

Bericht, 20. März 2017 / Rev. 7. August 2017

**Baden ist.**

### Stadt Baden Entwicklungsplanung

Wladimir Gorko           Projektleitung

Rolf Wegmann           Projektsteuerung

### Arbeitsgruppe

Geri Müller               Stadtammann

Gabriela Barman       Planung und Bau

Stefan Eggmann       Finanzen

Monika Greber         Entwicklungsplanung

Michael Heiserholt    Entwicklungsplanung

Thomas Lütolf         Standortmarketing

Patrick Nöthiger      Kultur

Mario Geraets         Kinder Jugend Familie

Girod & Gründisch     Abbildungen

Salvatore Mazzotta     Recherchen, Grundlagen,

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Einleitung                                 | 5  |
| Anlass und Zielsetzung                     | 5  |
| Vom Leitbild zur Umsetzung                 | 5  |
| Projekt Stadtfunktionen (SF)               | 5  |
| Zusammenfassung                            | 8  |
| Prognosen – Reserven – Handlungsräume      | 9  |
| 1    Stadtfunktion WOHNEN                  | 11 |
| Fakten Demographie                         | 11 |
| 1.1  Stadtfunktion Wohnen, SWOT – Analyse  | 13 |
| 1.2  Demographische Prognose – Baden 2040  | 14 |
| 1.3  Thesen WOHNEN                         | 14 |
| 1.4  Einwohnerkapazitäten                  | 16 |
| Mehrbedarf aufgrund der Prognose           | 16 |
| 1.5  Szenarien der Entwicklung             | 17 |
| 2    Stadtfunktion Arbeiten                | 20 |
| Fakten Beschäftigte und Betriebe           | 20 |
| 2.1  SWOT-Analyse Arbeiten Arbeiten        | 22 |
| 2.2  Thesen Arbeiten                       | 23 |
| 2.3  Arbeiten – Baden 2040                 | 24 |
| 2.4  Zukunftsbranchen                      | 24 |
| 2.5  Wirtschaftswachstum und Raumbedarf    | 26 |
| 2.6  Handlungsfelder der Stadt             | 27 |
| 3    Stadtfunktion Begegnen                | 28 |
| Fakten Begegnen                            | 28 |
| 3.1  Aktuelle Situation                    | 31 |
| 3.2  SWOT-Analyse (Begegnen)               | 34 |
| 3.3  Thesen Begegnung                      | 35 |
| 3.4  Potential und Prognose                | 35 |
| 3.5  Handlungsfelder der öffentlichen Hand | 37 |
| 4    Fokus Raum                            | 39 |
| 4.1  Beispiel Meierhof                     | 39 |
| 4.2  Beispiel Vorstadt                     | 40 |



# Einleitung

## Anlass und Zielsetzung

2014 beschloss der Einwohnerrat Baden das neue Planungsleitbild Baden 2026<sup>1</sup>.

Im ersten Satz des Zukunftsbildes wird ein unverkennbares Bild der Stadt in unmittelbarer Zukunft gezeichnet; *Baden ist eine attraktive Stadt im Ost-Aargau, ein **bevorzugter Wohnort**, ein **Wirtschaftszentrum** und eine **vielfältige Kultur- und Bildungsstadt***. Demnach wird Baden nicht nur grösser, urbaner, vielfältiger und im Einklang mit der Natur insgesamt nachhaltiger, sondern sie will auch **Regionalstadt** sein.

In Anlehnung an das Zukunftsbild wurden fünf Herausforderungen - *Gesellschaftlicher Zusammenhalt, Infrastruktur, Stadtidentität, Umwelt und Raum sowie Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit* - mit jeweils mehreren Handlungsfeldern formuliert. Letztere weisen eine unterschiedliche Tiefe, von Ideen bis zu konkret formulierten Massnahmen auf. Sie sind die wichtigsten Richtlinien der Stadtentwicklung für die laufende und die zwei folgenden Legislaturperioden.

Baden 2026 geht bezüglich den vier Kapitalstöcken der Stadt "Human-, Sozial, Real- und Naturkapital", von einer nachhaltigen und dynamischen Entwicklung der Stadt aus. Die Grundlagen der Zukunftsannahmen sind im "Planungsbericht 2014" zusammengefasst<sup>2</sup>.

## Vom Leitbild zur Umsetzung

Ein wichtiges Instrument, um die Leitbildvisionen in die Realität zu übersetzen, ist nach wie vor die kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die Badener BNO stammt in groben Zügen aus dem Jahr 1995. Zuletzt wurde sie 2012/2013 einer umfassenden Teilrevision unterzogen. Mit der heutigen BNO können die Herausforderungen der Zukunft nicht bewältigt werden. Darum wird ab 2018/2019 mit einer Gesamtrevision der BNO gestartet. Zu deren Vorbereitung werden in zwei Projekten Stadtfunktionen (SF) und Raumentwicklungskonzept (REK) die Optionen der Badener Stadtentwicklung aus unterschiedlicher Optik ausgelotet. Beide Projekte übersetzen die abstrakten Postulate des Planungsleitbildes auf die praktische Ebene der Planungsinstrumente und sollen fundierte Grundlagen für Entscheidungen im Vorfeld der Gesamtrevision der BNO liefern.

## Projekt Stadtfunktionen (SF)

Die drei Begriffe im Zukunftsbild des Planungsleitbildes Baden 2026 "bevorzugter Wohnort, Wirtschaftszentrum und Kultur- und Bildungsstadt" sind stellvertretend für die drei Hauptfunktionen **Wohnen**, **Arbeiten** und **Begegnen**.

---

<sup>1</sup> "Planungsleitbild Baden 2026", beschlossen durch den Einwohnerrat der Stadt Baden am 25. März 2014.

<sup>2</sup> "Planungsbericht Baden 2014", Baden 2014.

**Ziel des Projektes** Während das REK in einem direkten Bezug zu Raum und Stadtstruktur steht, werden im Projekt SF die drei elementaren Funktionen der Stadt Wohnen, Arbeiten und Begegnen auf ihre Rahmenbedingungen, Voraussetzungen und Zusammenhänge beleuchtet, d.h. die Vorgaben des Leitbildes in den Kontext zu den aktuellen Entwicklungstendenzen, Prognosen und der lokalen Situation gestellt und geprüft.

**Zum Vorgehen:** Die Stadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Begegnen werden erläutert.

- Sie werden soweit möglich statistisch (ab 2005) erfasst und die Veränderungen quantitativ und qualitativ beurteilt.
- Die Grundlage für den Ausblick in die Zukunft lieferten Studien der Statistik Aargau<sup>3</sup> und des Bundesamtes für Raumentwicklung<sup>4</sup>.
- Die Funktionen wurden an vier verwaltungsinternen Workshops diskutiert.
- Der Austausch zwischen den beiden Projekten SF und REK Es fand laufend, im Rahmen der Projektteamsitzungen statt.
- Um eine Aussensicht zu erhalten fand am 15. September 2016 ein moderierter Workshop mit externen Fachpersonen statt.

Das Projekt SF wurde vorwiegend mit internen Fachkräften bearbeitet.

**Projektperimeter, Rahmenbedingungen** Grundsätzlich bewegt sich das Projekt in den politischen Stadtgrenzen. Sie setzen jedoch für die Betrachtung der drei Funktionen, besonders im traditionell weit vernetzten Baden, ein sehr enges Korsett. Daran halten sich die zahlreiche Aktivitäten und Beziehungen in der Stadt nicht. Dies illustrieren folgenden Tatsachen:

**Wohnen** Bis zu 3'500 Personen wechseln jedes Jahr in Baden den Wohnsitz. Rund 65% der Badener Erwerbstätigen, d.h. Personen mit Wohnsitz in Baden, pendeln täglich aus der Stadt.

**Arbeiten** 85% der Beschäftigten in der Stadt sind Zupendler. Die lokale Wirtschaft ist international vernetzt und auf den Export orientiert. Fast 35% der Beschäftigten arbeiten für ein internationales Unternehmen (ABB, GP, Oracle etc.).

**Begegnen** Für den Einkaufsort und die Kulturinstitute gilt vereinfacht die 60 zu 40- Regel, d.h. rund 60% der Kundinnen, Kunden bzw. Besucherinnen, Besucher, kommen von auswärts.

Die Thematik der Regionalstadt wirkt bei allen Themen im Hintergrund mit. Gegenwärtig bildet Baden mit den umliegenden Gemeinden (MS-Region<sup>5</sup>) eine Agglomeration.

---

<sup>3</sup> "Bevölkerungsprognose 2013", Statistik Aargau, Aarau 2014

<sup>4</sup> "Räumliche Entwicklung der Arbeitsplätze in der Schweiz, Entwicklung und Szenarien bis 2040", Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2016

<sup>5</sup> Zur MS-Region Baden gehören die Gemeinden Baden, Birmenstorf, Ennetbaden, Ehrendingen, Fislisbach, Freienwil, Gebenstorf, Kilwangen, Neuenhof, Obersiggenthal, Spreitenbach, Turgi, Untersiggenthal, Wettingen, Würenlingen und Würenlos

Die politischen Grenzen zusammen mit einem praktisch abgeschlossenen Siedlungsgebiet beschränken die Entwicklungsoptionen in Bezug auf die Stadtfunktionen. Parameter wie Pendlerströme, sozial-berufliche Struktur der Bevölkerung, Wohnungsbau oder Kulturförderung sind aus regionaler Perspektive zu beurteilen. Was aus der kommunalen Sicht fraglich scheint, entschärft sich aus der regionalen Optik. Künftig wird die Lösung von Aufgaben der Stadtentwicklung einen erweiterten Betrachtungs- und Handlungshorizont erfordern, was heute nur ansatzweise praktiziert wird.

Weiter gilt es, auf die aktuellen Trends wie die Digitalisierung oder die Neue Arbeitswelt einzugehen.

- **Digitalisierung** Computer übernehmen Aufgaben, von denen wir früher gedacht haben, dass nur ein Mensch diese erfüllen kann. Dies verändert das Arbeiten aber auch das Begegnen. Physische Kommunikationsräume wie Strassen und Plätze bekommen eine andere Bedeutung oder erhalten neue Funktionen. Konsum/Einkauf, Freizeit, Kultur und andere Aktivitäten finden vermehrt auch in virtuellen Kommunikationsräumen statt.
- **Gesellschaftlicher Umbruch** Die Arbeit verliert ihren Stellenwert, der Wirkungskreis des Individuums nimmt zu, was zu mehr Mobilität führt. Gleichzeitig nimmt der Trend zur Teilzeitarbeit zu, was sich im Verhältnis der Beschäftigten (realen Personen) zu den sog. Vollzeitäquivalenten (statistische Einheit) widerspiegelt. Aktuell liegt der Wert bei 1.25 zu 1. Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme der Teilzeitarbeit aus.

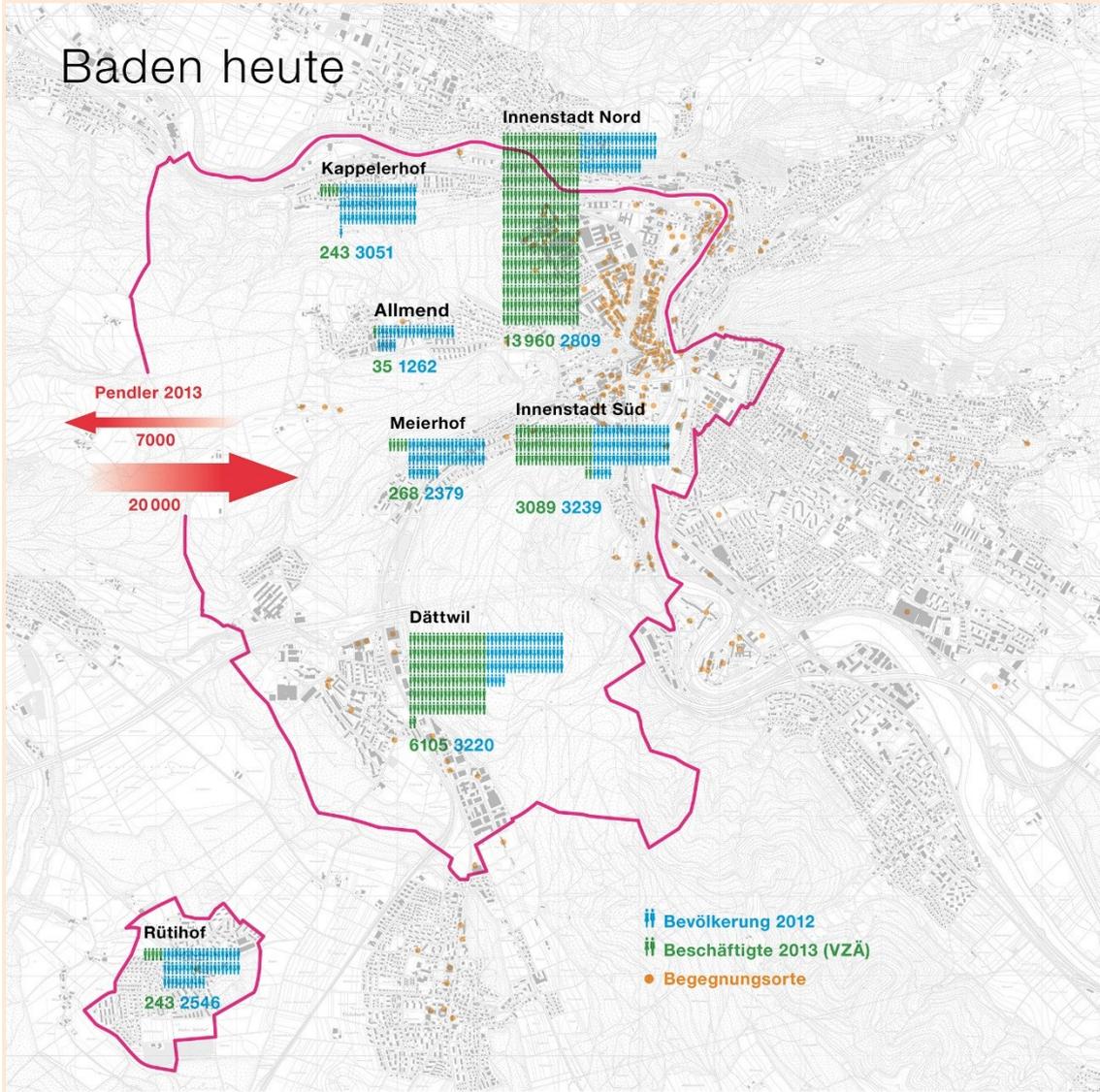
Beide Phänomene wirken bereits und werden sich im städtischen Raum zusehends bemerkbar machen.

## Zusammenfassung

Baden blickt auf eine in jeder Hinsicht positive Entwicklung in den letzten 10 Jahren zurück. Die Stadt ist ein gefragter Wohnort und ein wichtiges Wirtschaftszentrum des Kantons. Das soziale und kulturelle Leben der Stadt findet weit über die Stadtgrenzen hinaus Beachtung. Gemäss Planungsleitbild Baden 2026 soll die Stadt in ihrer Rolle als Wohn- und Arbeitsort sowie als Ort der Begegnung gestärkt und noch attraktiver werden. Diese Zielsetzung deckt sich mit den demographischen und ökonomischen Prognosen.

Diese Entwicklung in engen räumlichen Grenzen zu ermöglichen, ist die Herausforderung der Zukunft.

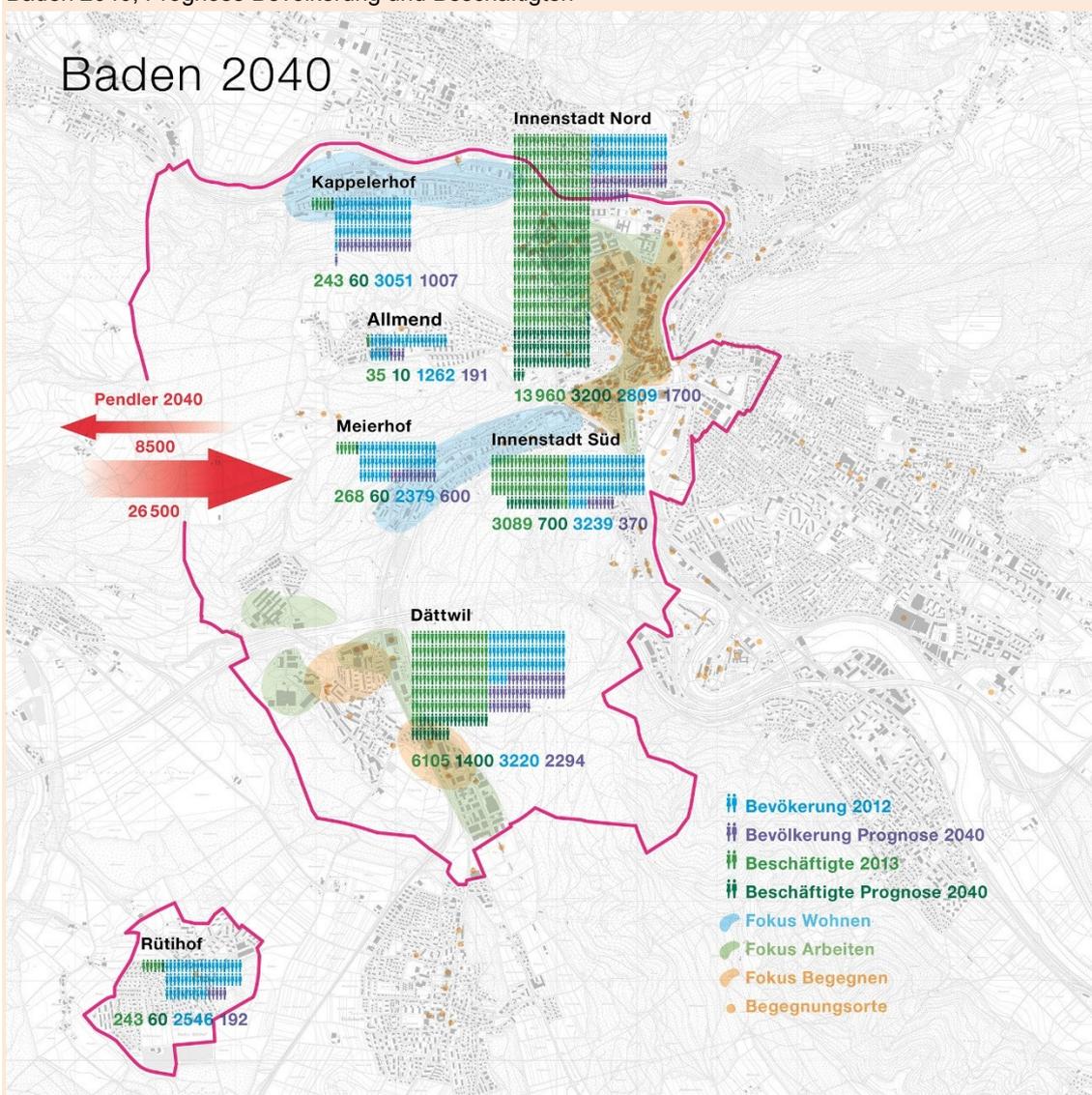
Baden heute, Bevölkerungsentwicklung 2005-2012, Anzahl der Beschäftigten (2013) in den Quartieren



## Prognosen – Reserven – Handlungsräume

**Prognosen** Bis 2040 wird in Baden<sup>6</sup> eine Zunahme der Beschäftigten<sup>7</sup> zwischen 4'800 bis 7'900 auf gesamthaft ca. 31'500 VZÄ prognostiziert. Für den gleichen Zeitabschnitt geht die Bevölkerungsprognose<sup>8</sup> von einem Wachstum um 34.2% bzw. 6'334 Einw. auf 24'840 Einw. aus. Das prognostizierte Wachstum ist die Voraussetzung dafür, dass die Ziele von Baden 2026 erreicht werden können und Baden seine Rolle als Regionalstadt wahrnehmen kann.

Baden 2040; Prognose Bevölkerung und Beschäftigten<sup>9</sup>



<sup>6</sup> "Räumliche Entwicklung der Arbeitsplätze in der Schweiz, Entwicklung und Szenarien bis 2040", Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2016. Für die Ermittlung der Entwicklung der Beschäftigte in Baden wurden entgegen der Klassifikation im Bericht, wo Baden als "Mittelzentrum" bezeichnet wurde, die Szenarien für ein "Nebenzentrum des Grosszentrums" ermittelt.

<sup>7</sup> In Vollzeitäquivalenten (VZÄ), 1 VZÄ=1.25 Beschäftigten (2014). 31'500 VZÄ ergeben bis zu 39'000 Beschäftigte.

<sup>8</sup> Bevölkerungsprognose 2013, Statistik Aargau. Detaillierte Darstellung im Erläuterungsbericht zur "Richtplananpassung Siedlungsgebiet", Departement Bau, Verkehr und Umwelt. 2014

<sup>9</sup> Verteilung der Bevölkerung gemäss Szenario "Ausgleich" (s. Kap.1.5). Beschäftigte sind entsprechend der Anteilen 2008 verteilt.

**Reserven** Die vorhandenen Reserven in den Bauzonen zusammen mit Arealen mit Entwicklungsricht- bzw. Gestaltungsplänen<sup>10</sup>, können rund 2/3 des prognostizierten Wachstums (Bevölkerung, Beschäftigte) aufnehmen. Sie sind ungleichmässig auf die Stadtquartiere verteilt. Zwei Quartiere, Meier- und Kappelerhof, haben aufgrund der geltenden Rahmenbedingungen (Stand der Erschliessung) kaum bzw. begrenzte Reserven und dadurch beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.

**Handlungsbedarf** Werden die Prognosen mit den vorhandenen Reserven verglichen, zeigt sich, wo der Handlungsbedarf besteht. Nämlich in der Abstimmung der Ziele mit den Ressourcen und dem Vorgehen.

**Szenarien** Für die Stadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Begegnen zeichnen sich zwei Grundszenarien ab, welche auch Vorgehensweisen sind:

- **Trend** bedeutet die Fortsetzung der Stadtentwicklung im bisherigen Rahmen mit örtlichen Korrekturen. Dies wird zu einer raschen Ausschöpfung der ausgewiesenen Reserven und starken Konzentrationen primär in der Innerstadt führen. Das verschärft die Konkurrenz zwischen den Nutzungen und kann zu Verdrängungen führen und damit zum Verlust von Standortvorteilen. Die Disparitäten zwischen den Stadtquartieren würden zunehmen. Das Szenario Trend erfordert ein Engagement der öffentlichen Hand primär im Marketing, Koordination und Management.
- **Ausgleich** setzt auf eine Anbindung und Entwicklung der zentrumsnahen Quartiere (Vorstadt, Meierhof, Limmat Rechts, Kappelerhof) an die Innenstadt und auf die Förderung eines Sub-Zentrums Dättwil. Der Ausgleich erfordert ein stärkeres und frühzeitiges Engagement der Stadt. Zuerst bei der Formulierung der Ziele, der Gestaltung der Rahmenbedingungen und der Initiierung bzw. Begleitung der Umsetzung.

**Spielräume und Instrumente** Um die Stadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Begegnen, unter dem erwarteten Wachstumsdruck zu fördern und aufeinander abzustimmen, sind vertiefte Vorstellungen zu den potenziellen Entwicklungsorten erforderlich. Zwischen den Zielen von Baden 2026 und der täglichen Praxis (BNO) klafft eine Lücke. Die Erfahrung von Entwicklungsrichtplänen (Baden Nord, Bäder, Galgenbuck) zeigt, dass eine rechtzeitige Formulierung der Ziele mit qualitativen und quantitativen Vorgabe, der Entwicklung förderlich ist.

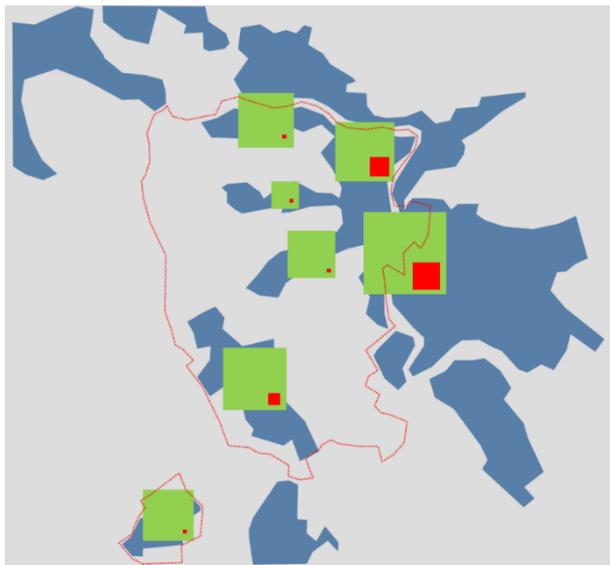
Der Umsetzung stehen verschiedene Instrumente der Raumplanung zur Verfügung. Es gilt im Folgenden, Vorstellungen und Konzepte zu entwickeln (Potentialanalysen, räumliche Konzepte und Verdichtungsstrategien) um die Konzentration der Innenentwicklung am richtigen Ort zu planen. Dabei sind Bestand, Bautypologien, Erschliessung und Versorgung, Freiräume und öffentliche Einrichtungen, Sozialverträglichkeit, Partizipation und die Zeitachse zu berücksichtigen.

Die Stadtfunktion Begegnen nimmt eine Sonderrolle ein. Hier sind es vor allem Instrumente des Stadtmarketings und der Kulturförderung sowie partizipative Prozesse zur Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes, welche es zielführend einzusetzen gilt. Darum ist eine frühe Abstimmung zwischen Raumentwicklung und Standortmarketing/Tourismus bzw. Kultur/Kulturförderung wichtig.

---

<sup>10</sup> Reserven in den Bauzonen gemäss "Stand der Erschliessung 2015", Kanton Aargau. Entwicklungsricht- bzw. Gestaltungsplänen Areale, Schätzung der Entwicklungsplanung 2017.

# 1 Stadtfunktion WOHNEN



## Fakten Demographie

- Am 31. Dezember 2015 wohnten in Baden 18'523<sup>11</sup> Personen, 50,9% Männer und 49,1% Frauen. Das sind 2'496 Personen mehr (+15.1%) als 2005.
- Badenerinnen, Badener sind mehrheitlich gut ausgebildet, beruflich aktiv und oft in höheren Stellen tätig. Sie verfügen über eine überdurchschnittliche Kaufkraft und pflegen einen individualisierten Lebensstil.
- Die Altersgruppen der 20-34 (25.2%) und 35-49 (23.6%) -jährigen umfassen zusammen rund die Hälfte der Stadtbevölkerung. 39.1% der Haushalte in Baden sind 1-Personen-Haushalte.

## Fakten Wohnen und Finanzen

- Die Bedeutung der natürlichen Personen bei den Steuereinnahmen nimmt kontinuierlich zu. 2012 erbrachten 400 Steuerpflichtigen (3%) rund 27% der Steuereinnahmen der natürlichen Personen.
- Die zwei höchsten Einkommensklassen wuchsen seit 2008 um 32% bzw. 37%. 2012 gehörten 780 Steuerpflichtige (+212) der obersten Einkommensstufe (ab CHF 150'000) an.
- Die Gruppe der Steuerpflichtigen mit einem Reinvermögen zwischen 200'000-499'999 CHF nahm seit 2005 um 19.9 % zu (Kanton 5.8%, Region 10.1%).

---

<sup>11</sup> Stadtbüro, Baden

### Fakten Bauen, Markt & Wohnungsbau

- Zwischen 2000 und 2013 wurden in Baden jährlich rund CHF 10'200 pro Einw. investiert. Das sind insgesamt CHF 2'430 Mio. Das Baugeschehen ist zu über ¾ durch private Akteure bestimmt.
- Nach 2005 wurden in Baden jährlich durchschnittlich 136 Wohnungen gebaut. Der Bestand nahm bis 2014 um 14% auf 9'950 Wohnungen zu.
- Baden verfügt über 275 stadteigene Wohnungen.
- 2010 wurde die Wohnbaustrategie 2010 beschlossen. Seit 2012 ist die stadteigene Wohnbaustiftung (Eigenkapital CHF 10 Mio.) aktiv.
- In der Region sind 17 gemeinnützige Wohnbauträger tätig. Sie besitzen rund 4% des Wohnungsbestandes (2014). Im Kanton Aargau spielen sie eine untergeordnete Rolle mit steigender Tendenz nach 2000.
- Die Gemeinden der Region verfolgen nur begrenzt eine gezielte Wohnbaupolitik.

### Fakten Landreserven und Bevölkerungskapazitäten

- Die Innenstadt Nord und Süd absorbierten seit 2005 über 55% der Bevölkerungszunahme. Die Innenstadt Nord wuchs stärker als Allmend, Kappelerhof, Meierhof und Rütihof zusammen.
- Das Wachstum in den Quartieren Meier- und vor allem Kappelerhof ist unterdurchschnittlich.
- Dättwil als "unvollendete Stadt" nimmt eine Sonderstellung ein.
- Die verfügbaren Kapazitätsreserven in den bestehenden Wohn- und Mischzonen liegen gemäss Stand der Erschliessung<sup>12</sup> bei rund 300 Personen. Im Quartier Meierhof sind keine Bevölkerungskapazitäten ausgewiesen.
- Die Kapazität der Areale mit Sondernutzungsplanungen (SNP) beträgt rund 900 Personen. In den Gebieten mit Entwicklungsrichtplan (ERP) Baden Nord (Innenstadt Nord) und Galgenbuck (Dättwil) bestehen Reserven für insgesamt rund 3000 Personen.
- Das Siedlungsgebiet der Stadt Baden kann in den heutigen politischen Grenzen nicht erweitert werden.

---

<sup>12</sup> Stand der Erschliessung 2015, Kanton Aargau

1.1 Stadtfunktion Wohnen, SWOT – Analyse

| <b>HUMANKAPITAL</b>  |   |
|--|---|
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen:</b>   |
| Kontinuierliches Wachstum                                    | Ungleichheiten der Quartiere: Innenstadt versus Meierhof      |
| Dominanz der beruflich Aktiven (20-65J)                      | Individualisierung (1P-Haushalt)                              |
| Leicht gebremste Alterung                                    | Kinder, Jugendliche untervertreten                            |
| Statushoch, gut ausgebildet                                  | Hohe Ansprüche (Konsum u.a. Fläche)                           |
| Einkommen/Vermögen überdurchschnittlich, hohe Kaufkraft      |   |
|  |   |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>  |
| Pendler als zugewandertes Humankapital                       | Hohe Wanderungsrate, sog von Limmattal (Zürich)               |
| Städtische, aufgeschlossene Gesellschaft                     | Verdrängungstendenzen   |
|  | Generationslücke  |
|  |   |
| <b>SOZIALKAPITAL</b>   |   |
| <b>Stärken/</b>  | <b>Schwächen</b>  |
| Image der Stadt  | Individualisierung  |
| Sozial differenzierte Quartiere                              | Veränderte Identifikation mit der Stadt                       |
| Aktive Quartiervereine                                       | Begrenzte Wirkung, daher Legitimation fraglich                |
| Öffentliche Angebote; KJF, Kultur                            |   |
|  |   |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>  |
| Vielfalt der Einwohnerinnen und Einwohner                    | Widerstand gegen Veränderungen (Verdichtung), Status quo      |
|  | Sinkende Bereitschaft für Engagement und Mitwirkung           |
|  | Abnehmende Identifikation mit der Stadt                       |
|  | Soziale Entmischung von Stadt und Region                      |
| Region und Lage in Kt. Aargau (Politik)                      | Enge politische/administrative Grenzen                        |
|  | Regulierungstendenzen   |
|  |   |
| <b>NATURKAPITAL</b>  |   |
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>  |
| Landschaft und Umgebung                                      | Landreserven, das Siedlungsgebiet kann nicht erweitert werden |
| Differenzierte Stadtquartiere (unterschiedliche Wohnlagen)   | Freiflächen im Siedlungsgebiet                                |
| Heisse Quellen   |   |
|  |   |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>  |
| Gesundheit und Wohlbefinden                                  | Verdichtung erschwert möglich                                 |
|  |   |
| <b>REALKAPITAL</b>   |   |
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>  |
| Wohnungsbau; Abschwächung nach 2012                          | Struktur des Angebotes; Kleinwohn. Grundrisse, Ausstattung    |
| Überdurchschnittliche Investitionen (private u. öffentliche) | Unterhalts- und Renovationsbedarf (Meierhof; Kappelerhof)     |
| Investitionen ins Wohnumfeld                                 | Hohe Preise für Miete und Eigentum                            |
|  | Abschwächung der Investitionen                                |
| Wohnbaustrategie (Instrument)                                | kommunaler Wohnbestand (klein)                                |
| Wohnbaustiftung (Massnahme)                                  | Bestand Genossenschaften (klein)                              |
|  | Wohnbaustrategie beeinflusst Wohnangebot nur punktuell        |
|  |   |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>  |
| Nachfrage nach Wohnraum in Baden                             | Hohes Mittelbedarf bei unsicheren Einnahmen                   |
| Hohe Investitionsbereitschaft (Private)                      | Kluft zwischen Nachfrage und Angebot, steigende Preise        |
|  | Investitionsbedarf in Entwicklungsgebieten (Galgenbuck)       |
|  | Konzentration in engem Perimeter                              |
|  | Steigender Flächenkonsum                                      |
|  | Erwerb von Liegenschaften kapitalintensiv....                 |
|  | Wohnbaupolitik ist Kapital/Knowhow intensiv und risikoreich   |
|  | Anschluss an die Region, Kanton, Zürich (Mobilität)           |
|  | Abfluss in die Region (Nachbargemeinden)                      |

## 1.2 Demographische Prognose – Baden 2040

Die Prognose für Baden von 2012 bis 2040 geht von einem Bevölkerungswachstum von 34.2% aus, d.s. rund 6'334 Personen. Die Gesamtbevölkerung wird auf 24'840 Personen anwachsen. Für die Gesamte MS-Region wird eine Bevölkerungszunahme um 37.1% angenommen. Demzufolge werden die Gemeinden rund um das Zentrum mit Baden und Wettingen stärker wachsen (+44%). Für den Kanton Aargau wird eine Bevölkerungszunahme von 30% prognostiziert.

Bei der Altersverteilung der Bevölkerung wird bis 2035 gegenüber 2010 eine Zunahme der unter 20-jährigen um über 13% auf 3'500 Personen (+741) prognostiziert. In der Altersgruppe der 65- bis 79-jährigen wird eine Zunahme von +74% auf 3'419 Personen (+ 1'458) und bei den über 79-Jährigen einen noch grösseren Zuwachs von +169% auf 1'951 (+ 1'227) erwartet. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Baden wird künftig ca. 22% ausmachen.

Bevölkerungsprognose 2013 für Baden, MS-Region, Bezirk und Kanton<sup>13</sup>

|                 | Bevölkerung   |               | Wachstum     |              |
|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                 | 2012          | 2040          | absolut      | %            |
| Kanton Aargau   | 627'893       | 816'000       | 188'107      | 30.0%        |
| Bezirk Baden    | 134'916       | 180'530       | 45'614       | 33.8%        |
| MS-Region Baden | 109'629       | 150'280       | 40'651       | 37.1%        |
| <b>Baden</b>    | <b>18'506</b> | <b>24'840</b> | <b>6'334</b> | <b>34.2%</b> |

Um die prognostizierte Zunahme der Wohnbevölkerung zu ermöglichen, wären bis zu 4000 neue Wohnungen (inkl. Bestanderneuerung bzw. Ersatzwohnungen) erforderlich.

**Studie 2011<sup>14</sup>:** Es ist anzunehmen, dass die Individualisierung weiter fortschreiten und der Anteil gut ausgebildeter und statushöherer Personen in der Stadt Baden zunehmen wird. Der Anteil Singlehaushalte dürfte insbesondere auf Kosten der Familienhaushalte stark zunehmen und im Falle steigender Wohnungspreise wird eine Abwanderung von statistiefern Haushalten in umliegende Gemeinden erfolgen.

## 1.3 Thesen WOHNEN

Zunehmende Ausdifferenzierung unter den Badener Stadtquartieren.

- Urbane, dynamische Innenstadt, wo neben 7'500 Einwohnenden noch fast 20'000 Beschäftigte täglich verkehren.
- Zentrumsnahe, strukturell schwächere Quartiere wie Meier- und Kappelerhof und reine Wohnquartiere wie Allmend und Rütihof. Das Entwicklungspotential im Meier- und Kappelerhof ist ohne wesentliche strukturelle Veränderungen gering.
- Mit der Überbauung Galgenbuck bekommt das Wohnen in Dättwil einen neuen Stellenwert.

<sup>13</sup> Statistik Aargau

<sup>14</sup> "Prognosen der Auswirkungen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf die Stadt und Region Baden", Raumdaten GmbH Zürich, 2011 im Auftrag der Entwicklungsplanung.

Baden ist auf den Zuzug von gut ausgebildeten, einkommensstarken, statushöheren Personen/Haushalten angewiesen. Dadurch können die Steuereinnahmen stabilisiert und die Leistungsfähigkeit der Stadt gesichert werden.

→ Gute Steuerzahler in der Stadt behalten und neue für die Stadt gewinnen.

Baden betreibt eine aktive Wohnbaupolitik.

→ Private Bauträger für kostengünstiges Wohnen gewinnen.

→ Diversifizierung der Angebote wie Belvedere und Brisgi.

→ Abgabe von stadteigenem Land (auch OBG) im Baurecht, grundsätzlich eingebunden in mit der Stadtentwicklung abgestimmte Konzepte.

→ Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften in und ausserhalb von Baden (Nachbargemeinden) prüfen, was Kapital und Knowhow erfordert.

Der Wohnungsbau ist auf private Bauträger angewiesen. Sie werden, auch bei wachsender Bedeutung der gemeinnützigen Bauträger, eine entscheidende Rolle spielen müssen.

→ Gesetzliche Möglichkeiten und planerische Voraussetzungen (Entwicklungsrichtpläne, BNO, SNP etc.) für alle Bauträger schaffen.

Die Wohnbaustrategie 2010 wirkt über die Wohnbaustiftung hinaus und ist Grundlage für die Entwicklung des stadteigenen und des ortsbürgerlichen Immobilienportfolios.

→ Die Wohnbaustrategie trägt u.a. mit der Wohnbaustiftung zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und zur sozialen Durchmischung bei.

Die Ortsbürgergemeinde Baden wird stärker in die Stadtentwicklung einbezogen. Sie setzt ihre Landreserven bzw. Wohnungsbestände primär ein:

→ zur Förderung der Leistungsfähigkeit der Stadt

→ wo zweckmässig zusammen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern

Wachstum dort, wo die Infrastruktur bereits besteht. Den Trend zur Innenstadt nutzen und fortsetzen und gleichzeitig:

→ Der Konzentration in der Innenstadt durch den Einbezug von zentrumsnahen Stadtteilen Meier- und Kappelerhof begegnen. Beide Quartiere weisen unterschiedliche Lagequalitäten auf und können zur Diversifizierung des Wohnangebotes beitragen.

→ Die Vorstadt tendiert zum Zentrum und ist in den Zentrumsperimeter einzubeziehen. Die Auswirkungen einer allfälligen Verlängerung der Limmattalbahn nach Baden gilt es zu beachten, insbesondere im Quartier Limmat Rechts.

→ Innerstädtische Entwicklung in Dättwil fördern.

Im Siedlungsgebiet besteht ein Defizit an urbanen Freiräumen für Aufenthalt, Erholung und Freizeit. Sie werden mit zunehmender Verdichtung vermehrt beansprucht. Freiräume sind im Gleichschritt mit der baulichen Verdichtung zu entwickeln.

→ Abstimmung von Freiraumplanung und Innenentwicklung

→ Netz von öffentlichen (städtischen) Aussenräumen

→ Private Frei- und Aufenthaltsräume einfordern und unterstützen

## 1.4 Einwohnerkapazitäten

Die Entwicklung von Baden als Wohnstadt lässt einige Optionen zu. Diese wiederum sind von mehreren quantitativen und qualitativen Faktoren abhängig. Eine entscheidende Rolle spielen die Raumreserven, seien es vorhandene oder potentielle. Letztere können oder müssen erst durch geeignete Massnahmen aktiviert werden (z.B. Hochhauskonzept, Sondernutzungspläne, Vorschriften zur Belegungsdichte etc.).

Übersicht der Bevölkerungskapazitäten (Zahlen abgerundet)<sup>15</sup>

|  |                 |             |
|--|-----------------|-------------|
| Wohnzonen gem. Stand der Erschliessung 2015    |                 | 300         |
| ERP Baden Nord <sup>16</sup>                   | Innerstadt Nord | 830         |
| ERP Galgenbuck                                 | Dättwil         | 2100        |
| <b>Zwischentotal 1</b>                         |                 | <b>3230</b> |
| Kapazitäten in den Arealen mit Gestaltungsplan |                 |             |
| Brisgi   | Kappelerhof     | 450         |
| Belvedere                                      | Allmend         | 80          |
| Brauerei Müller                                | Innenstadt Nord | 300         |
| Merker   | Innenstadt Nord | 80          |
| <b>Zwischentotal 2</b>                         |                 | <b>910</b>  |
| <b>Zusammen Einwohnerkapazität</b>             |                 | <b>4140</b> |

Die ausgewiesenen Einwohnerkapazitäten befinden sich zur Hälfte in Dättwil (2100 Personen) und zu fast einem Drittel in der Innerstadt Nord (1200 Personen), d.h. beide Quartiere werden über 50% des prognostizierten Bevölkerungswachstums übernehmen können. Der Kappelerhof hat dank dem Areal Brisgi noch Kapazität für zusätzlich rund 500 Einwohner und Einwohnerinnen, Rütihof für rund 115 und die Innerstadt-Süd für rund 20.

Keine Kapazitäten sind gemäss Erschliessungsstand 2016 im Quartier Meierhof vorhanden.

### Mehrbedarf aufgrund der Prognose

Die ausgewiesenen Reserven decken rund 2/3 (rund 4100 Personen) des prognostizierten Bevölkerungswachstums von rund 6300 Personen ab. Es fehlt noch Kapazität für rund 2200 Personen (1/3 der Prognose). Sie stellen den "Verdichtungsbedarf" in Baden dar und gehen mit strukturellen Veränderungen einher.

### Handlungsoptionen

Verdichten 1: Erhöhung der Ausnutzung, gezielte Verdichtung durch Sondernutzungspläne an bestimmten Entwicklungsorten (diese sind noch zu definieren).

Verdichten 2: Versteckte Reserven in den Quartieren aktivieren. Badener Wohnzonen weisen eine geringe Einwohnerdichte pro ha auf. Das gilt vor allem für die zwei

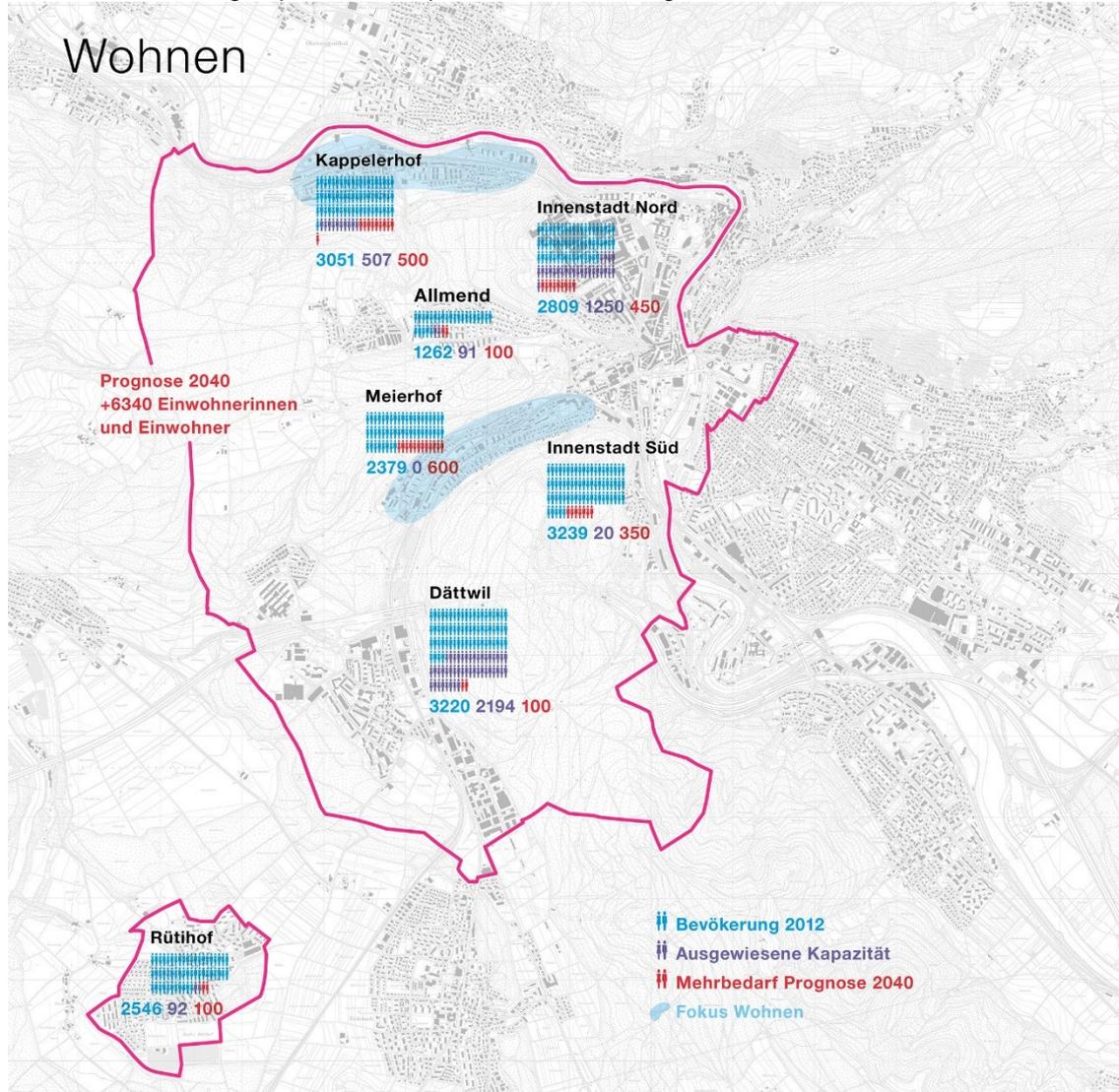
<sup>15</sup> Quellen: Stand der Erschliessung 2015, Entwicklungsrichtpläne und Gestaltungspläne, Auswertung EP, 2017.

<sup>16</sup> Ende 2016 wohnen in der IN-Zone 627 Personen. Damit reduziert sich die ursprüngliche Einwohnerkapazität von 770 Personen auf rund 150 Personen.

zentrumnahen Quartiere Meierhof und Kappelerhof. Der Meierhof trägt seit mehreren Jahren kaum zum Wachstum der Stadtbevölkerung bei.

Verdichten 3: Die Einwohnerdichte in den Wohnzonen (Einw./ha) durch die Belegung pro Wohnung steigern. Würde die durchschnittliche Wohnungsbelegung auf mind. 2.1 Personen (heute 1.9) steigen, könnte Wohnraum für rund 1500 Personen gewonnen werden.

Wohnen; Bevölkerungskapazitäten und postulierte Bevölkerungswachstum



### 1.5 Szenarien der Entwicklung

Werden durch das Wachstum primär die ausgewiesenen Einwohnerkapazitäten (s. Tabelle Seite 18, schwarze Zahlen) ausgeschöpft, wird die Bevölkerung fast ausschliesslich in Dättwil (53% Wachstumsanteil) und in der Innenstadt (30% Wachstumsanteil) zunehmen.

Der Kappelerhof trägt dank dem Brisgi zum Bevölkerungswachstum bei. Auch Rütihof und die Allmend werden leicht wachsen (+ je 100 Personen), der Meierhof stagniert.

Der Kappelerhof und insbesondere der Meierhof werden noch stärker von der Stadtentwicklung abgehängt, was für beide Quartiere und für die Gesamtstadt ungünstig wäre.

Der prognostizierte „Mehrbedarf“ von rund 2200 Personen (rote Zahlen) gibt die Chance für eine aktive Einflussnahme und eine Korrektur des Entwicklungstrends.

Einwohnerkapazität der Stadtquartiere und Verteilung des prognostizierten Mehrbedarfes

| 2012 <sup>17</sup> |               | Ausgewiesene Kapazität |                     |              |            | Mehrbedarf Prognose |            | 2040         |             | Bestand       |
|--------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------|------------|---------------------|------------|--------------|-------------|---------------|
| Quartier           | Bestand       | SdE <sup>18</sup>      | Areale<br>ERP<br>GP | Total        | Anteil %   | Verteilung          | Anteil %   | Zunahme      |             |               |
|                    |               |                        |                     |              |            |                     |            | Absolut      | Relativ     |               |
| Innenstadt Süd     | 3'239         | 20                     | 0                   | <b>20</b>    | 0.5        | 350                 | 16.0       | 370          | 11.1        | <b>3'706</b>  |
| Innenstadt Nord    | 2'809         | 26                     | 1'210               | <b>1'236</b> | 29.9       | 450                 | 20.5       | 1'636        | 56.3        | <b>4'682</b>  |
| Kappelerhof        | 3'051         | 57                     | 450                 | <b>507</b>   | 12.2       | 500                 | 22.8       | <b>1'007</b> | <b>33.0</b> | <b>4'058</b>  |
| Allmend            | 1'262         | 11                     | 80                  | <b>91</b>    | 2.2        | 100                 | 4.6        | 191          | 14.0        | <b>1'553</b>  |
| Meierhof           | 2'379         | 0                      | 0                   | <b>0</b>     | 0.0        | 600                 | 27.3       | <b>600</b>   | <b>25.2</b> | <b>2'979</b>  |
| Dättwil            | 3'220         | 94                     | 2'100               | <b>2'194</b> | 53.0       | 100                 | 4.6        | 2'294        | 70.6        | <b>5'571</b>  |
| Rüthof             | 2'546         | 92                     | 0                   | <b>92</b>    | 2.2        | 100                 | 4.6        | 192          | 7.5         | <b>2'739</b>  |
| <b>Stadt Baden</b> | <b>18'506</b> | <b>300</b>             | <b>3'840</b>        | <b>4'140</b> | <b>100</b> | <b>2'200</b>        | <b>100</b> | <b>6'340</b> | <b>33.3</b> | <b>24'840</b> |

**Szenario Trend** Im Szenario Trend wird sich die bisherige Entwicklung fortsetzen, d.h. die Stadt gewinnt neue Einwohnerinnen und Einwohner primär dort, wo Kapazitäten vorhanden sind bzw. wo der Nutzungsdruck stark ist. Die Konzentration der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Begegnen nimmt in der Innenstadt weiter zu. Damit werden die demographischen, sozialen und ökonomischen Disparitäten zwischen den Stadtteilen mit Ausnahme von Dättwil zunehmen. Die Funktion Wohnen wird in der Innenstadt zunehmend Konkurrentin der Funktionen Arbeiten und Begegnen. Es ist mit steigenden Preisen und der Verdrängung von sozial- bzw. wertschöpfungsschwächeren Segmenten zu rechnen.

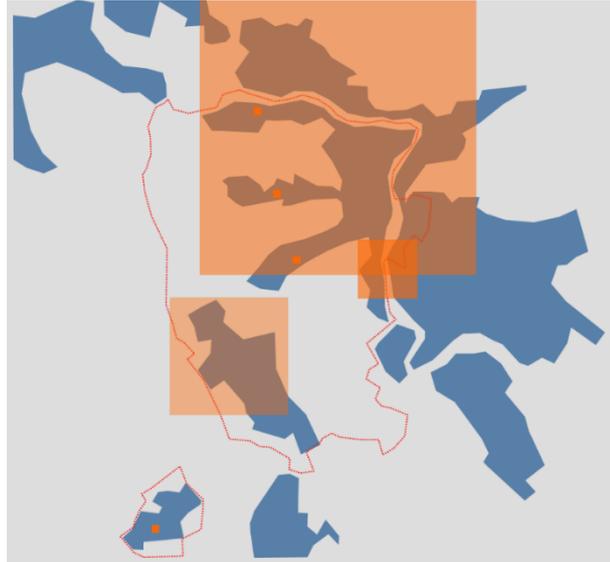
**Szenario Ausgleich** Im Szenario Ausgleich wird versucht, den Trend zu beeinflussen, ohne die Wichtigkeit von Innenstadt und Dättwil als Wohnorte in Frage zu stellen. Die Innenstadt bleibt in jeder Hinsicht das Zentrum. Der Ausgleich nimmt die zentrumsnahen Quartiere Meierhof und Kappelerhof in den Fokus. Beide weisen Strukturdefizite auf. Ihre demographische Entwicklung liegt seit 2005 deutlich unter dem Durchschnitt der anderen Stadtquartiere. Darunter leidet u.a. die Quartiersversorgung, das Potential ist zu schwach. Gleichzeitig werden beide als insgesamt gute Wohnquartiere beurteilt. Sie verfügen über unterschiedliche Wohnlagen, was eine Diversifizierung des Angebotes ermöglicht. Durch den Ausgleich bzw. neue Einwohnerinnen und Einwohner werden die Quartiere Meier- und Kappelerhof gestärkt, andererseits erhält das Stadtzentrum mehr Handlungsraum für die Funktionen Arbeiten und Begegnen. Die Struktur der Stadtteile wird insgesamt etwas ausgeglichener. Das postulierte Wachstum um ca. 600 Personen im Meierhof bzw. ca. 500 Personen im Kappelerhof ist konservativ geschätzt.

<sup>17</sup> Statistik Aargau

<sup>18</sup> SdE, Stand der Erschiessung 2015, Kanton Aargau.

| <b>Vergleich der Szenerien</b> |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Trend</b>                   | <b>Fortsetzung der Entwicklung der letzten 10 Jahren</b>   |
| Hauptmerkmal                   | Die Innenstadt Quartiere Nord und Süd absorbieren die Mehrheit des Wachstums   |
| Vorteile                       | Zentrumsinfrastruktur vor Ort (Realkapital)<br>Interaktion, Synergien zwischen Nutzungen, Akteuren etc.<br>Gute Erschliessung (Realkapital)<br>Fortsetzung "Limmattal", Anschluss an Region<br>Geringer Widerstand (Einwohner) und Aufwand (Kosten)  |
| Nachteile                      | Grosse Konzentration der Nutzungen<br>Konkurrenz mit Arbeiten und Begegnen<br>Wohnangebot in höheren Preisklassen<br>Verdrängung von sozial Schwächeren und wertschöpfungsschwachen Branchen aus der Innenstadt.<br>Engpässe bei der Erschliessung   |
| <b>Ausgleich</b>               | <b>Stärkung der zentrumsnahen Stadtquartiere Meierhof und Kappelerhof</b>  |
| Hauptmerkmal                   | Mindestens 50% des Verdichtungsbedarfes oder ca. 1100 Personen werden in die Quartiere Meierhof und Kappelerhof Wohnkapazitäten angesiedelt.   |
| Vorteile                       | Stärkung des Humankapitals in den Quartieren<br>Erhöhung des Potentials für die Quartiersversorgung (Läden, Dienstleistungen)<br>Infrastruktur am Ort oder im nahen Zentrum (Realkapital)<br>Gute Erschliessung (Realkapital)<br>Diversifizierung des Wohnangebotes durch unterschiedliche Lagen (Preise und Qualität)<br>Entlastung der Innerstadt (Raum für andere Nutzungen/Funktionen) |
| Nachteile                      | Gewachsen Strukturen müssen umgebaut werden<br>Grösserer Widerstand (Einwohner) und aufwendigere Gestaltungsprozesse   |

## 2 Stadtfunktion Arbeiten



### Fakten Beschäftigte und Betriebe

- In Baden waren 2013 rund 24'300 Beschäftigte (VZÄ)<sup>19</sup> in 2'307 Unternehmen tätig.
- Seit 2008 nahm die Anzahl der Betriebe um 696 (+43%) zu. Damit liegt Baden über dem kantonalen (+39.95%) und leicht über dem regionalen (+42.20%) Wert. In Wettingen und Spreitenbach nahm die Anzahl der Betriebe um 40.0% bzw. 35.5% zu. Fast ausschliesslich handelte sich dabei um Betriebe des 3. Sektors (689).
- Die Beschäftigung im zweiten Sektor (Industrie) nahm in Baden seit 2008 überdurchschnittlich zu.
- Der Anteil der Industrie gemessen an der Anzahl Betriebe beträgt nur 7.6% (MS-Region 14%, Kanton AG 16%), der Anteil an Beschäftigten liegt bei rund 32% (MS-Region 31%, Kanton AG 30%).

### Fakten Branchenstruktur

- 2013 dominierten im 2. Sektor mit rund 7'000 Beschäftigten die Branchen 'Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten' und 'Herstellung von elektr. Ausrüstungen'. Beide machen zusammen einen Anteil an den Beschäftigten von fast 28% aus.
- Eine besonders stark wachsende Branche in Baden ist die Gesundheit (+12%). Seit 2007 sind im Bereich Gesundheit & Schönheit 98 neue Firmen im Handelsregister<sup>20</sup> vermerkt, was fast einen Drittel der Gesamtzunahme aller Branchen (300 neue Firmen) ausmacht. Rund 50% davon sind Praxen, 30% sind im Bereich Beauty und Wellness tätig, 15% im Handel, 5% im Pharmabereich.
- Das Thermalbad mit Rehaklinik und Nebenfunktionen ist im Bau.

<sup>19</sup> VZÄ, Vollzeitäquivalent. 1 VZÄ=1.25 Beschäftigten. Demnach gehen in Baden rund 30'000 Personen einer Beschäftigung nach.

<sup>20</sup> Handelsregister-Beobachtung der Standortmarketing Baden seit Sommer 2007 (ausgewertet bis Sommer 2014).

- Gemäss NAB-Regional-Studie 2014 liegt die Region Baden im Bereich Gesundheit bei der Anzahl der Beschäftigten im nationalen Mittelfeld, bei der qualitativen Branchenbewertung gleichermassen vorne wie der Bereich High-Tech Energie (Elektrotechnik und Elektronik).

#### Fakten Arbeit, Raum und Demographie

- 2013 gab es in Baden 1.38 Beschäftigte pro 1 Einwohner (2000, 1.19). Dies zusammen mit dem Verhältnis Erwerbstätige/Beschäftigte (Baden 1: 2.40) deutet auf eine wachsende Rolle Badens als Regionalzentrum und Arbeitsort.
- 65% der Badener Erwerbstätigen sind Wegpendler, 86% der Beschäftigten in Baden sind Zupendler (2014). Täglich sind in Baden rund 7'100 Weg- und 22'200 Zupendler<sup>21</sup> unterwegs.
- Rund ein Drittel<sup>22</sup> der Zupendler kommen von einer Nachbar- oder Regionsgemeinde. Diese können im Perimeter Regionalstadt als Binnenpendler betrachtet werden, bzw. als Personen, welche vom Wohnquartier ins Stadtzentrum reisen.
- Die Beschäftigten sind zu 71% in der Innenstadt konzentriert. Dättwil hat einen Anteil von 25%. Die restlichen 4% entfallen auf die Quartiere Rütihof, Allmend, Meier- und Kappelerhof.
- Standortvorteile Badens sind u.a. die hohe Wettbewerbsfähigkeit des Kantons AG und der Region und die Nähe zu Zürich.

---

<sup>21</sup> Erwerbstätige und Pendler, Angaben Wüest&Partner, Zürich

<sup>22</sup> Angaben zu Beschäftigten von Alstom Schweiz AG, 2008

2.1 SWOT-Analyse Arbeiten

| <b>HUMANKAPITAL</b>   |   |
|---|---|
| <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen:</b>   |
| Anteil an beruflich aktiven Personen                        | Rückläufige Beschäftigung in Kreativwirtschaft              |
| Gut ausgebildete Bevölkerung in Stadt und Region            | Abhängigkeit von Pendlern                                   |
| Überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum               |   |
|   |   |
| <b>Chancen</b>  | <b>Risiken</b>  |
| Pendler als Humankapital (Kunden, Besucher, etc.)           | Hohe Wanderungsrate   |
| Baden als alternativer Arbeitsort zu Zürich                 | Rückläufiger Anteil der berufstätigen Personen              |
| Nähe zu Hochschulen und Berufsbildung                       | Konkurrenz Stellenmarkt Zürich                              |
|   | Integration der Arbeitnehmenden                             |
|   |   |
| <b>SOZIALKAPITAL</b>  |   |
| <b>Stärken/</b>   | <b>Schwächen</b>  |
| Image als Arbeitsort  | Schrumpfende Ortsbeziehungen (Identität)                    |
| Wirtschaftszentrum mit Geschichte und Vernetzung            |   |
| Vernetzung mit der Region                                   | Mobilität des Arbeitsmarktes                                |
| Lage im Aargau und Nähe zu Zürich                           |   |
| breites kulturelles Angebot                                 |   |
|   |   |
| <b>Chancen</b>  | <b>Risiken</b>  |
| Vielfalt der Bevölkerung                                    | Regulierungstendenzen                                       |
| Synergien mit Stadtfunktion Begegnen (Kultur)               | Enge politische/administrative Grenzen                      |
| Partizipation mit Nachbargemeinden                          | Konkurrenz unter den Gemeinden                              |
| Mitwirken, offen kommunizieren, Partnerschaften             | Verlust der Zentrumsrolle                                   |
| Experimentierraum bleiben                                   | Widerstand gegen weitere Innenentwicklung                   |
|   |   |
| <b>NATURKAPITAL</b>   |   |
| <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen</b>  |
| Nahe Erholungsräume und öffentliche Freiräume               | Topografische Grenzen                                       |
| Hohe Umwelt-, Lebens- und Arbeitsortqualität                | Wenige Freiflächen im Siedlungsgebiet                       |
|   | Ausgeschöpfte Raumreserven                                  |
|   |   |
| <b>Chancen</b>  | <b>Risiken</b>  |
| Ausweitung Innenstadt in zentrumsnahe Gebiete               | Verlust der Lebens- und Standortqualität                    |
| Schonung des Raumes durch Verdichtung                       | Druck/Wachstum auf Kosten der Umwelt                        |
| Potential Limmatraum  |   |
| Nutzung der Thermen   |   |
|   |   |
| <b>REALKAPITAL</b>  |   |
| <b>Stärken</b>  | <b>Schwächen</b>  |
| überdurchschnittliche Investitionen, Private und öff. Hand  | Konzentration in engem Perimeter                            |
| Städtische Infrastruktur, attraktives Stadtbild und Angebot | Abschwächung der Investitionsmöglichkeiten                  |
| Branchenstruktur, hohe Wertschöpfung                        | Hohe Infrastrukturkosten                                    |
| Erschliessung mit öV und MIV (Bern-Basel-Zürich)            | Hohe Preise für Miete und Eigentum                          |
|   | Rückgang der Kreativwirtschaft                              |
|   | Abhängigkeit von externe Faktoren                           |
|   |   |
| <b>Chancen</b>  | <b>Risiken</b>  |
| Nachfrage nach Dienstleistungsflächen in Baden              | Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten                    |
| Dättwil als zweites vollwertiges Zentrum                    | Verdrängung der wertschöpfungsschwachen Branchen            |
| Investitionsbereitschaft von privater Seite                 | Knappe finanzielle Mittel bei steigendem Investitionsbedarf |
| Diversifizierung; Potential Bäder (Gesundheitscluster)      | Kluft zwischen Nachfrage und Angebot, steigende Preise      |
| Koordination und Rollenteilung in der Region                | Konzentration in engem Perimeter                            |
| Aktive Boden- und Baupolitik (Mut zum Wandel)               | Auslagerung der Entwicklung in die Region, ins Limmattal    |
| Aktives Standortmarketing, verstärkte Positionierung        | Branchendiversifikation; Elektro als 'Klumpenrisiko'        |
| Mobilitätssteigerung im Langsamverkehr (FRV)                | Erreichbarkeit; Anschluss an die Region, Kanton, Zürich     |
| Nutzung von Wertschöpfungsketten                            | Abwanderung der Unternehmen                                 |
|   |   |

## 2.2 Thesen Arbeiten

Die Wirtschaftsbranchen stehen bezüglich der knappen Ressource Raum in Konkurrenz zu einander und in Konkurrenz mit der Stadtfunktion Wohnen:

- Wirtschaftswachstum primär in gut erschlossenen Gebieten ermöglichen.
- Aufnahmekapazität an Beschäftigten unter Berücksichtigung der sprungfixen Kosten.
- Dättwil als Arbeitsort zur Entlastung der Innenstadt entwickeln.
- Perimeter Innenstadt ausdehnen; Vorstadt und Meierhof einbeziehen.

Räumliche Voraussetzungen für Zukunftsbranchen und für eine weitere Diversifizierung der Wirtschaft kommunal oder regional schaffen:

- Eine kommunale bzw. regionale Strategie zur Ansiedlung von Zukunftsbranchen lancieren; evtl. Land für Gewerbe-, Technoparks sichern bzw. anbieten.
- Innerstädtische Entwicklung in Dättwil fördern.
- Den Impuls Thermalbad für das Kompetenzzentrum Gesundheit und Erholung nutzen.

Für die diversen Wirtschaftsbranchen sind auf kommunaler Ebene noch keine Entwicklungskonzepte, Strategien und rechtliche Bestimmungen (analog der Bestimmungen zu den Bädern) vorhanden.

- Steuerung über BNO (z.B. Sonderzonen), Praxis von Mischzonen prüfen.

Wachstum in engen (auch politischen) Grenzen ermöglichen. Das Siedlungsgebiet in Baden kann nicht erweitert werden. Die Gemeinden der Region wachsen zusammen.

- Baden als Zentrum der Regionalstadt; Gemeinden der Region werden tendenziell zu Wohnquartieren. Partnerschaften, Kooperationen etc. sind erforderlich.

Die Zentrumslasten, u.a. Mobilität und z.T. soziale Infrastruktur, nehmen zu. Baden trägt die Kosten teilweise allein oder mit einem ungünstigen Kostenteiler.

- Beteiligungen des Kantons im Rahmen der Umsetzung der kantonalen Strategien (Raum, Wirtschaft) für die Erstellung der Infrastruktur des Wirtschaftsstandortes einfordern.
- Beteiligung der Nachbargemeinden an der technischen Infrastruktur (analog Schule).
- Stärkere Beteiligung des Bundes und des Kantons an Kosten der Berufsbildung.

### 2.3 Arbeiten – Baden 2040

Für die Zukunft der Stadt Baden ist die Beibehaltung und Entwicklung der Funktion Arbeiten essenziell. Nur als prosperierender Wirtschaftsstandort ist Baden in der Lage, seine zentralörtlichen Funktionen in der Region beizubehalten.

**Prognose 2040** Grundlage der Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung ist der Bericht des Bundesamts für Raumentwicklung<sup>23</sup>. Der Bericht ordnet die Schweizer Gemeinden in neun Typen ein und untersucht für jeden Typ vier Entwicklungsszenarien mit unterschiedlichen Wachstumsannahmen.

Wachstumsraten der Beschäftigten in VZÄ<sup>24</sup> bis 2040 in Szenarien in Baden

| Szenario              | Referenz      |               | Balance       |               | Sprawl        |               | Fokus         |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | Prognose      | VZÄ           | Prognose      | VZÄ           | Prognose      | VZÄ           | Prognose      | VZÄ           |
| VZÄ Baden 2011 23'702 |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Nebenzentrum</b>   | <b>+21.8%</b> | <b>28'938</b> | <b>+25.6%</b> | <b>29'841</b> | <b>+20.1%</b> | <b>28'535</b> | <b>+33.0%</b> | <b>31'599</b> |
| Mittelzentrum         | +16.6%        | 27'703        | +18.2%        | 4'324         | +16.5%        | 27'679        | +10.1%        | 26'159        |

Bis 2040 wird in den Nebenzentren der Grosszentren eine Zunahme der Beschäftigten (VZÄ) von 20% (Szenario Sprawl) über 25% (Szenario Balance) bis zu 33.0% (Szenario Fokus) prognostiziert. D.h. in Baden wird eine Zunahme um 4'800 bis 7'900 VZÄ auf bis zu 31'500 VZÄ erwartet, was bei einem wachsenden Anteil der Teilzeitarbeit bis zu 38'000 Beschäftigten führen kann. Ein grosser Teil davon wird als Zupendler täglich in die Stadt pendeln.

Verteilung der Beschäftigten / Vollzeitäquivalente (VZA), Quartieranteile gleich 2008

|                    | 2008, Beschäftigte |               | 2013, VZA     |               | 2040 Szenario Balance VZA |               |
|--------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|
| Innenstadt Süd     | 3'234              | 12.7%         | 3'089         | 12.7%         | 3'790                     | 12.7%         |
| Innenstadt Nord    | 14'616             | 57.4%         | 13'960        | 57.4%         | 17'129                    | 57.4%         |
| Kappelerhof        | 265                | 1.0%          | 243           | 1.0%          | 298                       | 1.0%          |
| Allmend            | 37                 | 0.145%        | 35            | 0.145%        | 43                        | 0.145%        |
| Meierhof           | 269                | 1.1%          | 268           | 1.1%          | 328                       | 1.1%          |
| Dättwil            | 6'399              | 25.1%         | 6'105         | 25.1%         | 7'490                     | 25.1%         |
| Rütihof            | 261                | 1.0%          | 243           | 1.0%          | 298                       | 1.0%          |
| Übrige Gebiete     | 389                | 1.5%          | 365           | 1.5%          | 448                       | 1.5%          |
| <b>Stadt Baden</b> | <b>25'470</b>      | <b>100.0%</b> | <b>24'321</b> | <b>100.0%</b> | <b>29'841</b>             | <b>100.0%</b> |

### 2.4 Zukunftsbranchen

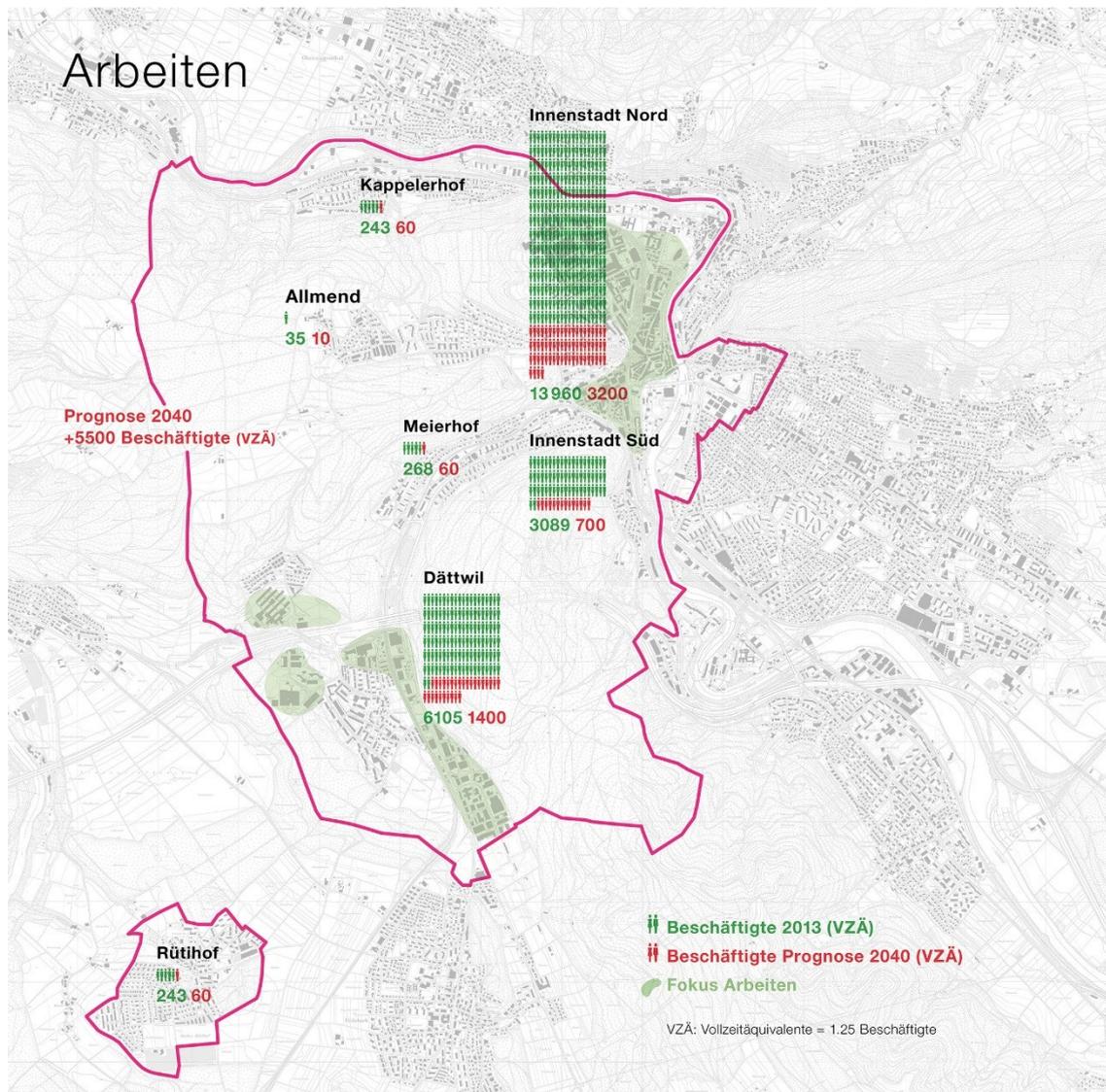
Voraussichtlich behält die Branche High Tech Energie ihre Schlüsselrolle in der regionalen Wirtschaft. Das ist mit Risiken und Chancen verbunden. Die angestrebte Diversifikation der Wirtschaft kann jedoch nur in Anlehnung an die angestammten Branchen gelingen. Sie stellen ein Potential an Wissen, Ressourcen und Synergien dar, welches es zu nutzen gilt. Schliesslich ist sie auch mit einem grossen Kundenpotential und einer hoher Kaufkraft verbunden.

<sup>23</sup> "Räumliche Entwicklung der Arbeitsplätze in der Schweiz, Entwicklung und Szenarien bis 2040", Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2016. Für die Betrachtung der Entwicklung der Beschäftigte in Baden wurden nach Rücksprache mit Projektverantwortlichen die Szenarien für ein "Nebenzentrum des Grosszentrums" ermittelt. Im Bericht ist Baden als "Mittelzentrum" bezeichnet.

<sup>24</sup> Ein Vollzeitäquivalent (VZÄ) entsprach 2014 in Baden 1.25 Beschäftigten

Im aktuellen kommunalen Marketingkonzept<sup>25</sup> stehen **High Tech Energie, Gesundheit** (Medizintechnik & Medical Wellness) sowie **Informations- und Kommunikationstechnik** (ICT) als Branchenschwerpunkte im Mittelpunkt. Sie sind bereits heute gut in der lokalen Wirtschaft verankert. In der Zukunft wird Ihre Bedeutung weiter zunehmen. Sie sind relativ unabhängig voneinander, haben grosses Wertschöpfungspotenzial, differenzieren Baden deutlich von anderen Wirtschaftsstandorten ähnlicher Grösse, und sind Teile wichtiger übergeordneter Clusters im Grossraum Zürich (Clean- und Nano-Tech, Life Science, Digital Zürich 2025<sup>26</sup>).

Arbeiten; Verteilung der Beschäftigten / Vollzeitäquivalente (VZA), Quartieranteile analog 2008



<sup>25</sup> Marketingkonzept 19. September 2016, STM

<sup>26</sup> Initiative der Wirtschaft, ETH, Stadt und Kanton Zürich zur Förderung und Koordinierung der Entwicklung der ICT Branche.

## 2.5 Wirtschaftswachstum und Raumbedarf

Wie viel Geschossfläche der Wirtschaftsstandort für seine Entwicklung benötigt, lässt sich schwer ermitteln, je nach Branche schwankt der Bedarf erheblich. Zudem sind die Auswirkungen der Digitalisierung und neuer Arbeitsmethoden schwer abschätzbar. Zurzeit liegt der Durchschnittwert<sup>27</sup> des Flächenbedarfes der in Baden vertretenen Branchen bei 80 m<sup>2</sup> – 100 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten (von 50 m<sup>2</sup> bei Bürodienstleistungen und bis zu über 200 m<sup>2</sup> in der produzierenden Industrie).

Mit dem Wert von 50 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten entsteht ein zusätzlicher Gesamtbedarf von bis zu 500'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

**Raumreserven in Baden** Gemäss Stand der Erschliessung 2015 verfügt Baden über ausgewiesene Reserven in den Gewerbe und Industriezonen von 3.1 ha<sup>28</sup>. Überbaute Gewerbebezonen sind teilweise unternutzt (Dättwil) oder verfügen über Neubaupotenzial mit Entwicklungsreserven (Langacker).

- Die Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen) sind zu 100% überbaut und vorwiegend durch Wohnen beansprucht.
- Grosses Entwicklungspotenzial steckt in den SNP- und ERP-Arealen in der Innenstadt.
- Analog der Stadtfunktion Wohnen sind bei der Stadtfunktion Arbeiten zwei grundsätzlichen Szenarien denkbar.

**Szenario Trend** Im Szenario Trend liegt der Schwerpunkt des Wirtschaftswachstums nach wie vor in der Innenstadt Nord (s. Tabelle). 57% der Beschäftigten finden dort ihren Arbeitsplatz. Zusammen mit der Innenstadt Süd sind es 70%. Dättwil folgt mit einem Anteil von 25%. Andere Quartiere bringen zusammen 5% der Beschäftigten in Baden. Die Konzentration der Nutzung "Arbeit" nimmt in der Innenstadt weiter zu. Es ist mit steigenden Preisen und der Verdrängung von sozial- bzw. wertschöpfungs-schwächeren Segmenten und Nutzungen zu rechnen. Das Konfliktpotential, insbesondere mit den Funktionen Begegnen und Wohnen wird zunehmen. Dättwil nimmt als Nebenzentrum eine bescheidene Rolle ein, welche weit unter seinem Potenzial liegt.

**Szenario Ausgleich** Im Szenario Ausgleich liegt der Fokus zuerst auf der Stärkung von Dättwil als Arbeitsort und Subzentrum. Das Quartier soll im Einklang mit der Kantonalen Entwicklungsstrategie Platz für mehr als 35% der Beschäftigten in Baden (heute 25%) bieten. Weiter werden die Reserven in der Vorstadt (Innenstadt Süd) aktiviert. Dadurch soll der Beschäftigtenanteil von heute knappen 13% auf mindestens 20% steigen. Ob auch die Quartiere Meierhof, Kappelerhof und Limmat rechts in reduziertem Mass zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes beitragen können, muss noch genauer untersucht werden. Ihr Anteil an Beschäftigten von heutigen je 1% liesse sich bestimmt etwas steigern. Durch den Ausgleich werden diese Quartiere gestärkt, andererseits wird das Stadtzentrum vom Wachstumsdruck entlastet und die Struktur der Stadtteile wird insgesamt etwas ausgeglichener.

---

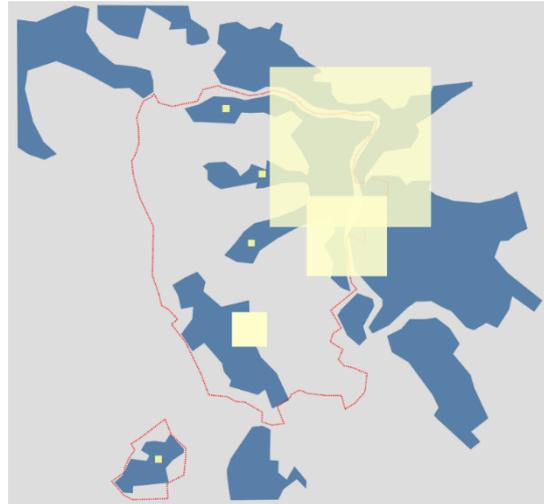
<sup>27</sup> Die Studien für den Wirtschaftsraum Zürich gehen von analogen Werten aus, siehe "Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Zürichs Verdichtungsraum", RZU 2010

<sup>28</sup> Parzelle 4775 und 4121 in Dättwil Segelhof

2.6 Handlungsfelder der Stadt

| RAUMENTWICKLUNG   | STANDORTMARKETING  |
|---|--|
| <p>Mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Ausbau Mellingerstrasse K268 sicherstellen, damit die Erreichbarkeit des Entwicklungsschwerpunktes Täfern/Esp gesichert und optimiert wird.</p> | <p>Vernetzung mit wichtigen übergeordneten Clusters im Grossraum Zürich: Clean- und Nanotech, Life Science. Mit dem Kanton Aargau beim Schweizer Medical Cluster und über das Förderprogramm Nano Argovia den Handlungsraum ausschöpfen.</p>   |
| <p>Entwicklungsszenarien für die Gewerbezone in Dättwil erstellen und zur Diskussion stellen.</p>   | <p>Erfolgsgeschichten von Varian, Alhenia, Dectris, Epimedical, Systagenix, Euroderm kommunizieren, für mehr Aufmerksamkeit bei Standortsuchenden (insb. im Web) sorgen.</p>   |
| <p>Nutzung der OeB-Zone KSB, welche nicht vom Spitalausbau beansprucht wird, klären und Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.</p>  | <p>In Zusammenarbeit mit Partnern prüfen, ob es einen Markt für die Akquisition eines Unternehmens mit ca. 100 Mitarbeitenden im Bereich Gesundheit gibt.</p>  |
| <p>Abklärungen zum Baufeld U des Areals Galgenbuck, Dättwil, Zeilenstruktur für Arbeitsnutzungen angehen.</p>   | <p>Wellnesspartner, Reha-Zentren, künftige Rehaklinik bzw. das Botta-Bad, evtl. KSB und PSI Villigen mit touristischer Positionierung im Medical Wellness binden. Swiss Health Care Forum zusammen mit Kanton einbinden. Evtl. Eröffnung Botta-Bad mit grossem Branchentreffen in Verbindung bringen.</p>  |
| <p>Prozess für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts Schild Vorstadt starten (Potentialanalyse / Räumliche Strategie).</p>   | <p>Tagungsgeschäft im Bereich Gesundheit forcieren (heute in Baden noch marginal), z.B. mit Fokus Verbände und Vereine (mit Zusatzvorteil Weekend-Logiernächte). Gemeinsam mit dem Zentrum Trafo <a href="http://www.medicongress.ch">www.medicongress.ch</a> angehen um herauszufinden, für welche Gesundheitsbereiche der Tagungsort Baden besonders geeignet ist.</p> |

### 3 Stadtfunktion Begegnen



Baden hat sich seit je als Ort der Begegnung verstanden. Der "Treffpunkt Baden" kann als die Leitidee des Planungsleitbildes 2026 bezeichnet werden. Die Perspektiven für den Wohn- und Wirtschaftsstandort Baden sind positiv. Die steigende Bevölkerungszahl und die wachsende Anzahl Beschäftigte in der Stadt erhöhen generell die Nachfrage, führen allein aber noch nicht zu mehr Kundinnen und Kunden bzw. Besucherinnen und Besucher. Hier spielen weitere Faktoren eine wichtige Rolle.

Die Stadtfunktion Begegnen ist äusserst heterogen und z.T. schwer fassbar. Der Begriff steht stellvertretend für eine Vielzahl von Tätigkeiten, Aktivitäten und Aktionen, welche Baden lebenswert machen. Dazu zählen Partizipation und Mitgestaltung im Quartier, soziales und politisches Engagement, Kultur Sport und Freizeit, Tourismus sowie Einkauf und Gastronomie. Entsprechend heterogen sind die Akteure und Wirkungskreise.

Analog den Funktionen Wohnen und Arbeiten ist die Stadtfunktion Begegnen mit Raumknappheit konfrontiert. In den Quartieren, wo teilweise entsprechende Räume und Orte fehlen, oder in der Innenstadt, wo die Konzentration der Interessierten auf einem sehr kleinen Zentrumsperimeter zu gegensätzlichen Anforderungen und Konflikten führen kann.

#### Fakten Begegnen

##### Kultur

- Baden bietet eine grosse und vielfältige Anzahl von Kulturangeboten, welche massgebend zum positiven Image von Baden beitragen.
- Die jährlichen Kulturförderbeiträge sind zwischen 2010 und 2015 um rund 20% angestiegen (von 1'254 Mio. CHF auf 1.564 Mio. CHF). Angestiegen ist dabei auch die Zahl der unterstützten Institutionen (von 21 auf 32).

- Die Stadt beherbergt neben den lokalen Institutionen vor allem auch Institutionen mit regionaler, überregionaler bis internationaler Ausstrahlung wie das Kurtheater<sup>29</sup>, das Animationsfilmfestival FANTOCHE (2015 über 25'000 Besucher)<sup>30</sup>, das internationale Figurentheaterfestival Figura und das Blues Festival.
- 40 - 70% der Besuchenden kommen aus der Region und aus dem Kanton Aargau und 10 - 45% aus anderen Kantonen.
- Die Branche generiert Arbeitsplätze, ist wichtiger Auftrags- und Impulsgeber für die sog. "Kreative Wirtschaft".
- Das Kulturangebot wird von Zu- und Wegzögern als ein wichtiger Faktor von Baden (noch vor Wald und Natur) beurteilt.
- Grundlage der kommunalen Kulturförderung ist das Kulturkonzept 2011.
- Die Kino-Unternehmung Sterk (mehrere Kinosäle an 3 Standorten) ist wichtig für das Kulturangebot der Stadt. Die Planung des Pathé-Multiplexkino mit 10 Sälen in Spreitenbach<sup>31</sup> zeigt den Konkurrenzkampf in der Region. Tourismus
- In Baden gibt es 8 Hotels (2016). 6 Hotels sind 4-Sterne Hotels (Atrium Hotel Blume, Blue City Hotel, Hotel Du Parc, Limmathof Baden Hotel & Spa und Hotel Linde, Aparthotel Baden Dättwil), 1 Hotel ist ein 3-Sterne Hotel (Trafo Hotel) und 1 Hotel ist ein 2-Sterne Hotel (Hotel La Cappella). Zusätzlich zu den Hotels gibt es noch eine Jugendherberge und B&B's.
- Die Anzahl Logiernächte in Baden im Jahr 2015 betragen 87'062 (Spreitenbach 38'241, Wettingen 7'710, Region Baden 150'358).

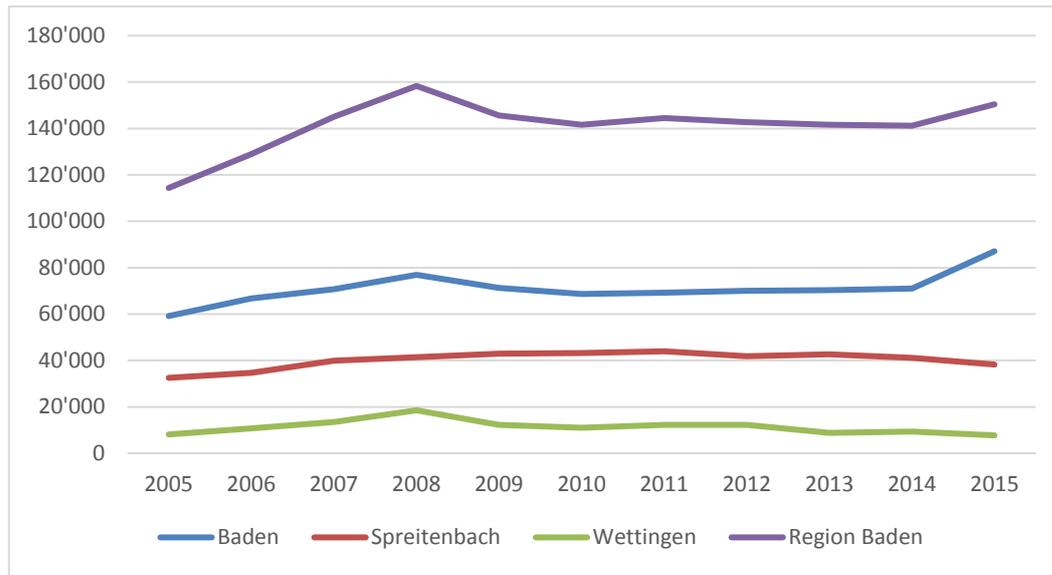
---

<sup>29</sup> Mit 611 Plätzen das grösste Theater im Kanton Aargau

<sup>30</sup> Siehe [www.film-festivals.ch](http://www.film-festivals.ch)

<sup>31</sup> NZZ Artikel: Spreitenbach erhält ein Multiplexkino vom 3.8.2016.

Abbildung, Logiernächte 2005 – 2015 (Statistik Aargau, Standortmarketing)



- In Baden ist seit 2012 die Zahl der Logiernächte stetig gestiegen. Vergleicht man die Logiernächte 2015 mit denen im Jahr 2005, zeigt sich ein Zuwachs von +47.2% (Spreitenbach +17.7%, Wettingen -4.8%, Region Baden +31.5%). Zwischen 2005 und 2015 zählte Baden jährlich durchschnittlich 71'000 Logiernächte (Spreitenbach 40'200, Wettingen 11'300, Region Baden 141'300).

## Einkauf

- Das Angebot und der Branchenmix<sup>32</sup> sind auf ein regionales Einzugsgebiet ausgelegt. Sie übersteigen quantitativ und qualitativ die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung.
- Die Innenstadt bietet eine breite und vielfältige Einkaufsofferte<sup>33</sup>, von preiswert bis gehoben mit eigenem Charakter. Das Angebot ist auf einem mittleren bis hohen Niveau. Das Billigangebot mit Ausnahme bei der Bekleidung fehlt.
- Es bestehen zwei Perimeter mit unterschiedlichen Angeboten, Innenstadt/Altstadt und Dättwil. Die Nettogeschossfläche in der Innenstadt beträgt rund 230'000 m<sup>2</sup>, davon in der Altstadt rund 72'000 m<sup>2</sup>. Der Handel beansprucht in der Innenstadt rund 46'000 m<sup>2</sup> und in Dättwil rund 25'000 m<sup>2</sup>.
- In der Innenstadt gibt es insgesamt 330 Betriebe, 50-60% davon Detailhändler.
- Auf der Südseite der Altstadt (Vorstadt) fehlt ein Publikumsmagnet. In den Hauptgassen sind heute zu viel und zu teure Flächen vorhanden.
- Das Warenhaus Manor ist wichtiges Frequenzmagnet an der Schnittstelle Altstadt/Innenstadt und somit von grosser Bedeutung für die gesamte Innenstadt. Weitere Magneten im Norden sind die Detailhandels- und Grosshandelsunternehmen Coop

<sup>32</sup> Eine kurze Umfrage in Geschäften am Schlossbergplatz ergab eine "Faustregel" von 40% Badener Kundschaft zu 60% Auswärtigen.

<sup>33</sup> Bericht "Treffpunkt Innenstadt – Nutzungen in der Badener Innenstadt", Kreaprozess Berchtold Standortentwicklung und Entwicklungsplanung Stadt Baden 2014.

und Migros. Ein "Flanierrundgang" unter Einbezug von Nebenstrassen/Gassen fehlt.

- Grosse Konzentration in engem Perimeter führt zu relativ hohe Mieten.
- Der Einkaufsort Baden steht in Konkurrenz zu den Einkaufszentren in den Nachbargemeinden Spreitenbach<sup>34</sup> und Wettingen. Auch die Nähe zu Zürich und Deutschland setzt den Einkaufsort zusätzlich unterdrückt.
- Die Zahl der Beschäftigten im Einzelhandel ist seit 2011 leicht rückläufig (-2%). Die Badener Filialen der nationalen Ketten erlitten überdurchschnittliche Umsatzverluste.
- Die Stadt wirkt bei der Gestaltung des „Treffpunkts Baden“ entscheidend durch eine aktive Stadtentwicklung (z.B. neues Haus am Schlossbergplatz und Ladenpassage unter dem Schulhausplatz) mit.

### 3.1 Aktuelle Situation

**Kultur** Die Kulturinstitute und unterschiedlichen Aktivitäten machen aus einem Wohn- und Arbeitsort eine "Regionalstadt" und zusammen mit einer lebendigen und attraktiven Innenstadt zu einem Ort der Begegnung. Die Besucherzahlen sind eindrücklich (siehe Tabelle).

Events 2006-2015<sup>35</sup>

| Jahr            | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Anzahl          | 7      | 8      | 8      | 8      | 8      | 7      | 6      | 6      | 5      | 5      |
| Anzahl Besucher | 50'125 | 55'096 | 46'475 | 52'400 | 44'400 | 45'000 | 40'000 | 15'000 | 35'000 | 10'000 |

| Die Events setzen sich wie folgt zusammen (je nach Jahr):  |   |
|--|---|
| One of a Million, Marktplatz, Blues Festival, Baden Magisch, Figura Festival, Freiluftkino, Fantoche Festival, Liechterwecke |   |
| Events in loser Folge  |   |
| 2013   | OL Weltcup-Finale City Sprint: 4'000                        |
| 2012   | Stadtfest: 800'000  |
| 2008   | EURO 2008 & Schweizer OL-Meisterschaften: 10'000 Besuchende |
| 2007   | Badenfahrt: 500'000 Besuchende                              |
| 2006   | Tour de Suisse: 30'000 Besuchende                           |

Das direkte finanzielle Engagement der Stadt<sup>36</sup> gegenüber Dritten (privaten Institutionen/Personen) besteht aus der institutionalisierten Kulturförderung (Leistungsvereinbarungen und Jahresbeiträge) und der freien Kulturförderung (Projekte). Zusätzlich zur Einwohnergemeinde agiert die Ortsbürgergemeinde als Förderpartner in der institutionalisierten Kulturförderung mit einem Anteil von rund 16% am Gesamtfördervolumen.

In der freien Kulturförderung blieben die Beiträge mehr oder weniger konstant bei jährlich rund CHF 200'000. Auch die Anzahl der unterstützten Projekte hielt sich konstant und lag in den vergangenen Jahren (2010-2015) im Schnitt bei 55.

Nebst der direkten Unterstützung kultureller Projekte engagiert sich die Stadt Baden auch indirekt in der Kulturförderung. Ein wesentliches Element davon ist Kunst am

<sup>34</sup> Limmattal rückt enger zusammen, die dynamische Siedlungsentwicklung in Schlieren, Dietikon und Spreitenbach vergrössert das Konkurrenzangebot. Die Limmattal-Bahn (Tram) verbindet die Gemeinden noch enger zusammen. Baden erhielt den Anschluss an erst in der zweiten Ausbaustufe.

<sup>35</sup> Angaben Standortmarketing Baden

<sup>36</sup> Einwohnergemeinde Baden: Geschäftsbericht 2010, 2014 und 2015.

Bau und Kunst im öffentlichen Raum, wo die Einwohnergemeinde bei öffentlichen Bauprojekten mit durchschnittlich 1% der Bausumme ein Werk oder Projekt im Bereich der Bildenden Kunst realisiert.

Daneben führt die Stadt Baden mit dem Historischen Museum, dem Kunstraum sowie der Stadtbibliothek eigene Kulturinstitutionen, bei denen die Stadt ihr Engagement in den Jahren 2010-2015 um rund 40% substantiell erhöht hat (CHF 1'702 Mio. auf CHF 2'885 Mio.).

Nebst den jährlichen Kosten engagiert sich Baden mit Investitionen in die Infrastruktur wie dem Bau des Kulturzentrums Alte Schmiede, dem Aufbau der neuen Dauerausstellung im Historischen Museum oder mit Beiträgen an Spezialprojekte wie die Feier zum 300 Jahre Jubiläum des Friedens von Baden.

**Wirkung des städtischen Kulturengagements** Die verfügbaren Besucherdaten zeigen die geografischen Wirkungskreise der einzelnen Kulturinstitute. Trotz einigen markanten Differenzen, welche aus den Profilen der Institute resultieren, ist die regionale und kantonale Bedeutung allen Instituten gemein. Die Anteile der Region und des Kantons Aargau liegen bei Besucherinnen, Besuchern zwischen 40% und 70%.

Tabelle 1 Besucherherkunft (Anteile) der Kulturinstitute in Baden<sup>37</sup>

|                        | Einheit          | Total | Baden | Bezirk | Kanton AG | CH  | International |
|------------------------|------------------|-------|-------|--------|-----------|-----|---------------|
| Kindermuseum           | Gruppenführungen | 100%  | 6%    | 20%    | 37%       | 28% | 9%            |
| Fantoche Festival 2015 | Besucher         | 100%  | 6%    | -      | 48%       | 44% | 2%            |
| Kunstraum 2015         | Besucher         | 100%  | 29%   | 25%    | 13%       | 34% | -             |
| Kurtheater 2009        | Besucher         | 100%  | 12%   | 40%    | 29%       | 11% | -             |

Im Gegensatz zum exakt messbaren Aufwand der Stadt ist die Ermittlung des "Return on Investment" im Kulturbereich schwierig. Neben dem direkten Nutzen/Synergien (z.B. Konsum vor Ort) entfalten die Kulturinvestitionen eine indirekte Wirkung.

Die wohl wesentlichste Wirkung einer städtischen Kulturengagements liegt im immateriellen Bereich. Ein kontinuierliches und qualitativ anerkanntes Kunst- und Kulturleben wirkt stark identitätsstiftend und vermittelt der Bevölkerung einen Anknüpfungspunkt zur Entwicklung einer Verbundenheit mit dem Wohn- oder Arbeitsort. Ein Beispiel für diesen Effekt zeigen Befragungen der Zu- und Wegzuger, die das kulturelle Angebot der Stadt Baden allesamt als zentral für die Image Badens und für ihre Identifikation mit der Stadt als wichtig beschreiben.

**Tourismus** Baden hatte eine blühende touristische Vergangenheit als Bäderstadt. Gegen Ende des 20. Jh. gerieten die Bäder in eine Krise. Die Infrastruktur, namentlich das 1963/64 erbaute Thermalbad, entsprach nicht mehr den Ansprüchen der Kundschaft.

Nebst dem mineralreichsten Thermalwasser der Schweiz verfügt Baden nach wie vor über verschiedene Wellnessangebote für Körper, Seele und Geist. Nennenswert sind die traditionellen Wannenbäder im Atrium-Hotel Blume und im Limmathof das Novum Spa mit privaten Spa-Suiten. Das Bäderquartier nutzt die 18 Thermalquellen nur begrenzt. Diese sollen mit dem neuen Thermalbad erneut zu einem Besuchermagnet,

<sup>37</sup> Angaben Abteilung Kultur

Begegnungsort und Aushängeschild der Stadt werden. In den kommenden Jahren werden umfassende bauliche Massnahmen ergriffen. Der Neubau des Architekten Mario Botta umfasst ein neues öffentliches Thermalbad, das Wellness- und medizinische Anwendungen vereint.

**Einkauf** Er sorgte in letzter Zeit vermehrt für mediale Aufmerksamkeit<sup>38</sup>. An mehreren Orten kam es zu Geschäftsaufgaben bzw. zu Wechseln. Schlagzeilen machte u.a. die Schliessung der traditionsreichen Möbelgeschäfte "Form+Wohnen" und "In Baden", beide Anbieter im gehobenen Preissegment.

Die Befürchtung, dass bald nur noch internationale Kleider-Ladenketten sich den Standort in der Innenstadt leisten können und Baden damit an lokalem Charme und Charakter verliert ist spätestens seit der starken Verlagerung zum Online-Handel verfehlt. Die Anwesenheit von Ladenketten generiert die für alle Geschäfte wichtigen minimalen Kundenfrequenzen und deutet auf die Attraktivität des Einkaufsortes hin.

Der Detailhandel steht verstärkt unter Druck. Es ist ein tiefgreifender Umbruch im Gange. Betroffen sind verschiedene Branchen. Es findet eine Verschiebung vom stationären Verkauf ins Online-Geschäft oder ins Ausland statt und damit eine bedeutende Verlagerung der Wertschöpfung. Es wird erwartet, dass in der Schweiz allein in der Bekleidungsbranche eine massive Schrumpfung der Ladenflächen bis 2020 von bis zu 20% des Bestandes bevorsteht; in Baden wären das bis zu 8'000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>38</sup> Aargauer Zeitung: "Exodus aus Innenstadt" vom 19.03.2016. "Metroshop: Einigung im Mietpreis-Streit" vom 26.04.2016.

3.2 SWOT-Analyse (Begegnen)

| <b>HUMANKAPITAL</b>  |  |
|--|--|
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen:</b>  |
| Potential: Bevölkerung und Beschäftigte                    | Abnehmende Toleranz (Bevölkerung) bez. Beeinträchtigungen  |
| Hohe Kaufkraft, statushoch, gut ausgebildet, vermögend     |  |
| Kreative Menschen  |  |
|  |  |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>   |
| Prognostiziertes Wachstum (Bevölkerung, Beschäftigte)      | Hohe Mobilität   |
|  | Verdrängungstendenzen                                      |
|  | Steigende Ansprüche (Konsum)                               |
|  | Neue Kauf- und Konsumgewohnheiten (auch Kultur)            |
|  |  |
| <b>SOZIALKAPITAL</b>                                       |  |
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>   |
| Image der Stadt als Summe Wirtschaft, Kultur, Natur        | Abnehmende Identifikation mit der Stadt                    |
| Aktive Kulturförderung und lokale Kulturszene              | Partikular- und Brancheninteressen                         |
| Aktives Standortmarketing                                  | Lückenhafter Marktauftritt                                 |
| Austausch, Zusammenarbeit                                  |  |
|  |  |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>   |
| Städtische, aufgeschlossene Gesellschaft                   | Widerstand gegen Veränderungen, Status-Quo bewahren        |
| Vielfalt der Kunden  | Enge politische/administrative Grenzen                     |
| Bündelung der Kräfte                                       | Partikular- und Brancheninteressen                         |
| Enge Verhältnisse zwingen zur Zusammenarbeit               | Selbstbegrenzung und Reduktion auf das Lokale              |
|  | Regulierungstendenzen                                      |
|  |  |
| <b>NATURKAPITAL</b>  |  |
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>   |
| Heisse Quellen, Bäder als Synergie                         |  |
| Wald und Landschaft  |  |
| Hohe Umweltqualität  |  |
|  |  |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>   |
| Gesundheit und Wohlbefinden                                | Übermässige Umweltvorschriften (Lärm, Luft)                |
|  |  |
| <b>REALKAPITAL</b>   |  |
| <b>Stärken</b>   | <b>Schwächen</b>   |
| Attraktive und vielseitige Stadt                           | Konzentration in engem Perimeter                           |
| Gute Infrastruktur (u.a. für Kultur)                       | inadäquates Raumangebot, Leerstände                        |
| Grossverteiler in der Innenstadt                           | Hohe Mietpreise  |
| Breites und vielfältige Angebot (Einkauf)                  | Unterhalts- und Renovationsbedarf                          |
| Modernisierung der Innenstadt (öffentlicher Raum)          | Umsatzverluste   |
|  | Temporär eingeschränkte Erschliessung                      |
|  |  |
| <b>Chancen</b>   | <b>Risiken</b>   |
| Erschliessung von neuen Stadtteilen                        | Strukturwandel in der Branchen                             |
| Investitionsbereitschaft von Privaten                      | Sog/Schatten von Zürich, neue Absatzkanäle (Internet)      |
|  |  |
|  | Entwicklung im Limmattal (Spreitenbach-Dietikon-Schlieren) |
| Strukturwandel bei Immobilien (Platz für andere Nutzungen) | Leerstände von Räumlichkeiten                              |
|  | Begrenzte Ressourcen                                       |

### 3.3 Thesen Begegnung

Urbanes Flair in attraktiven Stadträumen und ein reiches Angebot an Kultur- und Freizeit werden zum «Treffpunkt Baden» gebunden.

- Pendler als neue Gäste gewinnen und länger in der Stadt halten.
- Den Perimeter «Begegnen» erweitern. Die Vorstadt in den Einkaufsperimeter einbeziehen.
- Begegnungsorte (auch nicht kommerzielle) und öffentliche Freiräume in den Quartieren schaffen.
- Kulturförderung und Standortmarketing in der Raumplanung verankern.

Die Finanzierung qualitativer Kultur- und Freizeitangebote wird zunehmend anspruchsvoller.

- Die Rolle von Baden als regionaler Kultur- und Freizeitort punktuell erweitern.
- Partner für die Angebotsgestaltung und Finanzierung gewinnen.

Der Druck auf den Einkaufsort nimmt zu. Ein radikaler Umbruch erfolgt durch Digitalisierung und neue Kommunikations- und Absatzkanäle.

- Der Marktauftritt wird durch Bündelung der Kräfte (öffentlich-privat) und der Abstimmung der Angebote professionalisieren.
- Der sinkende Raumbedarf des Einzelhandels öffnet Möglichkeiten für andere Aktivitäten (u.a. für Kultur).

Baden ist zunehmend der Konkurrenz aus dem Limmattal (Spreitenbach, Dietikon, Schlieren) ausgesetzt.

- Anschluss ans Limmattal durch Verlängerung der Limmattalbahn nach Baden sicherstellen.

### 3.4 Potential und Prognose

Die künftige Bevölkerung der Stadt mit 25'000 Personen und der Region mit 120'000 Personen sowie 30'000 meist hochqualifizierten Pendlern bilden das Potenzial, welches ökonomisch, sozial und kulturell zu nutzen ist.

**Kultur** Bei der Einschätzung der kulturellen Phänomene und Trends über eine längere Zeit ist grösste Zurückhaltung geboten. Die Kultur bleibt bestimmt ein westlicher Teil von Baden, in welcher Form auch immer. Das Stadtzentrum wird als Bühne und Austauschort an Bedeutung zunehmen. Unverwechselbare Institutionen wie das Museum "Villa Langmatt" oder das Trickfilm-Festival "Fantoche" werden dazu vermehrt beitragen. Davon werden auch andere Nutzer direkt und indirekt profitieren.

Parallel werden periphere Orte für kulturelle Aktivitäten gefragt, vorausgesetzt, dass sie eine adäquate Infrastruktur anbieten können.

In den Quartieren<sup>39</sup> wird der lokal-integrative Charakter von Kultur wichtig. Dort kann mit wenig Aufmerksamkeit und Aufwand viel Wirkung erzielt werden.

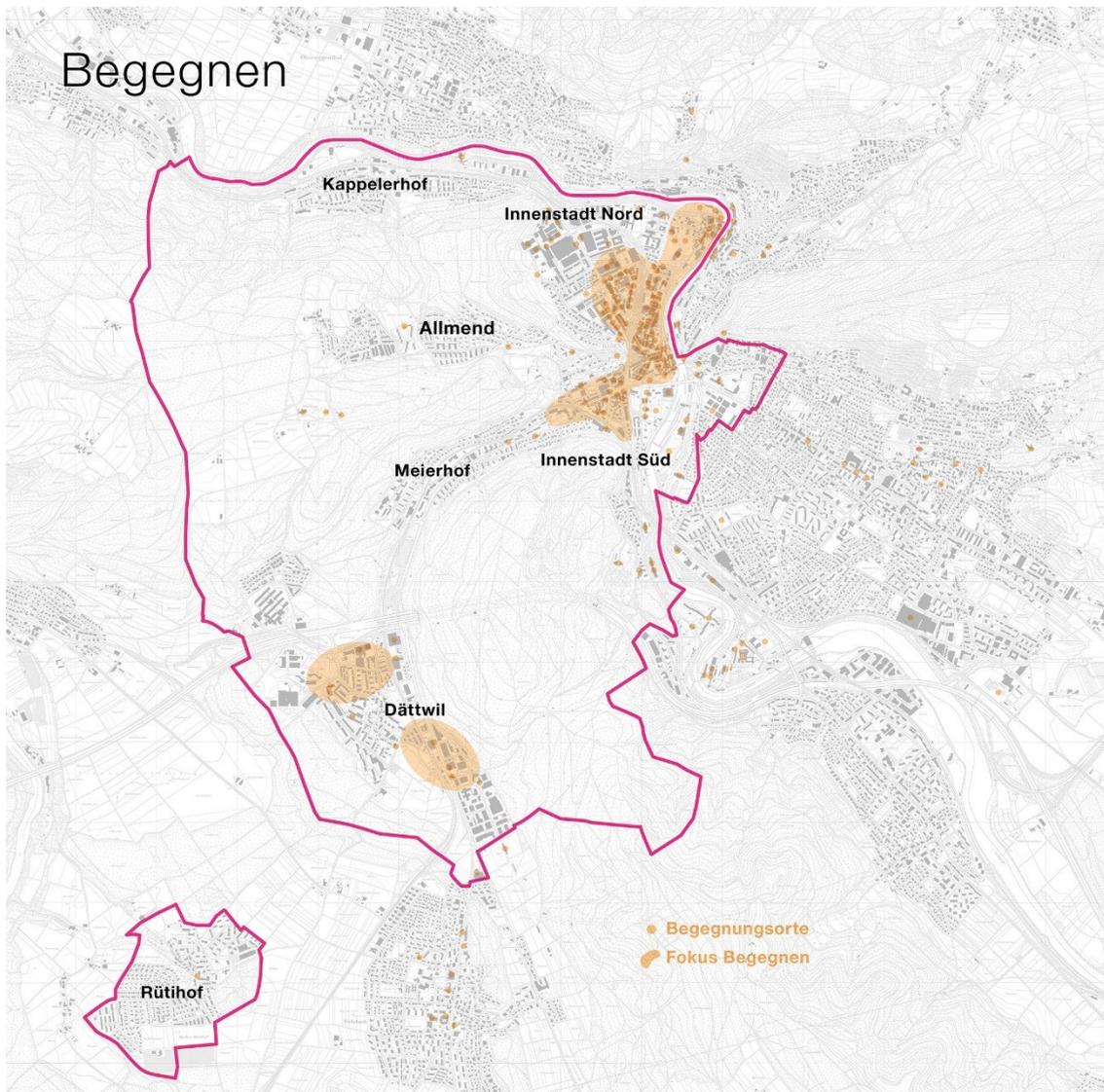
---

<sup>39</sup> Beispiele sind bereits heute vorhanden; das Theater Kappelerhof, das Theater in Rütihof oder in Ennetbaden.

**Tourismus** Bezüglich einer Prognose der touristischen Entwicklung ist Zurückhaltung geboten. Der strukturelle Wandel ist rasant, sorgt für sehr volatiles Verhalten der Geschäfts- und Freizeitreisenden. Die Marktsituation verändert sich je nach volkswirtschaftlich bedeutenden Ereignissen innert weniger Monate substanziell (Stichworte Sicherheit, Devisen).

Breit akzeptiert ist die Auffassung, dass der Städtetourismus weiter wachsen wird (ungebrochener Urbanisierung der Gesellschaft). Die Grenzen zwischen Freizeit und Business-tourismus beginnen sich aufzulösen. Mit dem Betrieb der Botta-Therme wird die Logiernachtzahl in Baden in 3-5 Jahren wieder auf ca. 120'000 ansteigen. Der Anteil am Wachstum im Bereich Freizeit/Tagungen dürfte überproportional sein. Das setzt voraus, dass sich auch die Bettenzahl erhöht (in Baden und Nachbargemeinden). Da von den 2016 erreichten 94'000 Logiernächte schätzungsweise 80% rein geschäftlicher Herkunft waren, dürfte bei der Wochenendauslastung im Durchschnitt aller Hotels noch Raum nach oben sein, weshalb die Hotelbettenzahl nicht proportional zur geschätzten Nachfrage steigen muss.

Begegnen; Begegnungsorte und Gebiete



**Einkaufsort** Auch wenn das Internet zum dominanten Faktor des Einzelhandels wird, so behält der "Laden" als ein Element der "Interaktion Einkauf" seine Rolle. Baden hat die Voraussetzungen für den Bestand und Erfolg des Einkaufsortes. Gerade der Wandel bietet die Chance für Neues. Bereits heute findet man in Baden zahlreiche positive Beispiele davon und diverse Läden<sup>40</sup> verzeichnen stark positive Umsatzentwicklungen (insb. Lebensmittel, Spezialisten, Handwerk).

Primär soll auf einen guten Branchenmix hingewirkt werden. Es gilt, länger dauernde Leerstände von Erdgeschoss zu vermeiden und bei neuen Nutzungen auf gute Ergänzungen zu den bestehenden zu achten. Metroshop, Badstrasse, Schlossbergplatz, Weite Gassen, Lindenplatz sind als zusammenhängende Hauptachse für den Einkaufsort wichtig. Die untere Altstadt und Nebengassen der oberen Altstadt profitieren vom malerischen Ambiente, ergänzen das Einkaufsangebot und sind wichtige Orte zum Begegnen und Verweilen. Der Einkauf muss mit einer hohen Erlebnisdichte verbunden werden. Elementar ist die Kommunikation, dass die Einkaufsstadt Baden die genannten Stadtgebiete umfasst. Die Belebung der Bäder wird sich positiv auf den Einkaufsort auswirken. Das Kulturangebot als Badens Stärke wird den Einkaufsort unterstützen. Die bessere Anbindung der Vorstadt an die Innenstadt und die Entwicklungen auf der Bahnhofwestseite werden sich positiv auf die Stadtfunktion Begegnen auswirken.

### 3.5 Handlungsfelder der öffentlichen Hand

Im Sinne eines klaren Bekenntnisses zur Bedeutung des Begegnen für die Stadt und der Region ist die öffentliche Hand gefordert, ihre Strategien/Konzepte/Massnahme im Standortmarketing mit der Stadtentwicklung zu koordinieren. Die wirkenden Akteure (Hauseigentümer, Ladenbetreiber, Kulturschaffende, Bewohner etc.) sollen zusammengebracht werden, um Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen und vorausschauend zu agieren.

---

<sup>40</sup> "Standort abseits der Innenstadt lohnt sich", AZ 19. Januar 2017, "Ein weiteres Stück Badstrasse wird neu", AZ 25. Januar 2017

Die öffentliche Hand ist verantwortlich für die gestalterische und funktionale Qualität des öffentlichen Raumes.

| Kulturförderung   | Raumentwicklung  | Standortmarketing  |
|---|--|--|
| Kulturkonzept als Handlungsgrundlage  | Die Ziele von Baden 2026 in den Raum fokussieren und vertiefen.  | Marketingkonzept umsetzen  |
| Verstärkte Abstimmung und Koordination mit Raumentwicklung und Standortmarketing.   | Entwicklungskonzepte für die Zentrumserweiterung ausarbeiten   | Koordiniert, vermittelt die Anliegen der Akteure und vermarktet den Standort.  |
|   | Grundlagen für BNO erarbeiten. Rahmenbedingungen fürs Begegnen in der BNO verankern  |  |
|   | Räumliche Diversifizierung des Einkaufsortes durch Integration von Vorstadt, Bahnhof West und Baden Nord. Bildung von neuen Entwicklungsschwerpunkten als zusätzliche Frequenzmagnete. | Kräfte bündeln; Stadtmarketing, city com und private Akteure zu Public-Private-Partnerschaften animieren.  |
| Verbindung und Abstimmung von kommunalen Freizeit- und Kulturangeboten mit Einkauf. | Zwischennutzungen fördern/ermöglichen  | Verlinkung der Aktivitäten mit Einkauf und Gastronomie, um höhere Kundenfrequenz zu generieren.  |
|   | Attraktiveren des Stadtbildes; Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raumes. Gestalterische und funktionale Qualität des öffentlichen Raumes   | Fortsetzung der Aktivitäten im öffentlichen Raum: Lebendiges Baden um die Erlebnisqualität zu steigern (Märkte, Street Food, Kultur & Freizeit etc.) |
|   | Verbesserung der Erschliessung mit öV, FRV und MIV und für die Logistik.   | Einsatz von neuen Technologie an der Schnittstelle Real-Digital z.B. App /augmented reality,   |

| Weitere Massnahmen   |  |  |
|--|--|--|
| Leerstände vermeiden, aktive Unterstützung bei der Suche nach neuen Mietern. Zwischennutzungen vermitteln. | Koordination der unterschiedlichen Nutzungsinteressen. | Sauberkeit und Sicherheit<br>Mitwirkung in Gremien und Organisationen, Erfahrungsaustausch, z.B. Interessengemeinschaft der Aargauer Altstädte |

## 4 Fokus Raum

Unter Fokus Raum werden neben den primären Bezügen zu konkreten Stadtquartieren und Orten auch Instrumente und Methoden (Vorgehen) verstanden.

Für die Stadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Begegnen zeichnen sich zwei Szenarien ab, welche auch Vorgehensweisen sind:

**Trend** bedeutet die Fortsetzung der Stadtentwicklung im bisherigen Rahmen mit örtlichen Korrekturen. Dies führte zu einer raschen Ausschöpfung der ausgewiesenen Reserven und einer starken Konzentration primär in der Innerstadt. Das verschärft die Konkurrenz zwischen den Nutzungen und kann zu Verdrängungen führen und damit zum Verlust von Standortvorteilen. Die Disparitäten zwischen den Stadtquartieren würden zunehmen.

**Ausgleich** setzt auf eine Anbindung und Entwicklung der zentrumsnahen Quartiere (Vorstadt, Meierhof, Limmat Rechts, Kappelerhof) an die Innenstadt und auf die Förderung eines Sub-Zentrums Dättwil. Der Ausgleich erfordert ein stärkeres und frühzeitiges Engagement der Stadt. Zuerst bei der Formulierung der Ziele, der Gestaltung der Rahmenbedingungen und der Initiierung bzw. Begleitung der Prozesse.

Zwischen den Zielen von Baden 2026 und der täglichen Praxis (BNO) klafft noch eine Lücke. Um die Stadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Begegnen bei dem erwarteten Wachstumsdruck zu fördern und abzustimmen, sind vertiefte Vorstellungen zu den potentiellen Entwicklungsorten notwendig. Die Erfahrungen mit Entwicklungsrichtplänen (Baden Nord, Bäder, Galgenbuck) zeigen, dass eine konkrete Ausformulierung der Ziele mit qualitativen und quantitativen Vorgabe der Entwicklung förderlich ist.

### 4.1 Beispiel Meierhof

2006/2007 wurde im Meierhof eine umfassende Quartieranalyse 2006/2007 durchgeführt. Im Schlussbericht sind mehrere Massnahmen aufgelistet, u.a. auch die Möglichkeit einer Verdichtung<sup>41</sup>. Umgesetzt wurden bislang primär sanfte Massnahmen.

Die in der ersten Phase des Projektes Raumentwicklungskonzept<sup>42</sup> vorgenommenen Visualisierungen einer Quartierverdichtung zeigen abstrakt, was im Meierhof möglich sein könnte.

Diese Ansätze sind eine gute Grundlage für eine, an die heutigen Anforderungen angepasste Entwicklungsstrategie für das Quartier. Sie müssen in der folgenden Phase noch überprüft und präzisiert werden:

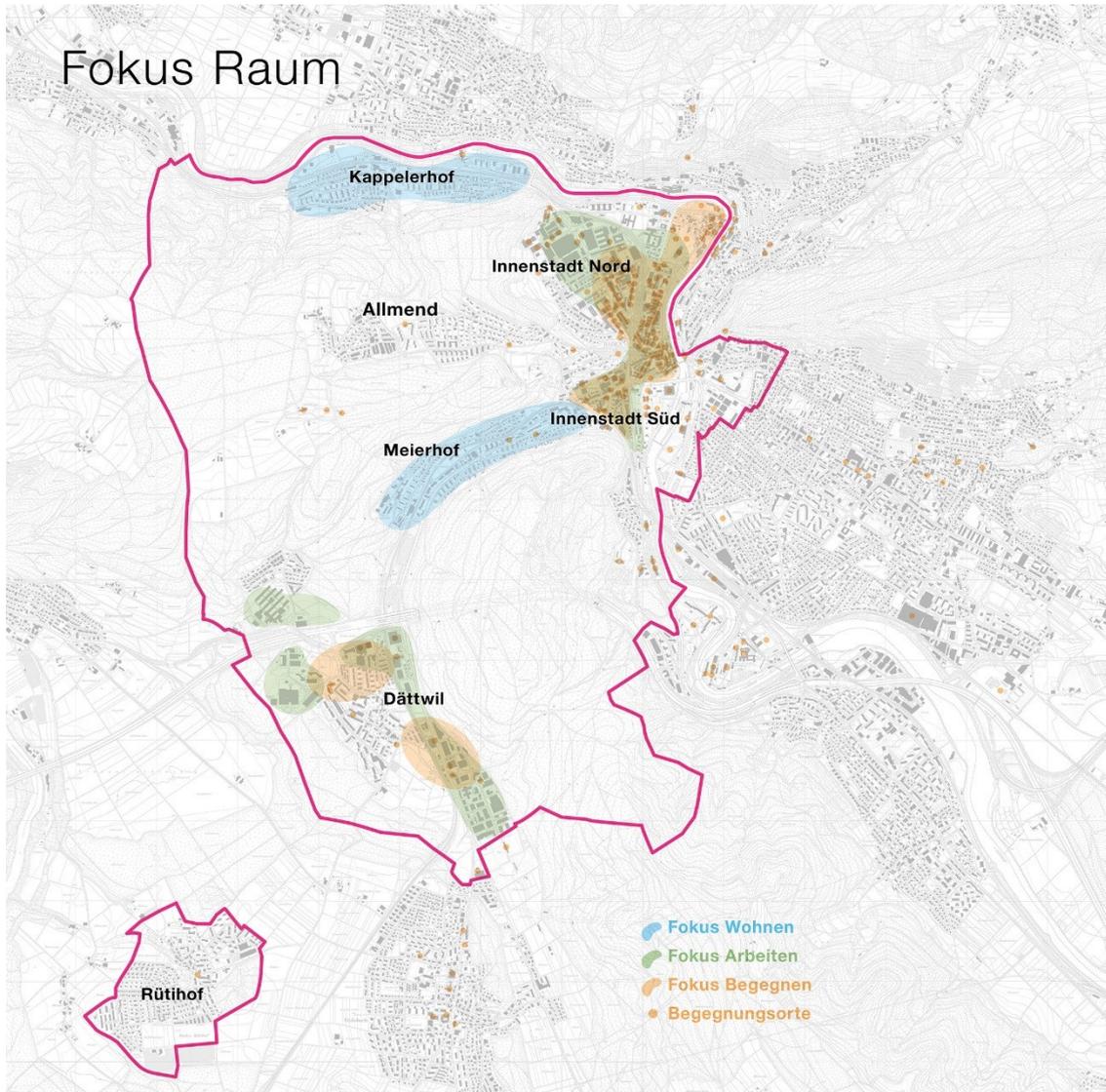
- Rahmenbedingungen (Funktionen, Versorgung, Erschliessung, etc.) überprüfen
- Entwicklungsschwerpunkte identifizieren (z.B. Schadenmühleplatz mit Verbindung zur Vorstadt und Oberstadt)
- Potenzialanalysen durchführen
- Testplanungen für räumliche Strategien der Quartierentwicklung)

---

<sup>41</sup> "Meierhof, Quartierentwicklung im Prozess", Stadt Baden Entwicklungsplanung 2006. Massnahmen sind im Kapitel 4, Seite 60.

<sup>42</sup> REK 2016

Stadtfunktionen Wohnen, Arbeiten, Begegnen. Fokus Raum.



#### 4.2 Beispiel Vorstadt

Den Trend zur Innenstadt (Zentrum) gilt es zu nutzen, in dem das Zentrum seinen Perimeter erweitert. Nur so können die Ansprüche der zahlreichen Akteure (Kultur – Gewerbe – Wohnen) befriedigt werden. Die Voraussetzungen dazu sind in der nur schrittweit vom Zentrum entfernten Vorstadt vorhanden.

Heute präsentiert sich das Quartier als eine Mischung von unternutzten Arealen (Parkhaus, Landstreifen entlang der Bahnlinie), vorstädtischen Wohnsiedlungen mit Gewerbebrachen und sehr urbanen Bereichen (Linde, Zürcherstrasse).

Durch die Neugestaltung des Schulhausplatzes wird die Anbindung an die Innenstadt attraktiv. Der Fortsetzung der Fussgängerzone (Flaniermeile) ennet der Altstadt steht damit, zumindest räumlich, nichts entgegen.

Nutzungsmässig wird voraussichtlich der Schwerpunkt bei den Funktionen Arbeiten und Begegnen liegen. Dabei könnte die Achse entlang der "Nationalbahn" (Ferro-Areal - Bahnhof Oberstadt - Mellingerstrasse - Schadenmühleplatz mit einer Mischung aus Gewerbe/Dienstleistungen, Kultur und urbanem Wohnen das Rückgrat der Quartierentwicklung bilden.



