

701.250

## **Masterplan Oberstadt**

vom 10. August 2026

---

### **Kurzbezeichnung:**

Oberstadt, Masterplan

Sachliche Zuständigkeit:

Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: 10. August 2026

# Masterplan Oberstadt

10. August 2026



## **Projektteam**

### **Stadt Baden**

Monika Greber  
Barbara Finkenbrink  
Matteo Ferradino  
Ulrike Franklin  
Thomas Lütolf  
David Müller  
Mirjam Obrist  
Monika Schmon  
Robert Salkeld  
Vera van Spyk

### **Projektunterstützung EBP**

Valentina Grazioli  
Jonas Hunziker  
Nicolas Jauslin  
Daniel Ruiz Gomez

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

Titelbild: Luftbild Baden Oberstadt. Quelle: [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch), SWISS-IMAGE Zeitreise, Datenstand 27.09.2023.

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                            |    |
|-----|--------------------------------------------|----|
| 1.  | Einleitung                                 | 4  |
| 1.1 | Ausgangslage                               | 4  |
| 1.2 | Erarbeitungsprozess                        | 5  |
| 1.3 | Ergebnis der Vertiefungsstudien            | 6  |
| 1.4 | Zweck und Stellenwert des Masterplans      | 11 |
| 1.5 | Aufbau des Masterplans                     | 13 |
| 2.  | Grundlagen                                 | 14 |
| 2.1 | Kantonale Grundlagen                       | 14 |
| 2.2 | Regionale Grundlagen                       | 15 |
| 2.3 | Übergeordnete und kommunale Inventare      | 15 |
| 2.4 | Kommunale Grundlagen                       | 18 |
| 3.  | Räumliche Prinzipien für die Oberstadt     | 19 |
| 3.1 | Gesamtvision                               | 19 |
| 3.2 | Masterplan – Karte                         | 23 |
| 3.3 | Masterplan – Erläuterungen                 | 24 |
| 4.  | Umsetzung                                  | 40 |
| 4.1 | Rollen und Organisation                    | 40 |
| 4.2 | Planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung | 40 |
| 4.3 | Weitere Umsetzungsaufgaben und -Projekte   | 45 |

## Anhang, resp. Beilagendokumente

|    |                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A1 | Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub       |
| A2 | Schlussabgabe Vertiefungsstudie Meier Leder Architekten, Uniola und Raum fürs Leben |
| A3 | Ergebnis der Partizipationsveranstaltungen                                          |
| A4 | Kurzfassung Klimaanalyse                                                            |

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Oberstadt in der Stadt Baden liegt südlich des Schlossbergs und der Altstadt und nordöstlich des Chrüzlibergs sowie des Meierhofquartiers. Östlich der Oberstadt bildet der Ländliweg, mit der Parkanlage Villa Boveri den Übergang zum Limmatraum. Die Mellingerstrasse und die Neuenhoferstrasse durchqueren das Gebiet. Mit der Neugestaltung der Fussgängerebene unter der Kreuzung Schulhausplatz wurde die Oberstadt direkt an die Innenstadt angebunden. Die ausgeprägte Topografie sowie die bestehende Bahnlinie und Strasse sind jedoch beständige Elemente, welche die Oberstadt räumlich vom Stadtzentrum und den anliegenden Quartieren trennen.

Nähe zur Innenstadt und räumliche Trennung von den anliegenden Quartieren



Abbildung 1 Blick auf Oberstadt Richtung Norden (Quelle: Stadtarchiv Baden, Foto Markus Scherer, Q.04.3.906\_D, CC BY-SA 4.0, 2022)

Im Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden 2040 wird die Innenstadt, beziehungsweise das Zentrum von Baden, als ein zusammenhängender Raum gelesen, zu dem auch die Oberstadt gehört. Das REK ist eine Gesamtsicht zur Innenentwicklung der Stadt Baden. Für darin bezeichnete Transformationsgebiete, unter anderem die Oberstadt, besteht ein hohes Entwicklungspotenzial. Das REK hält fest, dass für die Oberstadt die künftige Nutzungsdichte und ein gutes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten zu eruieren ist. Mit der Verdichtung soll sich die Oberstadt zu einem urbanen Wohnquartier entwickeln.

Oberstadt als wichtiges Transformationsgebiet in Baden

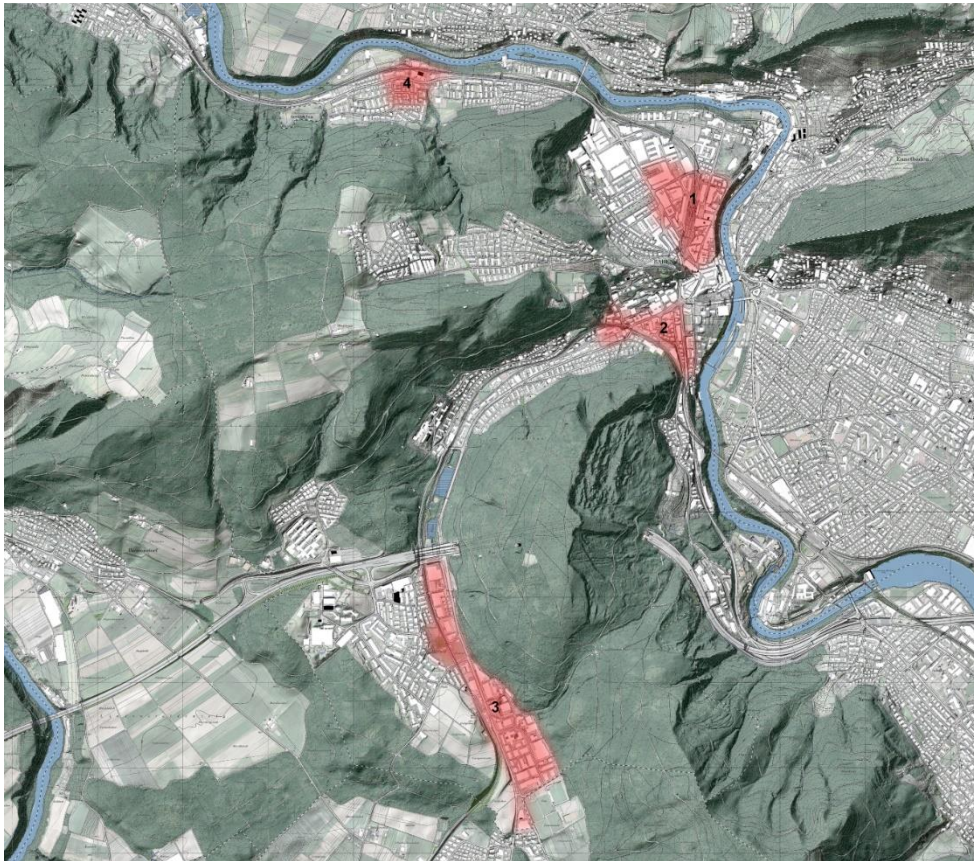


Abbildung 2 Transformationsgebiete (1 Innenstadtbereich, 2 Oberstadt, 3 Dättwil, 4 Kappelerhof) gemäss Raumentwicklungskonzept, REK (Quelle: Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden, 2019)

In den Transformationsgebieten gemäss REK gilt es, eine parzellenübergreifende Entwicklungsvorstellung zu erarbeiten, als Grundlage für die weiteren Planungen, insbesondere die Revision der Nutzungsplanung. Die hierfür notwendigen Planungsprozesse sind federführend durch die Stadt anzugehen. In der Oberstadt kommt der Stadt als Eigentümerin mehrerer Parzellen und Gebäude zudem eine weitere Schlüsselrolle zur Innenentwicklung zu.

Federführende Rolle der Stadt in der Planung der Oberstadt

## 1.2 Erarbeitungsprozess

Die Planung für das Transformationsgebiet Oberstadt startete 2021 mit einem Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit der ETH Zürich, das die Erarbeitung eines langfristigen Zielbilds beabsichtigte. Zum Inhalt des Zielbilds und insbesondere zum angestrebten Dichtemass konnte in den verschiedenen Begleitgremien kein Konsens gefunden werden. Vermisst wurde ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Dichte und Freiräumen. Das Pilotprojekt wurde daher nicht weiterverfolgt und der Planungsprozess neu aufgelegt. Im Rahmen des neuen Planungsprozesses sollte die verträgliche städtebauliche Dichte ausgelotet und ein ausgewogenes und tragfähiges Zielbild entwickelt werden.

Durchführung eines Pilotprojektes

Im Rahmen des Pilotprojektes wurde zusammen mit dem Kanton eine vertiefte Klimaanalyse durchgeführt. Untersucht wurde der Hitzestress am Tag, die Auskühlung in der Nacht und die Kaltluftströme (vgl. Kapitel 2.1).

Vertiefte Klimaanalyse

Zwei Teams aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur (S2L Landschaftsarchitekten mit Loeliger Strub sowie Meier Leder Architekten mit Uniola und Raum fürs Leben) wurden 2023 mit der Erarbeitung einer städtebaulich-freiräumlichen Vertiefungsstudie als Grundlage für die Erarbeitung des Masterplans beauftragt. Die Aufgabe der Teams war es, aufzuzeigen, wie sich das Gebiet Oberstadt in den nächsten 20 bis 30 Jahren entwickeln soll. Mit der Studie wurde eine ausgewogene Betrachtung der baulichen und freiräumlichen Entwicklung im Hinblick auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung angestrebt. Die Studie wurde im Rahmen von zwei Workshops intensiv diskutiert. Sie wurde durch den Fachbeirat begleitet, welcher bereits für die Erarbeitung des Pilotprojektes beigezogen wurde – bestehend aus Fachexperten, kantonalen Vertreterinnen und Vertreter, dem Stadtammann und erweitert durch Vertreterinnen und Vertreter der Abteilungen Bau, Infrastruktur sowie Stadtentwicklung und Umwelt.

Durchführung von städtebaulich-freiräumlichen Vertiefungsstudien

Der Fachbeirat würdigte die fundierte und sorgfältige Arbeit, welche von beiden Teams geleistet wurde. Er empfahl, dass beide Planungsergebnisse für die Erarbeitung des Masterplans zu berücksichtigen sind und sprach themenspezifische Empfehlungen zuhanden des Masterplans aus. Darauf basierend wurde der vorliegende Masterplan entworfen und mit den involvierten Gremien gespiegelt.

Ergebnis der Vertiefungsstudie als Grundlage für den Masterplan

Neben dem Fachbeirat wurde das Planungsverfahren durch eine politisch-fachliche Begleitkommission und die Stadtbildkommission sowie durch ein eigens zusammengesetztes verwaltungsinternes Projektteam (Bau, Tiefbau, Umwelt, Kontaktstelle Wirtschaft, Gesellschaft, Bildung und Sport, Kultur, Infrastruktur) begleitet.

Involvierte Gremien

Im Prozess wurden zudem die Bevölkerung und die Grundeigentümerschaft einbezogen. Im August 2023 fand ein erster Informationsanlass zum Ergebnis der Vertiefungsstudien für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer statt. Im Oktober 2023 wurde der Masterplan an einer öffentlichen Beteiligungsveranstaltung diskutiert.

Einbezug von Grundeigentümern und Bevölkerung

Parallel zur Erarbeitung des Masterplans wird die Nutzungsplanung der Stadt Baden revidiert. Der Masterplan dient dabei als Grundlage für die Festlegung der Vorgaben für die Oberstadt.

Revision der Nutzungsplanung

Der Masterplan wurde im Herbst 2023 vom Kanton vorgeprüft. Anschliessend wurde der Masterplan überarbeitet.

Kantonale Vorprüfung

### 1.3 Ergebnis der Vertiefungsstudien

Die beiden Planungsteams hatten die Aufgabe, die Innenentwicklung der Oberstadt qualitativ und quantitativ aufzuzeigen. Dabei ging es um eine Auseinandersetzung mit der Frei- und Grünraumstruktur, der Bebauungsstruktur, dem Nutzungsmix, der Verortung der Nutzungen und der Erschliessung. Die Planungsteams haben ausgehend von einer grundlegenden Analyse des Orts und der Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 2) unterschiedliche und eigenständige Konzepte zur Innenentwicklung der Oberstadt erarbeitet.

Zwei Konzepte für die Innenentwicklung der Oberstadt

### **Vorschlag S2L / Loeliger Strub**

Der Vorschlag des Teams S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten orientiert sich an der Heterogenität und Kleinteiligkeit der Oberstadt und führt diese fort. Der Entwurf basiert auf fünf Leitideen:

Fünf Leitideen

- Mellingerstrasse als Stadtachse
- Neuenhoferstrasse als grüne Parkachse
- Heterogenität und Kleinteiligkeit
- engmaschiges Fusswegnetz
- starke Durchgrünung zur ökologischen Vernetzung und für ein gutes Stadtklima

Das Team S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten entwickelt sein Konzept von den Rändern her, die durch die Infrastrukturen (Mellingerstrasse, Neuenhoferstrasse, Gleistrasse) die Oberstadt begrenzen. Zwischen diesen drei Achsen soll in der inneren Oberstadt ein feingliedriges Netz aus begrünten Gassen und grünen Quartierhöfen entstehen, in das die Oberstadtstrasse und die Zürcherstrasse mit eingebunden werden.

Feingliedriges Freiraumnetz zwischen Mellinger- und Neuenhoferstrasse sowie Gleistrasse

Der Entwurf sieht eine kleinteilige Bebauungsstruktur vor. Diese wird mit höheren Bauten am Kreisel Mellingerstrasse und beim Übergang zum Schulhausplatz (Zürcherstrasse 1) städtebaulich akzentuiert. Gebäude, die vom Team als Identitätsobjekte bezeichnet werden, sollen erhalten bleiben. Dazu werden zahlreiche Neubauten vorgeschlagen.

Kleinteilige Bebauungsstruktur mit städtebaulicher Akzentuierung

Es werden Aussagen für eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung der beiden Verkehrsachsen gemacht. Die Mellingerstrasse wird als Verlängerung einer Stadtachse, die vom Bäderquartier über die Altstadt bis zum Schadenmühleplatz verläuft, gelesen. Die Flucht der Strassenachse wird bereits heute immer wieder durch zurückversetzte Bauten und angegliederten Freiräumen aufgebrochen. Dadurch entstehen platzartige Buchten, die den Charakter der Achse prägen und dank der Öffnung der Erdgeschosse Orte der Begegnung und der Öffentlichkeit werden sollen. Die Neuenhoferstrasse soll als grüne, stadtverträgliche „Parkachse“ mit neuen Querungsmöglichkeiten umgestaltet werden. Dabei wird auf dem bestehenden Baumbestand aufgebaut. Der Freiraum entlang des Bahngleises soll soziale und ökologische Aufgaben übernehmen und der Quartierbevölkerung aneignungsoffen zur Verfügung stehen.

Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung



Abbildung 3 Modell des Entwurfs des Teams S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten. Blick von der Altstadt her, vorne Schulhausplatz (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten, 2023)

### **Vorschlag Meier Leder Architekten / Uniola / Raum fürs Leben**

Das Team Meier Leder Architekten, Uniola Landschaftsarchitekten zusammen mit Mario Sandmeier, Raum fürs Leben baut seinen Entwurf auf sieben Leitsätzen auf:

Sieben Leitsätze

- Neues Wegnetz aktiviert charakterstarke Aussenräume und erschliesst das Umfeld
- Differenzierte Freiraumtypologien schaffen vielfältige Aussenräume für Partizipation und Aneignung
- Biodiverses Stadtklima unterstützt die Regeneration von Mensch und Umwelt
- Umnutzen und Weiterbauen schont die Umwelt und bewahrt Identitäten
- Soziale Diversität und Lokalität fördert Integration und Gemeinschaft
- Alternatives Wohnungsangebot mit sozialer Dichte reduziert den persönlichen Fussabdruck
- Die im Stadtgefüge verwurzelte Transformation schreibt die Geschichte des Orts weiter

Der Entwurf des Teams Meier Leder Architekten, Uniola Landschaftsarchitekten und Mario Sandmeier, Raum fürs Leben nimmt stark Bezug zur Analyse und entwickelt die Teilgebiete der Oberstadt differenziert weiter. Kern des Vorschlags ist ein Freiraum als «grüne Mitte», welcher sich aus der geschichtlichen Entwicklung der Oberstadt ableiten lässt. Dieser bereits teilweise bestehende Freiraum soll mit der Transformation des Gebiets erhalten

Die «Mitte» als Ausgangspunkt für die Transformation

bleiben und zur stadträumlichen und sozialen Mitte der Oberstadt aufgewertet werden. Die Idee, die Hangseiten beidseits der Mellingerstrasse über diesen Freiraum zu verbinden, bildet einen Kontrapunkt zu den bestehenden trennenden Elementen, wie der Gleisraum und die Kantonsstrassen.

Für die Entwicklung der an die Mitte angrenzenden Bebauung, werden westlich und östlich unterschiedliche Ansätze verfolgt: Im Westen ist ein neues, dichtes Wohnquartier vorgesehen, im Osten ist eine Nachverdichtung des kleinteiligen Bestands beabsichtigt. Zwischen dem ehemaligen Bahnhofsgelände und der Ferrohalle werden neue Wohnformen, vorab für eine junge Bewohnerschaft vorgeschlagen. Der an den Gleisraum angrenzende Freiraum soll den Quartierbewohnern zur Verfügung stehen und durch Eigeninitiative mitgestaltet werden können, z. B. für Gartennutzungen.

Nach Gebiet unterschiedliche Ansätze für die Bebauung

Ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist das ressourcenschonende Weiterbauen mit dem Bestand. Es wird aufgezeigt, an welchen Gebäuden auf- oder angebaut werden soll, welche Gebäude abgebrochen und ersetzt werden können und welche als Zeitzeugen zu erhalten sind.

Weiterbauen am Bestand



Abbildung 4 Modell des Entwurfs des Teams Meier Leder Architekten. Blick von der Altstadt her, vorne Schulhausplatz (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie Meier Leder Architekten, Uniola Landschaftsarchitekten und Mario Sandmeier - Raum fürs Leben, 2023)

## Fazit

Auf den ersten Blick wirken die beiden Konzepte sehr unterschiedlich, näher betrachtet haben sie viele Gemeinsamkeiten. Aus den beiden Konzepten resultiert eine ähnliche bauliche Dichte. Auch schlagen beide Teams die Verschmälerung der Oberstadtstrasse, eine Siedlungsentwicklung, die einen geringen Anteil an MIV fördert und eine starke Durchgrünung mit zusätzlichen Bäumen vor. Weiter kommen beide Teams zu ähnlichen Aussagen bezüglich der baulichen Identitätsobjekte. Ein wesentlicher Unterschied der Konzepte liegt im Umgang mit dem übrigen Baubestand. Während das Team Meier Leder neben Neubauten auch das Weiterbauen am Bestand als wesentlichen Konzeptbestandteil postuliert, das Team S2L neben dem Erhalt von Identitätsobjekten zahlreiche Neubauten vor. Bezüglich der Freiräume steht der Vorschlag eines grosszügigen zentralen öffentlichen Freiraums mit zentralen Fusswegachsen des Teams Meier Leder dem kleinteiligen Netz von privaten, gemeinschaftlichen Höfen und öffentlichen Gassen des Teams S2L gegenüber.

Gemeinsamkeiten  
der Konzepte

Der Fachbeirat, der die Vertiefungsstudien begleitete, würdigte die fundierte und sorgfältige Arbeit der beiden Teams. Er kam zum Schluss, dass sich beide Beiträge stark am Bestand orientieren – sowohl am gebauten als auch am natur- und freiräumlichen. Gleichzeitig formulieren die Beiträge innovative und wichtige Impulse für die qualitative Transformation der Oberstadt zu einem verdichteten, belebten und attraktiven Stadtquartier. Der Fachbeirat lobte diese Wertschätzung des Bestands als zukunftsgerichtete Antwort auf die Herausforderungen der Stadtentwicklung im Kontext von Klimawandel, Energiewende und sozialräumlichen Herausforderungen. Beide Konzepte wurden als sehr wertvoll erachtet. Sie beinhalten nach Einschätzung des Fachbeirats gute Ansätze für die Oberstadt, die es in der nächsten Planungsphase (Masterplan) weiterzuverfolgen gilt.

Würdigung des  
Fachbeirats



Abbildung 5 Visualisierung Team Meier Leder (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie Meier Leder Architekten, Uniola Landschaftsarchitekten und Mario Sandmeier - Raum fürs Leben, 2023)



Abbildung 6 Visualisierung Team S2L (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten, 2023)

## 1.4 Zweck und Stellenwert des Masterplans

Der vorliegende Masterplan ist eine Gesamtsicht über die erwünschte stadt- und freiräumliche Entwicklung des Transformationsgebiets Oberstadt.

Gesamtsicht für die künftige Entwicklung

Ziel des Masterplans ist es, eine qualitative Transformation und Verdichtung der Oberstadt zu ermöglichen. Dies beinhaltet den Erhalt von wichtigen Identitätsmerkmalen, die Erhöhung der stadt- und freiräumlichen sowie lokalklimatischen Qualitäten und die Stärkung der räumlichen und funktionalen Beziehungen mit den angrenzenden Stadtquartieren. Der Masterplan macht Aussagen zu Bebauung, Nutzung, Freiraum und Erschliessung und differenziert diese, wenn nötig, für die einzelnen Teilgebiete des Perimeters.

Qualitative Transformation und Verdichtung als Ziel

Der Planungsperimeter des Masterplans umfasst das Gebiet der Oberstadt zwischen dem Bahntrasse, der Mellinger- und Neuenhoferstrasse inkl. die an die Strassenräume angrenzenden Bauten der ersten Bautiefe.

Perimeter des Masterplans

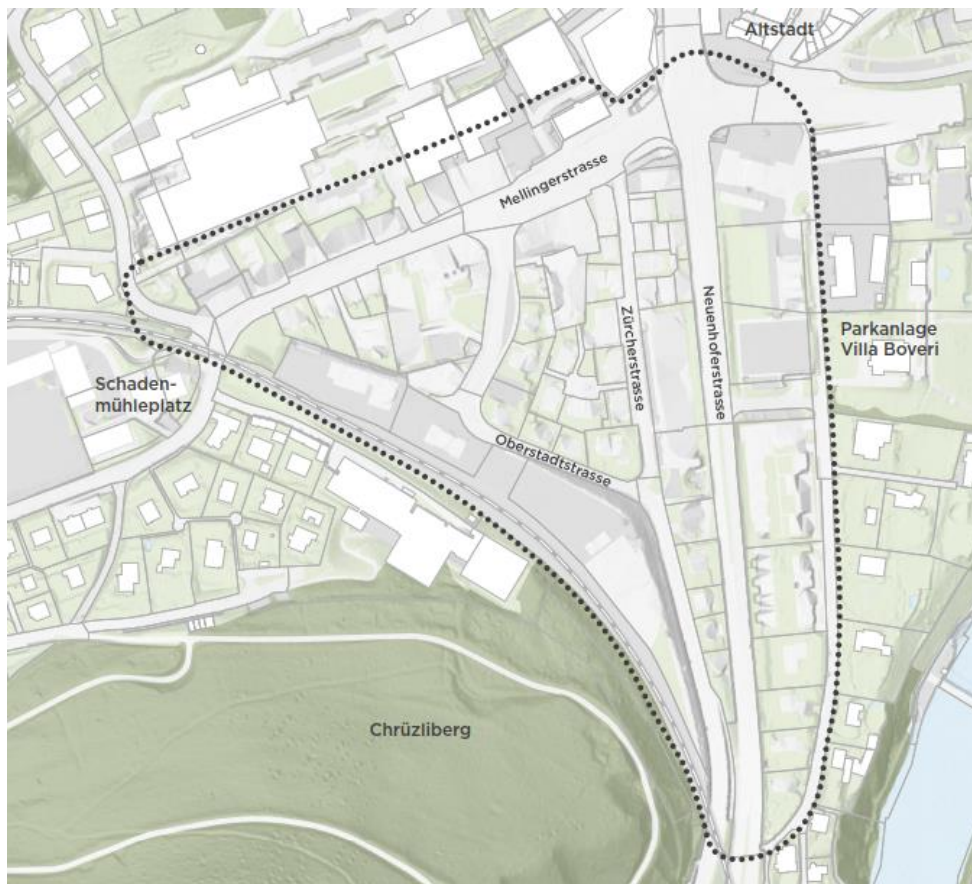


Abbildung 7 Perimeter Masterplan Oberstadt (Quelle: EBP, 2024)

Der Masterplan wird vom Stadtrat der Stadt Baden verabschiedet und ist behördenverbindlich. Demnach verpflichtet sich die Stadt Baden, dessen Inhalte bei der Erarbeitung von kommunalen Planungen und Projekten zu berücksichtigen. Der Masterplan ist nicht parzellenscharf und hat keine direkte Wirkung für die Grundeigentümer. Bei der Begleitung und Beurteilung privater Planungs- und Bauvorhaben sind jedoch seitens der Stadt Baden die

Behördenverbindliche Grundlage für künftige Projekte und Planungen

Ziele und die Absichten des Masterplans einzubringen und zu fördern, insbesondere dort, wo die gesetzlichen Regelungen und die grundeigentümerverbindlichen Planungen ein Ermessensspielraum zulassen.

Übergeordnete kantonale und kommunale Planungsinstrumente und Konzepte (insb. das Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden 2040, die kommunalen Velo- und Freiraumkonzepte, das Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität, der kommunale Richtplan Natur und Landschaft, Mobilitätsstrategie mobilitätAARGAU, Klimakarten Kanton Aargau, Strassenräume integriert gestalten und entwickeln (Baden Regio, 2017) sowie das sich in Erarbeitung befindlich Gesamtverkehrskonzept GVK Raum Baden und Umgebung enthalten ebenfalls Zielvorstellungen und Vorgaben, die für die Erarbeitung der Vertiefungsstudien sowie des Masterplans grundlegend waren und entsprechend berücksichtigt wurden. Der Masterplan bildet die aus dem Planungsverfahren resultierende Gesamtentwicklungsvorstellung für die Oberstadt ab. Teilweise unterschiedliche und überlagernde Ansprüche an Teilräume sind im Masterplan dargelegt und sind in den weiteren Planungsschritten stufengerecht abzuwägen bzw. aufeinander abzustimmen.

Konkretisierung von übergeordneten kantonalen und kommunalen Planungen

Basierend auf den Ergebnissen der Vertiefungsstudien können für den Masterplan folgende Grundsätze formuliert werden:

Grundsätze für den Masterplan

- Hohe bauliche Dichte mit hoher Freiraumqualität
- Weiterbauen am Bestand, wenn möglich und sinnvoll
- Sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden, alten Baumbestand und pflanzen zusätzlicher neuer Bäume, auch entlang der Strassenräume
- Berücksichtigung der Kaltluftströme und der ökologischen Vernetzung entlang bestehender und neuer Grün- und Freiräume im Sinne des Richtplans Natur und Landschaft
- Entsiegelung, wo möglich und sinnvoll
- Innenentwicklung grundsätzlich ohne zusätzliche Parkierung
- Aufhebung des Parkhauses Klösterli, weiterhin ein bestimmtes Angebot von öffentlicher Parkierung entlang von Oberstadtstrasse, Zürcherstrasse und Ländliweg
- Urbaner Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Detailhandel, Nutzungen der öffentlichen Hand)
- Mellingerstrasse als Stadtachse mit öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen
- Neuenhoferstrasse als begrünte «Parkstrasse»
- Berücksichtigung eines typologisch differenzierten Wohnungsangebots
- Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum
- Ergänzung des Fusswegnetzes und Querungsmöglichkeiten der Hauptachsen
- Berücksichtigung des Veloverkehrs

## 1.5 Aufbau des Masterplans

Der inhaltliche Schwerpunkt des vorliegenden Masterplans bildet Kapitel 3. In diesem werden die zentralen räumlichen Prinzipien für die Entwicklung in thematisch sortierten Teilkapiteln in Textform und mittels Abbildungen beschrieben und dargestellt.

Aufbau des Masterplans

In Kapitel 3.1 wird die Vision für die künftige Entwicklung der Oberstadt in Bezug auf die Themen Bebauung, Nutzung, Freiraum und Erschliessung aufgezeigt. Die Vision wird mit einer Masterplankarte räumlich dargestellt. Die Masterplankarte bildet die wichtigsten Aussagen zur gewünschten Entwicklung der Oberstadt räumlich und in synthetisierter Form ab (vgl. Kapitel 3.2). Die Erläuterungen zur Vision und zur Masterplankarte werden im anschliessenden Kapitel 3.3 beschrieben. Abbildungen ergänzen und präzisieren die in der Masterplankarte dargestellten Inhalte.

Räumliche Prinzipien für die Oberstadt

Das abschliessende Kapitel 4 beleuchtet die Umsetzung des Masterplans. Es benennt die für die BNO relevanten Inhalte und skizziert Folgeprojekte, die für die Gesamtsicht der Gebietsentwicklung umzusetzen sind.

Aussagen zur Umsetzung des Masterplans

## 2. Grundlagen

Auf verschiedene kantonale, regionale und kommunale Grundlagen und Planungen wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung der Vertiefungsstudien hingewiesen. Diese sind ebenfalls mit in die Erarbeitung des Masterplans eingeflossen.

Berücksichtigte Grundlagen

### 2.1 Kantonale Grundlagen

#### **Kantonaler Richtplan**

Der Kantonale Richtplan strebt eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung an und prognostiziert für die Stadt Baden ein Bevölkerungswachstum vom 2013 bis 2040 von + 6'300 Personen oder rund 30%. Gesamtverkehrskonzept GVK Raum Baden und Umgebung

Qualitativ hochwertige Innenentwicklung

Kanton, Region und Gemeinden gestalten gemeinsam die Mobilität der Zukunft im Raum Baden und Umgebung. Es sollen zukunftsweisende, nachhaltige, flexible und den jeweiligen Bedürfnissen angepasste Mobilitätsangebote sowie eine hochwertige Entwicklung des Siedlungs- und Freiraums entstehen. Das GVK wird unter dem Lead des Kantons in einem breiten partizipativen Prozess erarbeitet. Die Erarbeitungsprozesse des GVK und des Masterplans laufen parallel. Durch die Einsitznahme der Stadt Baden in den Begleitgremien des GVK ist die Abstimmung sichergestellt.

GVK in Erarbeitung

#### **Klimakarten Kanton Aargau und Klimaanalyse im Rahmen des Pilotprojektes**

Zusammen mit dem Kanton wurde im Rahmen des Pilotprojektes zur Planung der Oberstadt eine vertiefte Klimaanalyse durchgeführt. Untersucht wurden anhand der Ist-Situation und eines langfristigen städtebaulich dichten Zielbildes der Hitzestress am Tag, die Auskühlung in der Nacht sowie der nächtliche Kaltluftstrom.

Analyse des Hitzestresses, der Auskühlung und der Kaltluftströme in der Oberstadt

Die detaillierten Betrachtungen der Klimaanalyse bestätigen die Inhalte der Klimakarte des Kantons. Bereits heute ist in der Oberstadt an einem heissen Sommertag starker bis extremer Hitzestress vorhanden, in der Nacht ist der Hitzeinseleffekt in der Oberstadt nicht stark ausgeprägt.

Starker bis extremer Hitzestress tagsüber

Aus der Klimaanalyse geht hervor, dass eine dichtere Bebauung grundsätzlich möglich ist, solange die Umgebung möglichst unversiegelt und stark begrünt ist. Die Durchlüftung durch Kaltluftströme kann erhalten werden, wenn am Hang parallele und in der Talsohle talquerende Riegelbauten vermieden und die Kaltluftschneisen mit niedrig bebauten oder durchgrünzten Korridoren ausgeschieden werden. Für die Kaltluftströme sind zudem niedrig bebaute oder durchgrünzte Korridore vorzusehen. Grossen Bäumen kommt bei der Hitzeminderung eine tragende Rolle zu, das heisst, dass wertvolle Bäume erhalten werden sollen, neue Bäume baldmöglichst zu pflanzen sowie ein langfristiger Standort und ausreichend Wurzelraum sicherzustellen sind. Entscheiden für eine gute Lebensqualität sind nahe gelegene und genügend grosse Grünräume und beschattete Wege. Auch Massnahmen an den Gebäuden wie Materialisierung und Begrünung leisten einen Beitrag zu einem guten Stadtklima in der Oberstadt.

Verdichtung mit starker Durchgrünung möglich

## 2.2 Regionale Grundlagen

### **Regionales Entwicklungskonzept REK Baden Regio**

Mit dem Regionalen Entwicklungskonzept werden Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Es dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftigen Raum- und Verkehrsplanungen. Das REK Baden Regio stellt eine Absichtserklärung zur Sicherstellung einer hochwertigen und wettbewerbsfähigen räumlichen Entwicklung dar. Darüber hinaus ist das Konzept eine zentrale Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss § 11 BauG. Dem REK Baden Regio ist eine Perspektive mit einem Zeithorizont bis 2030 zugrunde gelegt. Die Oberstadt ist im REK Baden Regio nicht explizit erwähnt.

Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung

## 2.3 Übergeordnete und kommunale Inventare

### **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS**

Das ISOS ist das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz und ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege, des Ortsbildschutzes und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Der innere Bereich der Oberstadt zwischen der Neuenhoferstrasse und Klösterli bis zum Bahnhofsgebäude Oberstadt weist ursprüngliche Bausubstanz und Strukturen aus dem 19. Jahrhundert auf und wurde entsprechend in der Aufnahmekategorie A/B eingestuft. Das Gebiet ist dem Erhaltungsziel A (erhalten von Struktur) zugeteilt, der Rest des Masterplanperimeters dem Erhaltungsziel C (erhalten des Charakters).

Bausubstanz und Strukturen aus dem 19. Jahrhundert noch sichtbar und zu erhalten

### **Kommunales Verzeichnis der Inventarobjekte**

Entsprechend dem ISOS sind im kommunalen Verzeichnis der Inventarobjekte zahlreiche Gebäude in der Oberstadt aufgeführt. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision erfolgten aufgrund der Ergebnisse der städtebaulich-freiräumlichen Vertiefungsstudien (vgl. Kapitel 1.3) zu vier inventarisierten Gebäuden Schutzabklärungen. Es ist vorgesehen, diese vier Gebäude im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision unter kommunalen Schutz zu stellen.

Zahlreiche inventarisierte Gebäude in der Oberstadt



Abbildung 8 Blick auf Oberstadt im Jahr 1956 (Quelle: Stadtarchiv Baden, Foto Hans Suter, Q.04.3.906, CC BY-SA 4.0, 1956)

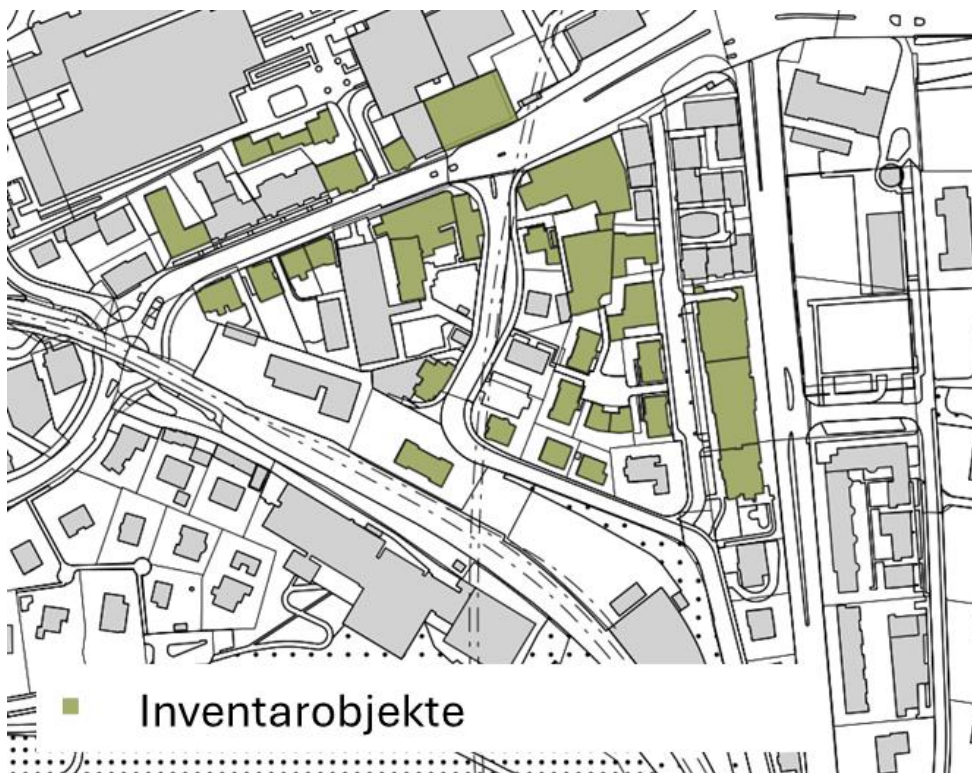


Abbildung 9 Inventarobjekte Oberstadt (Quelle: Verzeichnis der Inventarobjekte, Stadt Baden. Hintergrundkarte: geoPro Suisse AG)

### ICOMOS-Liste Historische Gärten

Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ist eine systematische Erfassung von rund 30'000 potenziell schutzwürdigen Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind. Die Liste dient dazu, Denkmalpflege-, Naturschutz-, Planungs- und Grünflächenämter auf historische Gärten und Anlagen aufmerksam zu machen, damit sie diese bei ihrer Arbeit berücksichtigen können. Schützenswerte Objekte sollen ermittelt und rechtlich gesichert werden. Innerhalb des Planungsperimeters des vorliegenden Masterplans ist der Garten an der Mellingerstrasse 34 aufgeführt. Angrenzend an den Masterplanperimeter sind an der Burghaldenstrasse und dem Ländliweg verschiedene Gärten auf der ICOMOS-Liste aufgeführt.

Ein Garten in der Oberstadt in ICOMOS-Liste aufgeführt

### kommunale Verzeichnisse der inventarisierten und der geschützten Gartenanlagen

Ein kommunal inventarisierte Garten in der Oberstadt Innerhalb des Masterplanperimeters ist im kommunalen Verzeichnis der inventarisierten Gartenanlagen der Garten am Ländliweg 20 aufgeführt. In der Umgebung der Oberstadt sind der Garten der Villa Burghalde (Burghaldenstrasse 8) und der Garten der Villa Boveri (Ländliweg 5) kommunal geschützt. Verschiedene weitere Gärten in der Umgebung, insbesondere westlich des Ländliwegs, sind inventarisiert.

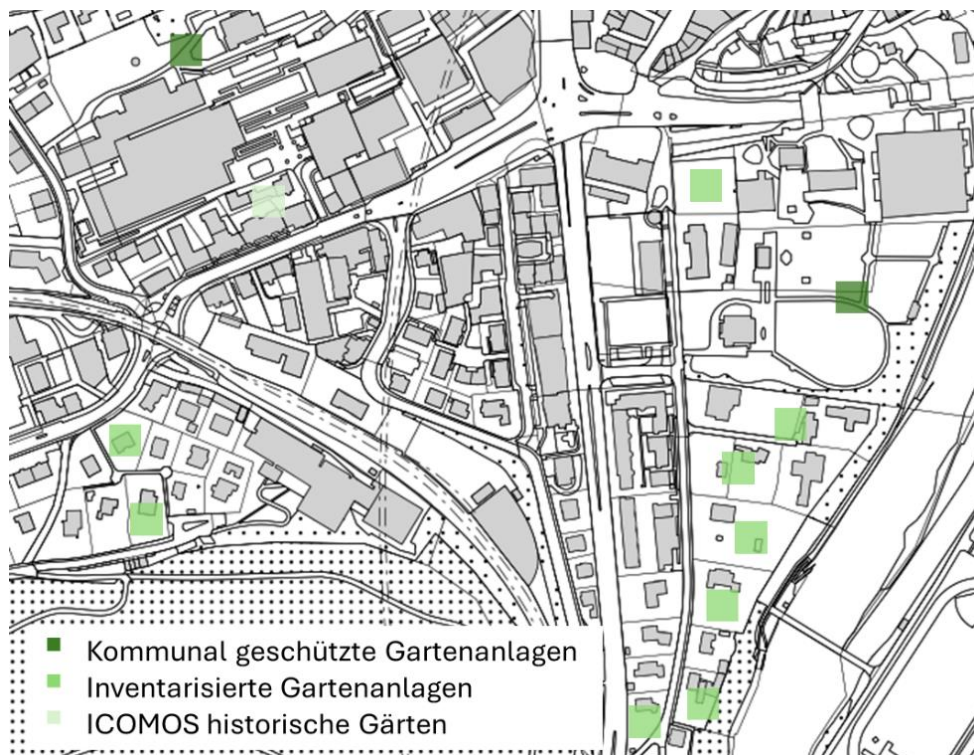


Abbildung 10 Geschützte, inventarisierte und historische Gartenanlagen in der Oberstadt  
(Quelle: Verzeichnis der inventarisierten Gartenanlagen, Stadt Baden und icomos.ch. Hintergrundkarte: geoPro Suisse AG)

## 2.4 Kommunale Grundlagen

### **Raumentwicklungskonzept REK**

Im Raumentwicklungskonzept ist die Oberstadt als Transformationsgebiet bezeichnet (vgl. Kapitel 1.1).

Oberstadt als Transformationsgebiet

### **Weitere kommunale Grundlagen**

Auf kommunaler Ebene sind insbesondere folgende weitere behördenverbindliche Grundlagen relevant und bei weiterführenden Planungen zu berücksichtigen:

Weitere behördenverbindliche kommunale Grundlagen

- Nutzungs- und Gestaltungskonzept Freiräume Innenstadt, 30. Oktober 2024
- Freiraumkonzept FRK, 5. Dezember 2022
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV, Entwurfsstand vom 18. September 2024
- Velokonzept, 17. Oktober 2022
- Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität, 28. Januar 2020
- Energiekonzept, 28. März 2017
- Archäologische Fundstellen
- Aktionsplan Klima, 24. Juni 2024
- Kommunale Richtplan Natur und Landschaft, 31. Januar 2022

### 3. Räumliche Prinzipien für die Oberstadt

#### 3.1 Gesamtvision

##### **Bebauung**

Der Masterplan strebt eine bauliche und nutzungsmässige Verdichtung an und baut dabei auf der bestehenden Bebauungsstruktur der Oberstadt auf. Der heterogene, patchworkartige Charakter, welcher die Identität des Gebiets ausmacht, wird beibehalten. Dabei werden einerseits bestehende Bebauungsstrukturen weiterentwickelt. Eine entsprechende Verdichtung durch Aufstockungen sowie An- und Weiterbauten bildet die Basis für eine klimagerechte Entwicklung der Oberstadt und ermöglicht den Erhalt der Identität der Oberstadt. Andererseits wird die Bebauung durch Neu- und Ersatzbauten ergänzt.

Weiterentwicklung aus dem Bestand



Abbildung 11

Referenzbild «Patchwork charakter, Neubauten»  
(Quelle: Loeliger Strub Architekten)



Abbildung 12

Referenzbild «Weiterbauen am Bestand» (Quelle: Joel Tettamanti, Artikel Baublatt)



Abbildung 13

Referenzbild «Erhalt Bausubstanz und Baum»  
(Quelle: Mario Sandmeier – Raum fürs Leben)

Über den gesamten Perimeter der Oberstadt wird, eine hohe bauliche Dichte<sup>1</sup> angestrebt, welche gebietsweise differenziert wird. Dies entspricht einer Bebauung von 4-7 Geschossen, je nach Teilgebiet. Einzelne höhere Bauten<sup>2</sup> sowie das bestehende Hochhaus Linde ergänzen die 4- bis 7-geschossige Bebauung. Entlang der Hauptverkehrsachsen ist die Bebauung mehrheitlich geschlossen, wobei einzelne Unterbrüche eine gute Durchlüftung und Durchwegung ermöglichen. In der «Inneren Oberstadt» (vgl. Kapitel 3.3.1), entlang des Gleistrassees sowie zum Ländliweg hin, sind vorwiegend Punktbauten vorgesehen. Die Bebauung ist entlang der Mellingerstrasse sowie des Gleisraumes dichter, mit punktuellen städtebaulichen Akzentuierungen durch das bestehende Hochhaus und eine mögliche höhere Baute entlang der Mellingerstrasse.

Nach Teilgebieten differenzierte Verdichtung

Die Bebauungsstruktur und die gewählten Dichten stellen das Fliessen der Kaltluftströme aus den höher gelegenen Waldgebieten in die Oberstadt sowie eine attraktive Durchwegung sicher.

Durchlässige Bebauung für die Durchlüftung und Durchwegung

<sup>1</sup> Mit «bauliche Dichte» wird das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zu den Grundstücksflächen verstanden.

<sup>2</sup> Die Gesamthöhe von höheren Bauten beträgt max. 37m.

Entlang der Mellingerstrasse und der Zürcherstrasse erfolgt die Adressierung der Gebäude von diesen Verkehrsachsen her, indem die Erdgeschossnutzungen und Gebäudezugänge auf die Verkehrsachsen ausgerichtet werden. Im Rahmen von baulichen Veränderungen wird dies längerfristig auch entlang der Neuenhoferstrasse ermöglicht.

Adressierung an Verkehrsachsen

### **Nutzung**

Die Oberstadt entwickelt sich zu einem urbanen Wohnquartier, in dem das Wohnen durch Arbeitsnutzungen, öffentlich zugängliche und publikumsorientierte Nutzungen (Detailhandel, Verkauf, Kultur, Gastronomie, Handwerk, medizinische Zentren usw.) sowie Angebote der öffentlichen Hand ergänzt wird. Neben dem Wohnen haben diese Nutzungen eine wichtige Bedeutung für die Identität Oberstadt (z.B. Klösterli, Boulderhalle) und tragen zur Urbanität dieses Gebiets bei.

Entwicklung zu einem urbanen Wohnquartier

Der für die Oberstadt angestrebte Wohnanteil von rund 70 % wird nach Teilgebieten differenziert. Es werden Wohnungen in unterschiedlichen Grössen, Typologien und Preisen angeboten. Der Grundsatz der Weiterentwicklung im Bestand fördert den Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum.

Differenziertes Wohnangebot

Öffentlich zugängliche Nutzungen sind primär in den Gebäuden, insbesondere in den Erdgeschossen, entlang der Hauptachsen und des Gleisraums sowie um den neuen Freiraum zwischen Klösterli und Bahnhof Oberstadt angeordnet. Wenn möglich und sinnvoll, werden auch bei den Identitätsobjekten öffentliche zugängliche Nutzungen vorgesehen. Hingegen sind in der inneren Oberstadt und entlang des Ländliwegs auch reine Wohnnutzungen möglich.

Gebietsweise Verteilung der Nutzungen

### **Freiraum**

Die Oberstadt ist ein grünes Quartier mit einem dichten Baumbestand. Mit der Transformation der Oberstadt geht eine Aufwertung der Freiräume einher, die wichtige lokalklimatische, soziale und städtebauliche Funktionen berücksichtigt. Auf den Erhalt des prägenden Baumbestandes sowie auf die Entsiegelung, Begrünung und Bepflanzung der Freiräume wird grosser Wert gelegt.

Freiräumliche Aufwertung als Ergänzung zur baulichen Transformation



Abbildung 14 Referenzbild «Baumbestand, Baum im Klösterlihof» (Quelle: Mario Sandmeier – Raum fürs Leben)

Zur freiräumlichen Aufwertung gehört die innerstädtische Gestaltung der Strassenräume, die Stärkung des Charakters der Mellingerstrasse als «Stadtachse» durch eine qualitätsvolle Aufwertung, die starke Begrünung der Neuenhoferstrasse sowie die auf das Quartier ausgerichtete Gestaltung der Oberstadt-, der Zürcherstrasse und des Ländliwegs. Temporeduktionen, verbesserte Querungsmöglichkeiten und zusätzliche Fuss- und Veloverbindungen ermöglichen eine siedlungsverträglichere Ausgestaltung dieser Räume.

Innerstädtische Gestaltung von Strassenräumen



Abbildung 15 Aufgewerteter Strassenraum in Graz (Quelle: Foto RdA Suisse, <https://www.flickr.com/photos/rda-ch/53439679026/in/photostream/>, 2023)

Der Gleisraum, die Ländliwiese sowie ein neuer, zentraler Freiraum zwischen dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt ergänzen das Netz an öffentlichen Freiräumen. Der hohe Öffentlichkeitsgrad des Gleisraumes und des neuen Freiraumes wird durch die Anordnung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen in den angrenzenden Gebäuden gestärkt.

Freiräume mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad

Das Freiraumsystem besteht zudem aus einem kleinmaschigen Netz von kleineren gemeinschaftlichen Quartierhöfen und privaten Freiräumen mit einem hohen Grünanteil und einer öffentlichen Durchwegung.

Gemeinschaftliche Quartierhöfe und private Freiräume

### **Erschliessung**

Die Oberstadt entwickelt sich zu einem autoarmen Stadtquartier mit attraktiven Fuss- und Veloverbindungen. Das feinmaschige Fusswegnetz innerhalb der Oberstadt verbindet die Quartierhöfe miteinander. Die siedlungsverträglich umgestalteten Kantonsstrassen (Anpassung Temporegime, verbesserte, flächige Querungen, neue Fuss- und Velowegverbindungen) sowie die Passerelle über die Geleise verbinden die Oberstadt mit den umliegenden Quartieren und die Altstadt mit dem Naherholungsgebiet des Chrüzlibergs. Die Oberstadtstrasse, die Zürcherstrasse und der Ländliweg sind verkehrsberuhigte Quartiererschliessungen.

Autoarmes Stadtquartier mit attraktiven Fuss- Veloverbindungen

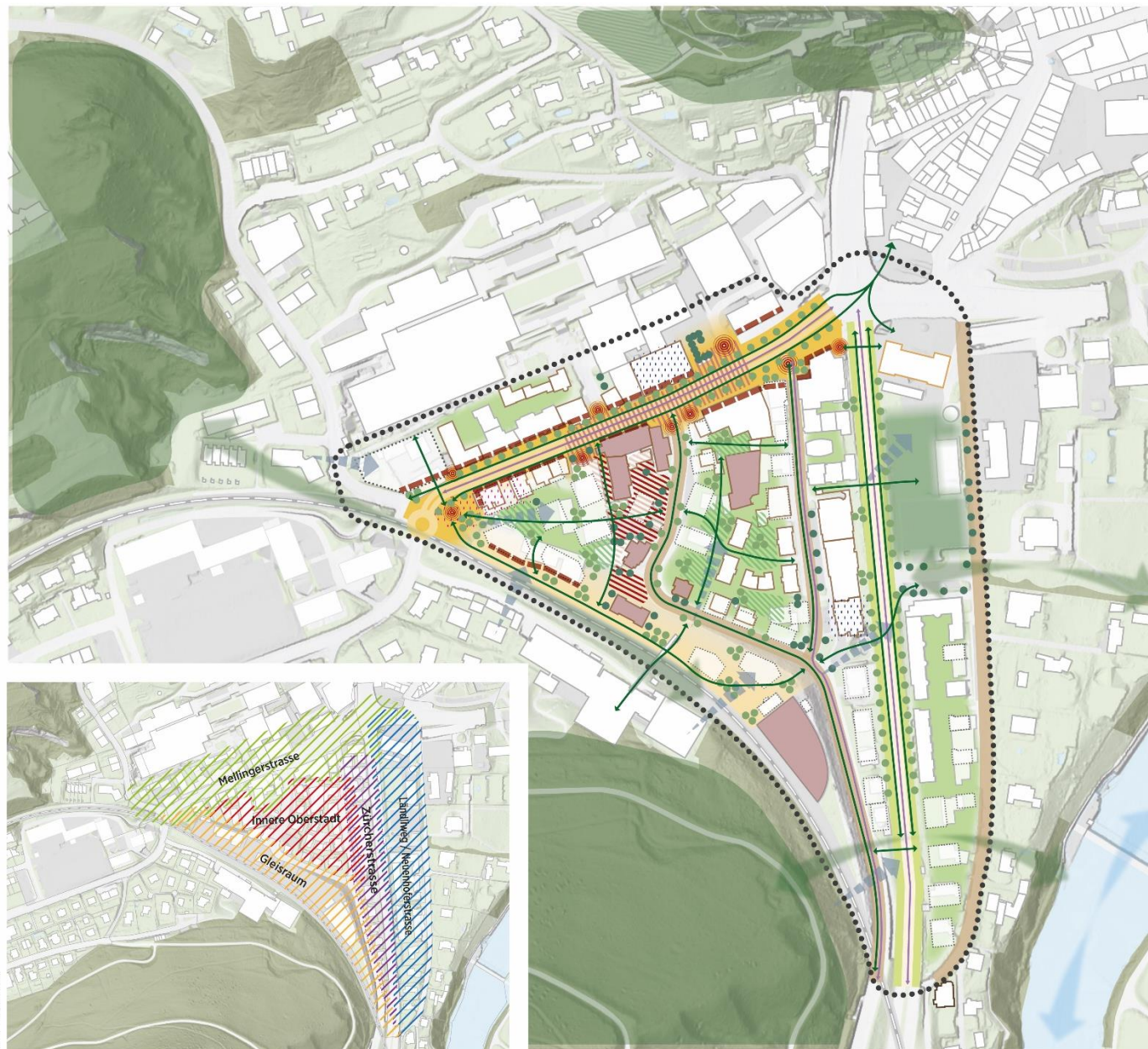
Öffentliche Parkplätze werden durch einzelne Kurz- und Umschlagsparkplätze entlang der Quartierstrassen angeboten. Die Anzahl privater Parkplätze soll gegenüber heute, trotz Verdichtung, insgesamt nicht erhöht werden. Hingegen ist ein Angebot für alternative Mobilitätsformen vorzusehen.

Keine Erhöhung der privaten und öffentlichen Parkplätze

Langfristig besteht die Vision, das heute von der SBB als Ausweichroute benutzte Nationalbahntrasse für eine Stadtbahn Dättwil – Oberstadt – Wettlingen zu reaktivieren, was bei der Planung des Gleisraumes zu berücksichtigen ist.

Stadtbahn als langfristige Vision

## 3.2 Masterplan – Karte



### Stadt Baden Masterplan Oberstadt

#### Bebauung

- Teilgebiete: Mögliche Bebauung
- Teilgebiet Mellingerstrasse
- Teilgebiet Zürcherstrasse
- Teilgebiet Ländliweg / Neuenhoferstrasse
- Teilgebiet Innere Oberstadt
- Teilgebiet Gleisraum
- Bestehende städtebauliche Akzentuierung
- Neue städtebauliche Akzentuierung durch höhere Bauten
- Identitätsobjekte

#### Nutzung

- Offene Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum

#### Freiraum

- Quartierhöfe (Lage schematisch)
- Private Freiräume mit hohem Grünanteil
- Zentraler Raum zwischen Klösterli und Bahnhof Oberstadt
- Quartierfreiraum Ländliwiese
- Stadtachse Mellingerstrasse (Baumreihe Lage schematisch)
- Stadtachse Mellingerstrasse: Platzartige Freiräume
- Parkstrasse Neuenhoferstrasse (Baumreihe Lage schematisch)
- Quartierstrassen
- Öffentlich zugänglicher Gleisraum
- Grüne Oberstadt mit prägendem Baumbestand; prägende Bäume
- Grüne Oberstadt mit prägendem Baumbestand; Neupflanzungen (Lage schematisch)
- Ökologische Vernetzung

#### Erschliessung

- Öffentliches Fusswegnetz
- Öffentliches Fusswegnetz: Flächige Querung Mellingerstrasse
- Velonetz: Verbesserte Verbindungen und Aufhebung von Netzlücken

#### Orientierungsinhalt

- Perimeter
- Bauten
- Inventarobjekte
- Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung
- Versiegelte Fläche / Platz | Begrünte Fläche
- Gewässer
- Ökologische Vernetzung Limmat
- Wald
- Kaltluftstrom

0 50 100 m



Datum: 02. April 2024

### 3.3 Masterplan – Erläuterungen

#### 3.3.1 Bebauung

##### **Teilgebiete: Bebauungsstruktur der Teilgebiete**

Über den ganzen Perimeter der Oberstadt wird, unter Berücksichtigung der wohngygienischen Verhältnisse, eine insgesamt hohe bauliche Dichte<sup>3</sup> angestrebt. Diese variiert nach Teilgebiet, abhängig von der angestrebten Geschossigkeit. Im Zusammenhang mit dem angestrebten Wohnanteil von 70 % (vgl. Kapitel 3.3.2, *Urbaner Nutzungsmix*) ergibt sich daraus ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rund 800-1000 Personen sowie von rund 700-850 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Die Bebauung in den einzelnen Teilgebieten der Oberstadt weist je nach Gebiet 4 bis 7 Geschosse auf, mit punktuell höheren Bauten (vgl. nachfolgende Abschnitte zu den Teilgebieten). Für die einzelnen, in Abbildung 16 dargestellten Teilgebiete gelten die nachfolgenden Bebauungsprinzipien.

Heterogene Bebauungsstruktur

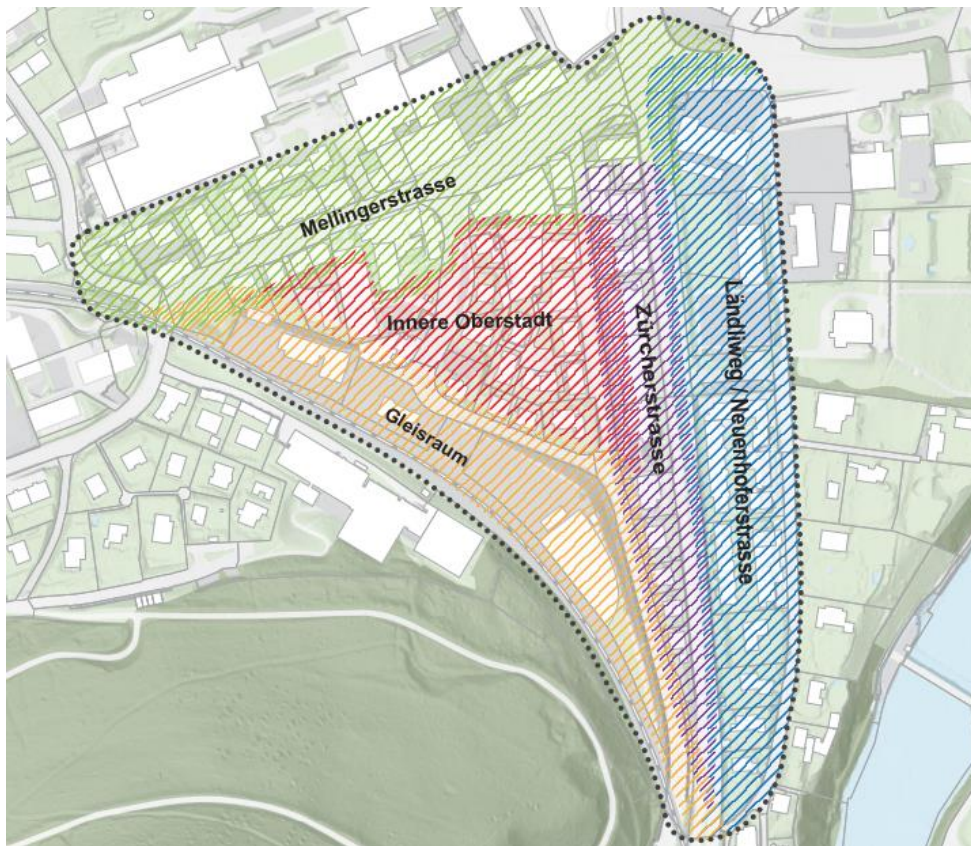


Abbildung 16 Übersicht der Teilgebiete des Masterplans Oberstadt (Quelle: EBP, 2024)

##### **Teilgebiet Mellingerstrasse**

Die Bebauung entlang der Mellingerstrasse unterstreicht den Charakter der Mellingerstrasse als urbane Stadtachse. Die Bebauungsstruktur ist grösstenteils geschlossen und bildet eine wahrnehmbare Flucht. Durch Rücksprünge und einzelne Unterbrüche entstehen dem Strassenraum angeglie-

Geschlossene Flucht mit Unterbrüchen als platzartige Freiräume

<sup>3</sup> Mit «bauliche Dichte» wird das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zu den Grundstücksflächen verstanden.

derte platzartige Freiräume, welche die Durchlüftung und Durchwegung ermöglichen (vgl. Kapitel 3.3.3, *Stadtachse Mellingerstrasse*). Die Bebauung kann bis zu sechs Geschosse aufweisen. Die Gliederung der Gebäude und die Fassadengestaltung orientiert sich auch bei einem Ersatz der bestehenden Gebäude an der heutigen Kleinteiligkeit. Lange, gleichförmig ausgebildete Fassaden über mehrere Parzellen werden vermieden.

Eine neue höhere Baute (bis zu 37 m Gesamthöhe) im Bereich des Kreisels Mellingerstrasse ergänzt das Hochhaus Linde sowie die höhere Baute an der Zürcherstrasse und trägt zur städtebaulichen Akzentuierung der Oberstadt bei (vgl. *Neue städtebauliche Akzentuierung durch höhere Bauten*). Die genaue Lage der neuen höheren Baute ist durch ein separates Planungsverfahren festzulegen.

Städtebauliche Akzentuierung durch Hochhäuser und höhere Bauten

Die bauliche Dichte dieses Teilgebietes liegt zwischen 2.8 und 3.2.

Bauliche Dichte

### Teilgebiet Zürcherstrasse

Die Bebauung im Gebiet zwischen der Zürcher- und Neuenhoferstrasse kann bis zu sechs Geschosse aufweisen. Die Geschossigkeit der auf den Schulhausplatz ausgerichteten Baute (Zürcherstrasse 1) wird im Rahmen eines separaten Gestaltungsplanverfahrens festgelegt. Die bestehende höhere Baute aus den 1970er-Jahren bildet eine städtebauliche Akzentuierung. Die Bebauungsstruktur besteht aus der Aneinanderreihung verschiedener Bauensembles. Diese weisen ausreichend Zwischenräume auf, die für eine bessere Durchwegung genützt werden.

Teilweise geschlossene, sechsgeschossige Bebauung mit städtebaulichen Akzentuierungen

Die Adressierung der Bauten ist primär zur Zürcherstrasse orientiert, die Bebauung ist aber auch der Neuenhoferstrasse entlang so gestaltet, dass keine geschlossenen und unattraktiven «Gebäuderückseiten» entstehen. Bei grösseren baulichen Veränderungen im Gebiet soll ermöglicht werden, dass Erdgeschossnutzungen und Gebäudezugänge künftig auch auf die Neuenhoferstrasse ausgerichtet werden können.

Keine «Gebäuderückseiten» zur Neuenhoferstrasse

Die bauliche Dichte dieses Teilgebietes liegt zwischen 2.6 und 2.8.

Bauliche Dichte

### Teilgebiet Ländliweg/Neuenhoferstrasse

Die Ländliwiese östlich der Neuenhoferstrasse bleibt weitgehend als Schul- und Sportplatz sowie als Quartierfreiraum erhalten.

Erhalt der Ländliwiese

Südlich der Ländliwiese können die Bauten entlang der Neuenhoferstrasse bis zu sechs Geschosse aufweisen. Einzelne Unterbrüche in der Bebauung gewährleisten eine gute Durchlüftung und die ökologische Vernetzung. Heute sind die Bauten vorwiegend in Richtung Ländliweg adressiert. Längerfristig ist die Bebauung auf die als «Parkstrasse» (Kapitel 3.3.3, *Parkstrasse Neuenhoferstrasse*) neugestaltete Neuenhoferstrasse ausgerichtet, indem sich Erdgeschossnutzungen und Gebäudezugänge zur Strasse hin orientieren.

Dichtere, geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Neuenhoferstrasse

Die Baureihe entlang des Ländliwegs behält die heutige Struktur von Punktbauten mit bis zu vier Geschossen und schafft damit den Übergang zu den östlich gegenüberliegenden Villen und Gärten.

Weniger dichte Punktbauten entlang des Ländliwegs

Aufgrund der Topografie ist der Gestaltung der Erdgeschosse grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Die Erdgeschosse befinden sich sowohl auf dem

Umgang mit der Topografie

Niveau der Neuenhoferstrasse wie auch beim Ländliweg. Der Topografie-sprung zum Ländliweg wird mit den Gebäuden ausgeglichen, so dass Abgrabungen minimiert werden und ein harmonischer Geländeverlauf entsteht.

Die bauliche Dichte in diesem Teilgebiet liegt bei rund 0.8.

Bauliche Dichte

### Teilgebiet Innere Oberstadt

Die Bebauung der inneren Oberstadt führt die heutige Kleinteiligkeit und Heterogenität in verdichteter Weise fort. Das Gebiet zeichnet sich durch eine offene Bebauung mit hauptsächlich fünfgeschossigen Punktbauten aus, welche eine gute Durchlüftung und die ökologische Vernetzung gewährleisten.

Kleinteilige und heterogene Bebauung

Im östlichen Bereich, zwischen Oberstadt- und Zürcherstrasse, rücken die Gebäude zur Strasse vor und bewirken eine Verschmälerung des Strassenraumes gegenüber heute. Rückwärtig können dadurch gemeinschaftliche und private Freiräume sowie eine feinmaschige öffentliche Durchwegung realisiert werden (vgl. Kapitel 3.3.3, *Private Freiräume mit hohem Grünanteil und Quartierhöfe*).

Vorrücken der Gebäude durch Verschmälerung der Oberstadtstrasse

Das Parkhaus Klösterli wird aufgehoben. In dem dadurch entstandenen Raum zwischen der Mellingerstrasse bzw. dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt besteht das Potenzial für die Schaffung eines neuen Freiraums (vgl. Kapitel 3.3.3, *Zentraler Raum zwischen dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt* sowie Kapitel 3.3.2, *Offene Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum*).

Aufhebung Parkhaus Klösterli und Schaffung eines neuen Freiraums

Die bauliche Dichte in diesem Teilgebiet liegt zwischen 1.6 und 2.1.

Bauliche Dichte

### Teilgebiet Gleisraum

Der Gleisraum umfasst ein zusammenhängendes Gebiet, das sich vom Kreisel Mellingerstrasse, entlang des Bahntrassees bis zur Ferrohalle erstreckt. Dieser Raum kann mit bis zu siebengeschossigen Solitärbauten baulich verdichtet werden. Deren Körnung schafft einen Bezug zwischen der kleinstrukturierten inneren Oberstadt, der Ferrohalle und dem Zentrum Bildung und sichert die öffentliche Zugänglichkeit zum Gleis. Die Punktbauweise mit ausreichenden Gebäudeabständen ermöglicht zudem, dass Kaltluftströme vom Chrüzliberg bis in die innere Oberstadt vordringen, und gewährleistet die ökologische Vernetzung.

Siebengeschossige Solitärbauten

Die bauliche Struktur der Neubauten berücksichtigt das alte Bahnhofsgebäude sowie die Ferrohalle als identitätsstiftende Elemente, welche entsprechend erhalten bleiben. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Aufstockung der Ferrohalle für die Realisierung von Wohnnutzungen denkbar (vgl. Kapitel 3.3.2, *Urbaner Nutzungsmix*).

Berücksichtigung der Identitätsobjekte

Die bauliche Dichte in diesem Teilgebiet liegt zwischen 1.5 und 2.2.

Bauliche Dichte

Die Passerelle von der Oberstadt über die Gleise zum Zentrum Bildung wird aufgewertet und ermöglicht die hindernisfreie Anbindung des Schulstandorts und des südlichen Meierhofquartiers mit der Ober- und der Innenstadt (vgl. Kapitel 3.3.4, *Öffentliches Fusswegnetz*). Umgekehrt bietet sie eine direkte Anbindung der Altstadt an das Naherholungsgebiet des Chrüzlibergs.

Anbindung an angrenzende Quartiere



Abbildung 17 Der Negrellisteg, hindernisfreie Passerelle für Fuss- und Veloverkehr (Quelle: [www.10zu8.ch/projekte/negrellisteg](http://www.10zu8.ch/projekte/negrellisteg), August 2024)

### Bestehende städtebauliche Akzentuierung

Das Hochhaus Linde und die höhere Baute an der Zürcherstrasse bilden städtebauliche Akzentuierungen in der Bebauungsstruktur und leisten einen Beitrag zu Heterogenität der Oberstadt. Städtebauliche Akzentuierungen an diesen Stellen sind auch künftig sicherzustellen.

Hochhäuser Linde  
und Zürcherstrasse



Abbildung 18 Hochhaus Linde (Quelle: Stadt Baden, Foto Felix Wey, 2022)



Abbildung 19 Höhere Baute Zürcherstrasse (Quelle: Stadt Baden, Foto Felix Wey, 2022)

### Neue städtebauliche Akzentuierung durch höhere Bauten

Eine höhere Baute bis max. 37 m beim Kreisel Mellingerstrasse kann als weiterer städtebaulicher Akzent die bestehenden Hochpunkte ergänzen. Die

Höhere Bauten  
beim Kreisel  
Mellingerstrasse

Erstellung von höheren Bauten bedingt die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Die genaue Lage der neuen höheren Baute ist durch ein separates Planungsverfahren festzulegen.

### Identitätsobjekte

Verschiedene Gebäude prägen aus städtebaulicher, architektonischer oder historischer Sicht oder aufgrund ihrer Nutzungen die Identität und den Charakter der Oberstadt. Der Masterplan definiert diese als Identitätsobjekte. Deren langfristiger Erhalt ist bei der Transformation des Gebiets Oberstadt aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Identitätsobjekte



Abbildung 20 Bahnhof Oberstadt (Quelle: Stadt Baden, Foto Felix Wey)



Abbildung 21 Klösterli (Quelle: Stadt Baden, Foto Felix Wey)



Abbildung 22 Ferro-Halle (Quelle: Stadt Baden, Foto Felix Wey)



Abbildung 23 Restaurant Oberstadt (Quelle: Stadt Baden, Denkmalwerkstatt, 2023)



Abbildung 24 Oberstadtstrasse 9 (Quelle: Denkmalwerkstatt, 2023)



Abbildung 25 Demuth-Halle (Quelle: Stadt Baden, Abteilung Bau, 2023)

Abgesehen von der Ferro-Halle sind alle Identitätsobjekte inventarisiert. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde deren Schutzwürdigkeit abgeklärt (Stand 2024). Zudem sind auch zahlreiche weitere Bauten der Oberstadt heute als Inventarobjekte ausgeschieden. Der Umgang mit Baudenkmalern und Inventarobjekten ist in der BNO geregelt. Bei inventarisierten Bauten muss im Falle eines Bauvorhabens die Schutzwürdigkeit rechtzeitig abgeklärt werden (vgl. Kapitel 4.2.2).

Inventarobjekte

Heute nicht inventarisiert ist die Ferro-Halle. Da sie zu den Identitätsobjekten gehört, ist ein Erhalt wünschenswert. Ihre aktuelle Nutzung als Boulderhalle generiert einen hohen Identitätswert für das Quartier.

Identitätsobjekt  
Ferro-Halle

### 3.3.2 Nutzung

#### Urbaner Nutzungsmix

Die Oberstadt als urbanes Wohnquartier zeichnet sich durch eine Mischung von Wohnen sowie Arbeitsnutzungen und öffentlich zugänglichen bzw. publikumsorientierten Nutzungen (z. B. Detailhandel, Verkauf, Gastronomie, Handwerk, Bildung, Kultur, Dienstleistungen, Orthopädiezentren, Coiffeur, medizinische Zentren usw.) aus. Zudem sind in der Oberstadt Nutzungsangebote der öffentlichen Hand, wie z. B. die Bibliothek im Klösterli zu finden, welche meist nicht nur quartierbezogen, sondern auch für die Stadt Baden bzw. regional von Bedeutung sind und die Identität der Oberstadt prägen. Der Nutzungsmix wird, aufgrund der kleinräumigen Verteilung, abgesehen von den offenen Erdgeschossen mit Bezug zum öffentlichen Raum, nicht in der Masterplankarte dargestellt.

Urbanes Wohnquartier

Es wird ein durchschnittlicher Wohnanteil von rund 70 % über den gesamten Perimeter angestrebt, welcher gebietsweise differenziert werden kann. So sind z. B. in der inneren Oberstadt und entlang des Ländliwegs reine Wohnnutzungen möglich. Das Wohnangebot ist projektbezogen jeweils hinsichtlich der Wohnungsgrössen, Typologien sowie Preise differenziert. Preisgünstiger Wohnraum ist mindestens dort zu erhalten, wo er heute bereits vorhanden ist. Das Weiterbauen im Bestand leistet einen Beitrag dazu. Mit autoarmen Nutzungen können die Erstellungskosten für die Parkierung kleingehalten werden. Damit wird ebenfalls einen Beitrag zur Sicherung von tieferen Mietpreisen geleistet.

Differenziertes Wohnangebot und preisgünstiger Wohnraum

Die Anordnung von öffentlich zugänglichen und publikumsorientierten Nutzungen vorab in den Erdgeschossen entlang der Mellingerstrasse und des Gleisraums ist massgebend für stadträumliche Qualität der Oberstadt (vgl. *Offene Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum*). Entsprechende Nutzungen sind aber auch in den Erdgeschossen entlang der Neuenhoferstrasse und den weiteren Quartierstrassen sowie um den neuen, zentral gelegenen Raum zwischen dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt (vgl. Kapitel 3.3.3, *Zentraler Raum zwischen dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt*) möglich. Sie ergänzen dabei die Wohnnutzungen und leisten einen Beitrag zur stadträumlichen Aufwertung der Strassenräume. Entlang der Neuenhoferstrasse dienen sie primär dazu, die Adressierung und die Zugänglichkeit der Gebäude auf der östlichen Strassenseite zu stärken.

Publikumsorientierte Nutzungen entlang der Hauptachsen, des Gleisraums sowie des neuen zentralen Raums

In den Gebäuden, die als Identitätsobjekte bezeichnet sind, sind, wenn möglich und sinnvoll, öffentlich zugängliche Nutzungen sowie Nutzungen der öffentlichen Hand vorzusehen. Bei einer allfälligen Aufstockung der Ferro-Halle sind in diesem Teil auch Wohnnutzungen denkbar, soweit dies aus Lärmschutzgründen aufgrund der Lage neben der Gleisanlage möglich ist (vgl. Kapitel 3.3.1, *Teilgebiet Gleisraum*).

Nutzungen in Identitätsobjekten

#### Offene Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum

Die Erdgeschosse entlang der Mellingerstrasse sind in der Regel offen gestaltet. Das bedeutet, dass sich an diesen Lagen Erdgeschossnutzungen befinden, die einen Bezug zum öffentlichen Raum herstellen. Dies kann zum Beispiel mit öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Detailhandel, Verkaufsgeschäften Gastronomiebetrieben oder durch eine abschnittsweise offene

Stärkung des urbanen Charakters der Mellingerstrasse

Gestaltung der Erdgeschossfassaden etwa mit einsehbaren Büronutzungen, gemeinschaftlich genutzten Räumen oder direkten Gebäudezugängen erfolgen. Der Freiraum- und Vorzonengestaltung kommt eine entsprechend hohe Bedeutung zu. Zusammen mit den Nutzungen der Erdgeschosse tragen sie zum belebten und urbanen Charakter der Mellingerstrasse bei.

Auch entlang des Gleisraums sind die Erdgeschosse so auszubilden (Geschosshöhen, flexible Raumunterteilungen usw.), dass Nutzungen realisiert werden können, welche einen Bezug zum öffentlichen Raum herstellen. Mit der langfristigen Realisierung einer Strassenbahn (vgl. Kapitel 3.3.4, *Öffentlicher Verkehr*) auf dem Nationalbahntrasse erhält der Gleisraum eine stärkere Bedeutung und einen hohen Öffentlichkeitsgrad.

Hoher Öffentlichkeitsgrad des Gleisraumes



Abbildung 26 Öffentlich zugängliche EG-Nutzung als Pop-Up- Angebot, Badstrasse Baden (Quelle: Stadt Baden, Stadtentwicklung, 2023)

### 3.3.3 Freiraum

#### Quartierhöfe

Die innere Oberstadt wird durchzogen von einem kleinteiligen und dichten Freiraumnetz aus gemeinschaftlichen Quartierhöfen mit einem hohen Grünanteil. Dabei handelt es sich um kleinere, in der Regel gemeinschaftliche Freiräume, die als nachbarschaftliche Treffpunkte genutzt werden. Sie bilden gleichzeitig Ankerpunkte des öffentlichen Fusswegnetzes, welche die Oberstadt längs und quer durchziehen. Dank der starken Begrünung leisten sie einen Beitrag zur Hitzeminderung und bilden Trittsteine für die ökologische Vernetzung.

Quartierhöfe als  
nachbarschaftliche  
Treffpunkte



Abbildung 27 Innenhof Museumsquartier in St. Gallen (Quelle: Lena Unger)



Abbildung 28 Innenhof Museumsquartier in St. Gallen (Quelle: Michel Canonica/Benjamin Manser)

### Private Freiräume mit hohem Grünanteil

Auch die privaten Freiräume weisen einen hohen Grünanteil und Baumbestand sowie wenig versiegelte Flächen auf. Oberirdischen Parkierungsflächen sowie Tiefgaragen werden minimiert (vgl. Kapitel 3.3.4, *Private Parkierung*). Die Übergänge vom privaten Freiraum zum öffentlichen Raum und den Quartierhöfen werden mit gestalterischen Elementen mit möglichst geringer Trennwirkung wie etwa lose Bepflanzung oder Belagswechsel markiert.

Qualitätsvolle Gestaltung der privaten Freiräume

### Zentraler Raum zwischen dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt

Mit der Aufhebung des Parkhaus Klösterli entsteht ein öffentlicher, prominenter und eigenständiger Raum, welcher sich von der Mellingerstrasse und dem Klösterli bis zum Bahnhof Oberstadt erstreckt. An dieser Stelle besteht das Potenzial für die Schaffung eines neuen Freiraums im Herzen der inneren Oberstadt. Dieser, sowie die daran angrenzenden Bauten, verfügen über einen hohen Öffentlichkeitsgrad und eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Freiraum ist in das öffentliche Wegnetz der inneren Oberstadt eingebunden. Die konkrete bauliche und freiräumliche Gestaltung dieses zentralen Raums ist zusammen mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet und dem Gleisraum zu betrachten.

Potenzial für einen neuen Freiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad

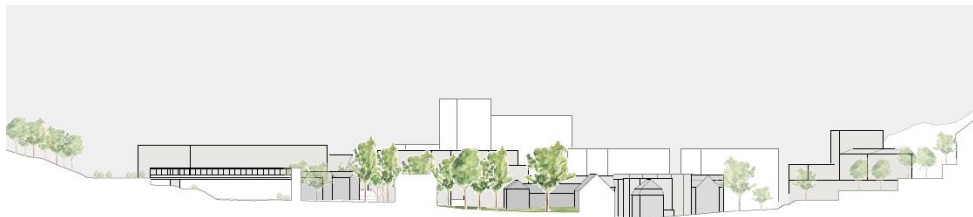


Abbildung 29 Schnitt Nord-Süd durch den zentralen Raum zwischen Klösterli und Bahnhof Oberstadt (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie Meier Leder Architekten, Uniola und Raum fürs Leben, 2023)

### Quartierfreiraum Ländliwiese

Im Zusammenhang mit der angestrebten Verdichtung übernimmt die Ländliwiese als öffentlicher Quartierfreiraum sowie Schul- und Sportplatz eine wichtige Erholungs- sowie lokalklimatischen Funktion für die Oberstadt.

Wichtige öffentliche Grünanlage

### Stadtachse Mellingerstrasse

Die Mellingerstrasse bildet die Fortsetzung einer Stadtachse, welche vom Bäderquartier über die Altstadt bis zum Schadenmühleplatz verläuft. Sie wird als urbaner Stadtraum mit verbesserter Aufenthaltsqualität und höherer Attraktivität für zu Fuss Gehende und Velofahrende ausgestaltet. Dazu gehören u.a. verkehrsberuhigende Massnahmen und verbesserte Querungen (vgl. Kapitel 3.3.4). Wo immer möglich, sind entlang der Mellingerstrasse Bäume zu pflanzen und örtliche Entsiegelungen vorzunehmen sowie im Bereich des Kreisels Mellingerstrasse die ökologische Vernetzung zu den Gleisanlagen hin zu berücksichtigen.

Höhere Attraktivität und Aufenthaltsqualität

Rücksprünge in den Baufluchten und Unterbrüche in den Bauzeilen weiten den Stadtraum stellenweise auf und ermöglichen platzartige Freiräume, ins-

Platzartige Freiräume

besondere beim Kreisel Mellingerstrasse, beim Klösterli, bei den Einmündungen von Oberstadt- und Zürcherstrasse sowie beim Lindenplatz. Dabei handelt es sich um kleinere urbane Freiräume, die entsiegelt und begrünt werden und somit eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Solche Freiräume, zusammen mit den Erdgeschossnutzungen, leisten einen Beitrag an die stadträumliche Qualität. Die genaue Grösse und Anordnung des Freiraums im Bereich des Kreisels Mellingerstrasse wird im Zusammenhang mit der Planung der neuen höheren Baute definiert.

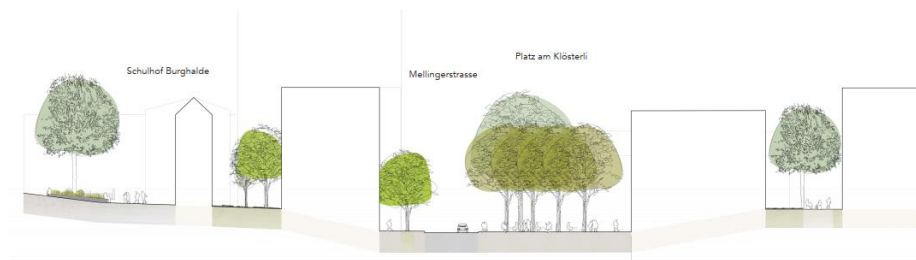


Abbildung 30 Querschnitt Mellingerstrasse (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten, 2023)

Hinsichtlich der innerstädtischen Gestaltung der Kantonsstrassen stellt der Masterplan primär eine städtebaulich-freiräumliche Sicht dar. Die übergeordnete Funktion und der mögliche Gestaltungsspielraum der Strassenräume stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtverkehrskonzepts GVK Raum Baden und Umgebung. Bei weiterführenden Planungen gilt es, die unterschiedlichen Anliegen aufeinander abzustimmen und stufengerecht die entsprechenden Planungsinhalte zu definieren.

Abstimmung mit dem GVK Raum Baden und Umgebung

### Parkstrasse Neuenhoferstrasse

Die Neuenhoferstrasse wird langfristig zu einer stadtverträglichen, grünen «Parkstrasse» aufgewertet. Sie weist einen grünen und mit Bäumen bepflanzten Mittelstreifen auf und einen ergänzten Baumbestand am Fahrbahnrand bzw. in den Vorzonen der angrenzenden Grundstücke.

Umgestaltung zu einer stadtverträglichen, grünen Achse

Die Vorzonen entlang der Neuenhoferstrasse werden offen gestaltet; Elemente mit grosser Trennwirkung wie Mauern und Zäune sollen möglichst minimiert werden. Dadurch entsteht ein Sichtbezug zwischen Strassenraum und Gebäuden, welcher der Neuenhoferstrasse den Charakter eines innerstädtischen Strassenraumes verleiht.

Gestaltung der Vorzonen mit Bezug zum Strassenraum

Auch bei der Umgestaltung der Neuenhoferstrasse gilt es, die Abstimmung mit dem GVK Raum Baden und Umgebung sicherzustellen.

Abstimmung mit dem GVK Raum Baden und Umgebung



Abbildung 31 Düsseldorf, Klever Strasse (Quelle: commons.wikimedia.org, Foto Tftj, [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Klever\\_Stra%C3%9Fe,\\_D%C3%BCsseldorf,\\_Sommer\\_2020\\_.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Klever_Stra%C3%9Fe,_D%C3%BCsseldorf,_Sommer_2020_.jpg), CC BY-SA 4.0, 2020)

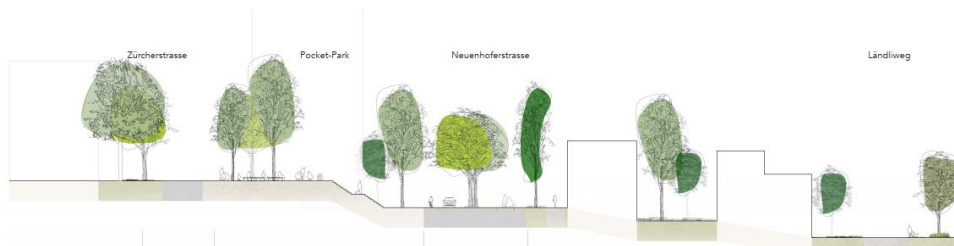


Abbildung 32 Querschnitt Neuenhoferstrasse (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten, 2023)

### **Quartierstrassen: Zürcherstrasse, Oberstadtstrasse und Ländliweg**

Die Zürcherstrasse, die Oberstadtstrasse und der Ländliweg sind als Quartierstrassen ausgestaltet. Durch ihre Aufwertung und Begrünung bilden sie einen Teil des Frei- und Grünraumnetzes.

Auf den Quartierstrassen verkehrt ausschliesslich Zubringerverkehr zu den angrenzenden Nutzungen sowie, entlang der Oberstadt- und der Zürcherstrasse der öffentliche Bus (vgl. Kapitel 3.3.4, *Erschliessung motorisierter Verkehr*). Die Quartiersstrassen sind verkehrsberuhigt gestaltet und ermöglichen somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität entlang diesen Achsen.

Der Strassenquerschnitt in der Oberstadtstrasse wird gegenüber heute verschmälert. Der zusätzliche Raum wird für die bauliche Entwicklung der östlich an die Oberstadtstrasse angrenzenden Gebäudereihe genutzt. Rückwärtig entsteht Spielraum für die Realisierung von gemeinschaftlichen Quartierhöfen (vgl. Kapitel 3.3.3, *Quartierhöfe*). Gleichzeitig wird die Oberstadtstrasse aufgewertet und stärker bepflanzt.

Gestaltung als Teil des Frei- und Grünraumnetzes

Hohe Wohn- und Lebensqualität entlang der Quartierstrassen

Verschmälerung Strassenquerschnitt Oberstadtstrasse

### Öffentlich zugänglicher Gleisraum

Mit der langfristigen Realisierung einer Stadtbahn Dättwil – Oberstadt – Wettingen (vgl. Kapitel 3.3.4, *Öffentlicher Verkehr*), soll der Gleisraum, der sich vom Kreisel Mellingerstrasse bis zur Ferrohalle erstreckt, den öffentlichen Zugang zu den Gleisen gewährleisten und eine höhere Frequentierung sowie einen hohen Öffentlichkeitsgrad ausweisen.

Langfristig hoher Öffentlichkeitsgrad

Dieser offene Raum des heute praktisch ungenutzten Oberstadtgleises stellt bereits jetzt eine grosse Qualität für die nördlich daran angrenzenden Räume dar. Bei baulichen Veränderungen sollen Freiräume mit aneignungsoffenen und frei bespielbaren Flächen realisiert werden. Dabei sind auch temporäre Nutzungen möglich. Sie sollen sowohl den Quartierbewohnenden der Oberstadt, den Bewohnenden der neuen Überbauungen als auch den Besuchenden dienen.

Mittelfristig aneignungsoffene Flächen und temporäre Nutzungen

Der Gleisraum hat zudem aufgrund seiner Lage entlang des Gleisfeldes eine wichtige Funktion für die ökologische Vernetzung. Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen muss im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung konkretisiert werden.

Bedeutung für die ökologische Vernetzung



Abbildung 33 Querschnitt Gleisraum (Quelle: Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architekten, 2023)

### Grüne Oberstadt mit prägendem Baumbestand

Die Oberstadt weist heute grosskronige, prägende Bäume auf. Diese werden möglichst weitgehend erhalten. Müssen Bäume gefällt werden, so sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

weitgehender Erhalt des Baumbestands

Grosskronige, gesunde Bäume, die sowohl städtebaulich als auch siedlungsklimatisch von grossem Wert sind, müssen zwingend erhalten werden und dürfen nur aufgrund von überwiegenden öffentlichen Interessen gefällt werden.

Prägende Bäume

Der bestehende Baumbestand wird zudem substantiell durch Neupflanzungen ergänzt.

Neupflanzungen

### Ökologische Vernetzung

Die Oberstadt liegt eingebettet zwischen dem bewaldeten Chrüzliberg, dem Limmatraum und dem Waldhang des Sonnenbergs. Trittsteine zu deren ökologischen Vernetzung werden entlang des Gleisraumes sowie durch die Aufwertung und die Neuschaffung von Grünräumen und durch die Gestaltung der Durchwegung in der inneren Oberstadt gewährleistet. Bei der Aussenraumgestaltung sowohl von öffentlichen als auch privaten Flächen wird ökologischen Gesichtspunkten grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Grünräume haben einen Anteil an ökologisch wertvoll gestalteten Flächen auszuweisen.

Schaffung von Trittsteine für die ökologische Vernetzung

### 3.3.4 Erschliessung

#### Öffentliches Fusswegnetz

Die Oberstadt weist ein feinmaschiges, öffentliches Fusswegnetz auf, welches Längs- und Querverbindungen durch die Oberstadt sicherstellt. Insbesondere durchzieht das Fusswegnetz die innere Oberstadt und verbindet so die Quartierhöfe miteinander. Auch werden damit sichere Verbindungen für die rund 1'500 Schülerinnen und Schüler der angrenzenden Schulstandorten gewährleistet. Zusammen mit den Quartierhöfen trägt es, dank dessen Bepflanzung und Ausgestaltung, zur ökologischen Vernetzung und zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Das höher gelegene Ferro-Areal wird durch eine Treppe mit der Oberstadtstrasse verbunden.

Feinmaschiges öffentlich zugängliches Fusswegnetz durch die innere Oberstadt

Entlang des Gleisraums ist, im Hinblick auf die längerfristige Realisierung einer Stadtbahn Dättwil – Oberstadt – Wettingen, die Zugänglichkeit zum Bahngleis zu sichern (vgl. Kapitel 3.3.4, *Öffentlicher Verkehr*).

Zugänglichkeit zum Bahngleis sichern

Mit der Umgestaltung der Mellingerstrasse wird das flächige Queren ermöglicht. Ebenfalls weist die Neuenhoferstrasse verbesserte, möglichst ebenerdige Querungsstellen mit denen die Ost-West-Durchlässigkeit erhöht wird. Damit wird das Fussverkehrsnetz der Oberstadt besser an den angrenzenden Quartieren angebunden und insbesondere den Weg für Schüler und Kindergartenkinder zum Oberstufenzentrum Burghalde sowie zu den Schulen Tannegg und Ländli resp. zum Kindergarten Halde verbessert.

Schaffung und Aufwertung von flächigen Querungen an der Mellinger- und Neuenhoferstrasse



Abbildung 34 Flächige Querung in Wipkingen, Zürich (Quelle: Stadt Zürich, 2021)

Die zusätzlichen und aufgewerteten Querungen über die Neuenhofer- und Mellingerstrasse (vgl. Kapitel 3.3.3, *Stadtachse Mellingerstrasse* und *Parkstrasse Neuenhoferstrasse*) tragen, zusammen mit der Anpassung des Temporegimes, massgeblich dazu bei, dass die Oberstadt fussläufig gut an die umliegenden Quartiere angebunden wird. Zudem werden beidseits der Neuenhoferstrasse neue Längsverbindungen für den Fussverkehr vorgese-

Anbindung an die umliegenden Quartiere

hen. Über eine höher gelegene Passerelle über die Geleise wird die hinder-  
nisfreie Anbindung des südlichen Meierhofquartiers an die Oberstadt, resp.  
Innenstadt gewährleistet und umgekehrt der angrenzende Wald als Naher-  
holungsgebiet erschlossen.

### **Velonetz**

Das Velonetz verläuft auf den bestehenden Hauptachsen und Quartierstras-  
sen und ist hindernisfrei ausgestaltet. Mit der Umgestaltung der Neuenhof-  
erstrasse sowie der Mellingerstrasse (vgl. Kapitel 3.3.3, *Stadtachse Mellin-  
gerstrasse* und *Parkstrasse Neuenhoferstrasse*) werden attraktive Velover-  
bindungen vorgesehen. Die Neuenhoferstrasse und die Mellingerstrasse  
sind Teil des Netzes der kantonalen Velovorzugsrouten, die Zürcherstrasse  
wird als kommunale Velostrasse ausgestaltet.

Hindernisfreie und  
attraktive Velover-  
bindungen

### **Erschliessung motorisierter Verkehr**

Innerhalb der Oberstadt erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Ver-  
kehr über die Oberstadtstrasse, die Zürcherstrasse sowie den Ländliweg.  
Diese verkehrsberuhigten Quartiererschliessungen dienen lediglich Anwoh-  
nenden und der Anlieferung und sind ohne Durchgangsverkehr. Die Ober-  
stadtstrasse und der stadtauswärts führende Teil der Zürcherstrasse dienen  
zudem dem regionalen Busverkehr in beiden Fahrtrichtungen.

Verkehrsberuhigte  
Quartierstrassen

Die heute stark auf den Durchfahrtsverkehr ausgerichteten Kantonsstrassen  
Mellinger- und Neuenhoferstrasse sind weiterhin wichtige Ortsdurchfahrten  
in Baden, werden jedoch künftig entsprechend ihrer innerstädtischen Lage  
siedlungsverträglich umgestaltet (insb. Anpassung des Temporegimes und  
bessere, flächige Querungsmöglichkeiten) (vgl. Kapitel 3.3.3, *Stadtachse  
Mellingerstrasse* und *Parkstrasse Neuenhoferstrasse*).

Siedlungsverträgli-  
che Umgestaltung  
der Kantonsstras-  
sen

### **Private Parkierung**

Die Oberstadt entwickelt sich dank der zentralen Lage, der guten Anbindung  
mit dem öffentlichen Verkehr sowie attraktiven Fuss- und Veloverbindungen  
zu einem autoarmen Stadtquartier. Ohne Parkplatzerstellungspflicht und un-  
ter Anwendung von Reduktionsfaktoren wird die heutige Anzahl privater Ab-  
stellplätze im gesamten Perimeter der Oberstadt grundsätzlich nicht weiter  
erhöht.

Keine Erhöhung  
der privaten Park-  
plätze trotz Ver-  
dichtung

Neue grossflächige oberirdischen Parkierungsflächen auf privaten Freiräu-  
men wie auch der Bau von Tiefgaragen werden zugunsten der Begrünung  
dieser Freiräume vermieden. Die Ausdehnung unterirdischer Gebäudeteile  
wird minimiert und möglichst unterhalb bestehender, oberirdischer Bauten  
angeordnet.

Minimierung von  
Parkierungsflächen

Bei grösseren baulichen Veränderungen werden Angebote für alternative  
Mobilitätsformen wie Car- und Bikesharing zur Verfügung gestellt.

Alternative Mobili-  
tätsformen

### **Öffentliche Parkierung**

Das Parkhaus Klösterli wird aufgehoben. Damit reduziert sich das öffentliche  
Parkierungsangebot. Weiterhin vorgesehen sind einzelne oberirdische Kurz-  
und Umschlagsparkplätze entlang der Oberstadt- und Zürcherstrasse. Sie  
dienen in erster Linie dem in der Oberstadt ansässigen Gewerbe, Detailhan-  
del und den Dienstleistungsbetrieben.

Keine zusätzliche  
öffentliche Parkie-  
rung

## Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung der Oberstadt mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt primär über die Mellingerstrasse jedoch auch über die Oberstadtstrasse und der stadtauswärts führende Teil der Zürcherstrasse.

Verstärkung der  
ÖV-Erschliessung

Das Nationalbahntrasse wird weiterhin von der SBB genutzt. Langfristig ist die Vision einer Stadtbahn Dättwil – Oberstadt – Wettingen auf diesem Trasse weiterzuverfolgen. Dies ist bei der Planung der Bebauung und der Freiräume, insbesondere im Teilgebiet Gleisraum zu berücksichtigen. Insbesondere ist die öffentliche Zugänglichkeit der Gleise zu sichern.

Langfristige Vision:  
Stadtbahn Dättwil –  
Oberstadt – Wettingen



Abbildung 35 Visualisierung Limmattalbahnhof an der Badenerstrasse, Zürich (Quelle: Stadt Dietikon, 2024)

## 4. Umsetzung

### 4.1 Rollen und Organisation

Der Masterplan hat einen Planungshorizont von ca. 15-20 Jahren und wird mit der Verabschiedung durch den Stadtrat als behördenverbindlich erklärt. Die Stadt Baden hat somit den Masterplan bei der Erarbeitung von Planungen und Projekten zu berücksichtigen sowie private Bauvorhaben im Sinne des Masterplans zu beraten (vgl. Kapitel 1.4).

Planungshorizont  
und Verbindlichkeit

Der Stadt kommen bei der Umsetzung des Masterplans verschiedene Rollen zu: Einerseits legt sie mit der Überführung der Prinzipien des Masterplans in die Nutzungsplanung den gesetzlichen Rahmen für die Transformation der Oberstadt fest. Zudem wirkt sie mit der Realisierung von Projekten im öffentlichen Raum als Impulsgeberin für die Transformation der Oberstadt. Darüber hinaus kann die Stadt Baden als Eigentümerin mehrerer Grundstücke innerhalb des Masterplanperimeters einen massgeblichen Beitrag zur baulichen Entwicklung leisten und dabei eine Vorbildrolle bei der Umsetzung der Masterplanprinzipien einnehmen (vgl. Kapitel 4.3). Bei privaten Bauvorhaben weist die Stadt beratend auf die Inhalte des Masterplans hin. Die Stadt Baden soll im Dialog mit den Grundeigentümern darauf hinwirken, dass die Inhalte des Masterplans in die Planungsprozesse einfließen. Bei grösseren baulichen Veränderungen empfiehlt es sich, die Stadtbildkommission beizuziehen oder ein qualitätssicherndes Verfahren unter Mitwirkung der Stadt durchzuführen. Die Stadt soll bei qualitätssichernden Verfahren im Beurteilungsgremium mitwirken.

Rollen der Stadt  
Baden in der Um-  
setzung

Neben städtischen Parzellen befinden sich innerhalb des Perimeters der Oberstadt eine Vielzahl privater Parzellen. Die Grundeigentümer wurden bei der Erarbeitung des Masterplans im Rahmen von zwei Veranstaltungen begrüsst (vgl. Kapitel 1.2) und sind in weiteren Planungs- und Umsetzungsprozessen aktiv miteinzubeziehen oder zu informieren.

Einbezug der  
Grundeigentümer

### 4.2 Planungsrechtliche Umsetzung

Der Masterplan enthält die Gesamtsicht zur gewünschten stadt- und freiräumlichen Entwicklung. Die zentralen Inhalte sollen mit der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich festgelegt werden. Entsprechend dient der Masterplan als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Mit der Umsetzung der relevanten Masterplaninhalte wird der Rahmen für die Entwicklung auf privaten und öffentlichen Grundstücken gesteckt.

Planungsrechtliche  
Umsetzung mit  
BNO-Revision

#### 4.2.1 Umsetzung in Nutzungsplanung

Die aktuelle Zonierung der Oberstadt soll auf deren Übereinstimmung mit den Masterplaninhalten in Bezug auf Dichte, Bauweise, Grundmasse, Geschossigkeit und zulässige Nutzungen überprüft werden.

Zonierung der  
Grundordnung  
überprüfen

In ausgewählten Gebieten können einige der Masterplaninhalte nicht über Grundnutzung erfolgen, sondern bedürfen einer gebietsweise parzellenübergreifenden Betrachtung. Dabei sollen gebietsspezifische Konkretisierungen der Masterplanprinzipien in Bezug auf Dichte, Geschossigkeit, Bauweise,

Gebietsweise par-  
zellenübergrei-  
fende Betrachtung

Nutzungsanordnung sowie Wohn- und Arbeitsangebot vorgenommen werden. Auch sollen gebietsspezifische Abweichungen oder Ergänzungen zu den Zonenvorschriften möglich sein, wie die Adressierung der Bauten zu den Verkehrsachsen hin, die Gestaltung von Erdgeschossen, welche die Realisierung von Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum ermöglichen oder der Umgang mit der Topografie im Teilgebiet Ländliweg/Neuenhoferstrasse. Mögliche zusammenhängende Gebiete sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

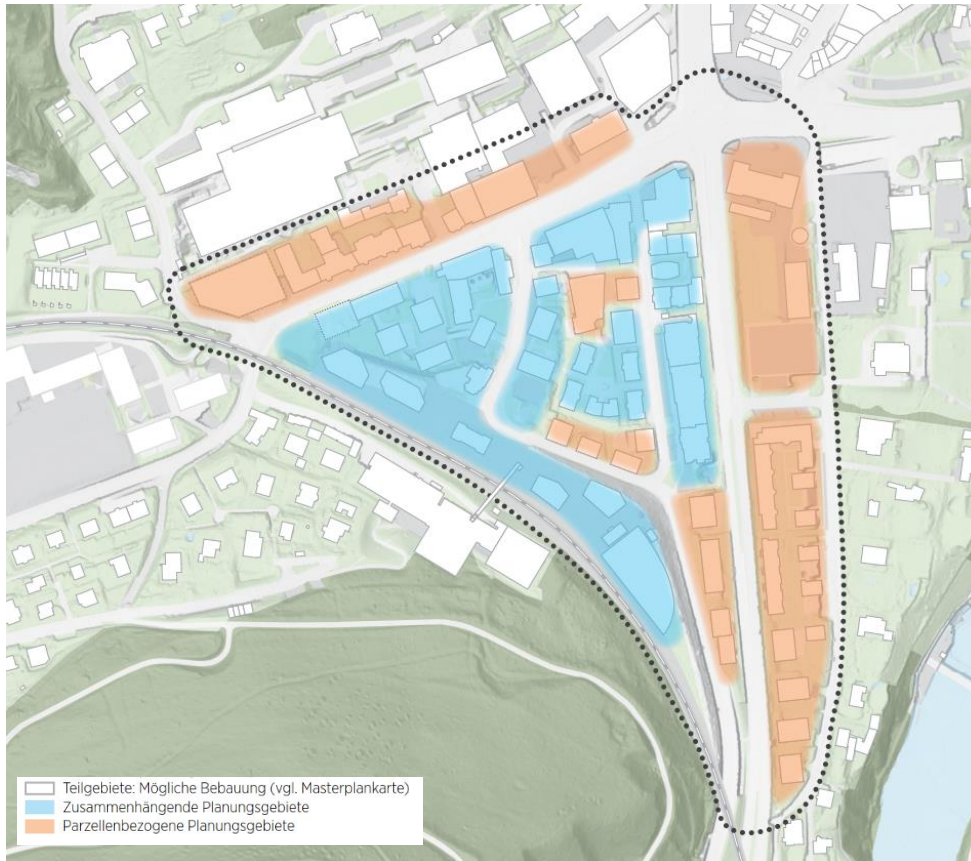


Abbildung 36 Übersicht zusammenhängende oder parzellenbezogene Planungsgebiete des Masterplans Oberstadt (Quelle EBP, 2024)

Mit einer überlagerten Zone «Perimeter Oberstadt» können beispielsweise für Planungen und Bauvorhaben allgemein gültige Ziele und Vorgaben für die Oberstadt festgehalten werden. Bestimmte Gebiete können hingegen mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden und dabei die übergeordneten Zielsetzungen für die Gestaltungsplanverfahren festgehalten werden.

Überlagerte Zone und Gestaltungsplanpflicht

Der Masterplan sieht neben dem bestehenden Hochhaus Linde und der höheren Baute an der Zürcherstrasse eine zusätzliche städtebauliche Akzentuierung, durch die Setzung einer höheren Baute im Bereich des Kreisels an der Mellingerstrasse, vor. Die bestehenden städtebaulichen Akzentuierungen durch das Hochhaus Linde und der höheren Baute an der Zürcherstrasse sollen längerfristig, auch im Fall eines Um- oder Ersatzbaus, gesichert werden. Für das Hochhaus Linde ist in der Nutzungsplanung be-

Perimeter für höhere Bauten

reits ein Hochhausperimeter festgelegt. Für die Sicherung der höheren Bauten gemäss Masterplan wird empfohlen, in der Nutzungsplanung zwei neue Perimeter für höhere Bauten festzulegen.

Mit einem Ergänzungsplan zur Aufwertung des Strassenraumes können übergeordnete Zielvorgaben festgehalten und die entsprechenden Anliegen des Masterplans an die Mellingerstrasse und Neuenhoferstrasse berücksichtigt werden, insbesondere auch die öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen und die Anforderungen an die Fussgängerquerungen.

Ergänzungsplan  
Strassenraum

Bei Um- oder Aufzonungen und bei Gestaltungsplanverfahren sind die Auswirkungen auf die Mehrwertabgabe zu berücksichtigen.

Auswirkungen der  
Mehrwertabgabe  
berücksichtigen

## 4.2.2 Sicherung der Masterplaninhalte

### Allgemeine Masterplaninhalte

Mit der Nutzungsplanung, insbesondere mit den erwähnten Anpassungen an der Grundzonierung, der überlagerten Zone, der Gestaltungsplanpflicht sowie dem Ergänzungsplan Strassenraum sind die Möglichkeiten für eine Sicherung folgender Aspekte zu prüfen:

Zu sichernde Aspekte

- Insgesamt hohe bauliche Dichte über den gesamten Perimeter
- Max. Geschossigkeit von 4-7 Geschosse, nach Teilgebieten differenziert
- Offene bzw. geschlossene Bauweise, je nach Teilgebiet
- Nutzungsmix mit einem Wohnanteil von ca. 70%
- Differenziertes Wohnungsangebot bzgl. Typologie, Grösse, Anteil an preisgünstigem Wohnraum usw.
- Zulassung von publikumsorientierten Nutzungen an den im Masterplan definierten Lagen
- Zulassung von aneignungsoffenen Nutzungen im Gleisraum
- Raumplanerische Sicherung des neuen zentralen Raums zwischen Bahnhof Oberstadt und Klösterli sowie des Quartierfreiraumes Ländliwiese (Beide Räume sind heute der Zone OeB zugewiesen)
- Ermöglichung einer allfälligen Aufstockung der Ferrohalle mit Wohnnutzungen (die Ferrohalle ist heute der Gewerbezone zugewiesen)
- Ermöglichung des Grundsatzes des Weiterbauen am Bestand (Aufstockungen, An- und Weiterbauten)
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr in Längs- und Querrichtung und der guten Anbindung an die angrenzenden Quartiere

### Begrünung und Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Der Masterplan legt grossen Wert auf eine starke Begrünung und eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Zusammen mit Massnahmen an den Gebäuden wie Materialisierung oder Begrünung sollen demnach die BNO-Vorschriften zur klimawirksamen Gestaltung von Freiräumen wie z.B. Entsiegelung, Bepflanzung und Regenwassermanagement präzisiert und auf die Inhalte des Masterplans abgestimmt werden. Dazu gehören insbesondere:

Klimawirksame  
Massnahmen

- Aussenraumbegrünung: In der BNO sind Vorschriften zu prüfen, mit denen die vom Masterplan vorgesehene starke Begrünung privater Freiräume erzielt werden kann. Die Grünflächenziffer ist ein gutes, quantitativ messbares Instrument dafür. Die aktuelle BNO sieht für die Oberstadt keine Grünflächenziffer vor.
- Zulässige Pflanzenarten: Anhand von Vorschriften zu den zulässigen Pflanzenarten, insbesondere den Ausschluss von Neophyten, kann ein Beitrag zur Biodiversitätsförderung geleistet werden.
- Ökologischer Ausgleich: Es wird empfohlen, ein Anteil an ökologisch wertvoll gestalteten Flächen von mind. 15% der jeweiligen Grundstücksfläche anzustreben.
- Umgebungsgestaltung: Die Einführung neuer oder die Anpassung bestehender Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (z. B. offenen Übergänge von privaten zu öffentlichen Freiräumen sowie zwischen privaten Freiräumen, zur Sicherung eines durchfliessenden Freiraumnetzes, Anordnung und Gestaltung von Parkplätzen, Terrainveränderungen, Einbezug von Wasserelementen, usw.) soll geprüft werden.
- Minimierung von Unterbauung: Es soll geprüft werden, inwiefern mit BNO-Vorschriften die Unterbauung von privaten Grundstücken vermieden oder eingeschränkt werden kann (z.B. Unterbauungsziffer, Erhöhung Grenzabstände für unterirdische Gebäudeteile, Vorschriften zur Sicherung von genügend Wurzelraum für Bäume usw.).
- Erhalt von städtebaulich prägenden Bäumen: Es soll geprüft werden, wie die im Masterplan als «prägender Baumbestand» identifizierten Bäume geschützt werden können, z.B. anhand deren Definition als Naturobjekte oder durch generelle Baumschutzvorschriften, die das Fällen dieser Bäume nur aufgrund von überwiegenden öffentlichen Interessen zulassen. Generell sollen beim Fällen von Bäumen angemessene Ersatzpflanzungen vorgesehen werden.
- Neupflanzungen: Mit der Einführung einer Baumpflanzpflicht kann eine substanzielle Verdichtung des Baumbestandes durch Neupflanzungen erzielt werden.

### Spezifische Themen

Für die Umsetzung der in Kapitel 3.3.4, *Private Parkierung* erläuterten Grundsätze wird von einem durchschnittlichen rechnerischen Bedarf gemäss VSS-Norm SN 640 281, von einem Parkfeld pro Wohnung ausgegangen. Darauf basierend sind für Wohnnutzungen 0 bis 40% des errechneten Bedarfs realisierbar, bei Arbeitsnutzungen 0 bis 20%. Diese Reduktionsfaktoren sollen in der BNO festgelegt werden. Bei der Planung von höheren Bauten soll im Rahmen des entsprechenden Planungsverfahrens eine zusätzliche Reduktion der Anzahl Parkplätze festgelegt werden.

Vorschriften zur  
Parkierung

Darüber hinaus beschreibt die BNO den Umgang mit Baudenkmälern und Inventarobjekten. Das Klösterli, die Demuth-Halle, der Bahnhof Oberstadt, das Restaurant Oberstadt und die Villa Oberstadtstrasse 9 sind Inventarobjekte, die von den Vertiefungsstudien und vom Masterplan für die Oberstadt als identitätsstiftend bezeichnet wurden (vgl. Kapitel 3.3.1, *Identitätsobjekte*). Entsprechend soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision deren

Umgang mit Bau-  
denkmälern und In-  
ventarobjekten

Schutzwürdigkeit abgeklärt werden. Für die Demuth-Halle wurde die Schutzwürdigkeit im Rahmen eines separaten Planungsverfahrens definiert. Der Umgang mit den Inventarobjekten, die rechtlich nicht unter Schutz gestellt sind, soll mit entsprechenden Vorschriften in der BNO definiert werden. Insbesondere wird empfohlen, bei Bauabsichten frühzeitig mit der zuständigen Abteilung Kontakt aufzunehmen.

Zu den Inhalten des Masterplans, welche eine räumliche, grundeigentümerverbindliche Festlegung bedürfen, gehören insbesondere die Quartierhöfe sowie die feinmaschige öffentliche Durchwegung durch die «innere Oberstadt». Zur Realisierung eines solchen öffentlichen Fusswegnetzes wird ein Landabtausch oder die Sicherung von Wegrechten durch Dienstbarkeiten empfohlen.

Landabtausch und  
Dienstbarkeiten

## 4.3 Weitere Umsetzungsaufgaben und -Projekte

Neben der Festlegung des gesetzlichen Rahmens wird empfohlen, seitens der Stadt Baden konkrete Projekte umzusetzen, mit denen die Transformation der Oberstadt initiiert werden kann. Diese betreffen insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Städtische Projekte als Impulsgeber für die Transformation

Das Sanierungsprojekt der Oberstadtstrasse mit der vorgesehenen Verschmälerung des Strassenquerschnittes und der Verkehrsberuhigung ist insofern wichtig, als dass dies erste Impulse für die Transformation der Oberstadt generieren kann. Dementsprechend soll sich die Stadt Baden dafür einsetzen, dass bei der Sanierung die Masterplanprinzipien, u.a. auch bzgl. Aussenraumgestaltung, berücksichtigt werden.

Sanierungsprojekt Oberstadtstrasse

Ein weiterer Impulsgeber für die Transformation der Oberstadt ist der Rückbau des Parkhauses Klösterli. Damit wird der Platz für die Gestaltung des zentralen Raumes zwischen dem Klösterli und dem Bahnhof Oberstadt geschaffen. Es wird empfohlen, die Gestaltung, Ausstattung, Bepflanzung und Bebauung dieses Raumes und die bauliche Entwicklung im Rahmen eines parzellenübergreifenden Planungsverfahrens zu definieren, welches von der Stadt anzugehen ist. Allenfalls kann der durch den Rückbau des Parkhauses entstehende Freiraum zwischenzeitlich für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Rückbau Parkhaus Klösterli und Planung des neuen, zentralen Raumes

Der Masterplan legt besonderen Wert auf die Freiraumgestaltung. Dazu gehört die Umgestaltung der Strassenräume, insbesondere der Quartierstrassen, durch die Stadt Baden. Diese Strassenumgestaltungen ermöglichen die Realisierung eines sicheren Fuss- und Velowegnetzes und die bessere Anbindung der Oberstadt an die angrenzenden Quartiere. Dazu gehört auch die Aufwertung der Passerelle über die Gleise.

Umgestaltung der Strassenräume

Die Mellingerstrasse sowie die Neuenhoferstrasse sind Kantonsstrassen, weshalb für deren Gestaltung der Kanton federführend zuständig ist. Der Masterplan bildet die Absichten der Stadt Baden für diese wichtige Strassen- und Freiräume ab. Die Stadt soll sich beim Kanton dafür einsetzen, dass im Rahmen der Planung diese Absichten in Abstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung berücksichtigt werden.

Absichten für die Mellingerstrasse und Neuenhoferstrasse beim Kanton einbringen

Mit der Verschmälerung der Oberstadtstrasse wird das Vorrücken der Gebäude östlich der Oberstadtstrasse und die Entstehung der Quartierhöfe und der öffentlichen Durchwegung gemäss den Masterplanprinzipien ermöglicht. Es wird empfohlen, die bestehenden Baulinien anzupassen. Auch auf die Gestaltung des zentralen Raumes zwischen dem Klösterli und des Bahnhofs Oberstadt sollen die Baulinien angepasst werden. Ebenfalls sollen mit Baulinien Freiräume wie z.B. die Quartierhöfe grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

Anpassung Baulinien

Auch sollen seitens Stadt die Planungen für die stadteigenen Parzellen initiiert werden. Dabei hat die Stadt eine wichtige Vorbildrolle bei der Umsetzung der Prinzipien des Masterplans. Grundlage dafür ist die Erarbeitung einer Strategie für die eigenen Liegenschaften.

Planungen auf stadteigenen Parzellen

Zudem wird empfohlen, die Masterplanprinzipien im Rahmen privater Planungen zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.1). Dies betrifft auch laufende Planungen, wie beispielsweise das Gestaltungsplanverfahren Zürcherstrasse. Mit diesem Gestaltungsplan sollen insbesondere die öffentliche Durchwegung, die stadträumliche Qualität der Aussenräume, die Begrünung und Entsigelung sowie ein differenziertes Wohnungsangebot sichergestellt werden.

Masterplanprinzipien bei laufenden privaten Planungen einfordern

Darüber hinaus sollen für die vorgesehene Entwicklung nötige Infrastrukturen sichergestellt werden. Insbesondere die Schulraumplanung soll auf die angestrebte Verdichtung abgestimmt werden.

Infrastrukturen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Entwicklung

## Anhang, resp. Beilagendokumente

A1, Schlussabgabe Vertiefungsstudie S2L Landschaftsarchitekten und Loe-  
liger Strub (Beilagendokument)

A2, Schlussabgabe Vertiefungsstudie Meier Leder Architekten, Uniola und  
Raum fürs Leben (Beilagendokument)

A3, Ergebnis der Partizipationsveranstaltungen (Zusammenfassung und  
Beilagendokument)

A4, Kurzfassung Klimaanalyse (Beilagendokument)

### **A3 Zusammenfassung Ergebnis Partizipationsveranstaltungen**

Am 31. August 2023 fand für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ein Informationsanlass zum Ergebnis der Vertiefungsstudien statt, welches grundsätzlich positiv aufgenommen wurde. Bezogen auf den Ländliweg wurden Bedenken geäussert, dass die Geschossigkeit und Dichte allfälliger Neubauten zu wenig Rücksicht auf die gegenüberliegenden Villen nehmen könnte. Auch wurde eine gewisse Skepsis darüber geäussert, ob die angedachten Querungen der Kantonstrasse realistisch sind. Positiv aufgenommen wurde die beabsichtigte Aufhebung des Parkhauses Klösterli und eine möglichst verkehrsfreie Oberstadtstrasse. Bezüglich eines möglichen Freiraums in der Mitte der inneren Oberstadt ergab sich keine bevorzugte Haltung. An der Veranstaltung nahmen rund 20 Personen teil.

Grundeigentü-  
merversammlung  
vom 31. August  
2023

An der Beteiligungsveranstaltung vom 31. Oktober 2023 setzten sich rund 40 Teilnehmende in 6 Gruppen mit dem Entwurf des Masterplans auseinander. Jede Gruppe konnte die für sie wichtigsten drei Punkte benennen. Zu Beginn der Veranstaltung wurde eine Mentimeterumfrage durchgeführt. Nur wenige der Workshopteilnehmer wohnen in der Oberstadt, dennoch hielten sich mehr als 30 Personen erst kürzlich in der Oberstadt auf. Als heute typische Begriffe für die Oberstadt wurden zentral, zentrumsnah, Bahnhof und Wohnquartier genannt, aber auch Verkehr, laut und urban. Mit Blick auf die Oberstadt in 10 Jahren kommt der Begriff «grün» dazu. Dies zeigt auf, dass die Freiraumentwicklung hochzugewichten ist.

Beteiligungsver-  
anstaltung vom 31.  
Okt. 2023



Abbildung 37 Öffentliche Beteiligungsveranstaltung vom 31. Oktober 2023 (Quelle: Ampio Partizipation GmbH, 2023)

Folgende Punkte haben sich aus den Gruppenarbeiten ergeben:

Diskussionen  
Gruppenarbeiten

- Anbindung zu Chrüzliberg verbessern auch aus Sicht Altstadtbewohner
- Anbindung zwischen Oberstadt und Ländliweg ist essenziell
- Funktioniert die flächige Querung der Mellingerstrasse?
- Treffpunkte im Quartier vorsehen (Innen- oder Aussenraum)
- Freiraum hinter Klösterli ist zielführend, gesellschaftlicher Treffpunkt
- Boulderhalle beibehalten
- Die Bebauungsvorstellung muss konkreter werden: Was ist die Vision und wie können die Eigentümer überzeugt werden?
- Freiraumvorstellung wenig definiert, Teilflächen besser differenzieren
- Stadt muss genügend Freiräume garantieren, Grünflächenziffer
- Zuwenig dicht, ambitionierter sein, höher bauen
- Bevölkerungspotenzial des Gebietes gut ausschöpfen
- Eigentümer weiter einbeziehen
- Stadt als Vorreiter und Impulsgeber
- Welche Strategie hat die Stadt für ihre eigenen Liegenschaften und wie spielt dies mit der Planung zusammen?