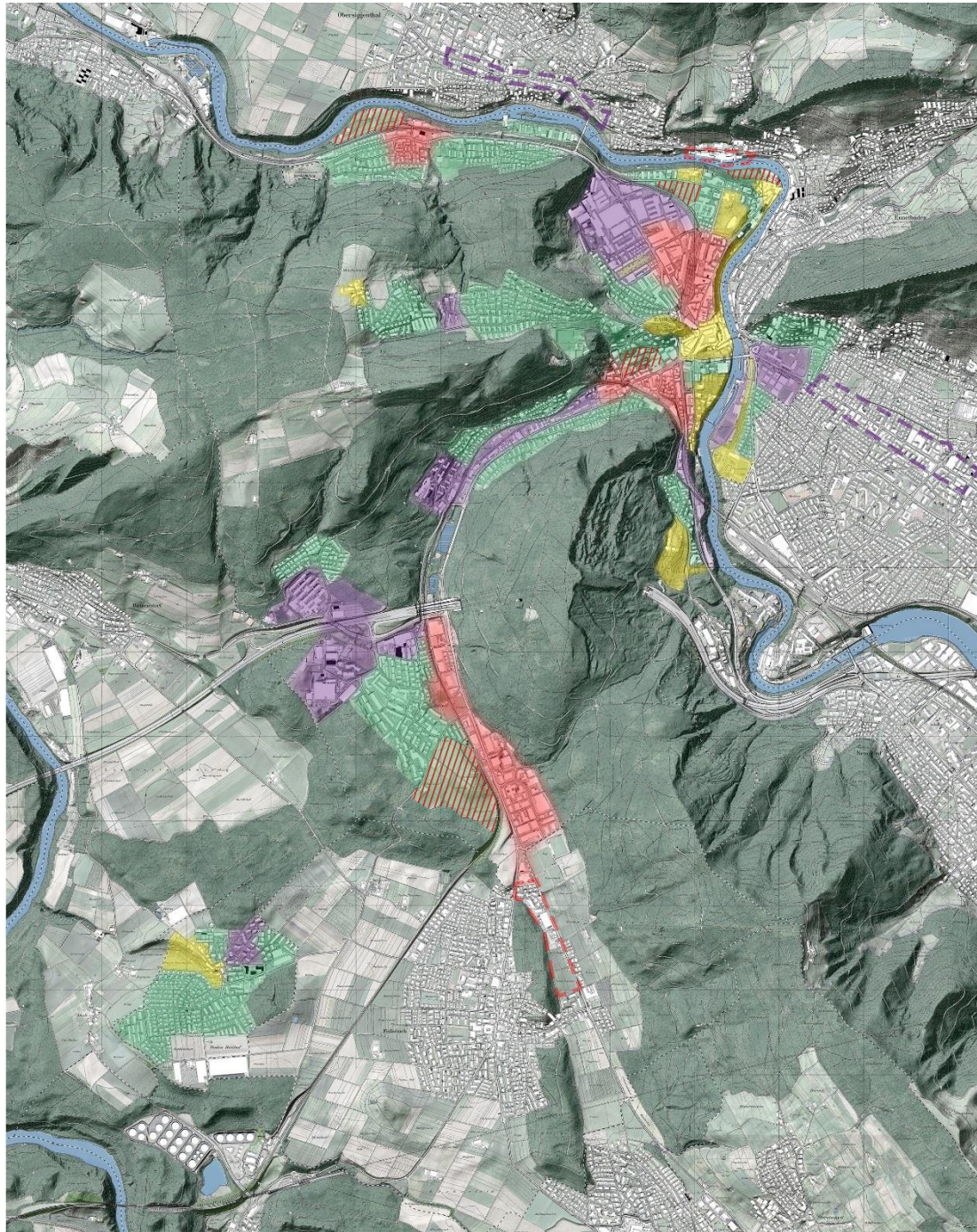
Die 4 Handlungsebenen sind:

- Bewahren und Pflegen
- Konsolidieren und individuell Erweitern
- Arrondieren und Weiterentwickeln
- Transformieren

### 6.1 Einleitung und Definition

Die räumliche Schwerpunktsetzung zeigt sich in 4 verschiedenen Handlungsebenen mit unterschiedlicher Eingriffstiefe in die bestehende Bebauungsstruktur und das Nutzungsangebot. Diese Handlungsebenen sind als Grundtendenzen der räumlichen Entwicklung zu verstehen. Die räumliche Zuordnung der Handlungsebenen beschränkt sich auf das Siedlungsgebiet, vermittelt einen Überblick über das Entwicklungspotenzial der einzelnen Stadtteile, ermöglicht eine Priorisierung und weist auf den Handlungsbedarf hin. Die Perimeterabgrenzungen sind nicht parzellenscharf, sondern beziehen sich auf zusammenhängende Raumeinheiten und Strukturen.

Die Handlungsebenen wurden aus einer umfassenden Analyse der einzelnen Stadtteile abgeleitet. Mit Hilfe von Stadtteilsteckbriefen und einem Indikatorenset wurden die vorhandenen Qualitäten und Defizite erfasst. Die Handlungsebenen sind nachfolgend für den gesamtstädtischen Betrachtungsmaßstab beschrieben und im Konzeptplan räumlich zugewiesen.



**Handlungsebenen**

- Bewahren und Pflegen
- Konsolidieren und individuell Erweitern
- Arrondieren und Weiterentwickeln
- Transformieren
- Transformieren in Planung
- Koordination Arrondieren und Weiterentwickeln
- Koordination Transformieren

**Abbildung 6.1.1: Handlungsebenen (Quelle: Eigene Darstellung)**

### **Bewahren und pflegen**

"Bewahren und Pflegen" ist eine auf moderate Veränderungen ausgerichtete Handlungsebene mit dem Ziel, die vorhandenen Strukturen zu festigen und zu sichern. Im Umgang mit der Bausubstanz und den Siedlungsfreiräumen stehen der Erhalt bestehender Qualitäten und deren Weiterentwicklung im Vordergrund. Hier kann davon ausgegangen werden, dass eine sanfte Weiterentwicklung im Rahmen der Regelbauweise erfolgen wird.

Die Handlungsebene trifft für Gebiete zu, die sich durch Schutzzonen oder denkmalgeschützte Bauten und Anlagen auszeichnen und zusammen mit ihrer Nutzung für Baden von übergeordneter Bedeutung und identitätsstiftend sind. Diese befinden sich vor allem in der Innenstadt. "Bewahren und Pflegen" beinhaltet einen bewussten und sorgfältigen Umgang mit dem Bestehenden. Diese Gebiete tragen mehr qualitativ denn quantitativ zur Innenentwicklung bei.

### **Konsolidieren und individuell Erweitern**

"Konsolidieren und individuell Erweitern" gilt für Gebiete, die in sich intakt sind, über eine gute Qualität verfügen und ihren Beitrag zu einem differenzierten, gesamtstädtischen Angebot leisten. Sie referenzieren in ihrem städtebaulichen- und freiraumtypologischen Spektrum auf die Entwicklungsepochen der Stadt. Bestehende Qualitäten werden erhalten, gleichzeitig sind punktuelle Entwicklungen möglich. Die weitere Entwicklung erfolgt grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Parzellen- und Eigentümerstruktur und nach Vorgabe der überarbeiteten Regelbauweise.

Der Handlungsebene werden ruhige, durchgrünte Wohnstandorte mit einem hohen Einfamilienhausanteil zugewiesen. Die bauliche Entwicklung erfolgt unter Wahrung des hohen Durchgrünungsgrads und in Abstimmung mit der vorhandenen Struktur. Die bestehenden Quartierzentralitäten werden gestärkt. Die vorhandenen Gegebenheiten werden genutzt, um diese Stadtteile als Wohnstandorte mit einem differenzierten Wohnungsangebot weiter zu entwickeln.

### **Arrondieren und weiterentwickeln**

Die Handlungsebene "Arrondieren und Weiterentwickeln" weist auf eine grössere Eingriffstiefe ins Stadtgefüge und eine entsprechende Nutzungsverdichtung hin. Den Arealen wird im Sinne der angestrebten Innenentwicklung ein grösseres, qualitatives und quantitatives Veränderungspotenzial zugeschrieben. Hier gilt es, für die weitere Entwicklung eine übergeordnete Entwicklungsvorstellung über die Parzellengrenzen hinweg zu erarbeiten und die notwendigen Planungs- und Partizipationsprozesse zu definieren. Über die Gesamtsicht wird angestrebt, dass bauliche Entwicklungen zu einer Neugestaltung, Stärkung und Aufwertung des Freiraumsystems, insbesondere der öffentlichen Räume, beitragen und dass Angebote im öffentlichen Interesse entstehen (Freiräume, Mobilität, Stadtteilversorgung).

Bei den Gebieten, die der Handlungsebene "Arrondieren und Weiterentwickeln" zugeordnet sind, wird Entwicklungspotenzial in der Bebauungsstruktur und/oder bei den Nutzungsangeboten gesehen. Da kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, können diese Gebiete als Transformationsgebiete der Zukunft bezeichnet werden. Allenfalls werden sie auf Initiative der Grundeigentümer aktiviert.

## **Transformieren**

"Transformieren" weist neben dem grossen Potenzial zur Innenentwicklung auf einen aktuellen Handlungsbedarf hin. Im Sinne der aktiven Stadtentwicklung sind hier Prioritäten zu setzen und die entsprechenden Ressourcen bereitzustellen. Die Entwicklung muss aktiv angegangen werden, indem über die Parzellengrenzen hinweg übergeordnete räumliche Entwicklungsstrategien erarbeitet werden. Transformationsgebiete können eine wesentliche Veränderung in der Nutzungs- und/oder Bebauungsstruktur erfahren. Dies kann mit einem veränderten Charakter oder mit einer neuen Funktion des Gebietes im gesamtstädtischen Kontext einhergehen.

Mit kooperativen Prozessen wird unter Einhaltung des öffentlichen Interesses für die Grundeigentümer, Investoren und Entwickler eine phasengerechte Planungssicherheit geschaffen. Die Entwicklungsabsichten erhalten mit Sondernutzungsplanungen oder der Revision der Bau- und Nutzungsordnung definitiv Rechtsgültigkeit. Die Stadt ist aufgefordert, für das Vorgehen Impulse zu setzen und eine führende Rolle zu übernehmen.

Die 4 Handlungsebenen werden über das ganze Stadtgebiet räumlich zugeordnet. Die Handlungsebenen "Transformieren" und "Arrondieren und Weiterentwickeln" werden nachfolgend ortsbezogen vertieft beschrieben.

## **Koordination von Arrondierung, Weiterentwicklung und Transformation**

Direkt an das Stadtgebiet von Baden angrenzend sind unterschiedliche Entwicklungsabsichten verortet. Diese sind im Sinne der Regionalstadt gemeindeübergreifend zu koordinieren (z.B. Entwicklungsabsichten in Dättwil mit jenen in Fislisbach und Achse Wettingerstrasse – Landsstrasse zwischen Baden und Wettingen)

## 6.2 Transformationsgebiete

Es werden vier Transformationsgebiete mit unterschiedlicher Aufgabenstellung ausgeschieden:

1. Innenstadtbereich - feinmaschige Verknüpfung und abgestimmtes Nutzungsangebot
2. Oberstadt - Dichtes, urbanes Wohnquartier
3. Dättwil - Urbanisierter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp und Langacker
4. Kappelerhof - Stärkung der Quartierzentralität

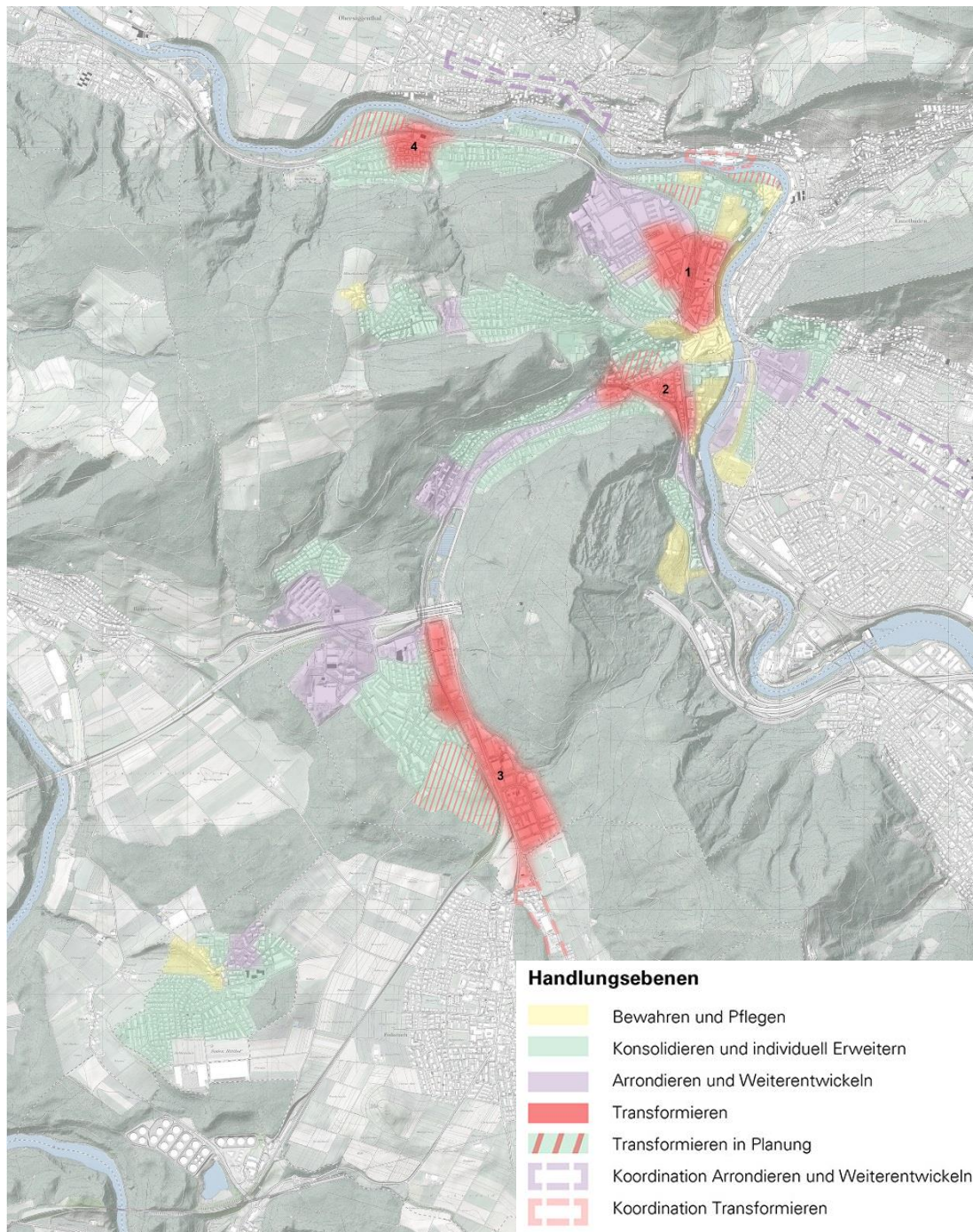


Abbildung 6.2.1: Transformationsgebiete (Quelle: Eigene Darstellung)



Die nachfolgend genannten Handlungsempfehlungen gelten übergeordnet für alle Transformationsgebiete und ergänzen die spezifischen je Transformationsgebiet.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Vorinvestitionen der Stadt Baden in Planungsprozesse mit mehreren Grundeigentümern tätigen.
- Möglichkeiten der städtischen Boden- und Immobilienstrategie (BIS) nutzen.
- Koordination der Energieversorgung (Wärme- und Kälteverbundnetze)
- Stufengerechte Partizipationsprozesse fördern.

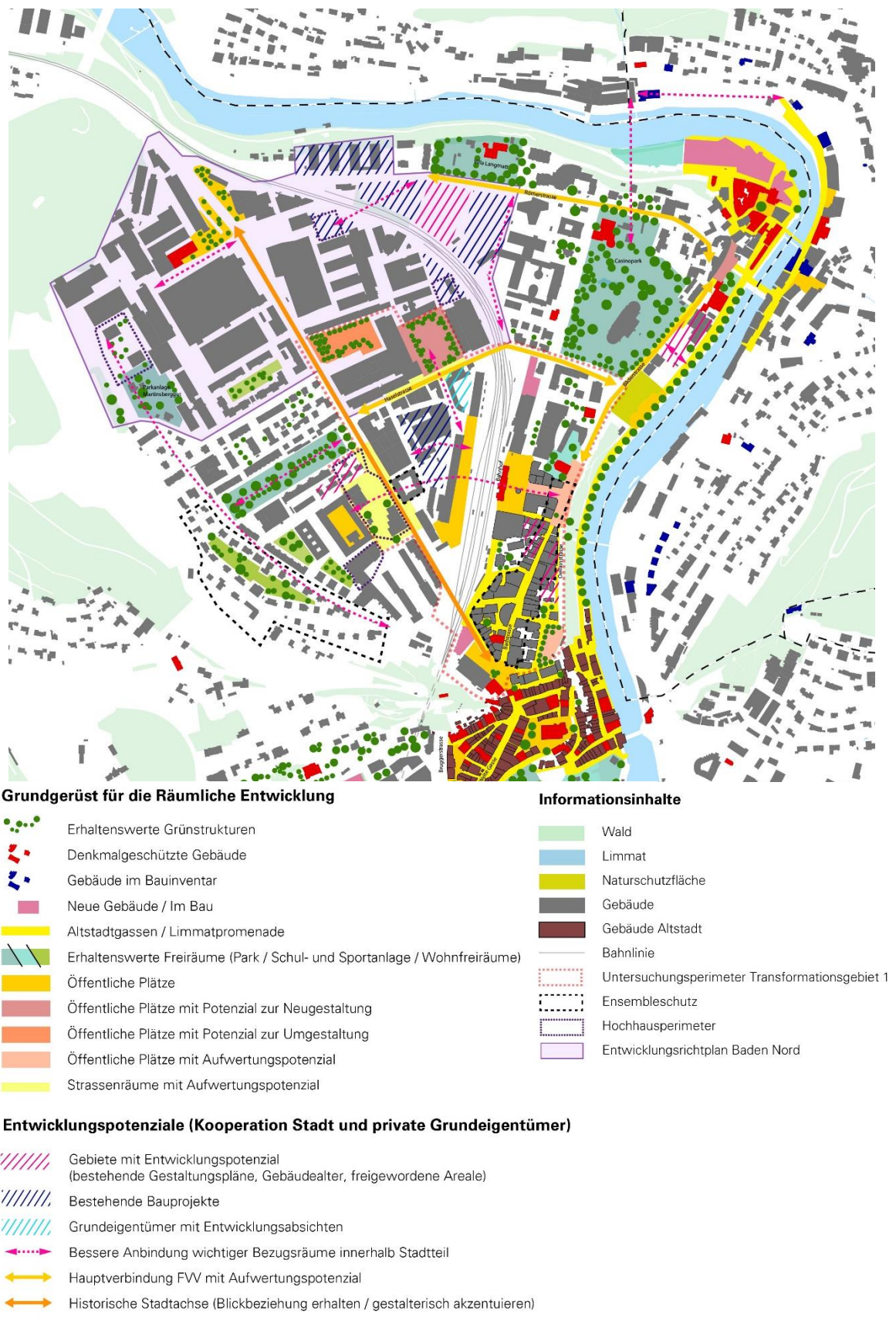
#### **Transformieren 1: Innenstadtbereich – feinmaschige Verknüpfung und abgestimmtes Nutzungsangebot**

In der Innenstadt besteht ein hohes öffentliches Interesse an der räumlichen und funktionalen Entwicklung, welches aus Eigentümerperspektive nicht automatisch berücksichtigt wird. Die stärkere Einbindung der transformierten Industrieareale in die öffentliche Stadt ist ein weiterer Grund, den Bereich als Transformationsgebiet zu betrachten. In erster Linie werden Entwicklungsabsichten, die räumliche und zeitliche Abhängigkeiten aufweisen, aufeinander abgestimmt.

Der Innenstadtbereich rund um die Badstrasse und das angrenzende Bahnhofsareal werden als Zentrumsgebiete mit sehr gut erreichbaren Arbeitsplätzen, einem urbanen Arbeitsplatzumfeld und attraktivem Versorgungsangebot weiterentwickelt. Das Arbeitsplatzangebot wird mit zusätzlichen Wohnungen und öffentlichen Angeboten ergänzt. Das differenzierte Einkaufsangebot wird durch Kooperationen gesichert, die Badstrasse als Einkaufsstrasse und - zusammen mit der Bäderstrasse - als Verbindungsachse und Teil des öffentlichen Freiraums zu den Bädern gestärkt. Hierzu braucht es in Kooperation mit den Grundeigentümern eine Gesamtidée, wie sich die Badstrasse und die Bäderstrasse in Zukunft baulich und funktional entwickeln sollen (z.B. mit einem Pilotprojekt für eine Nutzungskoordination der Erdgeschosses).

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Erhöhung der baulichen Dichte für eine Ausweitung des Wohnungsangebots in einer Kombination mit Büro-/Gewerbeflächen.
- Sicherung von öffentlichen Interessen bei Entwicklungen in Baden Nord, dem Bahnhofgebiet sowie den Bädern (z.B. Durchwegung, Freiräume, Nutzungsmix, öffentliche Angebote).
- Badstrasse als attraktive Einkaufsstrasse und Begegnungsort weiterentwickeln.
- Entwickeln einer durchgehenden Verbindungsachse mit repräsentativem Charakter von der Altstadt bis zum Bäderquartier.
- Aufwertung von öffentlichen Frei- und Aufenthaltsräumen im Innenstadtbereich.
- Koordination mit privaten Grundeigentümern für zusätzliche Veloabstellplätze.
- Gestaltung unterer Bahnhofplatz unter Einbezug des Aussenraums der reformierten Kirche und des Oelrains (Fokus auf Übergang Richtung Bäder).
- Innerstädtische Gestaltung der Bruggerstrasse (die Stadt Baden setzt sich im Rahmen des rGVK OASE beim Kanton dafür ein und entwickelt zusammen mit dem Kanton ein stadträumliches Zielbild für eine verkehrlich deutlich entlastete und redimensionierte Bruggerstrasse).
- Innerstädtische Gestaltung der Haselstrasse (Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Bereich Brown-Boveri-Platz / Synergien mit der Umgestaltung des Platzes).
- Nutzungsprogramm der Siedlungsfreiräume abstimmen und anpassen (z.B. neuer Brown-Boveri-Platz als Multifunktionsplatz, Trafoplatz als "grüner Park").



**Abbildung 6.2.2: Transformationsgebiet Innenstadtbereich mit Betrachtungsperimeter Baden Nord, Martinsberg und Bäder (räumliche und funktionale Abhängigkeiten) (Quelle: Eigene Darstellung)**

## **Transformieren 2: Oberstadt – Dichtes, urbanes Wohnquartier**

Mit dem neuen Schulhausplatz, der Aufwertung des Schadenmühleplatzes sowie einer Baubsubstanz, die sich im Erneuerungszyklus befindet, besteht ein grosses Potenzial, die Oberstadt als Teil der dichten und durchmischten Innenstadt zu transformieren. Diese Perspektive wird von den befragten Eigentümern in der Vorstadt grundsätzlich mitgetragen. Zudem sind längerfristig städtebauliche Impulse für den Schulhausplatz im Zuge einer Verlängerung der Limmattalbahn (LTB) und der Schaffung von Velovorzugsrouten zu erwarten.

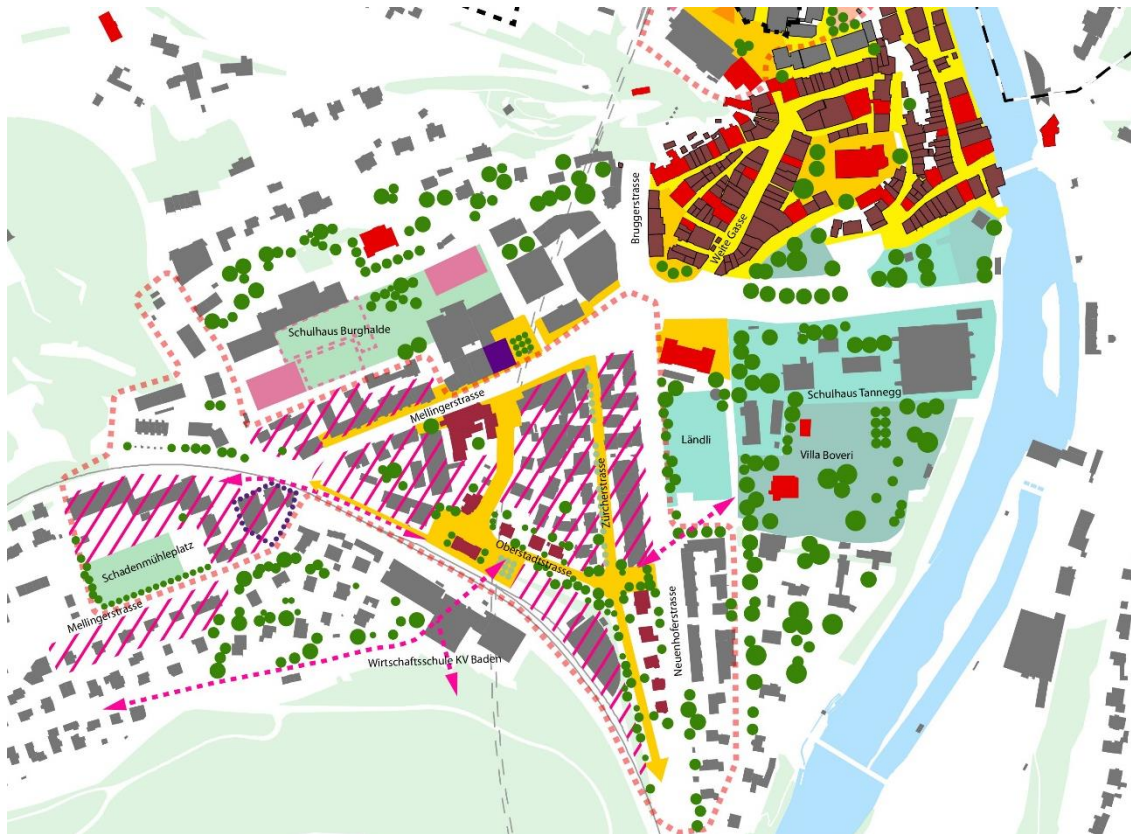
In diesem Bereich gilt es, die künftige Nutzungsdichte und ein gutes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu finden. Auch die Nähe zu den Schulen bietet Entwicklungspotenzial. Mit der steigenden Bevölkerungszahl und einer höheren baulichen Dichte soll eine urbane Wohnumfeldqualität einhergehen. Dazu sorgt die Stadt mit dem Erhalt von wichtigen Identitätsmerkmalen (Raumkonstanten als Grundgerüst der städtebaulichen Entwicklung, bestehende kulturelle Nutzungen und Begegnungsräume), der Aufwertung des öffentlichen Raumes und einer guten Anbindung der angrenzenden Naherholungsgebiete (Chrüzliberg und Limmat) sowie der Siedlungsfreiräume (Park Villa Boveri, Schulareal Burghalde und Schadenmühleplatz). Mobilität, Schulraumplanung und stadtklimatische Überlegungen werden als zentrale Themen einbezogen sowie die Chancen für Energieverbunde genutzt. Qualitätssichernde Verfahren und ein gemeinsam zwischen der Stadt und den Grundeigentümern erarbeitetes Entwicklungskonzept sind die Grundlage für die Entwicklung. Aufbauend auf den unterschiedlichen Sanierungszyklen und mit einer zeitlich gestaffelten, aber aufeinander abgestimmten Entwicklung einzelner Areale wird angestrebt, dass ein typologisch und preislich vielfältiges Wohnraumangebot bestehen und die Oberstadt durchmischt bleibt.

In der Oberstadt können die Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Vorreiterrolle für die zukünftige Stadtentwicklung übernehmen. Der angedachte Prozess kann wegweisende Erkenntnisse für kooperative Modelle in der Stadtentwicklung von Baden bringen ("Oberstadt macht Schule"). 2016 lebten in der Oberstadt ca. 700 Einwohnerinnen und Einwohner. Je nach Ausgestaltung besteht das Potenzial, mittels Innenentwicklung Flächen für bis 1500 zusätzliche Personen und 1000 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Angesichts der zentralen Lage und der begrenzten Verkehrskapazitäten in der Innenstadt sind möglichst autoreduzierte oder -freie Nutzungen zu realisieren.

### **Handlungsempfehlungen:**

- Initiierung einer übergeordneten städtebaulichen und nutzungsbezogenen Idee unter Einbezug der Grundeigentümer.
- Schaffen eines Planungsinstruments mit Entwicklungsanreizen (z.B. mit einer dynamischen Sondernutzungsplanung<sup>3</sup>).
- Impulse durch Entwicklungsprojekte der Stadt und eine aktive städtische Boden- und Immobilienpolitik (BIS), die Stadt nimmt eine Vorreiterrolle ein setzt als Grundeigentümerin durch eigene Projekte Impulse.
- Schaffen des notwendigen Schul- und Betreuungsraums (z.B. neuer Schulstandort).
- Aufwertung des Strassenraums (punktuell Belebung über die Erdgeschossnutzungen) und Erhalt von wertvollen Baumbeständen unter Einbezug der Grundeigentümer.
- Verbesserung der Anbindung in umgebende Naherholungsgebiete Wald und Limmat sowie zu den Siedlungsfreiräumen der Villa Boveri und dem Schulhaus Tannegg (Querung Neuenhoferstrasse).

<sup>3</sup> Ein Beispiel für eine dynamische Sondernutzungsplanung ist der Bebauungsplan zum Technologiecluster Zug. Er legt für alle Baufelder die Mantellinien fest. Innerhalb der definierten Quader können die Gebäudekörper den Bedürfnissen der Nutzer angepasst werden. Wenn beispielsweise an einem Ort dichter gebaut wird, muss dies anderswo kompensiert werden.



### Informationsinhalte

- Wald
- Limmat
- Gebäude
- Bahnlinie
- Untersuchungsperimeter Transformationsgebiet 2 Oberstadt  
(konzeptionelle Aussagen beziehen sich nur auf Gebiete innerhalb des Perimeters)

### Grundgerüst für die Räumliche Entwicklung

- Erhaltenswerte Grünstrukturen (Erkenntnis Befragung Grundeigentümer)
- Erhaltenswerte Gebäude / Ensemble (Erkenntnis Befragung Grundeigentümer)
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Öffentliche Plätze und Strassenräume mit Aufwertungspotenzial
- Bestehende Freiräume (Park / Schul- und Sportanlage)
- Neue Gebäude
- Hochhaus bestehend / geplant

### Entwicklungspotenziale (Kooperation Stadt und private Grundeigentümer)

- Gebiete mit Entwicklungspotenzial  
(Landbesitz der Stadt, bestehende Gestaltungspläne, Gebäudealter, Entwicklungsbereitschaft der Grundeigentümer, Freigewordene Areale)
- Bessere Anbindung der angrenzende Stadtteile (Meierhof) und bestehender Freiräume (Park, Schul- und Sportanlagen, Wald)
- Potenziell neue Freiräume (Entwicklung Schadenmühleplatz und Burghalde)

Abbildung 6.2.3: Konzeptschema Transformationsgebiet Oberstadt (Quelle: Eigene Darstellung)

### **Transformieren 3: Dättwil – Urbanisierter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp/Langacker**

Die Gewerbebezonen Dättwil bieten aufgrund verschiedener Faktoren (Verdichtungspotenzial, Hochhausperimeter, Baustruktur, Gebäudealter, auslaufende Baurechte) gute Voraussetzungen für eine urban ausgerichtete Entwicklung. Heute fehlt die entsprechende Nutzungsdurchmischung mit Freizeitmöglichkeiten und Versorgungsangeboten, die von Einwohnern, Arbeitstätigen und Freizeitsuchenden gemeinsam genutzt werden. Eine Mischung des Unternehmensstandortes mit Wohnnutzungen sowie eine bessere Anbindung an die Quartiersteile für Fussgänger auf der gegenüberliegenden Seite der Mellingerstrasse tragen zu einem zu allen Tages- und Wochenzeiten belebten und gut versorgten Arbeits- und Wohnumfeld bei. Eine solche Entwicklung wird von den ansässigen Unternehmen allerdings nur getragen, wenn gleichzeitig Schwachstellen in Bezug auf die quartierinterne Mobilität reduziert und die Erschliessung für die industriell-gewerbliche tätigen Unternehmen gesichert werden (Stadtverträgliche Gestaltung der Mellingerstrasse, Reduktion des Verkehrsaufkommens im Quartier u.a. durch betriebliches Mobilitätsmanagement). Mit zwei Bushaltestellen an Stelle von einer gewinnt die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr an Attraktivität und trägt zu kürzeren und direkteren Fusswegverbindungen bei.

In Zukunft bieten sich mit der Entwicklung der Gebiete Täfern/Esp und Langacker, dem Neubau des Kantonsspitals und der Arealentwicklung Galgenbuck mehrere Chancen, das heterogene Nebeneinander durch gemeinsam genutzte öffentliche Räume zu verbinden sowie die Energieversorgung zu koordinieren (Wärme-/ Kälteverbundnetze). Mittels Stadtreparatur über der A1 könnte der Segelhof und die angelagerten Quartiere besser an den Stadtteil angebunden werden. Mit der Sicherung der Anlieferungsbedingungen, einer zusätzlich zum Hochhausperimeter möglichen höheren Ausnutzung und Ergänzung von Wohnnutzungen und Versorgungsangeboten im Gebiet Täfern/Esp und Langacker entstehen neue Rahmenbedingungen für die Expansion von ansässigen Unternehmen. Die Neuan siedlung von Firmen und die Schaffung eines nicht alltäglichen Wohnungsangebotes (Lofts, Attikawohnungen, Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, etc.) sowie von Freizeitnutzungen beleben den Quartierteil. Eine siedlungsverträgliche Erschliessung der verschiedenen Teilgebiete (v.a. Galgenbuck und Täfern/Esp/Langacker) ist gemeinsam und koordiniert zu planen und vor der geplanten Siedlungsentwicklung zu realisieren, um Nachteile für die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Aufgrund fehlender Nachfrage wurden gemäss Aussagen der Grundeigentümer die Entwicklungspotenziale im Hochhausperimeter bislang nicht genutzt. Die Ermöglichung von Wohnnutzung (durch Umnutzung/Erneuerung/Ersatz) sowie ein zusätzliches Angebot von Verpflegungs- und Freizeitangeboten würde die Entwicklung begünstigen.

### **Handlungsempfehlungen:**

- Initiierung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung für die Gewerbebezogen Täfern/Esp und Langacker mit Grundeigentümern und Unternehmen. Fördern der Täfern als Forschungsstandort.
- Öffnung der Arbeitszone Dättwil für weitere Nutzungen und deren Stärkung als Wirtschaftsstandort (z.B. Büro, Konferenzräume, Wohnen, Gastronomie, Quartiersversorgung, Treffpunkte, Familienstrukturen usw.).
- Ausarbeitung einer Immobilien- und Vergabestrategie für den Galgenbuck (gemeinsame Strategie aller Grundeigentümer und Schaffen eines Planungsinstruments mit Entwicklungsanreizen z.B. mit einer dynamischen Sondernutzungsplanung).
- Konzept für die Verkehrserschliessung über das ganze Transformationsgebiet mittels koordiniertem Kapazitätsnachweis aufbauend auf bestehendem Erschliessungsnachweis Galgenbuck (Ausbau von Mobilitätsmöglichkeiten z.B. betriebliches Mobilitätsmanagement, Anlieferung, ÖV-Erschliessung, Konzept Mehrfachnutzung der privaten und gewerblich genutzten Parkplätze).
- Optimierung des kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzepts Mellingerstrasse im Hinblick auf einen stadtverträglichen Strassenraum, z.B. mit Fusswegquerungen à Niveau.
- Abstimmen der Planungen mit der Gemeinde Fislisbach.
- Aufwerten und neu schaffen von öffentlichem Freiraum mit Aufenthaltsqualität.
- Schaffen von zusätzlichen Verpflegungs- und Freizeitangeboten.
- Nutzen von Synergien mit dem Kantonsspital Baden für Nutzungen im Zusammenhang mit Gesundheit (Health Innovation). Orientierung an zukunftsfähigen Branchenschwerpunkten.
- Förderung / Unterstützung des Forschungsstandorts Segelhof.
- Flächenmonitoring für Vermietungen, Zwischennutzungen und neue Raumangebote (z.B. Co-working oder Co-Veranstaltungsräume).
- Verbesserung der Lärmsituation und der Verbindung der Quartierteile Segelhof und Dättwil Dorf im Rahmen künftiger Ausbauprojekte des ASTRA an der A1 (vgl. Exkurs Stadtreparatur Seite 58).

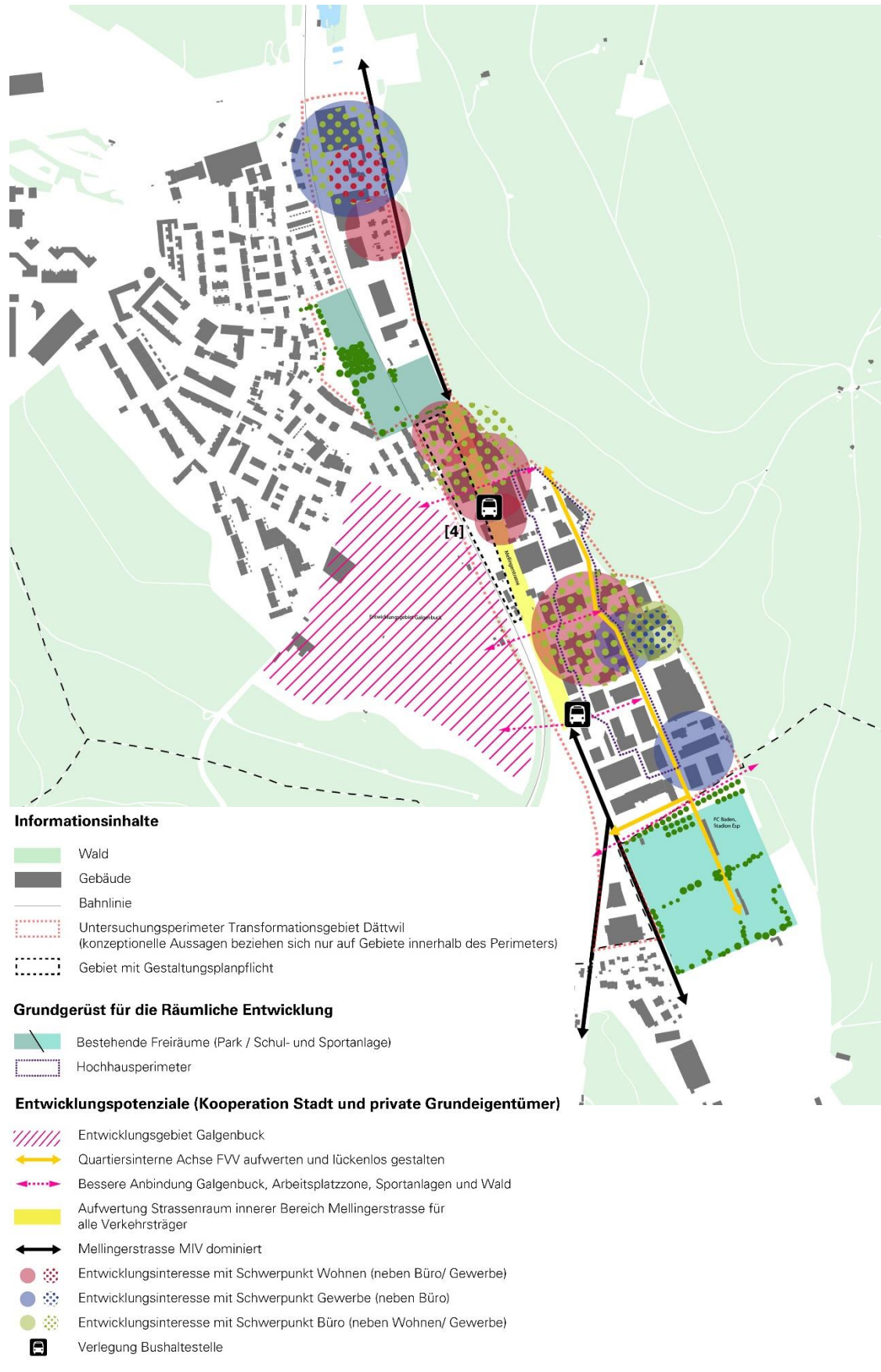


Abbildung 6.2.4: Transformationsgebiet Täfern, Esp und Langacker (Quelle: Eigene Darstellung)

### Exkurs Stadtreparatur Dättwil

Mittels Stadtreparatur könnten dereinst die beiden Wirtschaftsstandorte Segelhof und Kantonsspital verbunden werden. Das Potenzial einer solchen Massnahme wäre gross: Die heute von der Verkehrsinfrastruktur beanspruchte Fläche entspricht der des Wirtschaftsstandorts Täfern/ Esp. Im Rahmen der Ausarbeitung des generellen Projektes für den durchgehenden 6-Spurausbau der A1 im Kanton Aargau bzw. einem allfälligen weiteren Spurausbau im Raum Baregg hat die Stadt Baden die Möglichkeit, mit eigenen Ideen Einfluss zu nehmen und Synergien zu nutzen (Gestaltung der Anschlüsse, Lärmschutz, Verbindungen). So könnte ein erheblicher Mehrwert für den ganzen Stadtteil erreicht werden.

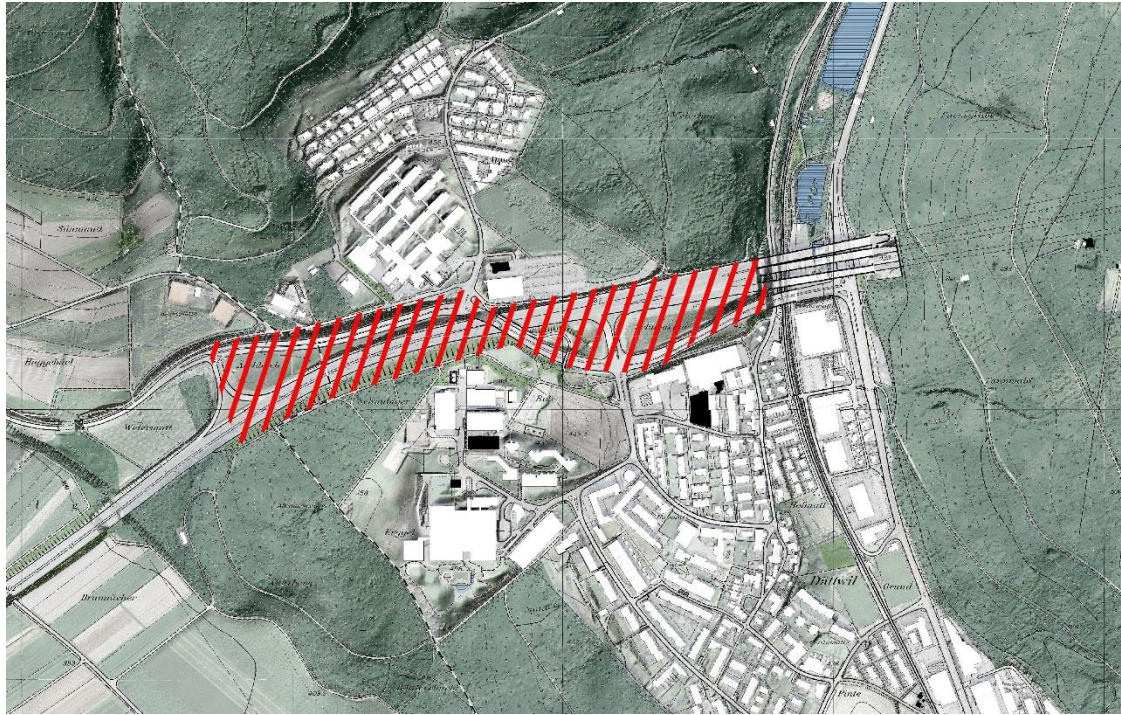


Abbildung 6.2.5: Mögliche Eingriffsbereich für eine Stadtreparatur (rote Schraffur)  
(Quelle: Eigene Darstellung)



#### **Transformieren 4: Kappelerhof – Stärkung der Quartierzentralität**

Der Kappelerhof ist ein Stadtteil mit einer multikulturellen Bevölkerungsstruktur. Er lebt vom Nebeneinander unterschiedlicher Nationen, einer hohen Solidarität und einem starken Zusammengehörigkeitsgefühl seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Zahlreiche Einzelprojekte für eine bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung des Stadtteils sind in Erarbeitung oder bereits bewilligt. Deren gegenseitige Abstimmung muss im Hinblick auf die Förderung der Quartierzentralität verbessert werden. Ausser der Schulanlage gibt es im Siedlungsgebiet keine öffentlichen Freiräume. Die Bruggerstrasse, die Eisenbahn und die topografischen Gegebenheiten erschweren eine gute Anbindung an den Erholungsraum Limmat.

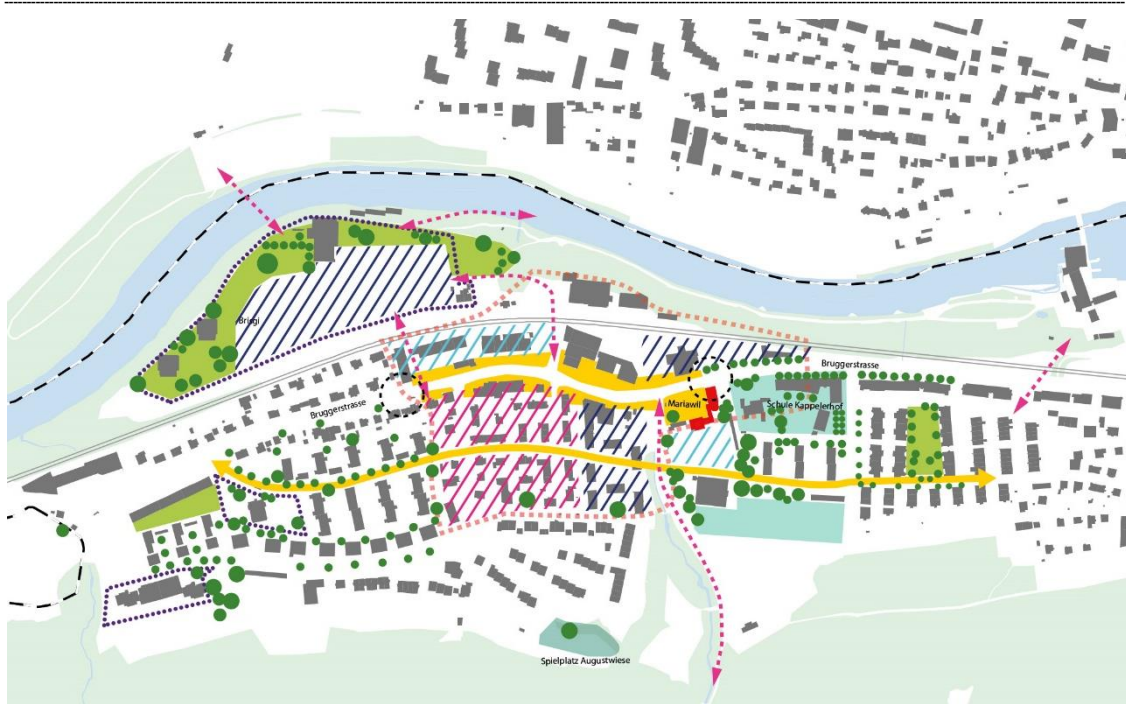
Zwischen dem Areal des ehemaligen Restaurants La Capella, dem Schulhaus, der Kapelle und dem Restaurant Quelle wird im Hinblick auf die weitere Entwicklung nach Innen und dem damit einhergehenden Zuwachs der Bevölkerung ein attraktiver Zentrumsbereich geschaffen. Die bereits vorhandene Quartierzentralität wird mit entsprechenden Erdgeschossnutzungen und dem Einbezug der Bruggerstrasse gestärkt. Hier besteht das Potenzial für eine direkte Anbindung des Quartierteils Brisgi für Fussgänger. Die Grundeigentümer orientieren ihre Neubauten und Erdgeschossnutzungen bewusst zur Bruggerstrasse hin. Eine künftig attraktive Quartierzentralität benötigt eine gute Koordination und Ausführung aller Bauprojekte in diesem Perimeter. Im Zentrumsbereich hat die innerstädtische Strassenraumgestaltung der Bruggerstrasse mit guten Querungsmöglichkeiten Priorität. Die Stadt setzt sich beim Kanton für eine entsprechende Strassenraumgestaltung ein, auch im Rahmen des rGVK OASE. Gemäss Verkehrsprognosen in diesem Projekt dürfte die Belastung auf der Bruggerstrasse zwar spürbar zunehmen, aber unter 20'000 Fz/d<sup>4</sup> bleiben.

Im Transformationsgebiet Kappelerhof lebten 2016 rund 450 Einwohnerinnen und Einwohner. Je nach Ausgestaltung besteht das Potenzial, zusätzlichen Wohnraum für bis 1800 Personen und 1100 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

#### **Handlungsempfehlungen:**

- Kooperativer Planungsprozess zur Entwicklung der Quartierzentralität (Ausrichtung der Projekte auf den öffentlichen Raum, Raumhöhen, die sich auch für gewerbliche Nutzungen eignen).
- Städtebauliche Verträge und Zielvorgaben mit Investoren und Entwicklern (z.B. zweckgebundener Einsatz der Mittel für kinderfreundliche Freiraumentwicklung und Kulturförderung im Kappelerhof).
- Dialog mit dem Kanton zur Strassenraumentwicklung von Fassade zu Fassade (Sicherung durchgehende Gestaltungsidee).
- Konzept zu den Erdgeschossnutzungen für Einkauf und Kultur (Erlebnisraum mit gemeinsamen Zielen und Prozessen in einer Langfristperspektive zum Erhalt einer belebten Quartierzentralität).
- Schaffen des notwendigen Schul- und Betreuungsraums.

<sup>4</sup> Auch bei dieser Belastung ist eine siedlungsverträgliche Gestaltung möglich, wie bereits ausgeführte Beispiele aus der Schweiz (z.B. Köniz, Wabern) zeigen.



### Informationsinhalte

- Wald
- Limmat
- Gebäude
- Bahnlinie
- Untersuchungsperimeter Transformationsgebiet 4 Kappelerhof  
(konzeptionelle Aussagen beziehen sich nur auf Gebiete innerhalb des Perimeters)

### Grundgerüst für die Räumliche Entwicklung

- Erhaltenswerte Grünstrukturen
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Bestehende Freiräume (Park / Schul- und Sportanlage)
- Bestehende Wohnfreiräume
- Hochhausperimeter

### Entwicklungspotenziale (Kooperation Stadt und private Grundeigentümer)

- Gebiete mit Entwicklungspotenzial (Gebäudealter)
- Bestehende Bauprojekte koordinieren
- Grundeigentümer mit Entwicklungsabsichten
- Attraktive Vorzonen (innerer Bereich Bruggerstrasse)
- Übergang innerer/ äusserer Bereich Bruggerstrasse gestalten  
(Strassenraumgestaltung/ Neues Temporegime prüfen)
- Quartiersinterne Fussgängerachse aufwerten und lückenlos gestalten
- Bessere Anbindung der angrenzenden Ortschaften (Siggenthal) und bestehender Freiräume (Wald, Limmatraum/ Anbindung Brisgi an die Quartierszentralität)

Abbildung 6.2.6: Konzeptschema Transformationsgebiet Kappelerhof (Quelle: Eigene Darstellung)

### 6.3 Zehn Gebiete zum Arrondieren und Weiterentwickeln

Die Handlungsebene "Arrondieren und Weiterentwickeln" verteilt sich mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten und aktuell ohne zeitliche Dringlichkeit auf alle Stadtteile. Sie stellt in der aktiven Stadtentwicklung dennoch eine wichtige Ergänzung zu den Transformationsgebieten dar und trägt wesentlich zur Innenentwicklung und Profilierung der Stadtteile bei. Nachfolgend werden die Themen für die einzelnen Gebiete der Handlungsebene "Arrondieren und Weiterentwickeln" skizziert.

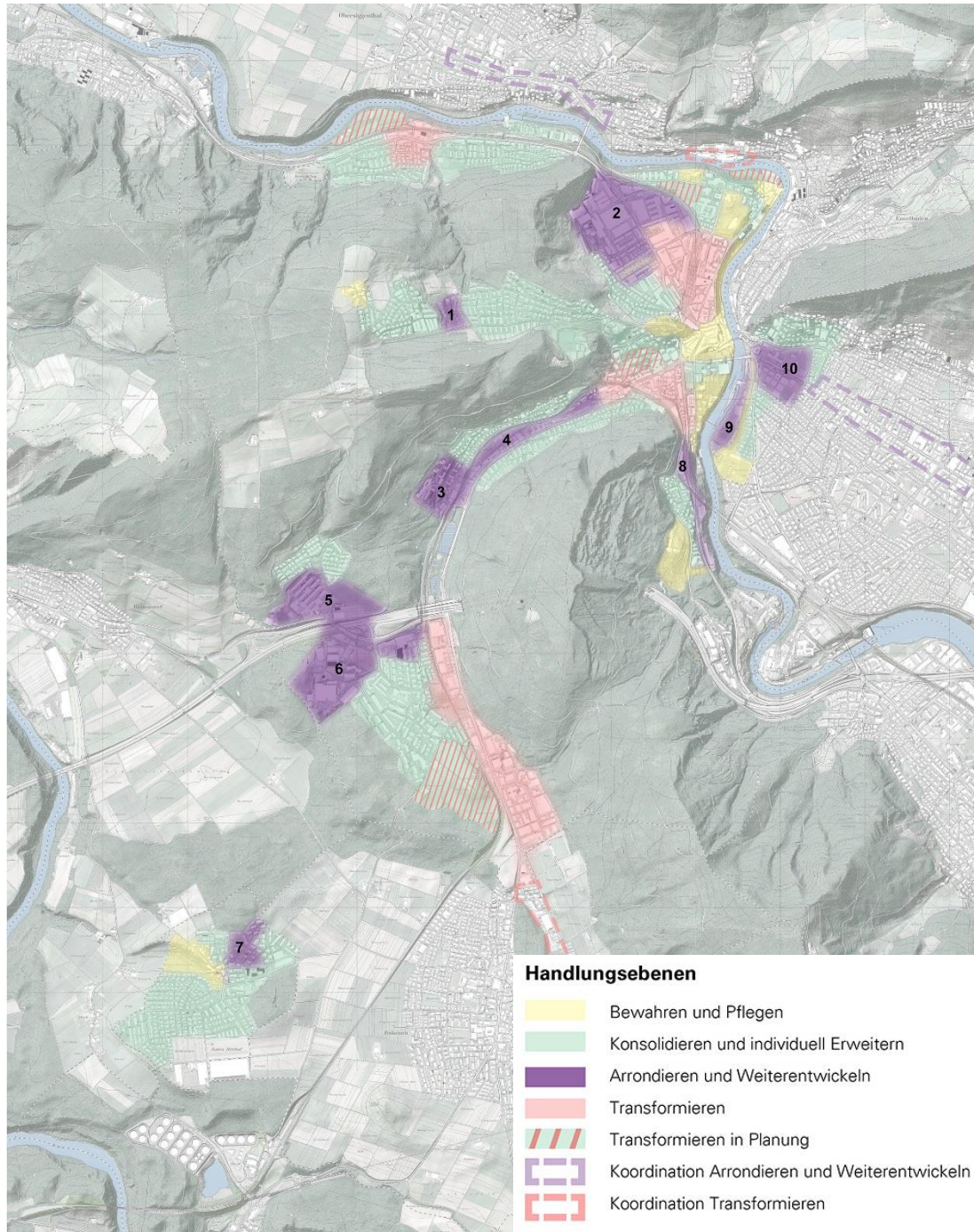


Abbildung 6.3.1: Gebiete zum Arrondieren und Weiterentwickeln (Quelle: Eigene Darstellung)

### **1 Allmend: Eichtal**

Das Eichtal liegt als Scharnier zwischen den topografisch unterschiedlichen Quartierteilen Münzlishausen und Allmend. Zudem verläuft hier in Nordsüd-Richtung ein wichtiger Vernetzungskorridor. Mit Sanierungen und baulichen Erneuerungen wird im Eichtal ein durchmisches Wohnangebot geschaffen und mit der Freiraumgestaltung die Quartierbeziehungen aufgewertet. Ein hochwertiges und hindernisfreies Wohnraumangebot soll Anreiz für den Generationenwechsel in der Allmend sein.

### **2 Baden Nord**

Der Entwicklungsrichtplan Baden Nord wird aktualisiert. Der sehr gut erreichbare Arbeitsort mit urbanem Umfeld wird als Wirtschaftsstandort weiterentwickelt und mit zusätzlichem Wohnraum ergänzt. Entsprechender Handlungsspielraum ist mit dem Perimeter für höhere Bauten gegeben und muss im Entwicklungsrichtplan abgebildet werden. Die Fussverbindungen innerhalb Baden Nord, Richtung Bahnhof und Bäder werden bei Arealentwicklungen stetig verbessert. Ein gut zugängliches Versorgungsangebot am Bahnhof trägt zur Belebung des Zentrums bei. Das Freiraumangebot wird mit der Neugestaltung des Brown-Boveri-Platzes ausgebaut und mit der Umgestaltung und Nutzung des Trafoplatzes zu einer "grünen Parkanlage" weiter differenziert. Die Villa Langmatt steht vor einer Grosssanierung bzw. einem Umbau und einer damit einhergehenden Neupositionierung.

### **3 Meierhof: Kehl**

Bei einer baulichen Entwicklung (zahlreiche Gebäude im Sanierungszyklus) ist auf ein ausgewogenes Verhältnis an alters- und familiengerechtem Wohnraum zu achten. Für bestimmte Serviceleistungen (Wohnen im Alter) können Synergien mit dem Altersheim Kehl genutzt werden. Wichtig ist die gute Anbindung an die Quartierzentralitäten im Meierhof sowie die Freiräume (Dättwiler Weiher, Weiherau, Quartiertreffpunkte, Schulanlage Meierhof).

### **4 Meierhof: Talboden**

Der Talboden zwischen Eisenbahn und Mellingerstrasse wird zu einem dichten und stark durchmischten Quartierteil (Wohnen und Arbeiten) weiterentwickelt. Er stellt ein Bindeglied zwischen den Wirtschaftsstandorten Dättwil und Innenstadt dar, das sich nach beiden Seiten hin ausrichten kann. Attraktive, sowohl rückwärtige als auch direkte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr und gute Busverbindungen sorgen für eine gute Vernetzung. Das Quartierzentrum und der Schulstandort sind im Rahmen der Innenentwicklung zu stärken. Kinderfreundlichen Querungsmöglichkeiten der Kantonsstrasse kommt ein hoher Stellenwert zu. Bei der Entwicklung des Talbodens ist auf eine gute Durchlüftung zu achten. Die angrenzenden Hanglagen profilieren sich weiterhin durch das typologisch und preislich vielfältige Wohnraumangebot. Punktuelle Anbindungen an das Naherholungsgebiet Wald sind wichtig.

### **5 Dättwil: Segelhof**

Der Segelhof als Forschungsstandort trägt zur Identität des Wirtschaftsstandortes Baden bei. Durch die Aktivierung der Reservezone und eine höhere bauliche Ausnützung hat die ABB die Möglichkeit, den Segelhof als Forschungsstandort weiter zu entwickeln. Durch eine verbesserte Anbindung an den Bereich Dättwil Dorf / Kantonsspital können Synergien mit den vorhandenen Dienstleistungsangeboten genutzt werden. Die Stadt bringt sich diesbezüglich mit eigenen Ideen beim Bund ein (Astra, Synergien mit 6-Spurausbau) und schafft so einen Mehrwert für ganz Dättwil.

### **6 Dättwil: Kantonsspital Baden**

Die Baulandreserven dienen dem sich im Bau befindlichen neuen Kantonsspital Baden und für weitere Nutzungen, die den Gesundheitsstandort Dättwil stärken (z.B. Bildungszentrum,

Angehörigenwohnungen). Die Freiräume auf dem Areal leisten durch ihre Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit einen Beitrag ans Quartierleben.

### **7 Rütihof: Tobelacher**

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den grossflächigen Einfamilienhausquartieren in Rütihof ist relativ hoch und entsprechend wächst der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Da die Verbundenheit der Wohnbevölkerung mit ihrem "Dorf" gross ist, sind im Hinblick auf eine weiterhin gut durchmischte Bevölkerungsstruktur entsprechende Angebote innerhalb des Stadtteils zu schaffen. Einzelne Siedlungseinheiten kommen in den Sanierungszyklus, so dass Sanierungs- und Erneuerungspotenzial besteht. Entsprechend ist bei grösseren Bauvorhaben ein differenziertes Wohnungsangebot anzustreben. Im Rahmen der Innenentwicklung ist die Quartierzentralität mit attraktiven Freiräumen und Begegnungsorten zu stärken. Ideen zur Schaffung eines Quartier- und Begegnungsplatzes bestehen.

### **8 Brunmatt**

Die für Wohnungen ungeeigneten, jedoch gut erschlossenen Lagen zwischen Neuenhoferstrasse und Limmathang sind längerfristig der gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Die Verkehrsinfrastrukturen haben eine trennende Wirkung. Handlungsbedarf besteht bei der Anbindung der rückwärtigen Wohngebiete an den Bahnhof Wettingen.

### **9 Innenstadt: Sportanlage Aue**

Die Sportanlage Aue ist ein wichtiger Begegnungsort von städtischer und teilweise regionaler Bedeutung. Sie wird entsprechend den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen wie Schulen, Vereine, Bevölkerung weiterentwickelt. Besonders Möglichkeiten für den informellen Sport (ausserhalb des Vereinswesens) und die Aufenthaltsqualitäten sind verstärkt zu fördern. Zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten an den Rändern der Anlage und Trendsporteinrichtungen für Jugendliche sind in einem Nutzungskonzept über die ganze Anlage aufzunehmen. Mit einem neuen Steg über die Limmat unterhalb der Schulanlage Pfaffenchappe könnte eine kurze und direkte Verbindung zwischen Schul- und Sportanlage geschaffen werden. Die bessere Anbindung der Kantonsschule für Fussgänger ist zu prüfen.

### **10 Innenstadt: Kantonsschule und Pflegezentrum**

Das Areal der Kantonsschule Baden wird ausserhalb des Schulunterrichts zusammen mit dem Areal des regionalen Pflegezentrums dank öffentlich zugänglichen Angeboten sowie öffentlichen Park- und Aussenraumanlagen zum Begegnungsort im Quartier. Neben ihren Primärfunktionen als hochwertige Bildungs- und Gesundheitsstandorte von regionaler Bedeutung tragen die Areale als Begegnungsorte zur angestrebten qualitätsvollen Innenentwicklung bei. Die Entwicklung der Areale wird mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wettingen (Masterplan Landstrasse) koordiniert und bezieht die Wettingerstrasse als gestalteten Raum mit entsprechenden Querungsmöglichkeiten mit ein.

## 7 Vorgehen zur Umsetzung

### **Weiterbearbeitung der REK-Inhalte**

Das REK ist ein übergeordnetes, strategisches Lenkungs- und Führungsinstrument zur qualitativen Innenentwicklung. Es stellt einen gesamtheitlichen Überblick über die Komplexität und die thematischen Zusammenhänge der Innenentwicklung dar und macht Aussagen auf der strategischen, planungsthematischen und räumlichen Ebene. Grundvoraussetzung zur Innenentwicklung ist eine auf gemeinsame Ziele fokussierte und phasengerechte Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern und das Durchführen von stufengerechten Partizipationsmassnahmen. Hierzu gilt es, eine gute Kultur der Zusammenarbeit zu entwickeln.

Die Weiterbearbeitung der REK- Inhalte erfolgt aus den neu initiierten Planungsprozessen wie zum Beispiel die Vertiefungsstudien in den Transformationsgebieten Oberstadt und Dättwil. Weiter werden die Inhalte des REK auf kurz- und langfristige Handlungen und Massnahmen mit den involvierten Akteuren ausgerichtet. Durch die Verknüpfung der REK-Inhalte mit den Steuerungsinstrumenten zur politischen Zielsetzung und Finanz- und Ressourcenplanung (z.B. Legislaturziele, Jahresziele, Projektportfoliomanagement) werden die Zielsetzungen partiell überprüft. Mit dem Einbringen der REK- Anliegen in übergeordnete Planungsvorhaben wie dem rGVK OASE, der BNO-Gesamtrevision, der kantonalen und kommunalen Strassensanierungsplanung hat die Stadt ein Argumentarium für eine weitsichtige Lenkung der künftigen Entwicklung. Zentrale Bausteine aus dem REK sind dementsprechend:

- Initiierung von Planungsprozessen in den Transformationsgebieten
- Auf das REK ausgerichtete kurz- und langfristige Handlungen und Massnahmen der involvierten Akteure
- Verknüpfung der REK-Inhalte mit den Steuerungsinstrumenten zur politischen Zielsetzung und zur Finanz- Ressourcenplanung
- Einbringen der REK- Anliegen in übergeordnete Planungsvorhaben.

### **7.1 Verantwortung REK und Prozess zur Qualitätssicherung**

Das REK als Querschnittsinstrument wird in der Politik und Stadtverwaltung verankert. Alle Verwaltungsabteilungen müssen das REK kennen und damit arbeiten. Auf der strategischen Ebene sind die REK- Inhalte mit den Steuerungsinstrumenten zur politischen Zielsetzung und zur Finanzen- und Ressourcenplanung zu verknüpfen. Die operative Umsetzung wird je nach Themengebiet und projektbezogen einer oder mehreren Verwaltungsabteilungen zugeordnet. In den Projektsteckbriefen wird erfasst, für welche übergeordneten REK-Anliegen das Projekt relevant ist und welche Wirkungen im Rahmen der aktiven Stadtentwicklung mittel- und längerfristig erwartet werden. Innerhalb der jeweiligen Projektorganisation ist die Projektsteuerung oder die Projektleitung dafür verantwortlich, dass der Bezug zum REK sichergestellt und das Projekt entsprechend ausgerichtet wird. Anhand von noch zu definierenden Kriterien, wie z.B. Sicherstellen des öffentlichen Interesses, Aufwertung Freiraumsystem, kooperative und parzellenübergreifende Planungen, Vorinvestitionen, Partizipationsprozesse, etc. wird zuhanden der Abteilung Stadtentwicklung jährlich ein projektbezogener Report verfasst. Die Abteilung Stadtentwicklung stellt in Zusammenarbeit mit den Behördendiensten die übergeordnete Kommunikation zum Umsetzungsstand des REK sicher und verfasst im 4-Jahres-Rhythmus eine Berichterstattung zuhanden des Einwohnerates.

## **7.2 Aktive Stadtentwicklung und fokussieren auf Transformationsgebiete**

Die aktive Rolle der Stadt Baden muss politisch getragen werden, mit den dazu notwendigen Ressourcen. Die Stadt nimmt unterschiedliche Rollen ein:

- Sie vertritt über verschiedene Handlungsfelder hinweg die übergeordneten Interessen. Sie stellt sicher, dass bauliche Entwicklungen zu einer Neugestaltung, Stärkung und Aufwertung des Freiraumsystems, insbesondere der öffentlichen Räume, beitragen und dass Angebote im öffentlichen Interesse entstehen (Freiräume, Mobilität, Stadtteilversorgung).
- Sie wirkt als Prozess- und Partizipationsmanagerin in einer frühen Planungsphase, wenn unterschiedliche Grundeigentümer betroffen sind.
- Sie ist Immobilien- und Grundstückbesitzerin und setzt mit dem Kauf, der Entwicklung und der Abgabe von Grundstücken im Baurecht Impulse in eine erwünschte Richtung.
- Sie ist Eigentümerin des öffentlichen Raumes. Sie wertet diesen als Impuls für bauliche Entwicklungen auf und schafft gute Rahmenbedingungen für die Belebung und Nutzung.

Die Stadt Baden definiert ihr Engagement zielorientiert auf die jeweilige Planungsaufgabe und den entsprechenden Planungssperimeter. Der Fokus wird primär auf die Gebiete gelenkt, bei denen parzellenübergreifend eine übergeordnete Idee zu entwickeln ist. In den Gebieten Oberstadt und Dättwil kann auf ersten Ergebnissen sowie ersten Kontakten mit Grundeigentümern und Unternehmen aufgebaut werden.

Mit der Arbeit an einer städtischen Boden- und Immobilienstrategie (BIS) erfolgt ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung aktiver Stadtentwicklung. Anderweitige Instrumente und Verfahren wie z.B. städtebauliche Verträge, städtebauliche Studien, Richt- und Sondernutzungsplanungen, Vorinvestitionen gilt es situationsbezogen anzuwenden. Wesentlich ist, dass die Prozesse und Verfahren zeitlich kompakt durchgeführt und somit schnell Erfolge sichtbar werden. Die Abschöpfung von Planungsvorteilen aus solchen Verfahren und der zweckgebundene Einsatz der Erträge im Interesse der Öffentlichkeit ist ein zentraler Baustein der aktiven Stadtentwicklung. Ein entsprechendes Reglement zur Mehrwertabgabe ist in Erarbeitung. Im mittelfristigen Planungshorizont bis ca. 2030 müssen Veränderungen bezüglich des aktuellen Handlungsbedarfs berücksichtigt werden. Aktive Stadtentwicklung bedeutet deshalb handlungsfähig zu sein und auf solche Veränderungen reagieren zu können.

## **7.3 Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern**

Eine Siedlungsentwicklung nach innen, die sich auf die Erweiterung und den Ersatz der Gebäudesubstanz sowie die intensivere Nutzung bestehender öffentlicher Räume, Infrastrukturen und Angebote abstellt, hängt wesentlich vom Verhalten der Grundeigentümer, seien diese privat oder gemeinnützig, ab. Die bauliche Verdichtung kann nur dort stattfinden, wo sich im Siedlungsgebiet alte Gebäudesubstanz befindet und Grundeigentümer Investitionsabsichten haben. Hier ist die Stadt Baden als Liegenschafts- und Grundeigentümerin in der Pflicht, die Innenentwicklung im Sinne des REKs mitzutragen. Dieses Commitment bringt sie in ihrem Umgang mit den Bestand und mit der städtischen Boden- und Immobilienstrategie (BIS) klar zum Ausdruck.

Die Bereitschaft zur Weiterentwicklung des Gebäudebestands hängt sowohl vom Eigentübertyp und dessen langfristigen Absichten also auch vom Investitionsrisiko ab: Han-

delt der Eigentümer als Laie oder Profi und welche Risiken entstehen durch Planungsprozesse, die nicht in der Regelbauweise erfolgen. In der Stadt Baden gehört ein Grossteil<sup>5</sup> des Gebäudebestands Privateigentümern. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird also von der Arbeit mit Laien geprägt. Private und professionelle Grundeigentümer sprechen auf unterschiedliche Anreize an: Bei privaten steht das persönliche Interesse am Grundstück im Vordergrund, bei professionellen Grundeigentümern die Portfolioperspektive im Städtevergleich sowie das Erwirtschaften einer Rendite. Private Grundeigentümer haben weniger finanziellen Spielraum für Planungsprozesse als professionelle Grundeigentümer. Sie haben weniger Erfahrungen mit Bauprojekten.

Öffentliche Räume und Quartierdienstleistungen werden nur dort belebt, wo eine genügend grosse Nachfrage vorhanden ist. Eine Vielfalt an Erdgeschossnutzungen mit unterschiedlichem Wertschöpfungspotenzial entsteht nur dort, wo sich Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen im Sinne eines interessanten Gesamtangebots koordinieren und nicht nur das Einzelinteresse optimieren.

Die von der Stadt Baden erwünschte Siedlungsentwicklung gelingt deshalb nur dann, wenn alle Parteien im Rahmen einer Projektentwicklung dieselben Ziele der Quartier- und Stadtentwicklung verfolgen. Die öffentliche Hand steht sowohl in der Pflicht, die Investitionsrisiken durch Planungsprozesse möglichst zu reduzieren und Planungssicherheit zu gewährleisten als auch die Realisierung von langfristigen Interessen der Stadt- und Quartierentwicklung sicherzustellen. Dazu werden die vorhandenen Planungsinstrumente sinnvoll mit niederschweligen Prozessen und vertraglichen Zielvereinbarungen kombiniert. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ohne gemeinsamen Effort von Politik, Behörden und Verwaltung nicht möglich.

#### 7.4 Partizipation

Die Stadt Baden nutzt partizipative Prozesse, um Entscheidungen informierter treffen und breiter abstützen zu können. In solche Prozesse werden Stakeholder eingebunden, die entweder über Entscheidungskompetenz oder spezifisches Wissen verfügen oder stadtentwicklungsrelevante Entscheidungen treffen müssen. Dazu zählen Grundeigentümer, Investoren und Unternehmen genauso wie Verbände, Interessensvertreter, Politik, Verwaltung, Nachbargemeinden oder die breite Öffentlichkeit.

Partizipative Verfahren finden dann statt, wenn Stakeholder gut informiert oder zu Planungsthemen konsultiert werden oder wenn sie mitentscheiden können. Auf der Projektebene werden partizipative Verfahren dann angewendet, wenn Mittel zur Umsetzung zur Verfügung stehen.

Neben den gesetzlich verankerten Mitwirkungsverfahren arbeitet die Stadt Baden auf drei Ebenen mit partizipativen Methoden. Die Ansätze unterscheiden sich im Ausmass der Mitsprachemöglichkeit. Sie werden je nach Fragestellung gewählt:

- **Information:** Information der Öffentlichkeit und/oder spezifischer Interessensgruppen über Projekte und Verfahren mit der Möglichkeit, dass die Informierten in der Diskussion Bedürfnisse und Bedenken einbringen können. Diese Partizipationsformen sind nicht repräsentativ. Der Prozess trägt zur Meinungsbildung bei. Es besteht kein Anspruch, dass Inputs aufgenommen werden.
- **Erkundung:** Erkundungen bei der Öffentlichkeit und/oder spezifischen Interessensgruppen, um Bedürfnisse und Bedenken als Grundlagen für eine anstehende Planung oder

---

<sup>5</sup> Es gibt rund 10'000 Wohnungen in der Stadt, die Stadt besitzt selber 290 Wohnungen.



Entwicklung zu erfassen (z.B. Befragung, Interviews, Fokusgruppen). Solche Verfahren können repräsentativ durchgeführt werden. Die erhobenen Bedürfnisse und Bedenken werden mit weiteren Rahmenbedingungen abgewogen. Es gibt keinen Anspruch, dass Inputs aufgenommen werden.

- **Beteiligung:** Gemeinsame Entwicklung von Gestaltungs- oder Entwicklungsgrundsätzen im Rahmen von Runden Tischen oder Workshops. In diesem Fall verhandeln die Parteien (Stadt, Öffentlichkeit, Interessensgruppen) zu bestimmten Themen die Rahmenbedingungen, beispielsweise als Grundlage für Studienaufträge zur Gestaltung von öffentlichen Räumen oder zur Entwicklung von Nutzungskonzepten. Die Parteien treten als Partner auf.

Die Beteiligung findet ausschliesslich im Vorfeld von Verfahren oder Prozessen statt, wenn Entscheidungen zu Rahmenbedingungen getroffen werden können. Erkundet und informiert wird vor oder während laufenden Verfahren oder nach deren Abschluss. Die Öffentlichkeit respektive bestimmte Interessensgruppen werden einbezogen, wenn es um Grundsatfragen geht und Weichen gestellt werden.

Der Einbezug der Bevölkerung in die Stadtentwicklung bringt vor allem bei der Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raums einen Mehrwert. Voraussetzung ist, dass der zur Verfügung stehende Raum nicht von Fachplanern übergestaltet wird und verschiedene Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten zulässt. In diesem Sinne versteht sich der gemeinsame und vielseitige Gebrauch des öffentlichen Raumes auch als Partizipation.

## 7.5 Verankerung der REK-Inhalte in den massgebenden Projekten

Folgende Projekte werden als Meilensteine der Raumentwicklung mit den REK-Inhalten in Bezug gebracht:

- BNO Revision
- Strategie Smart City Baden
- Städtische Boden- und Immobilienstrategie (BIS) (Fertigstellung 2020 / Umsetzung als Daueraufgabe)
- Energierichtplan und Energiekonzept (Besonders Koordination mit Transformationsgebieten / Umsetzung als Daueraufgabe)
- Schulraumplanung als Daueraufgabe
- Strassensanierung kantonal und kommunal als Daueraufgabe
- rGVK Ostaaargau OASE (Richtplaneintrag und Umsetzung)
- Limmattalbahn (Festsetzung im Richtplan und Umsetzung)

## 7.6 Zentrale Massnahmen auf der Zeitachse

Im Zusammenhang mit der Berichterstattung im 4-Jahres-Rhythmus werden die Massnahmen neu beurteilt und ergänzt. Sie sind als dynamischer Bestandteil des REK an neue, zeitliche und räumliche Herausforderungen anzupassen.

### Sofortmassnahmen

Unabhängig von den Vertiefungen in den Transformationsgebieten müssen aufgrund von laufenden Verfahren und Bauprojekten folgende Massnahmen respektive Planungen sofort angegangen werden. So kann die Umsetzung koordiniert und Synergien genutzt werden.

- **Sofort:** Koordination der Gestaltungsabsichten öffentlicher Raum bei bestehenden Bauprojekten im Transformationsgebiet Kappelerhof (besonders Vorzonen und Erdgeschossnutzungen im inneren Bereich Bruggerstrasse).
- **Sofort:** Skizzieren von Entwicklungsmöglichkeiten zur Stadtreparatur bei der A1 in Dättwil. Einspeisen der Ideen ins generelle Projekt des ASTRA (Genehmigung generelles Projekt durch den Bund bis 2022).
- **Sofort:** Kooperative Planung Innenstadt. Initiieren Pilotprojekt für eine Nutzungskoordination der Erdgeschosse.
- **Sofort:** Gestaltungskonzept Haselstrasse. Koordination Gestaltungsabsichten mit der Neugestaltung Brown-Boveri-Platz (besonders Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über Haselstrasse im Bereich Brown-Boveri-Platz / Güterstrasse. Synergien mit der Neugestaltung des Platzes nutzen)

#### **Kurz- bis mittelfristige Massnahmen:**

Die kurz- bis mittelfristigen Massnahmen betreffen das Initiieren von Vertiefungsstudien in den Transformationsgebieten sowie die Koordination und Umsetzung von Teilprojekten aus längerfristigen Planungsprozessen.

- **2020:** Durchführen Vertiefungsstudie Transformationsgebiet Oberstadt. **2021** Übersetzung der Resultate in Entwicklungsrichtplan. Umsetzung als Daueraufgabe
- **2020:** Festsetzung des rGVK Ostaargau OASE im Kantonalen Richtplan. Ab **2022** Umsetzung der im Rahmen des rGVK OASE kurz- bis mittelfristig geplanten Optimierungen und Ausbauten des kantonalen Velonetzes in und um Baden.
- **2021:** Durchführung städtebauliche Vertiefungsstudie im Transformationsgebiet Innenstadt (Badstrasse / Oelrain und Anbindung Bäderquartier). **2022** Übersetzung der Resultate in Entwicklungsrichtplan. Umsetzung als Daueraufgabe
- **2021:** Durchführen Vertiefungsstudie Wirtschaftsstandort Dättwil. **2022** Übersetzung der Resultate in Entwicklungsrichtplan. Umsetzung als Daueraufgabe
- **2021:** Initiieren von Neuverhandlungen zur Verbindung der beiden Limmatpromenaden im Bäderquartier Baden und Ennetbaden über das Oederlin Areal.
- **2022:** Initiieren kooperativer Planungsprozess zur Entwicklung der Quartierzentralität im Transformationsgebiet Kappelerhof inkl. Strassenraumgestaltung innerer Bereich Bruggerstrasse. **2023** Übersetzung der Resultate in Entwicklungsrichtplan. Umsetzung als Daueraufgabe.
- **2022:** bis ca. **2030** Begleitung Prozess Stadtreparatur über alle Phasen des 6-Spurausbau des ASTRA (Vorprojekt, Bau- und Auflageprojekt und Ausführungsprojekt). Umsetzung bis ca. **2037**.
- **Ab 2022:** Aufwertung Limmatraum auf Basis Masterplan Limmatraum als Daueraufgabe

#### **Überarbeitung / Aktualisierung bestehender Planungsinstrumente bis 2022:**

- Überarbeiten ERP Baden Nord
- Überarbeiten Freiraumkonzept
- Überarbeiten RP Natur und Landschaft
- Velokonzept
- Hochhauskonzept (besonders im Zusammenhang mit den Transformationsgebieten Oberstadt und Dättwil im Rahmen der BNO)

#### **Berichterstattung und Kommunikation REK**

- Kontinuierliche Kommunikation mit der Bevölkerung zum Umsetzungsstand REK, resp. der daraus resultierenden Projekte
- Kriterienkatalog zur Berichterstattung REK und Anpassung der Projektsteckbriefe

## 8 Anhang

### 8.1 Informationen zum Planungsprozess REK 2016 bis 2019

Die Erarbeitung des Raumentwicklungskonzepts erfolgte in drei Phasen, begleitet durch einen partizipativen Prozess.

#### **Phase 1 REK**

Die erste Projektphase REK setzte sich vor allem mit der Lancierung des Partizipationsprozesses, der Diskussion visionärer Bilder und ersten groben Analysen auseinander. Die Ergebnisse sind in einem Zwischenbericht festgehalten, den der Stadtrat am 27. März 2017 zur Kenntnis genommen hat. Im weiteren Planungsprozess wurde ausgehend vom Freiraumsystem die Siedlungsstruktur in ihrer Gesamtheit erfasst und im Rahmen einer interdisziplinären Auseinandersetzung räumliche und thematische Schwerpunkte gesetzt.

#### **Phase 2 REK**

Die 2. Phase des Raumentwicklungskonzeptes wurde 2018 im Rahmen eines Budgetkredits erarbeitet. Das Fachplanerteam und das stadtinterne Projektteam trafen sich insgesamt zu sieben Workshops, wobei das stadtinterne Projektteam je nach Bedarf vollzählig oder in einer kleineren Gruppe mitwirkte. Die Fachplaner trafen sich zudem zu zwei Begehungen. Eine weitere Begehung fand mit der Stadtbildkommission statt. Projektsteuerung und Begleitkommission trafen sich je zu drei Sitzungen. Der wirtschaftliche Aspekt der Stadtentwicklung wurde vertieft an einer Besprechung mit Herrn Dr. Markus Gmünder, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Luzern, erörtert. In einem Workshop mit Quartiervereinen, Sport, Kultur und Gemeinwesenarbeit konnten sich 29 Interessensvertretende zur künftigen Stadtentwicklung einbringen.

Im Rahmen des Partizipationsprozesses REK fanden im März und April 2018 eine breit angelegte Bevölkerungsbefragung sowie speziell ausgelegte Befragungen verschiedener Interessensgruppen statt. Am 6. Juni wurde an einer öffentlichen Veranstaltung über die ersten Ergebnisse der Partizipation im REK informiert. Mit einer Bevölkerungsbefragung wurden 1'048 Einwohner und Einwohnerinnen, Erwerbstätige sowie Personen, die in Baden einkaufen oder hier ihre Freizeit verbringen, erreicht. Es wurden 244 Schüler von 14 bis 19 Jahren unterschiedlicher Schulstufen befragt. 27 Detailhandelsunternehmen aus dem Zentrum haben sich in einer Befragung eingebracht, was 36% der relevanten Mitglieder entspricht. In der Vorstadt haben sich 12 von 28 Grundeigentümer zu verschiedenen Entwicklungsfragen geäußert. In Dättwil haben von rund 50 angeschriebenen Grundeigentümern in den Gebieten Täfern, Esp und Langacker 14 (28%) geantwortet. Von rund 200 angeschriebenen Unternehmen nahmen 34 (17%) teil.

#### **Phase 3 REK**

In einer Phase 3 wird für 2019 ein freiwilliges Mitwirkungsverfahren zum Entwurf des Raumentwicklungskonzeptes durchgeführt und anschliessend der Bericht fertiggestellt.

## 8.2 Im REK-Prozess erarbeiteten Grundlagen

Die folgenden im REK erarbeiteten Grundlagen stellen den Materialienbericht dar:

- REK Phase 1, Bericht
- Stadtteilsteckbriefe
- Berechnungsgrundlagen Bevölkerung- und Arbeitsplatzwachstum
- Indikatorenset zum Ausscheiden der Handlungsebenen
- Typologisierung der Freiräume
- Befragung Schulklassen
- Bevölkerungsbefragung
- Befragung Eigentümer Vorstadt
- Befragung Detailhandel Innenstadt
- Befragung Eigentümer und Unternehmen Dättwil
- Workshop mit Nutzervertretenden

## 8.3 Weitere beigezogene Grundlagen zur Stadtentwicklung

Stadtentwicklung ist eine komplexe und vielschichtige Querschnittsaufgabe der Verwaltung und wirkt über die Gemeindegrenze hinaus. Erarbeitet auf verschiedenen Betrachtungsebenen (Kanton, Region, Gemeinde) und aus thematisch unterschiedlichen Sichtweisen (Stadtfunktionen, Bauentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Kultur, Ökologie, Bildung, Infrastruktur, etc.) stehen bereits vielzählige Grundlagenpapiere in Form von Strategien, Leitbilder, Konzepten und Richtplänen zur Verfügung. Deren Inhalte wurden bei der Erarbeitung des REK berücksichtigt. Die einzelnen Dokumente sind im Anhang aufgelistet.

Titel	Datum	Form	Betrachtungsebene	Verfasser
Richtplan Kanton Aargau	Sept. 2011	Bericht	Kanton	Dep. Bau, Verkehr, Umwelt Abt. Raumentwicklung
Regionale Entwicklungsstrategie RES	März 2013	Bericht	Region Baden	Sapartners, Zürich
Regionales Entwicklungskonzept REK und Ergänzungen	Okt. 2013 Juli 2016	Bericht	Region Baden	Sapartners, Zürich
Hochhäuser und höhere Häuser	Okt. 2016	Bericht	Region Baden	Sapartners, Zürich
Innenentwicklung und Verdichtung	Aug. 2016	Bericht	Region Baden	Sapartners, Zürich
Planungsleitbild 2026	Jan. 2014	Bericht	Stadt Baden	Entwicklungsplanung
Planungsbericht 2014	Jan. 2014	Bericht	Stadt Baden	Entwicklungsplanung
Planungsbericht 2018	Okt. 2018	Bericht	Stadt Baden	Entwicklungsplanung
Dichteportrait Stadt Baden, prov. Fassung	Juni 2016	Zusammenstellung	Stadt Baden	Sapartners, Zürich
Hochhauskonzept Baden	Juli 2012	Bericht	Stadt Baden	Diener & Diener, Basel Martin Steinmann, Aarau

Masterplan Limmatraum		Nov. 2011	Bericht	Baden/ Ennetbaden	SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen
Freiraumkonzept		Juni 2004	Bericht	Baden	Quadra, Zürich
Entwicklungsrichtplan Nord	Baden	März 2009	Bericht, Erläuterungen und Pläne	Baden	Basler & Hofmann, Zürich Diener & Diener, Basel Martin Steinmann, Aarau
Wohnbaustrategie		Dez. 2010	Bericht	Baden	Stadt Baden, Entwicklungsplanung
Kommunaler Gesamtplan Verkehr		Dez. 2012	Bericht und Teilpläne	Baden	Stadt Baden, Entwicklungsplanung
Erschliessungs- und Verkehrskonzept Römer-/ Bäderquartier		April 2011	Bericht	Baden	Metron, Brugg
Quartierentwicklung Kappelerhof		2004	Bericht	Baden	Stadt Baden, Entwicklungsplanung
Quartierentwicklung Meierhof		2006	Bericht	Baden	Stadt Baden, Entwicklungsplanung
Kulturkonzept		Nov. 2011	Bericht	Baden	Stadt Baden, KJF
Richtplan Natur und Landschaft		Mai 2012	Bericht	Baden	Stadt Baden Stadtökologie
BNO		Dez. 2013/ Sept. 2014	Vorschriften und Zonenplan	Baden	Stadt Baden, Planung und Bau
Analysekarten		Dez. 2015	Pläne	Baden	Kanton Aargau, Dep. Bau, Verkehr und Umwelt, Abt. Raumentwicklung
Schulraumprognose		April 2017	Bericht	Baden	Metron, Brugg
Bericht Schulraum 2014-2029		März 2014	Bericht	Baden	Stadt Baden, Planung und Bau
Zwischenbericht Schulraum 2014-2029	Schulraum	Mai 2016	Bericht	Baden	Stadt Baden, Planung und Bau
Fusswegkonzept		Dez. 2007	Bericht	Baden	Fussverkehr Schweiz, Zürich
Plätze Innenstadt		Sept. 2013, Feb. 2010	Tabellen (2)	Baden	Stadt Baden, Standortmarketing
Daten Stadtquartiere		2017	Faktenblätter	Baden	Stadt Baden Entwicklungsplanung
Nutzungen Innenstadt		Sept. 2014	Bericht	Baden	Kreaprozess, Berchtold, Ennetbaden
Wirtschaftsstandort Baden		März 2013	Bericht	Baden	Wüest & Partner, Zürich

Entwicklungsstrategie chenschwerpunkte	Bran-	März 2018	Bericht	Baden	Stadt Baden, Standortmar- keting
Prognose Auswirkungen Be- völkerungsentwicklung		Dez. 2011	Bericht	Baden und Re- gion Baden	Raumdaten, Zürich
Langfristige finanzielle Aus- wirkungen der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung		Feb. 2013	Bericht	Baden	Ernst Basler + Partner, Zü- rich
REK Zwischenbericht		März 2017	Bericht	Baden	Stadt Baden, Baden, Planung und Bau
Stadtfunktionen		Aug. 2017	Bericht	Baden	Stadt Baden, Entwicklungs- planung
Ersatzneubauten		Okt. 2017	Liste	Baden	Stadt Baden, Baden, Planung und Bau

**Tabelle 8.3.1: Weitere einbezogene Grundlagen**

## 8.4 Erkenntnisse aus der Bevölkerungsbefragung

### Profil der Stadt, Identifikation und Zugehörigkeitsgefühl

Die wichtigsten Alleinstellungsmerkmale der Stadt Baden sind das Kulturangebot, die angenehme Grösse der Kleinstadt, die Altstadt, der Umgang mit der Geschichte (v.a. mit der Industrie) sowie die Weltoffenheit und Progressivität der Stadtbevölkerung. Die Einwohner und Einwohnerinnen sind offen dafür, dass Schritte in die Zukunft gemacht werden und die Stadt nicht auf Bewährtem sitzen bleibt. Sie identifizieren sich sehr stark mit der Stadt. Weniger stark ist die Bindung an das Wohnquartier. Für den sozialen Zusammenhalt ist deshalb die Stärkung der städtischen Angebote und des Zentrums als gemeinsamer Nenner der Badener und der regionalen Bevölkerung zentral. Dass die Befragten mit Migrationshintergrund sich der Stadt weniger zugehörig fühlen als Schweizer, ist gemäss einer nationalen Studie normal. Das National Center of Competence in Research nccr präsentierte erste Ergebnisse aus dem "Migration-Mobility Survey". Verglichen mit dieser Studie liegt das Zugehörigkeitsgefühl zur Stadt Baden deutlich über dem Zugehörigkeitsgefühl von Migranten zur Schweiz.

### Stadtteile

Die Wohnquartiere der Stadt Baden leben von der Nähe zur Natur, der Durchgrünung, guter Anbindung und gleichzeitig der Distanz zur Innenstadt. Der Martinsberg, Kappelerhof und Meierhof zeichnen sich durch besonderen sozialen Zusammenhalt aus (nette, internationale, kulturell gemischte Einwohnerschaft). Rütihof lebt vom Dörflichen, und Dättwil ist geprägt von der dörflichen Vergangenheit. Eine starke Belebung wird vor allem in der Innenstadt als Charaktereigenschaft hervorgehoben. Die Verfügbarkeit von Orten, an denen man sich trifft, variiert je nach Quartier und wird als unterschiedlich wichtig eingeschätzt. Am ehesten Nachholbedarf hat Dättwil, wo solche Treffpunkte erwünscht, aber wenig vorhanden sind. Gesamthaft betrachtet ist es nicht zielführend, alle Stadtteile aktiv zu "beleben", sondern für jedes Quartier die passende Art von Treffpunkten zu finden. Insgesamt sind die Einwohner und Einwohnerinnen sehr zufrieden mit dem Wohnumfeld. Im Kappelerhof, Meierhof und Limmat rechts werden mehr Quartierangebote gewünscht. In der Innenstadt stehen Lärmfragen im Vordergrund und in der Allmend bessere Busverbindungen.

Die Veränderungsbereitschaft der Bevölkerung ist erstaunlich hoch. Die Entwicklungen in Baden werden von der Hälfte der Befragten grundsätzlich mit Offenheit getragen. Für die andere Hälfte ist die Qualität der Entwicklung wichtig, damit sie akzeptiert wird. Dazu zählt, dass zu den Stadtteilen passende bauliche Typologien gewählt werden, etwa zur Gewährleistung der Durchlässigkeit oder der Vielfalt an Wohntypologien, die in verschiedenen Quartieren als Charaktereigenschaften im Vordergrund stehen. Aus Sicht der Einwohnerinnen und Einwohner muss in den Stadtteilen Dättwil und Rütihof, Allmend, Martinsberg und Innenstadt behutsamer mit der baulichen Entwicklung vorgegangen werden.

### Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Baden ist in Bewegung. Auf der Suche sind nicht nur Personen, die nach Baden ziehen möchten, sondern auch Einwohner und Einwohnerinnen von Baden, die ihre Wohnsituation verändern möchten. Darunter sind viele junge Menschen unter 35 Jahren. Baden war für viele Personen aus der Region eine Option als Wohnstandort. Auch ein grosser Teil der Pendler und Pendlerinnen hat einmal über einen Zuzug nachgedacht, denn Baden bietet ein einmaliges urbanes Wohnumfeld, das beim Zuzug in die Region als Option erwogen wird.

Insgesamt wird in Baden nach vielen unterschiedlichen Wohnformen gesucht, von der Miete über Eigentum bis zu genossenschaftlichem Wohnungsbau. Dabei werden je nach Lebensphase Schwerpunkte erkennbar. So hat die Wohnungssuche auch Personen im Pensionsalter erreicht. Jede zehnte Person beschäftigt sich aktiv mit Umzugsgedanken. In dieser Altersgruppe ist das Stockwerkeigentum eine sehr nachgefragte Wohnform. Das Wohnungsangebot wird sowohl von den erfolgreichen als auch den erfolglosen Suchern als teuer und knapp eingeschätzt, vor allem an den innerstädtischen Lagen.

### **Wirtschaftsstandort**

Die Zufriedenheit mit dem städtischen Arbeitsumfeld ist bei den befragten Arbeitstätigen in Baden sehr gross. Vermisst wird am ehesten ein breiteres gastronomisches Angebot. Pendler und Pendlerinnen suchen nach Aufenthaltsmöglichkeiten und grünen Ruhebereichen im öffentlichen Raum für die Mittagszeit. Für Arbeitstätige in der Innenstadt sind Parkplätze und eine gute Anbindung mit dem Auto ein Thema. Arbeitstätige, die in Baden wohnen, vermissen eher Orte, an denen sie nach dem Feierabend Zeit verbringen können. Zu einem modernen Arbeitsplatzangebot zählen also Aufenthalts- und Austauschmöglichkeiten zur Mittags- und Feierabendzeit, gute Erreichbarkeit, auch mit dem Auto, sowie ein breites gastronomisches Angebot.

### **Einkaufen und Freizeit**

Das gesamte Einkaufs- und Freizeitverhalten der Einwohner und Einwohnerinnen ist stark auf die Innenstadt ausgerichtet. Dies erklärt die hohe Identifikation der Bevölkerung mit der gesamten Stadt. Man trifft sich beim Einkaufen, beim Flanieren in der Altstadt, im Kurpark, an der Limmat, in einem der vielen Cafés oder bei Kulturangeboten. So werden selbst Angebote für den täglichen Bedarf ausserhalb der Innenstadt meist nur in zweiter Priorität im eigenen Quartier aufgesucht. Hier haben also nur Konzepte mit kleinen Flächen oder Anbieter mit viel Herzblut, wie das Chrättli in der Allmend, eine Chance zu überleben und eine Treffpunktfunktion zu übernehmen.

Als Ort für periodische Einkäufe übernimmt Baden unbestritten eine regionale Versorgungsfunktion. Der Standort steht allerdings in Konkurrenz mit dem Markthof in Nussbaumen, Spreitenbach, Zürich und dem Internet.

Was das Abend-, Kultur- und Nachtleben betrifft, ist Baden sehr eigenständig. Konkurrenz befindet sich zwar in Zürich, allerdings nur in zweiter Priorität. Unter den beliebten Freiräumen zeichnen sich zwei Typen ab: solche, an denen der Aufenthalt im Vordergrund steht und solche, in denen sich die Einwohner und Einwohnerinnen gerne bewegen. Bewegungsräume sind häufig die Erholungsgebiete in Wohnungsnähe, wobei die Baldegg eine wichtige verbindende Funktion zwischen den umliegenden Stadtteilen übernimmt, wie auch die Limmat, die für die Innenstädter eine grosse Bedeutung hat. Einige Aufenthaltsorte werden von überall her aufgesucht. Dazu zählen die Altstadt und der Kurpark als urbane Freiräume. Andere Anlagen werden dezentral aufgesucht wie etwa der Friedhofspark, die Villa Boveri oder der Park des Regionalen Pflegezentrums. In Baden findet keine übermässige Belastung weniger Orte statt. Die Freizeitbevölkerung verteilt sich auf eine Vielzahl von Orten.

### **Mobilität**

Die Einwohner und Einwohnerinnen Badens sind häufig zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs. Von den zentrumsnahen Stadtteilen stellt lediglich der Kappelerhof eine Ausnahme dar, von wo aus die Leute trotz kurzer Wege nur gelegentlich zu Fuss oder mit dem Velo ins Zentrum gehen. Eine strukturelle Verbesserung der Situation könnte hier die grösste Verhaltensveränderung bewirken. Generell sehen die Befragten den grössten Handlungsbedarf



bei sicheren, mehr und durchgängigen Velowegen. Dieses Bedürfnis steht weit vor Massnahmen zu MIV, Bus oder zur Fussgängersituation. Die prioritäre Behandlung von Velomasnahmen wird also gesellschaftlich gestützt.

Ein zentrales Bedürfnis ist der Ausbau von Busverbindungen in die weiter entfernten Stadtteile sowie eine bessere Pünktlichkeit des Busses. Davon würden vor allem Dättwil und Rütihof sowie die Allmend profitieren. In Bezug auf die Parkierung wünschen sich die Einwohner und Einwohnerinnen mehr Kurzzeitparkplätze für Autos sowie mehr Veloparkplätze in der Innenstadt. Die Zufriedenheit mit den Fussgängerwegen ist hoch, die Situation wird kaum kritisiert. Zudem wird Handlungsbedarf beim Verkehrsregime gesehen, z.B. mehr Bussen bei Verkehrsregelverletzungen sowie längere Ampelphasen bzw. kürzere Wartezeiten an Ampeln für Fussgänger.

## **8.5 Zusammenfassung Ergebnisse Partizipation nach Alters- und Nutzergruppen**

### **Befragung der Schüler und Schülerinnen**

**Standortattraktivität** Die Anziehungskraft der Stadt Baden auf die Jugendlichen ist auf ähnliche Merkmale zurückzuführen wie bei den Erwachsenen. Genannt werden vor allem die schöne Altstadt und das vielfältige städtische Angebot (Einkaufen, Kultur, Ausgang). Eine besondere Anziehungskraft übt die Limmat auf die Jugendlichen aus. Sie profitieren damit besonders von einer Aufwertung der Aufenthaltsmöglichkeiten und Zugänglichkeit zum Fluss.

**Aufenthalt im öffentlichen Raum** Schüler und Schülerinnen wohnen in der Stadt Baden oder der Region. Jugendliche suchen Treffpunkte im Freien für den längeren Aufenthalt und das Zusammensein in einer Gruppe auf. Viele Jugendliche halten sich mittags und nachmittags im öffentlichen Raum auf. Jugendliche sind deswegen auf niederschwellig zugängliche öffentliche und halböffentliche Räume mit guten Sitzgelegenheiten und Wetterschutz angewiesen. Schlechte Erfahrungen mit Erwachsenen machen sie im öffentlichen Raum unter anderem, wenn sie nicht geduldet oder pauschal verurteilt werden. Sie erwarten, als Teil der Gesellschaft behandelt zu werden. Die Referenzräume der jüngeren Jugendlichen (14 bis 15 Jahre) konzentrieren sich auf wenige Orte, ältere Jugendliche (ab 16 Jahren) werden in Baden in unterschiedliche Szenen integriert. Jüngere Jugendliche sind also stärker auf den Ausbau eines altersgerechten Angebots angewiesen als ältere.

**Angebote und Zugänglichkeit** Für Jugendliche ist der Zugang als Gruppe zu Orten für Sport und Bewegung, zu Erholungsgebieten und Parks sowie zu öffentlichen Strassenräumen und Plätzen wichtig. Gerade die Erholungsgebiete (Limmat, Baldegg, aber auch der Kurpark) bieten ihnen viele Möglichkeiten für Aktivitäten. In der Stadtteilentwicklung besteht wenig Handlungsbedarf. Gut erreichbare Stadtteile können jugendfreundlicher profiliert werden, indem sie punktuell mehr Sport- und Bewegungsinfrastruktur sowie Zugang zu Grünflächen bieten.

Jugendliche nutzen in Baden vor allem den Bus oder sind zu Fuss unterwegs. Ihre Mobilität hängt deshalb bis in die Nacht von einem guten Busangebot ab. Die jungen Stadtbewohner und -bewohnerinnen nutzen das Velo trotz der grossen Unabhängigkeit, die es bietet, sehr wenig. Dies hängt vermutlich mit ihrem Bewegungsverhalten zusammen. Sie ziehen als Gruppen von einem Ort zum anderen. Das Velo eignet sich dafür nicht. Attraktive Mobilitätsformen für Jugendliche sind neben dem Fussverkehr preisgünstige und einfach zugängliche Sharing-Angebote, seien dies Velos, Scooter oder Trottis.

### **Beirat Impuls 60+**

Die Arbeitsgruppe Impuls 60+ nahm im Rahmen einer Sitzung an der Partizipation REK teil. Im Hinblick auf ein differenziertes Wohnungsangebot empfiehlt die Arbeitsgruppe eine aktive städtische Wohnbaupolitik. Im öffentlichen Raum ist für ältere Personen wichtig, dass Nutzungen und Angebote gut sichtbar und zugänglich gemacht und genügend Sitzgelegenheiten angeboten werden. Der Winterdienst soll nicht vollständig eingestellt werden. Wichtiges Thema sind zudem hindernisfreie und sichere Fuss- und Rollatorwege, genügend grosse Fussgängerinseln und längere Grünphasen für langsame Fussgänger (vor allem über Hauptverkehrsstrassen). Weiter wünscht sich die Arbeitsgruppe eine Koordination aller Dienstleister von Pflege- und Betreuungsangeboten und das Sichtbarmachen aller Dienstleistungsangebote auf einer Informations- und Vermittlungsplattform.

### **Eigentümergefragung Oberstadt**

Es besteht grundsätzlich eine grosse Identifikation der Eigentümer und Eigentümerinnen mit dem Quartier. Das liegt daran, dass viele ihre Liegenschaften entweder selber nutzen, in Baden aufgewachsen oder wohnhaft sind. Bei vielen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen besteht eine positive Grundstimmung in Bezug auf die Zukunft der Vorstadt. Bedenken bestehen darin, dass sich die Qualität des Wohnquartiers mit der Ansiedlung von Nachtclubs verschlechtern könnte. Eine Chance wird gerade darin gesehen, die Wohnqualitäten zu erhöhen. Einige sind interessiert an einer Weiterentwicklung. Häufig sind das Personen, die sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter von Flächen sind. Damit eine Transformation des Quartiers gelingt, erwarten die befragten Eigentümer und Eigentümerinnen ein gemeinsames Zukunftsbild und Kooperationen mit der Stadt. Dabei solle die Stadt mit Initialprojekten den Anstoss geben. In diesem Zusammenhang wurden Erwartungen an eine tragende Rolle der Stadt als Koordinatorin aber auch als Grundeigentümerin, die vorangeht, geäussert.

### **Befragung Detailhandel**

Es besteht eine positive Grundstimmung zur Zukunft des Zentrums. Die Stimmung ist insbesondere unter Dienstleistern und Gastronomen sehr gut. Bei den Detailhändlern ist sie durchzogener. Die Neugestaltung der Bäder wird teilweise als Chance, teilweise neutral betrachtet. Eine Herausforderung wird in der Bauzeit gesehen. Im Zentrum zeichnen sich zwei Netzwerk-Cluster ab, die lose verbunden sind, ein Cluster nördlich und ein Cluster südlich des Stadtturms. Fast 85% der Befragten kennen den Liegenschaftsbesitzer persönlich. Einige davon sind selbst Eigentümer des Gebäudes. Es bestehen also gute Voraussetzungen, um in einen kooperativen Prozess einzusteigen. Die Liegenschaftsbesitzer werden häufig von den Befragten als lokal Interessierte oder Uninteressierte eingeschätzt. Mit ersteren könnte ein Kooperationsprozess in Bezug auf eine Koordination des Ladenmixes gestartet werden. Hebel für einen guten Ladenmix sehen die befragten Detaillisten vor allem in fairen Mietpreisen. Daneben werden Möglichkeiten in der Kommunikation (z.B. Runder Tisch mit Eigentümern) sowie in finanziellen Anreizsystemen gesehen.

In Bezug auf die Mobilität steht vor allem das Parkplatzmanagement für Kundinnen und Kunden im Vordergrund sowie die Sicherstellung der Anlieferung und des Warenumschlages.

Die Einschätzung gemeinsamer Öffnungszeiten geht auseinander, auch aufgrund der sehr unterschiedlichen Bedürfnisse je nach Branche. Am grössten stehen die Chancen für gemeinsame Blockzeiten. Ein Anliegen für die künftige Zentrumsentwicklung ist eine bessere Berücksichtigung der Bedürfnisse kleinerer Geschäfte. Mehrfach wird die Idee geäussert, das Zentrum gesamtheitlich zu betrachten und entsprechend koordiniert zu bewirtschaften. Chancen werden zudem in der Aufwertung des öffentlichen Raums gesehen.

## **Workshop zum öffentlichen Raum mit Vertretenden aus Kultur/Sport/Vereinen**

Partizipation in den Stadtteilen soll dann erfolgen, wenn es etwas zu entscheiden gibt und anschliessend Ressourcen für die Umsetzung bereitstehen. Partizipation bedeutet auch, sich durch Aktivitäten den öffentlichen Raum aneignen zu können (z. B. Kultur- und Quartierfeste, Bewegung, Aufenthalt).

Rahmenbedingungen zur Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raums Bewilligungsprozesse sollen für soziokulturelle Aktivitäten im öffentlichen Raum niederschwellig und unkompliziert durchgeführt werden (evtl. vereinfachte Verfahren). Als Diskussions- und Aushandlungsgrundlage soll ein "Bedeutungsplan" aufzeigen, welchen Öffentlichkeitsgrad die öffentlichen Räume in Baden haben (Bedeutung für Quartier, Stadt, Region). Auf dieser Basis können Nutzungskonzepte als Grundlage für Bewilligungen erstellt und Diskussionen über die Lärmtoleranz geführt werden. Kulturveranstaltungen im Quartier haben eine grössere Erfolgsaussicht, wenn die Stadt Baden deren Kommunikation unterstützt (z. B. Plakate aufhängen, Veranstaltungskalender). Die Kommunikation zwischen Quartierverein und Polizei/Verwaltung in der Innenstadt soll verbessert (z.B. häufigere Treffen, Ansprechperson definieren) und Ressourcen für die Entspannung von Nutzungskonflikten bereitgehalten werden.

Themen für Planungsprozesse Öffentliche Räume sollen als Plattformen nicht übergestalten werden, damit sie anschliessend von Nutzerinnen und Nutzern angeeignet werden können. Sie sollen vielmehr eine Plattform für temporäre Aneignungen sein. Öffentliche Räume sollen nicht nur aus grossen zusammenhängenden Flächen bestehen, sondern auch beschattete und begrünte Nischen in den Randbereichen sowie eine Materialität für eine hohe Aufenthaltsqualität (z.B. angenehme Sitzflächen, keine holprigen Böden) aufweisen. Im Rahmen von Planungsprozessen für Arealentwicklungen oder grössere Überbauungen sollen mit partizipativen Methoden Bedürfnisse künftiger Nutzerinnen und Nutzer erhoben und in die Planung eingebunden werden.

Inhaltliche Inputs zum REK In den Stadtteilen sollen bestehende (private) Wege geöffnet und in das offizielle Wegnetz eingebunden werden, auch mit einer besseren Signalisation und Gestaltung als öffentlicher Durchgang. Es sollen neue Wege zwischen den Parzellen geschaffen werden, um eine feine Verästelung und Durchwegung zu ermöglichen. Das wurde bei den letzten Neubauvorhaben nicht berücksichtigt. Die Potenziale von Quartierstrassen als öffentlicher Begegnungsraum sollen einfacher genutzt werden können. Die Durchlässigkeit und Durchgrünung sind wichtige Qualitätsmerkmale in den Stadtteilen, die erhalten bleiben sollen. Die Zugänglichkeit der Limmat soll verbessert werden (z.B. Badewiese Kappisee, Zugänge an der Limmatpromenade). Kultur und Kommerz sollen in der Innenstadt gleichermassen sichtbar sein. Kultur soll auch im Quartier stattfinden. Brachen (wenig gestaltete, nutzungs offene Flächen) sollen für temporäre Nutzungen zugänglich gemacht werden und als Brachen erhalten bleiben. Es muss nicht alles fertig gedacht und definiert sein. Das Unfertige inspiriert.