STADT BADEN

Raumentwicklungs konzept REK Stadt Baden

Stand freiwillige Vernehmlassung Juni 2019

Entwicklungsplanung Stadt Baden

Baden ist.

Planerteam
Landschaft und Freiraum:
SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen, Raphael Aeberhard, Ingo Golz, Rebekka Weidmann
Architektur und Städtebau:
Bauart Architekten und Planer AG, Zürich, Neuenburg, Bern, Peter C. Jakob Architekt BSA SIA SWB
Raum und Mobilität:
ewp AG, Effretikon, Stephan Erne
Raum und Gesellschaft:
Zimraum GmbH, Zürich, Dr. Joëlle Zimmerli

Projektsteuerung
Markus Schneider, Stadtammann
Christian Villiger, Verwaltungsleiter
Alexander Carisch, Abteilungsleiter Stadtentwicklung
Rolf Wegmann, Fachabteilungsleiter Entwicklungsplanung
Jarl Olesen, Abteilungsleiter Planung und Bau

Projektleitung intern und extern
Monika Greber, Entwicklungsplanung
Raphael Aeberhard, SKK Landschaftsarchitekten AG

Projektteam
Andres Greter, Fachstelle Sport
Michael Heiserholt, Entwicklungsplanung
Hildegard Hochstrasser, Soziale Dienste
Thomas Lütolf, Standortmarketing
Sarah Niedermann, Stadtökologie
Patrick Nöthiger, Kultur
Mirjam Obrist, Volksschule
Katrin Reimann, Planung und Bau
Ivo Richner, Gesellschaft
Manfred Schätti, Immobilien
Monika Suter, Planung und Bau

Begleitkommission
Markus Schneider, Stadtammann
Beatrice Bürgler, Strategiekommission
Stefan Häusermann, Strategiekommission
Daniel Schneider, Strategiekommission
Peter Berger, Strategiekommission
Bruno Knörr, Baukommission
Beni Knecht, Planungskommission
Regina Isler, Natur- und Umweltkommission
Rolf Wegmann, Entwicklungsplanung

Inhalt

Zusammenfassung: Das REK auf einen Blick 5

1 Auftrag und Vorgehen 7

2 Ausgangslage und Inhalte REK 8

3 Planungsleitbild 2026 und politische Haltung 10

4 Sechs strategische Stossrichtungen 12

4.1 Internationaler und regionaler Wirtschaftsstandort 12

4.2 Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet 14

4.3 Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger 16

4.4 Stadtverträgliche und effiziente Mobilität 19

4.5 Öffentliches Freiraumsystem als Rückgrat der Stadtentwicklung 22

4.6 Fokussierung auf Transformationsgebiete 24

5 Neun inhaltliche Schwerpunkte 26

5.1 Wettbewerbsfähigkeit: Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung 26

5.2 Regionalstadt: Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region 29

5.3 Identität und Lebensqualität: Pflege und Förderung des vielseitigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangebot für Stadt und Region 30

5.4 Wohnort: Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots 31

5.5 Erreichbarkeit der Innenstadt: Gute Anbindung für alle Verkehrsträger 32

5.6 Stadtinterne Mobilität: Gestaltung der Innenstadt als Bewegungsraum durch eine stadtverträgliche Mobilität 33

5.7 Stadtbild: Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau 36

5.8 Inneres Freiraumsystem: Sicherung und Erweiterung der nutzungsorientierten und klimawirksamen Siedlungsräume 38

5.9 Äusseres Freiraumsystem: Differenzierung und Pflege der attraktiven Naherholungsgebiete Wald, Baldegg und Limmat 41

6 Vier räumliche Handlungsebenen 44

6.1 Einleitung und Definition 44

6.2 Vier Transformationsgebiete 48

6.3 Zehn Gebiete zum Arrondieren und Weiterentwickeln 60

7 Vorgehen zur Umsetzung 63

7.1 Aktive Stadtentwicklung und fokussieren auf Transformationsgebiete 63

7.2 Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern 64
7.3 Partizipation 65
7.4 Verankerung der REK-Inhalte in den massgebenden Projekten 66

8 Anhang 67

8.1 Informationen zum Planungsprozess REK 2016 bis 2019 67
8.2 Im REK-Prozess erarbeiteten Grundlagen 68
8.3 Weitere beigezogene Grundlagen zur Stadtentwicklung 68
8.4 Erkenntnisse aus der Bevölkerungsbefragung 70
8.5 Zusammenfassung Ergebnisse Partizipation nach Alters- und Nutzergruppen 72

Zusammenfassung: Das REK auf einen Blick

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

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

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

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

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

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

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

1 Auftrag und Vorgehen

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

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

2 Ausgangslage und Inhalte REK

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

Der Richtplan des Kantons Aargau geht davon aus, dass die Stadt von 2013 bis 2040 für +34% oder 6'330 zusätzliche Personen Wohnraum bieten kann. Die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung im Kanton Aargau soll mit einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen bewältigt werden. Dies ist eine langfristige Aufgabe und steter Prozess. Quantitative und qualitative Anforderungen müssen gleichwertig und nachhaltig umgesetzt werden. Mit der Innenentwicklung sollen eine Stärkung der Identität sowie das Schaffen von gesellschaftlichem Mehrwert und Lebensqualität einhergehen. Dies erfordert eine breite Abstützung und das Zusammenwirken aller Beteiligten auf den Ebenen Kanton, Region und Gemeinden sowie zwischen Politik, Behörden, Wirtschaft und der Bevölkerung.

Im kantonalen Richtplan ist Baden als Kernstadt definiert und wird zusammen mit der Agglomeration als Motor der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bezeichnet. Damit die Kernstadt und die Region sich erfolgreich entwickeln und im Standortwettbewerb bestehen können, ist eine enge Kooperation mit den Gemeinden der Region Baden unabdingbar.

Inhalte REK
Das Raumentwicklungskonzept zeigt mit 6 strategischen Stossrichtungen, 9 inhaltlichen Schwerpunkten und 4 räumlich zugeordnete Handlungsebenen die aus dem Planungsleitbild abgeleitete Strategie zur Innenentwicklung der Stadt Baden bis 2040 auf. Neben der inneren Entwicklung werden übergeordnete Grossprojekte wie das regionale Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK OASE) oder die Limmattalbahn einen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung und die Gestaltung der öffentlichen Räume haben.

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

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

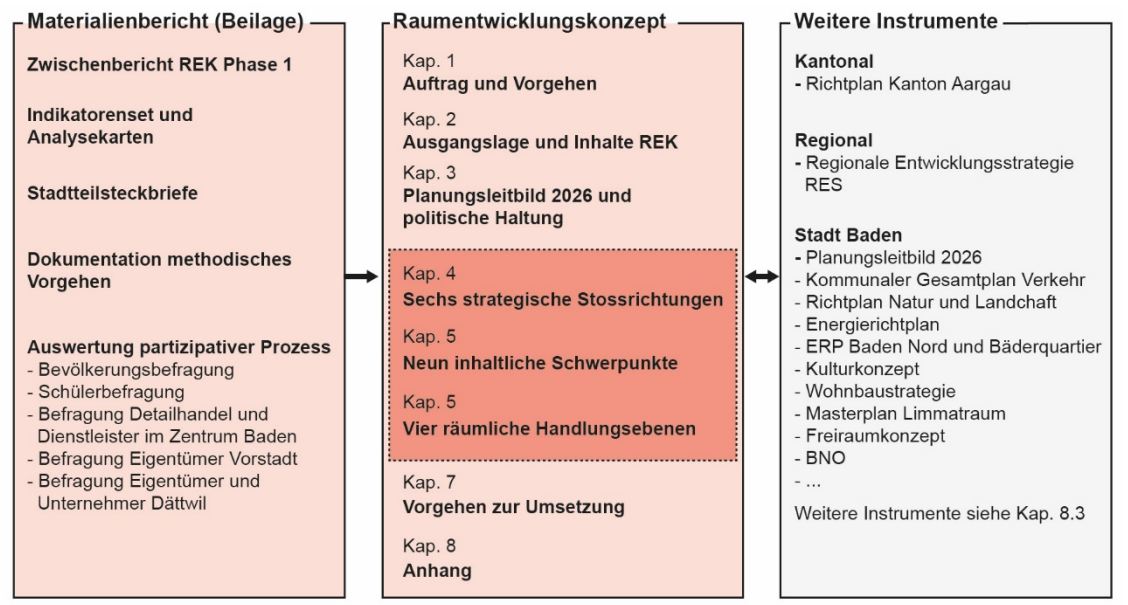


Abbildung 1: Aufbau REK (Quelle: Eigene Darstellung)

3 Planungsleitbild 2026 und politische Haltung

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

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

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

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

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

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

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

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

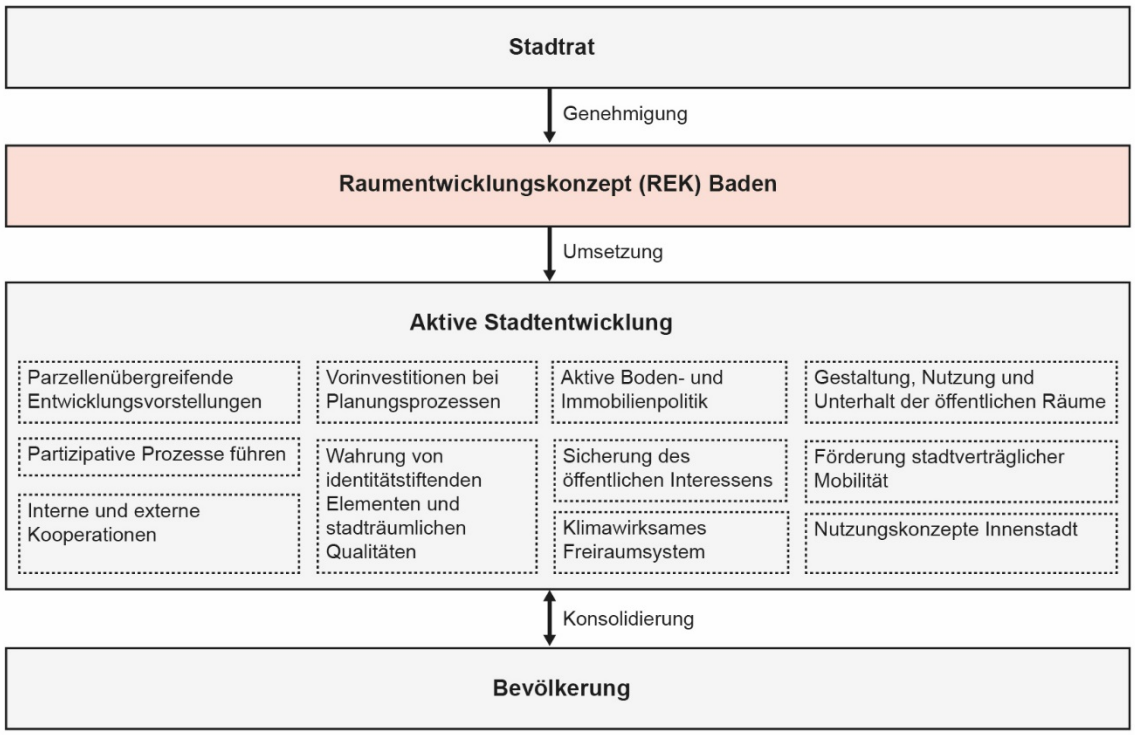


Abbildung 2: Einordnung REK als Querschnittsinstrument (Quelle: Eigene Darstellung)

4 Sechs strategische Stossrichtungen

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

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

4.1 Internationaler und regionaler Wirtschaftsstandort

Ziel 1:
Baden ist als urbanes Regionalzentrum ein wettbewerbsfähiger und innovativer Unternehmensstandort, mit einer international ausgerichteten Wirtschaft. Stadt und Region Baden sind mit unverkennbarem Profil im Metropolitanraum Zürich positioniert. Die Chancen der Digitalisierung (Industrie 4.0) werden genutzt und stärken das Wertschöpfungssystem. Der Arbeitsort Dättwil wird als Subzentrum durch eine bauliche Verdichtung und Öffnung für weitere Nutzungen gefördert.

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

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

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

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

Zugehöriger inhaltlicher Schwerpunkt:

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

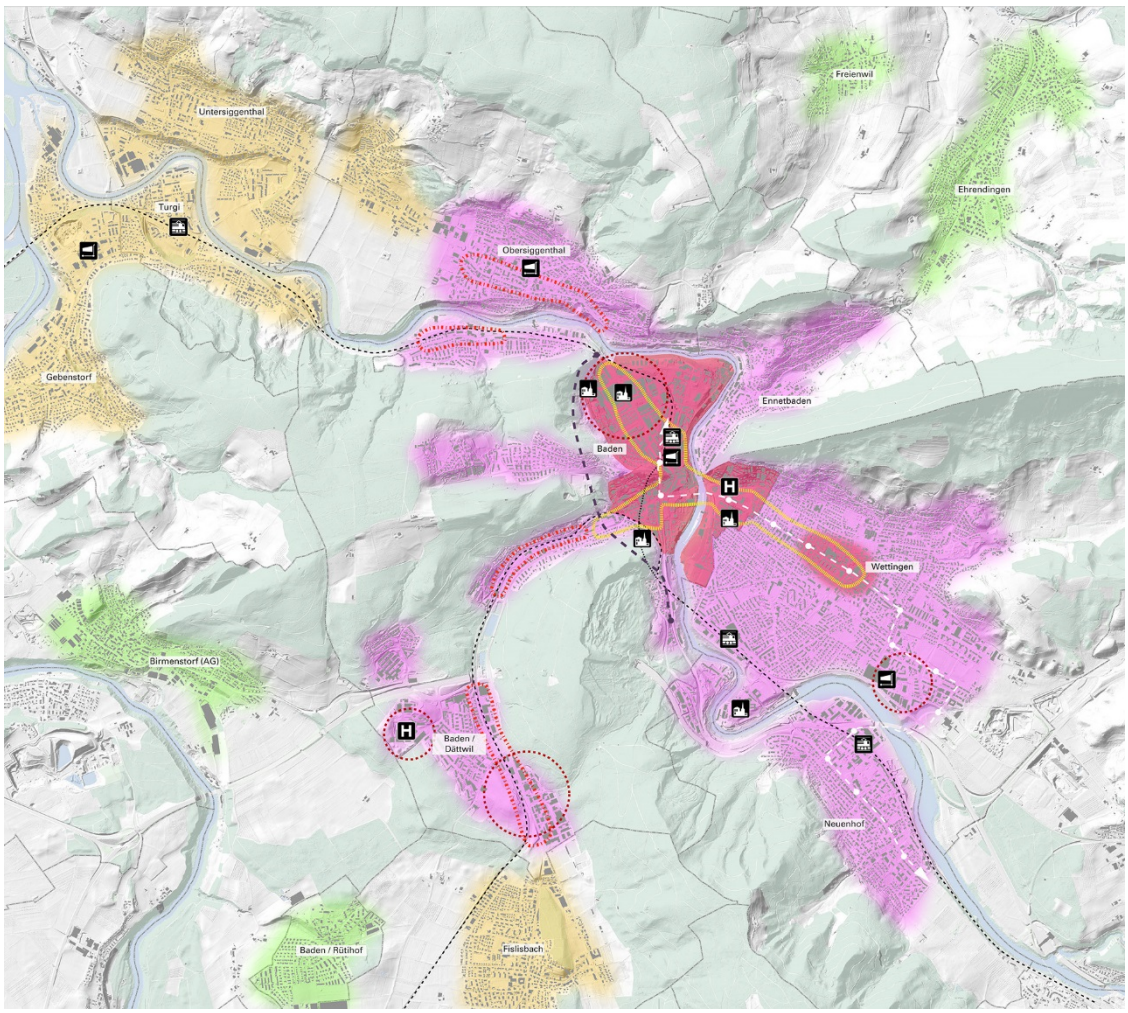
4.2 Zukunftsfähige Regionalstadt, Baden verbindet

Ziel 2:
Baden verbindet sich räumlich und funktional mit den Nachbarsgemeinden zu einer zukunftsfähigen Regionalstadt und bildet ihr lebendiges und angebotsreiches Zentrum. Die Herausforderungen der Zukunft bewältigt die Stadt gemeinsam mit der Region und entwickelt hierfür zusammen mit den Gemeinden ein übereinstimmendes Verständnis zur langfristigen Stärkung des gemeinsamen Lebensraumes.

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

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

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



Informationsinhalte

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

Zentrale Entwicklungsachsen

- Zentrale Entwicklungsachsen der Regionalstadt
- Urbane Entwicklungsachsen

Verkehrsinfrastrukturen (neu)

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

Raumeinheiten der Regionalstadt

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

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

4.3 Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger

Ziel 3:
Zur Attraktivität der Stadt als Wohnort tragen die einzelnen Stadtteile mit ihren spezifischen Charakteristika ebenso bei wie deren Nähe zur urbanen Innenstadt. Ausgehend davon und im Hinblick auf eine gute altersmässig und sozial durchmischte Bevölkerung soll das heutige Wohnungsangebot quantitativ und differenziert ausgebaut werden, mit einem attraktiven und angemessen versorgten Wohnumfeld und guten Anbindungen an die Innenstadt.

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

Die weiteren Stadtquartiere - mit Ausnahme von Dättwil und Rütihof - schliessen räumlich direkt an die Innenstadt an und sind bezüglich der Nutzungsangebote stark auf die Innenstadt fokussiert. Als Wohnquartiere übernehmen diese Stadtteile nur eine ergänzende Versorgungs- und Freizeitfunktion und sind deshalb auf eine gute Anbindung an die Innenstadt angewiesen.

Die topographiebedingte, fingerartige Verschränkung der Stadtteile mit den Naherholungsräumen gewährleistet eine optimale Zugänglichkeit für Erholungssuchende. Dies stellt ein Qualitätsmerkmal dar, mit dem sich die Badener Bevölkerung identifiziert und das wesentlich zur Lebensqualität beiträgt.

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

Die Weiterentwicklung der einzelnen Stadtteile erfolgt auf Basis der vorhandenen Qualitäten und Strukturen, berücksichtigt den unterschiedlichen Bedarf an Quartierszentralitäten und differenziert sich in entsprechend definierten und räumlich zugeordneten Handlungsebenen. Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum begegnen zu können, wird in unterschiedlichem Mass in allen Stadtteilen neuer Wohnraum geschaffen. In einigen Stadtteilen kann dies innerhalb der bestehenden Strukturen erfolgen, in anderen werden arealübergreifende Entwicklungsvorstellungen für grössere Transformationsprozesse erarbeitet. Die Quantität und Qualität der Wohnraumentwicklung fördert die Stadt mit einer quartiersspezifischen Sicht sowie über Arealbetrachtungen, Kooperationen und ihren Möglichkeiten als Grundeigentümerin und Inhaberin der Wohnbaustiftung. Dabei kommt einer grundsätzlich differenzierten, familienfreundlichen und generationenübergreifenden Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu.

Zugehörige inhaltliche Schwerpunkte:

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

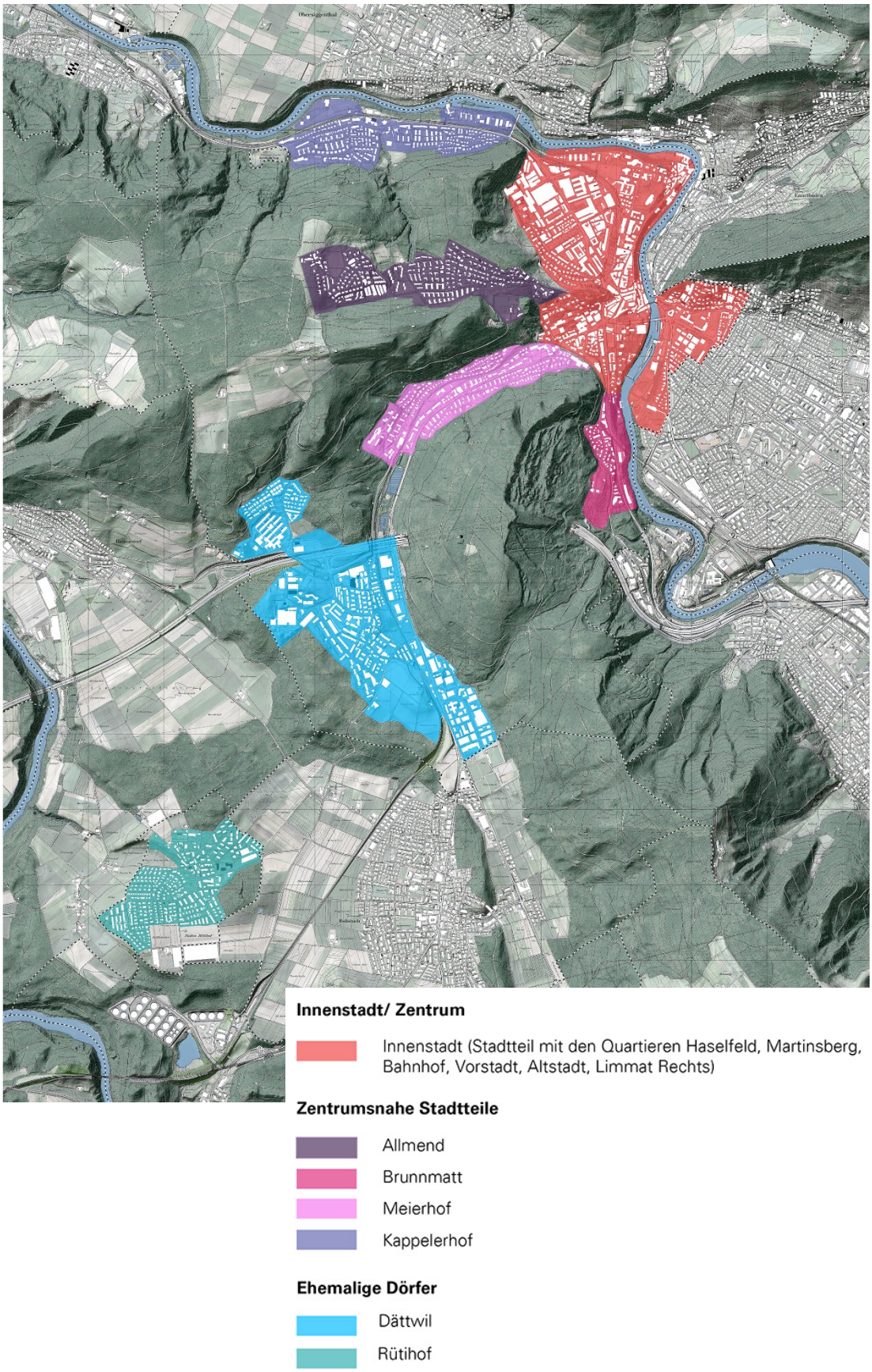


Abbildung 4.3.1: Stadtteile mit stabilen Profilen als Identitätsträger (Quelle: Eigene Darstellung)

4.4 Stadtverträgliche und effiziente Mobilität

Ziel 4:
Im Zuge der Innenentwicklung und der Digitalisierung sind die zusätzlichen Nutzungsangebote für Wirtschaft und Bevölkerung auf eine stadtverträgliche Mobilität auszurichten. Damit soll eine gute Erreichbarkeit des Zentrums und dessen effiziente Anbindung an das regionale und nationale Verkehrsnetz sichergestellt werden. Die Chancen der kantonalen Grossprojekte (rGVK OASE, Limmattalbahn) werden genutzt.

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

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

Weil die Kapazitätsgrenzen beim motorisierten Individualverkehr insbesondere in der Innenstadt erreicht und die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lage in der Klus beschränkt sind, legt Baden den Schwerpunkt auf den Ausbau des Angebots für den öffentlichen Verkehr, eine wirkungsvolle Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie eine stadtverträgliche Mobilität mit Sharing-Angeboten und einer Stärkung des kombinierten Verkehrs. Ein besonderes Augenmerk kommt dabei den "Toren zur Innenstadt" zu, da bei diesen räumlichen Engpässen die Erschliessungsqualität insbesondere für den Fuss- und Veloverkehrs heute stark eingeschränkt ist. Mit der Aufwertung dieser Lücken werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Anteil der siedlungsverträglichen Verkehrsmittel (ÖV, Fuss- und Veloverkehr) am städtischen Binnenverkehr wie am Quell-/Zielverkehr zu erhöhen. Diese Stossrichtungen decken sich mit denjenigen des Generationenprojektes rGVK OASE, welches insbesondere zur Attraktivitätssteigerung des Veloverkehrs zahlreiche Massnahmen vorsieht, die sukzessive umgesetzt werden. Im Hinblick auf die gute Erreichbarkeit der Innenstadt sind die Kapazitäten der Infrastruktur und die Möglichkeiten der Digitalisierung effizient auszuschöpfen.

Langfristig können übergeordnete Grossprojekte wie die im Rahmen des rGVK OASE geplante Zentrumsentlastung Baden und die Verlängerung der Limmattalbahn neue Optionen für eine funktionsfähige und stadtverträgliche Mobilität für Bevölkerung und Wirtschaft schaffen. Insbesondere kann durch die damit einhergehende Entlastung der Kantonsstrassen eine stadtverträgliche Mobilität und die urbane Gestaltung der Strassenräume auf dem ganzen innerstädtischen Strassennetz (v.a. auf der Achse Hochbrücke-Schulhausplatz-Bruggerstrasse) erreicht werden. In Zusammenarbeit mit dem Kanton ist eine Reduktion der signalisierten Höchstgeschwindigkeit auf den Kantonsstrassen zu prüfen.

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

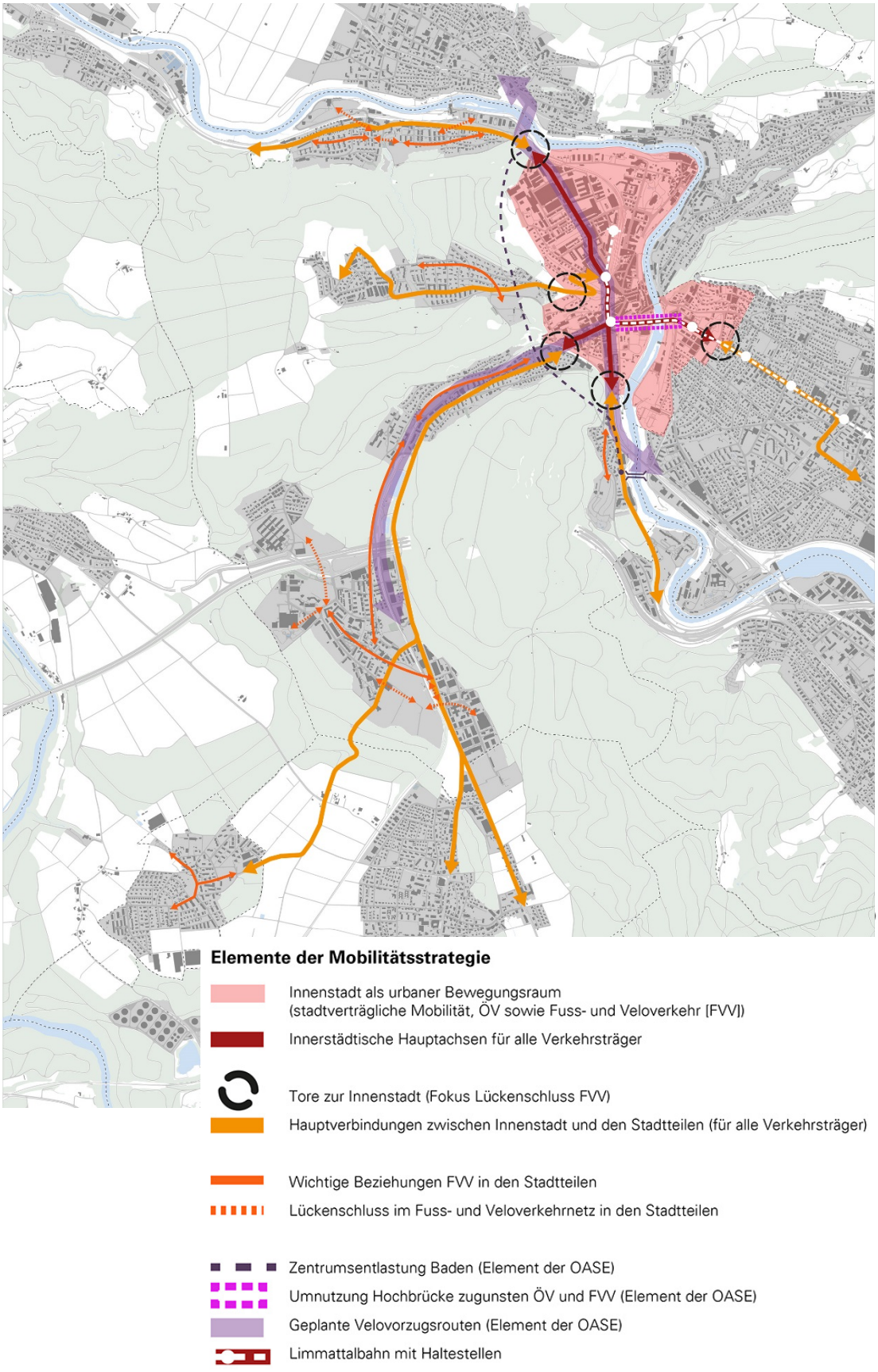


Abbildung 4.4.1: Stadtverträgliche und effiziente Mobilität (Quelle: Eigene Darstellung)

4.5 Öffentliches Freiraumsystem als Rückgrat der Stadtentwicklung

Ziel 5:
Die Siedlungsentwicklung nach innen baut auf dem vorhandenen Freiraumsystem auf, entwickelt dieses quantitativ und qualitativ weiter und nutzt dessen Einzigartigkeiten zur weiteren Stärkung der Identität. Dazu gehört auch die gute Zugänglichkeit zu den Freiräumen.

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

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

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

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

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

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

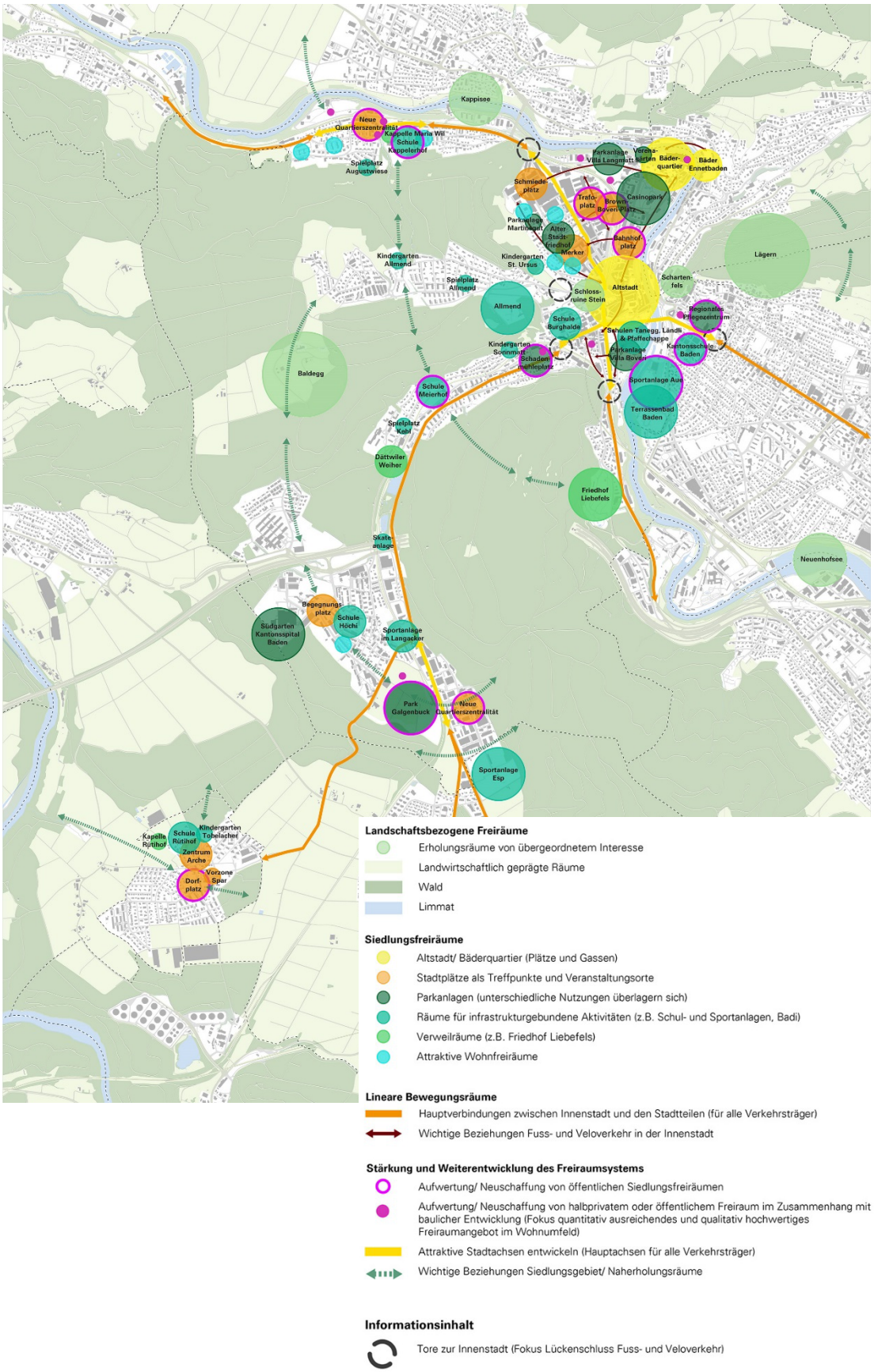


Abbildung 4.5.1: Grundgerüst des Freiraumsystems als Rückgrat der Stadtentwicklung (Quelle: Eigene Darstellung)

4.6 Fokussierung auf Transformationsgebiete

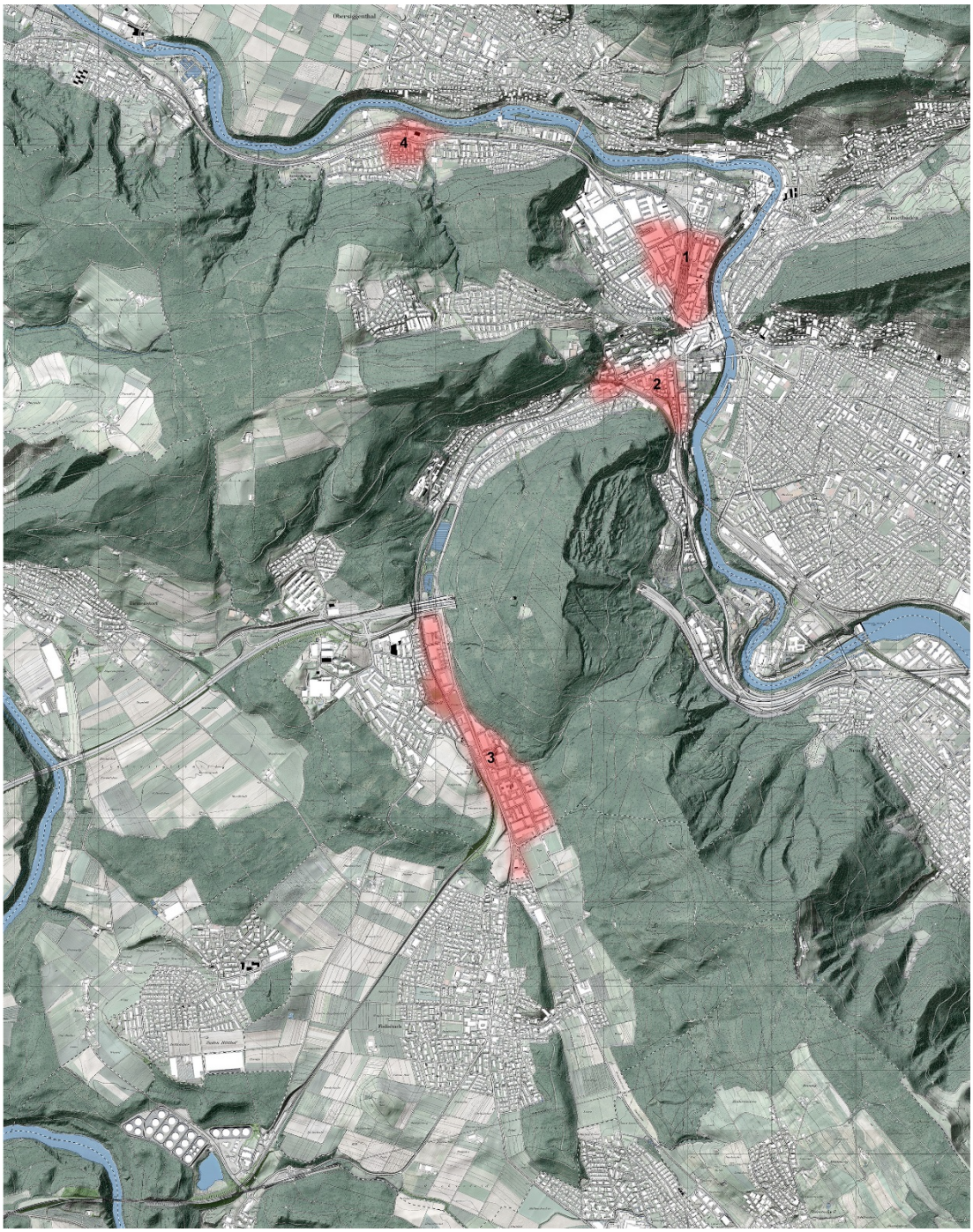
Ziel 6:
Mit einer aktiven Stadtentwicklung werden für die Transformationsgebiete übergeordnete, parzellenübergreifende Entwicklungsvorstellungen erarbeitet. Im Rahmen eines kooperativen Prozesses ist - neben der Sicherstellung des öffentlichen Interesses - für die Grundeigentümer, Investoren und Entwickler eine phasengerechte Planungssicherheit zu gewährleisten.

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

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

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

Zugehörige Handlungsebene:
- **Transformieren** (siehe 6.1 und 6.2)



Handlungsebene

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

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

5 Neun inhaltliche Schwerpunkte

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

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

5.1 Wettbewerbsfähigkeit: Stärkung des Wirtschaftsstandorts als Pfeiler der Entwicklung

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

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

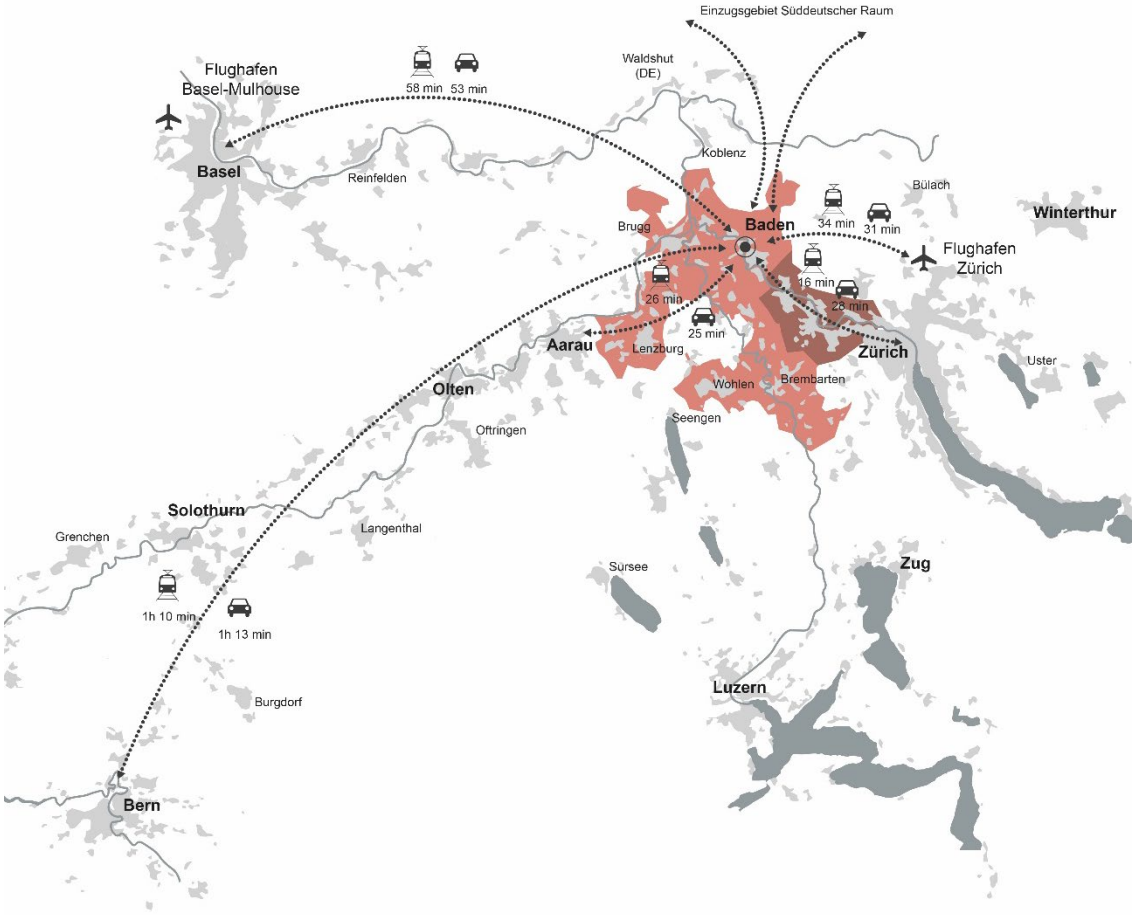


Abbildung 5.1.1: Einbindung Baden (Rot: Agglomerationsprogramm Aargau-Ost und Limmattal) (Quelle: Eigene Darstellung)

Branchenschwerpunkte für eine klare Profilierung

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

Innenstadt als erster Schwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Baden

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

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

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

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

Involvierte Akteure / Trägerschaften:
- Grundeigentümer
- Unternehmen
- IG Dättwil, Citycom
- Stadt Baden

5.2 Regionalstadt: Infrastrukturentwicklung unter Einbezug der Region

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

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

Das vom Kanton initiierte Generationenprojekt rGVK OASE kann bei einer vollständigen Umsetzung die Innenstadt deutlich vom Durchgangsverkehr entlasten und erlaubt es deshalb der Stadt Baden, die Bruggerstrasse und die Hochbrücke als urbane Räume neu zu gestalten. Dies erhöht die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs-, Begegnungs- und Tourismusort. Bereits kurz- bis mittelfristig sieht das rGVK OASE eine deutliche Aufwertung des kantonalen Veloroutennetzes und die Realisierung von drei Velovorzugsrouten vor. Die Stadt Baden kann dazu beitragen, künftige Tiefbau- und Hochbauprojekte nicht nur zeitlich, sondern auch städtebaulich mit diesen Grossprojekten abzustimmen.

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

Handlungsempfehlungen:
- Vertiefung der regionalen Zusammenarbeit bei der Erweiterung sowie Betrieb und Unterhalt von regional bedeutenden Infrastrukturen und Dienstleistungen bis hin zu Fusionen.
- Bilaterale Abstimmung von Planungen von Stadtachsen an den Grenzen.
- Aktive Mitwirkung beim rGVK OASE und der Weiterführung der Limmattalbahn nach Baden.
- Ausrichtung von Hochbau- und Infrastrukturprojekten auf Kompatibilität mit dem rGVK OASE und der Limmattalbahn.

Räumliche Zuordnung:
- Innenstadt mit Baden Nord, Altstadt, Vorstadt, Bäder, Dättwil, Baden Regio

Involvierte Akteure / Trägerschaften:
- Kanton AG
- Baden Regio
- Nachbargemeinden
- Stadt Baden

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

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

Öffentlich zugänglicher Raum
Der öffentliche Raum als zentraler Begegnungsort muss unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden. In Anbetracht der steigenden Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern und Beschäftigten erhalten Schul-, Spiel- und Sportanlagen sowie nutzungsoffene Brachen als öffentlich zugängliche Siedlungsfreiräume mehr Bedeutung. In einigen Stadtteilen sind sie die einzigen grösseren Siedlungsfreiräume, die als Treffpunkte genutzt werden können. Sie werden für die Allgemeinheit ausserhalb der Betriebszeiten von Schulen und Vereinen besser zugänglich gemacht. Dazu zählen mehr Ressourcen für den aktiven und präventiven Umgang mit Vandalismus, Lärm- und Litteringproblemen, die häufig Begleiteffekte der besseren Zugänglichkeit sind.

Handlungsempfehlungen:
- Erarbeiten eines Instrumentariums für die Steuerung der Erdgeschossnutzungen in Kooperation mit Liegenschaftseigentümern und weiteren Partnern in der Innenstadt (Informationsplattform, Flächenmanagement, finanzielles Ausgleich- / Anreizsystem, Zwischennutzungsmöglichkeiten) zur Sicherung des Begegnungsorts Innenstadt.
- Erarbeiten eines Instrumentariums zum Umgang mit dem öffentlichen Raum (z.B. Typologisierung der öffentlichen Siedlungsfreiräume, Umgang mit Nutzungskonflikten, Lärm, Littering, Vandalismus und Lichtverschmutzung).
- Sicherung von frei zugänglichem, öffentlichem Raum für nicht-kommerzielle Nutzung.

- Vereinfachung von Bewilligungsverfahren für temporäre oder projektbezogene Nutzungen und ermöglichen von Versuchsphasen für Kleinstunternehmen (z.B. für soziokulturelle und kulturelle Aktivitäten, Zwischennutzungen, Pop-Up Konzepte sowie Aussenbewirtschaftung).
- Prüfen einer Tourismuszone, auch im Hinblick auf das neue Thermalbad.

Räumliche Zuordnung:
- Innenstadt mit Baden Nord, Altstadt, Vorstadt und Bäder

Involvierte Akteure / Trägerschaften:
- Citycom, "Detailhandel-Stammtisch"
- Sport- und Quartiervereine, soziale und kulturelle Institutionen, Impuls 60+
- Ortsbürgergemeinde Baden
- Stadt Baden

5.4 Wohnort: Erweiterung und Differenzierung des Wohnraumangebots

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

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

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

Räumliche Zuordnung:
- Ganzes Stadtgebiet, mit unterschiedlichen Schwerpunkten je nach Stadtteil

Involvierte Akteure / Trägerschaften:
- Grundeigentümer (Private, Institutionelle, Genossenschaften), Investoren, Entwickler
- Denkmalpflege
- Stadt Baden

5.5 Erreichbarkeit der Innenstadt: Gute Anbindung für alle Verkehrsträger

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

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

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

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

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

Räumliche Zuordnung:
- Alle Stadtteile ausser Innenstadt

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

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

Innenstadt als urbaner Bewegungsraum
Die Innenstadt ist ein "urbaner Bewegungs- und Begegnungsraum". Hier übernimmt die Fortbewegung nicht nur den Zweck, ein Ziel zu erreichen, sondern ist Teil der Freizeitbeschäftigung und Ausdruck des urbanen Charakters. Tiefbauprojekte können dazu genutzt werden, Strassenräume sicherer, aufenthalts- und flanierfreundlicher zu gestalten und für mobilitätseingeschränkte Menschen einfacher erkennbar zu machen (Behindertengerechtigkeit, Kinderfreundlichkeit, Altersgerechtigkeit, Signalisation/Wegweisung).

Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zum flächeneffizienteren Fuss- und Veloverkehr (FVV)
Die Fortbewegung zu Fuss, mit dem Velo oder fahrzeugähnlichen Geräten wird im Innenstadtperimeter gefördert. Der Anteil des öffentlichen Verkehrs sowie des FVV am Gesamtverkehr ist weiter zu erhöhen, insbesondere im Freizeit- und Einkaufsverkehr. Nach Möglichkeit werden auf den innerstädtischen Hauptachsen für den Fuss- und Veloverkehr jeweils eigene Infrastrukturen angeboten, um Konflikte zwischen den beiden Verkehrsarten zu vermeiden. Dazu braucht es als Basis ein attraktives, engmaschiges Fuss- und Velonetz, das auch für mobilitätseingeschränkte Menschen sicher gestaltet und einfach erkennbar ist (Behindertengerechtigkeit, Kinderfreundlichkeit, Altersgerechtigkeit, Signalisation/Wegweisung). Indem planerische und rechtliche Rahmenbedingungen für erschwingliche, sowohl zeitlich als auch räumlich flexible Mobilitätsalternativen wie Sharingangebote und Kombinationsmodelle gesetzt werden, fördert die Stadt Baden die Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zum flächeneffizienteren Fuss- und Veloverkehr und nutzt die Möglichkeiten von Smart City. Zentral sind zusätzliche Standorte für eine ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen und für Sharingfahrzeuge in der Innenstadt.

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

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

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

Handlungsempfehlungen:
- Innerstädtische Gestaltung des Strassenraumes als "urbaner Bewegungs- und Begegnungsraum" nach dem Koexistenzprinzip.
- Prüfen und Ermöglichen von Sharing-Konzepten mit freier Flotte (z.B. Elektro-Trottis, Scooter, Elektrobikes), auch in Kombination mit MIV-Parkierung ausserhalb des Zentrums.
- Erhaltung und aktive Ausweitung von Anreizen für autoarmes oder -freies Wohnen bei Hochbauprojekten gem. BNO §62 im Innenstadtperimeter.
- Signalisation und Lückenschlüsse zugunsten eines feinmaschigen Wegnetzes für den Velo- und den Fussverkehr innerhalb der Quartiere sowie Sicherung von Wegrechten im Rahmen von baulichen Entwicklungen (v.a. Meierhof, Dättwil, Kappelerhof).
- Entlastung der Hauptachsen in der Innenstadt (Mellingerstrasse, Bruggerstrasse, Schulhausplatz, Neuenhoferstrasse) durch das rGVK OASE zugunsten des FVV.
- Umsetzung eines digitalen Parkraummanagements in der Innenstadt und Dättwil.
- Schaffen von mehr Kurzzeitparkplätzen für Autos und mehr Abstellplätze für Velos.
- Langfristplanung zu einer optimierten räumlichen Verteilung der öffentlich genutzten Parkhäuser und deren Erschliessung als Basis für strategische Standortentscheide durch die Trägerschaften der Parkhäuser (Standortprüfung und Reorganisation der Parkhäuser).
- Initiieren eines regionalen Konzepts für Zwischenlagerungsmöglichkeiten, Umschlagsplätzen sowie die Erschliessung für die Citylogistik.
- Chancen der Digitalisierung nutzen (Smart City).

Räumliche Zuordnung:
- Innenstadt, Dättwil

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

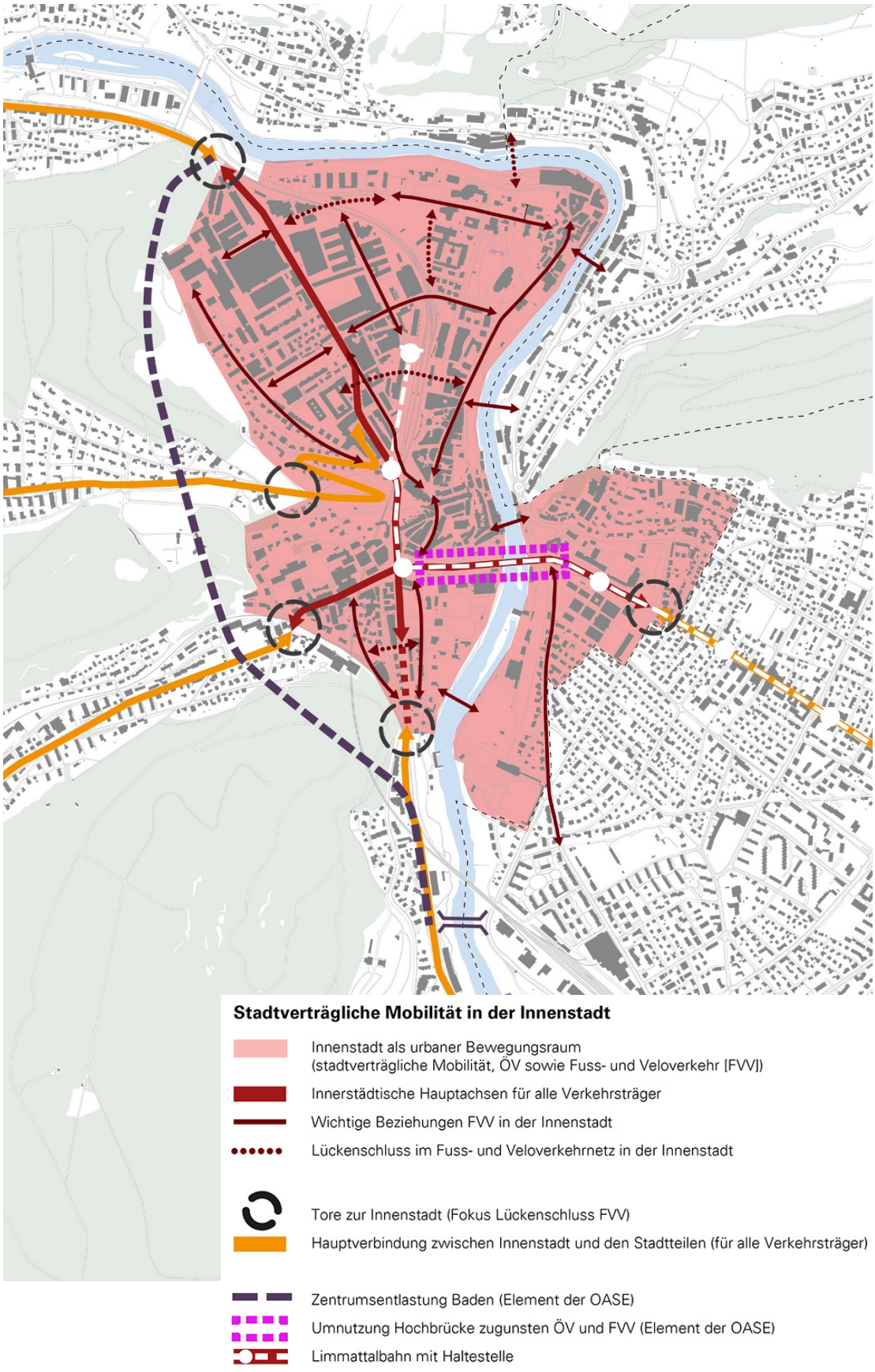


Abbildung 5.6.1: Stadtverträgliche Mobilität in der Innenstadt (Quelle: Eigene Darstellung)

5.7 Stadtbild: Qualitätssicherung bei Architektur und Städtebau

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

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

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

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

Klimafreundliche Energieversorgung
Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungen und Erneuerungen ist das Potenzial für Energieverbunde zugunsten einer klimafreundlicheren Energieversorgung zu nutzen: Wo Erneuerungen anstehen, können Eigentümer die Angliederung an einen Wärmeverbund mit den Regionalwerke prüfen. Dies betrifft vor allem Eigentümer in den Gebieten "Arrondieren und Weiterentwickeln" sowie "Transformieren".

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

Räumliche Zuordnung:
- Ganzes Stadtgebiet mit Fokus auf die Transformationsgebiete

Involvierte Akteure / Trägerschaften:
- Grundeigentümer, Investoren, Entwickler
- Kanton
- Stadt Baden (u.a. Stadtbildkommission)
- Regionalwerke AG Baden

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

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

Weiterentwicklung der öffentlichen Siedlungsfreiräume
Die bestehenden Siedlungsfreiräume werden erhalten, in ihrer Qualität weiterentwickelt und besser mit dem Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Das Augenmerk wird auf Lücken im Freiraumsystem gerichtet (z.B. Verbindungen über die Limmat, Querungen stark befahrener Strassenräume, punktuelle Anbindungen der Waldgebiete, Stärkung von Quartierszentralitäten). Zudem ist auf die Bedürfnisse der Kinder nach unterschiedlichen Spielräumen (Brachen, Spielplätze, etc.) zu achten. Gelegenheiten zur Schaffung neuer Siedlungsfreiräume werden genutzt. Dabei muss dieser nicht überall hochwertig gestaltet sein, sondern kann im Sinne der Aneignung als Raum von "Partizipation" verstanden werden.

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

Strassenräume als Teil des öffentlichen Stadtraums
Multifunktionalen und begrünten Strassenräumen kommt als Teil des öffentlichen Stadtraums eine besondere Bedeutung zu. Sie dienen über das gesamte Stadtgebiet nicht nur der Abwicklung des Verkehrs, sondern sind Teil des Stadtbildes und übernehmen als Durchlüftungsachsen eine abkühlende Wirkung für das Stadtklima. Weniger stark belastete oder verkehrsfreie Strassen in der Innenstadt und den Wohnquartieren sind auch wichtige Begegnungs- und Aufenthaltsräume. Im Innenstadtperimeter werden Entwicklungen von Fassade zu Fassade geplant. Die dazwischenliegenden Strassenräume und Vorzonen fügen sich in das städtebauliche Ensemble ein, dies fördert die Aufenthaltsqualität und Durchlässigkeit und unterstützt den Fuss- und Veloverkehr und kann damit zur Veränderung des Modalsplits beitragen.

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

Handlungsempfehlungen:
- Fördern der erholungsbezogenen und ökologischen Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets und in die Naherholungsgebiete.
- Lücken bei Fuss- und Velowegen in die Naherholungsgebiete schliessen.
- Gelegenheiten zur Schaffung neuer Siedlungsfreiräume nutzen.
- Differenzierte Betrachtung der einzelnen Freiräume hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt im Gesamtsystem.
- Diversifizieren und abstimmen neuer und bestehender Siedlungsfreiräume (nutzerspezifische Angebote wie Spielräume für Kinder- und Jugendliche, aber auch nutzungsoffene Angebote wie Multifunktionsplätze und Brachen).
- Sichern des Grünanteils in den Stadtteilen (z.B. Einführen einer Unterbauungsziffer[2]).
- Sichern der Gestaltungs- und Nutzungsqualität, sowie der ökologischen Funktion von privaten und gemeinschaftlichen Wohnfreiräumen (z.B. über eine Freiraumnutzungsziffer als Anreiz zur Planung über einzelne Parzellen hinweg).
- Gestaltung von privatem Strassenraum im Rahmen von Bauprojekten mit dem öffentlichen Strassenraum abstimmen (z.B. Vorgärten, kollektiv nutzbare Vorzonen, von Fassade zu Fassade).
- Städtebauliche Möglichkeiten für eine positive klimatische Wirkung nutzen (Durchlüftung, Beschattung, Versickerung, Retention).
- Sorgfältig mit altem Baumbestand umgehen und Instrumente für die Sicherung und Entwicklung vom Baumbestand erarbeiten.
- Ökologisch wertvolle Siedlungsfreiräume entwickeln und die Vernetzung fördern.
- Potenzial der Freiräume für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten fördern.

Räumliche Zuordnung:
- Ganzes Stadtgebiet

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

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

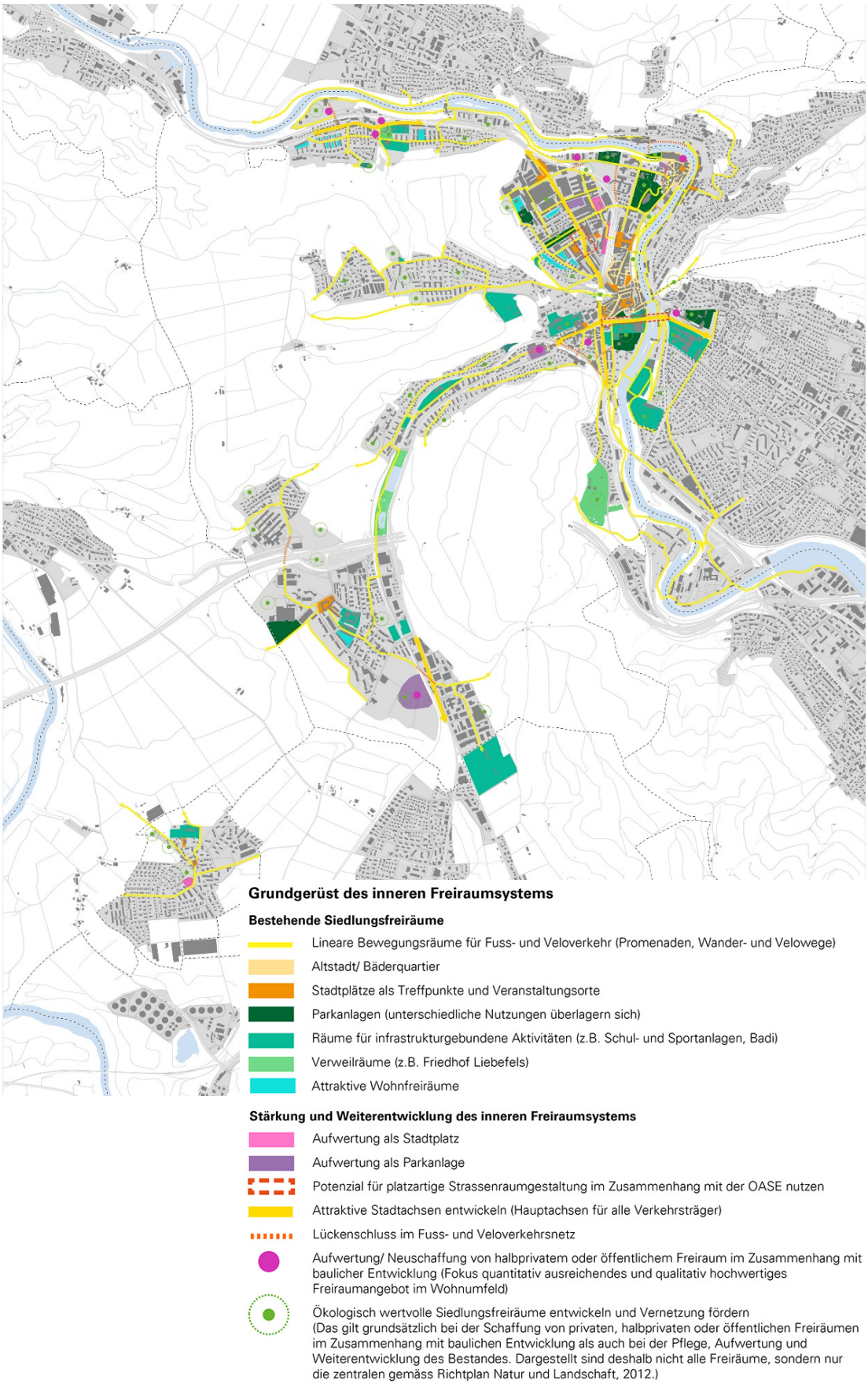


Abbildung 5.8.1: Inneres Freiraumsystem (Quelle: Eigene Darstellung)

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

Siedlungsränder
Die Siedlungs- und Verkehrsinfrastrukturentwicklung ist in Baden besonders stark durch die naturräumlichen Gegebenheiten wie Topographie, Wald und Wasser geprägt. Dadurch zeichnet sich der Siedlungsraum durch lange und kompakte Siedlungsränder aus, die direkt an die Naherholungsgebiete des äusseren Freiraumsystems angrenzen. Die gute Erreichbarkeit, die Differenzierung und die Vernetzung der Naherholungsgebiete sind neben ökologischen und wirtschaftlichen Ansprüchen bei steigenden Anforderungen im Bereich der Naherholung von Bedeutung. Sowohl im Siedlungs- wie auch im Naherholungsgebiet gibt es wichtige Bezugsräume, die es in ihren bestehenden Qualitäten differenziert weiterzuentwickeln gilt.

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

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

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

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

Räumliche Zuordnung:
- Ganzes Stadtgebiet und Nachbargemeinden

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

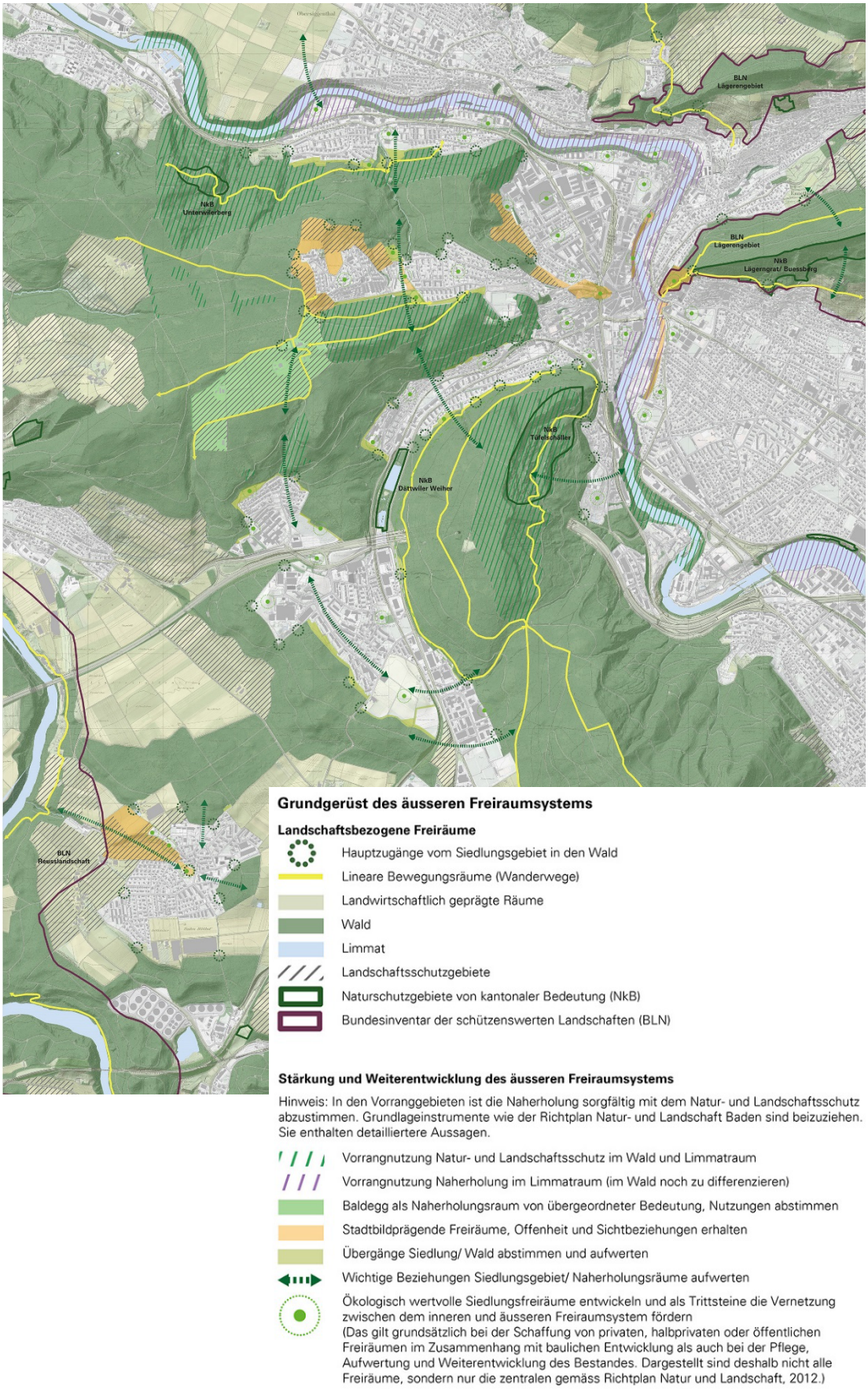


Abbildung 5.9.1: Äusseres Freiraumsystem (Quelle: Eigene Darstellung)

6 Vier räumliche Handlungsebenen

Die 4 Handlungsebenen sind:

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

6.1 Einleitung und Definition

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

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

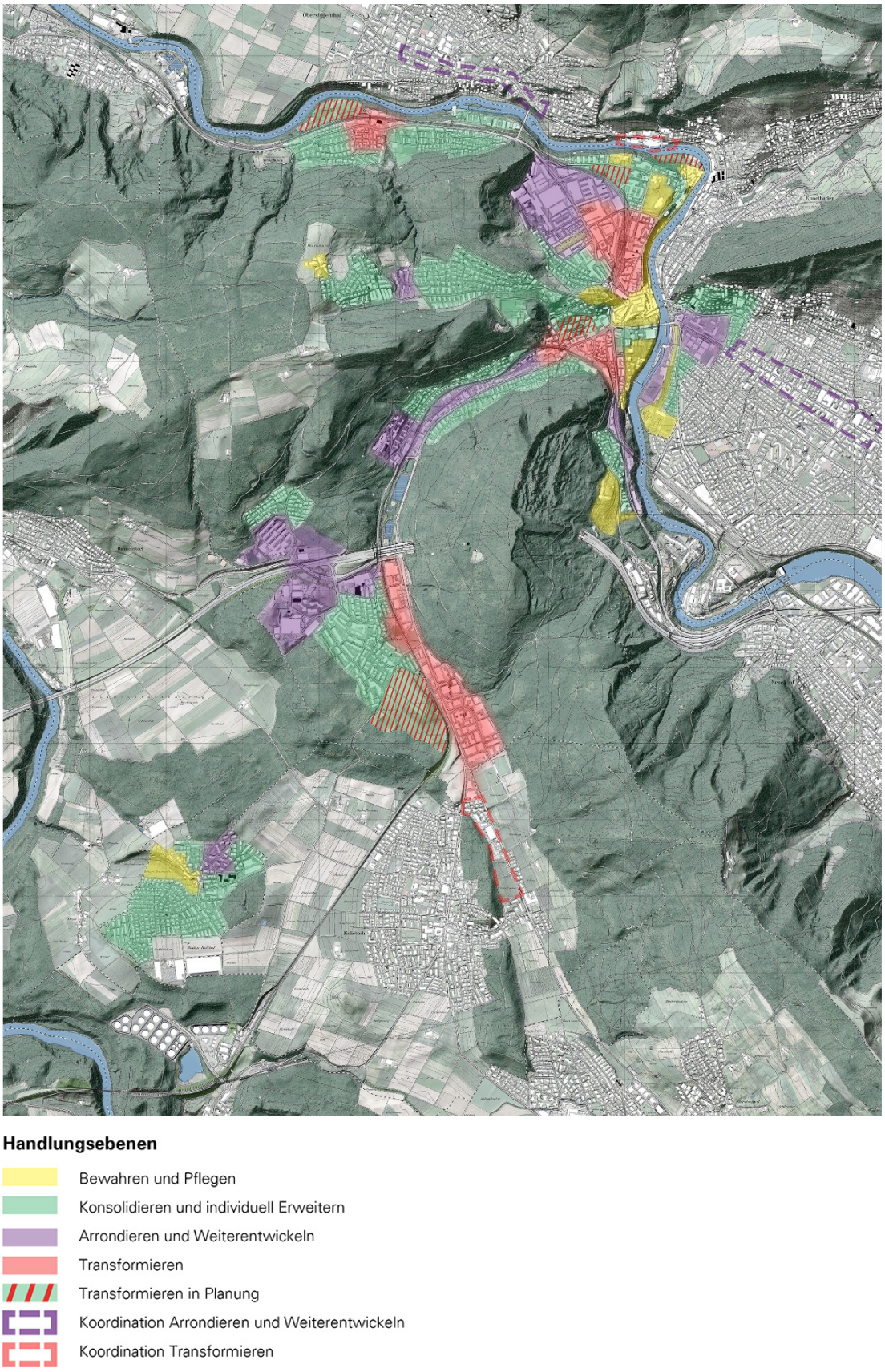


Abbildung 6.1.1: Handlungsebenen (Quelle: Eigene Darstellung)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Vier Transformationsgebiete

Es werden vier Transformationsgebiete mit unterschiedlicher Aufgabenstellung ausgeschieden:

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

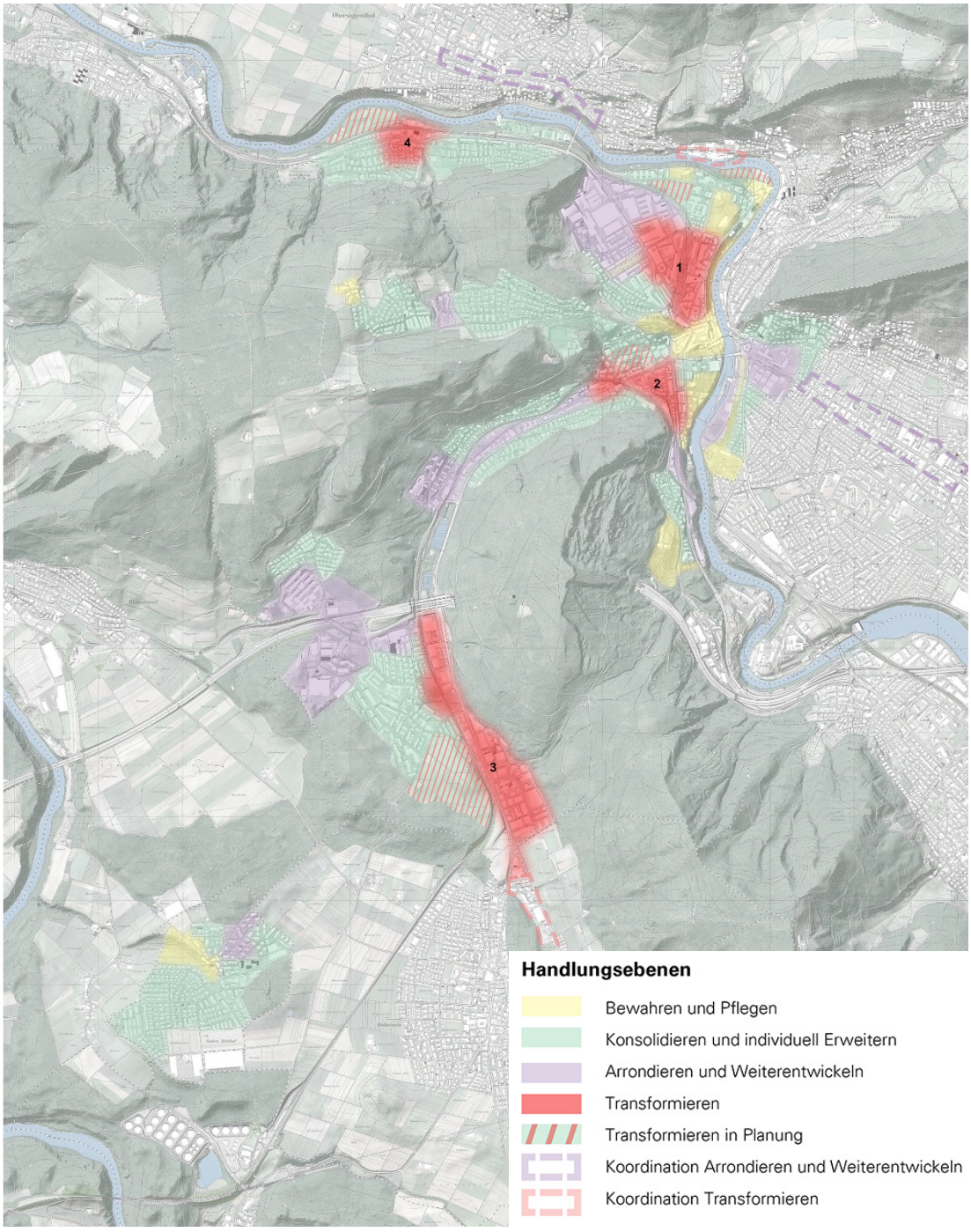


Abbildung 6.2.1: Transformationsgebiete (Quelle: Eigene Darstellung)

Die nachfolgend genannten Handlungsempfehlungen gelten übergeordnet für alle Transformationsgebiete. Sie ergänzen die spezifisch je Transformationsgebiet entwickelten Handlungsempfehlungen.

Handlungsempfehlungen:
- Vorinvestitionen der Stadt Baden in Planungsprozesse mit mehreren Grundeigentümern tätigen.
- Möglichkeiten aus der städtischen Boden und Immobilienstrategie (BIS) nutzen.
- Stufengerechte Partizipationsprozesse fördern.

Transformieren 1: Innenstadtbereich – feinmaschige Verknüpfung und abgestimmtes Nutzungsangebot

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

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

Handlungsempfehlungen:
- Erhöhung der baulichen Dichte für eine Ausweitung des Wohnungsangebots in einer Kombination mit Büro-/Gewerbeflächen.
- Sicherung von öffentlichen Interessen bei Entwicklungen in Baden Nord, dem Bahnhofgebiet sowie den Bädern (z.B. Durchwegung, Freiräume, Nutzungsmix, öffentliche Angebote).
- Badstrasse als attraktive Einkaufsstrasse weiterentwickeln.
- Entwickeln einer attraktiven Verbindungsachse von der Altstadt bis zum Bäderquartier.
- Koordination mit privaten Grundeigentümern für zusätzliche Veloabstellplätze.
- Aufwertung von öffentlichen Frei- und Aufenthaltsräumen im Innenstadtbereich.
- Gestaltung unterer Bahnhofplatz unter Einbezug des Aussenraums der reformierten Kirche und des Oelrains (Fokus auf Übergang Richtung Bäder).
- Innerstädtische Gestaltung der Bruggerstrasse (die Stadt Baden setzt sich im Rahmen des rGVK OASE beim Kanton dafür ein und entwickelt eigene Ideen).
- Innerstädtische Gestaltung der Haselstrasse (besonders Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Bereich Brown-Boveri-Platz / Synergien mit der Umgestaltung des Platzes nutzen).

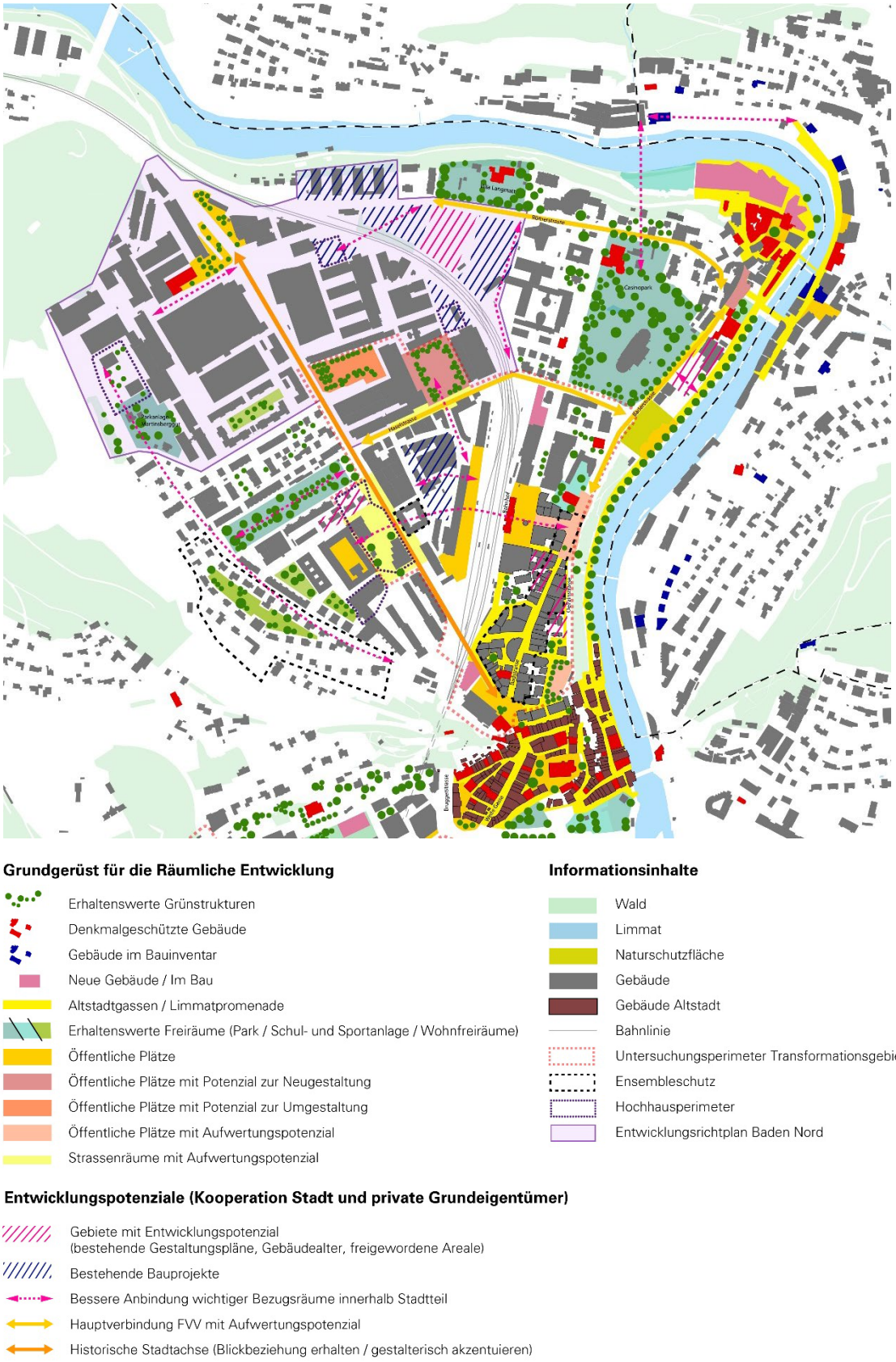


Abbildung 6.2.2: Transformationsgebiet Innenstadtbereich mit Betrachtungsperimeter Baden Nord, Martinsberg und Bäder (räumliche und funktionale Abhängigkeiten) (Quelle: Eigene Darstellung)

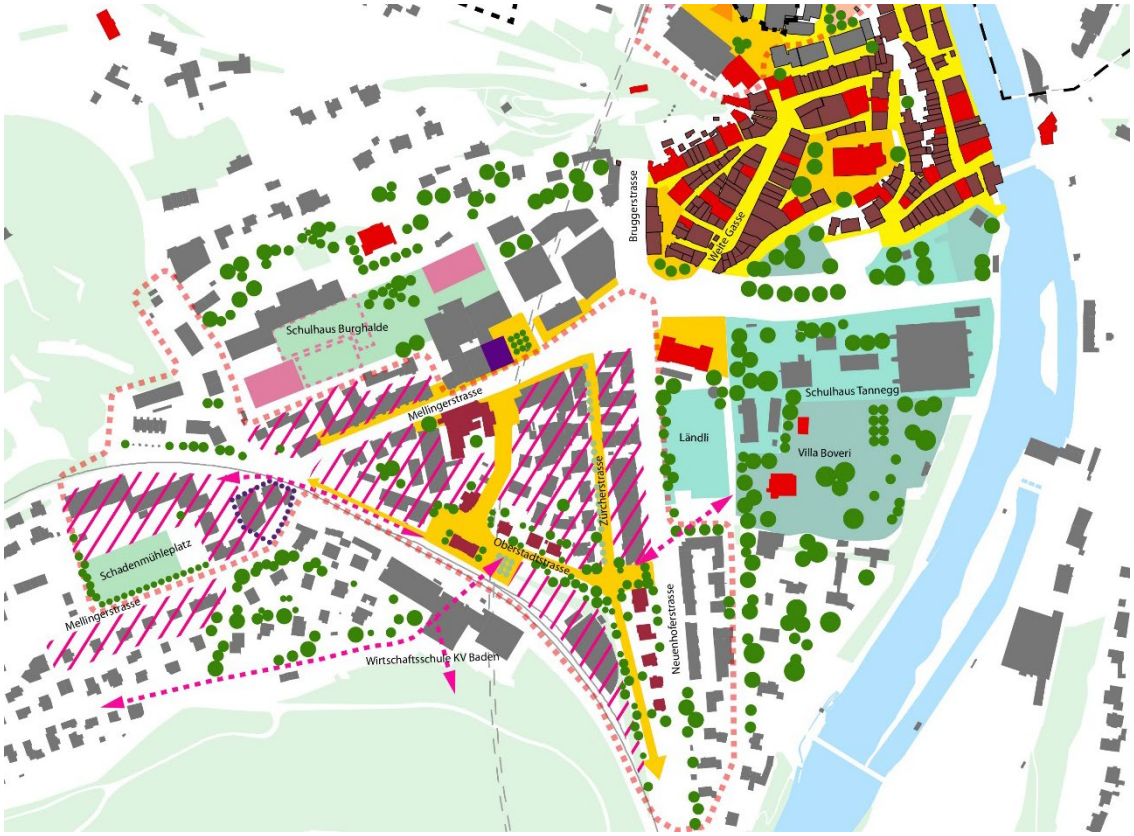
Transformieren 2: Oberstadt – Dichtes, urbanes Wohnquartier
Mit dem neuen Schulhausplatz, der Aufwertung des Schadenmühleplatzes sowie einer Bausubstanz, die sich im Erneuerungszyklus befindet, besteht ein grosses Potenzial, die Oberstadt als Teil der dichten und durchmischten Innenstadt zu transformieren. Diese Perspektive wird von den befragten Eigentümern in der Vorstadt grundsätzlich mitgetragen. Zudem sind längerfristig städtebauliche Impulse für den Schulhausplatz im Zuge einer Verlängerung der Limmattalbahn (LTB) und der Schaffung von Velovorzugsrouten zu erwarten.

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

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

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

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



Informationsinhalte

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

Grundgerüst für die Räumliche Entwicklung

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

Entwicklungspotenziale (Kooperation Stadt und private Grundeigentümer)

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

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

Transformieren 3: Dättwil – Urbanisierter Wirtschaftsstandort Täfern/Esp/Langacker
Die Gewerbezonen Dättwil bieten aufgrund verschiedener Faktoren (Verdichtungspotenzial, Hochhausperimeter, Baustruktur, Gebäudealter, auslaufende Baurechte) gute Voraussetzungen für eine urban ausgerichtete Entwicklung. Heute fehlt die entsprechende Nutzungsdurchmischung mit Freizeitmöglichkeiten und Versorgungsangeboten, die von Einwohnern, Arbeitstätigen und Freizeitsuchenden gemeinsam genutzt werden. Eine Mischung des Unternehmensstandortes mit Wohnnutzungen sowie eine fussläufige Anbindung an die Quartiersteile auf der gegenüberliegenden Seite der Mellingerstrasse tragen zu einem zu allen Tages- und Wochenzeiten belebten und gut versorgten Arbeits- und Wohnumfeld bei. Eine solche Entwicklung wird von den ansässigen Unternehmen allerdings nur getragen, wenn gleichzeitig Schwachstellen in Bezug auf die quartierinterne Mobilität reduziert und die Erschliessung für die industriell-gewerbliche tätigen Unternehmen gesichert werden (Neugestaltung Mellingerstrasse, Reduktion des Verkehrsaufkommens u.a. durch betriebliches Mobilitätsmanagement). Mit zwei Bushaltestellen an Stelle von einer gewinnt die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr an Attraktivität und trägt zu kürzeren und direkteren Fusswegverbindungen bei.

In Zukunft bieten sich mit der Entwicklung der Gebiete Täfern/Esp und Langacker, dem Neubau des Kantonsspitals und dem Areal Galgenbuck mehrere Chancen, das heterogene Nebeneinander durch gemeinsam genutzte öffentliche Räume zu verbinden. Mittels Stadtreparatur über der A1 könnte der Segelhof und die angelagerten Quartiere besser an den Stadtteil angebunden werden. Mit der Sicherung der Anlieferungsbedingungen, einer zusätzlich zum Hochhausperimeter möglichen höheren Ausnutzung und Ergänzung von Wohnnutzungen und Versorgungsangeboten im Gebiet Täfern/Esp und Langacker entstehen neue Rahmenbedingungen für die Expansion von ansässigen Unternehmen. Die Neuansiedlung von Firmen und die Schaffung eines nicht alltäglichen Wohnungsangebotes (Lofts, Attikawohnungen, Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, etc.) sowie von Freizeitnutzungen beleben den Quartierteil.

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

Handlungsempfehlungen:
- Öffnung der Arbeitszone Dättwil für weitere Nutzungen und deren Stärkung als Wirtschaftsstandort (z.B. Büro, Konferenzräume, Wohnen, Gastronomie, Quartierversorgung, Treffpunkte, Familienstrukturen usw.).
- Initiierung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung für die Gewerbezonen Täfern/Esp und Langacker mit Grundeigentümern und Unternehmen.
- Konzept für die Verkehrserschliessung über das ganze Transformationsgebiet mittels koordiniertem Kapazitätsnachweis mit Schnittstelle zum kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzept Mellingerstrasse, z.B. Fusswegverbindungen über die Mellingerstrasse.
- Ausbau von Mobilitätsmöglichkeiten (z.B. Parkplätze für MIV, Betriebliches Mobilitätsmanagement, Anlieferung, gute ÖV-Erschliessung, Konzept zur Mehrfachnutzung der privaten und gewerblich genutzten Parkplätze).Schaffen eines Planungsinstruments mit Entwicklungsanreizen (z.B. mit einer dynamischen Sondernutzungsplanung).
- Abstimmung der Planung mit der Gemeinde Fislisbach.
- Ausarbeitung einer Immobilien- und Vergabestrategie für den Galgenbuck im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (gemeinsame Strategie aller Grundeigentümer).
- Aufwerten und neu schaffen von öffentlichen Aufenthaltsräumen.

- Schaffen von zusätzlichen Verpflegungs- und Freizeitangeboten.
- Nutzen von Synergien mit dem Kantonsspital Baden für Nutzungen im Zusammenhang mit Gesundheit (Health Innovation). Orientierung an zukunftsfähigen Branchenschwerpunkten.
- Flächenmonitoring für Vermietungen, Zwischennutzungen und neue Raumangebote (z.B. Co-working oder Co-Veranstaltungsräume).
- Verbesserung der Lärmsituation und der Verbindung der Quartierteile Segelhof und Dättwil Dorf im Rahmen künftiger Ausbauprojekte des ASTRA an der A1 (vgl. Exkurs Stadtreparatur Seite 56).
- Förderung / Unterstützung des Forschungsstandorts Segelhof.
- Fördern der Täfern als Forschungsstandort.

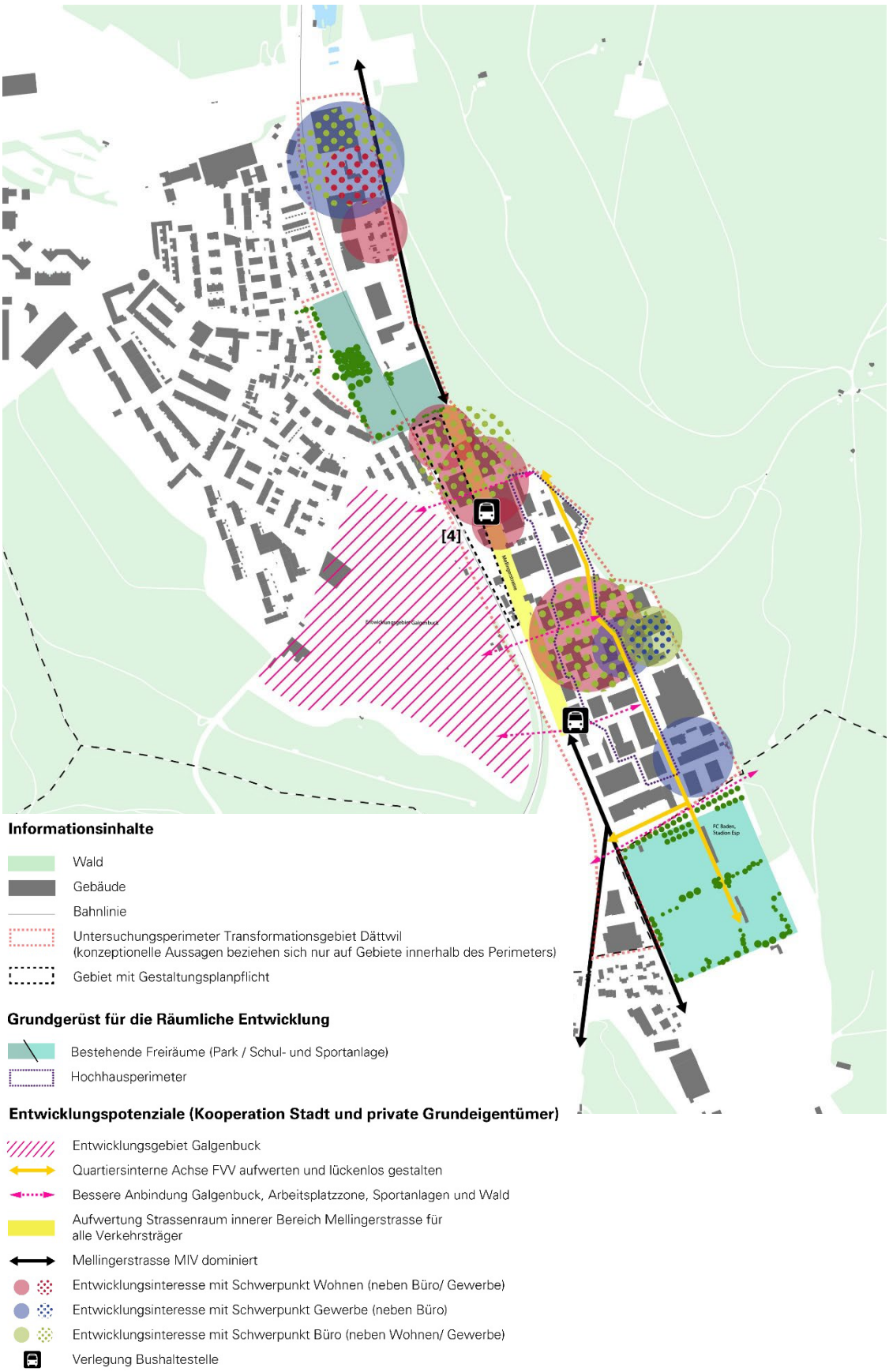


Abbildung 6.2.4: Transformationsgebiet Täfern, Esp und Langacker (Quelle: Eigene Darstellung)

Exkurs Stadtreparatur Dättwil

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

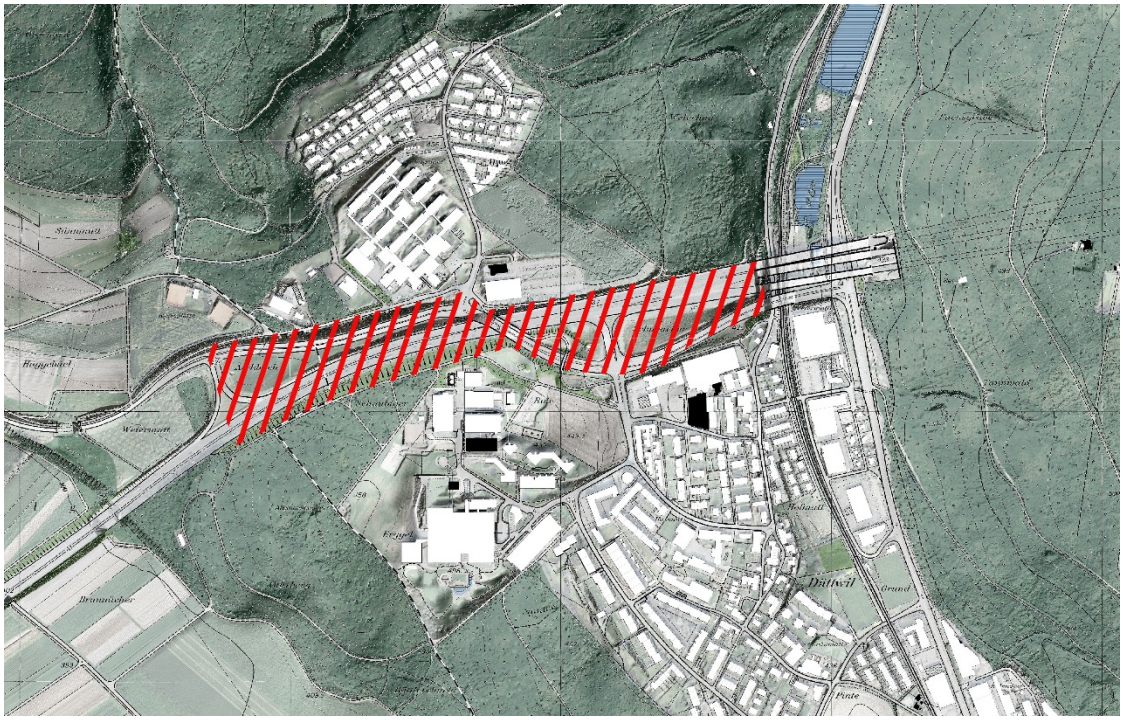


Abbildung 6.2.5: Mögliche Eingriffsbereich für eine Stadtreparatur (rote Schraffur)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Transformieren 4: Kappelerhof – Stärkung der Quartierszentralität
Der Kappelerhof ist ein Stadtteil mit einer multikulturellen Bevölkerungsstruktur. Er lebt vom Nebeneinander unterschiedlicher Nationen, einer hohen Solidarität und einem starken Zusammengehörigkeitsgefühl seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Zahlreiche Einzelprojekte für eine bauliche Weiterentwicklung und Verdichtung des Stadtteils sind in Erarbeitung oder bereits bewilligt. Deren gegenseitige Abstimmung muss im Hinblick auf die Förderung der Quartierszentralität verbessert werden. Ausser der Schulanlage gibt es im Siedlungsgebiet keine öffentlichen Freiräume. Die Bruggerstrasse, die Eisenbahn und die topografischen Gegebenheiten erschweren eine gute Anbindung an den Erholungsraum Limmat.

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

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

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

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

Informationsinhalte

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

Grundgerüst für die Räumliche Entwicklung

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

Entwicklungspotenziale (Kooperation Stadt und private Grundeigentümer)

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

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

6.3 Zehn Gebiete zum Arrondieren und Weiterentwickeln

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

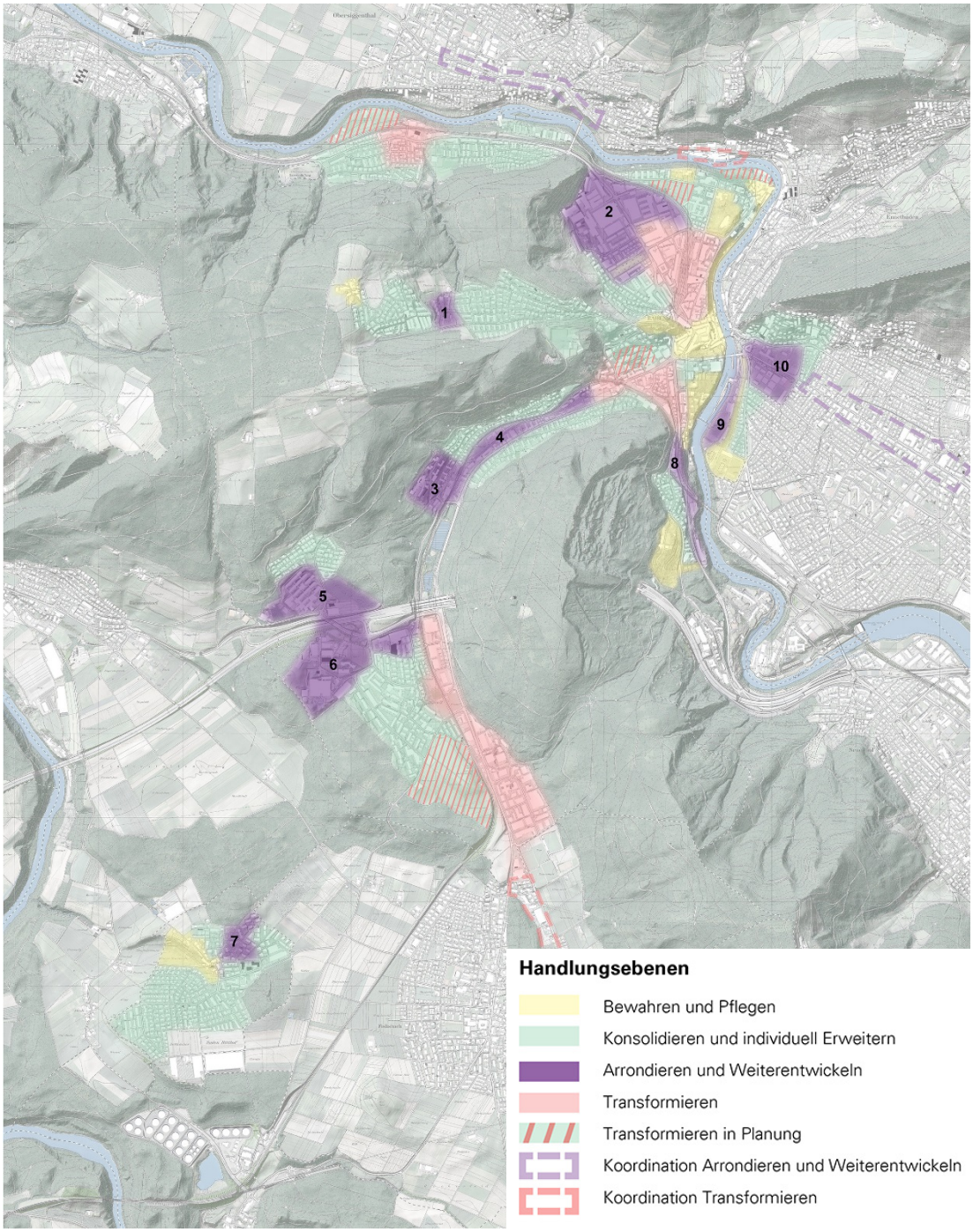


Abbildung 6.3.1: Gebiete zum Arrondieren und Weiterentwickeln (Quelle: Eigene Darstellung)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Vorgehen zur Umsetzung

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

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

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

7.1 Aktive Stadtentwicklung und fokussieren auf Transformationsgebiete

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

Die Stadt Baden definiert ihr Engagement zielorientiert auf die jeweilige Planungsaufgabe und den entsprechenden Planungsperimeter. Der Fokus wird primär auf die Gebiete gelenkt, bei denen parzellenübergreifend eine übergeordnete Idee zu entwickeln ist. In den

Gebieten Oberstadt und Dättwil kann auf ersten Ergebnissen sowie ersten Kontakten mit Grundeigentümern und Unternehmen aufgebaut werden.

Mit der Arbeit an einer städtischen Boden- und Immobilienstrategie (BIS) erfolgt ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung aktiver Stadtentwicklung. Anderweitige Instrumente und Verfahren wie z.B. städtebauliche Verträge, städtebauliche Studien, Richt- und Sondernutzungsplanungen, Vorinvestitionen gilt es situationsbezogen anzuwenden. Wesentlich ist, dass die Prozesse und Verfahren zeitlich kompakt durchgeführt und somit schnell Erfolge sichtbar werden.

Im mittelfristigen Planungshorizont müssen Veränderungen bezüglich des aktuellen Handlungsbedarfs berücksichtigt werden. Aktive Stadtentwicklung bedeutet deshalb handlungsfähig zu sein und auf solche Veränderungen reagieren zu können.

7.2 Zusammenarbeit mit Liegenschafts- und Grundeigentümern

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

Die Bereitschaft zur Weiterentwicklung des Gebäudebestands hängt sowohl vom Eigentümertyp und dessen langfristigen Absichten also auch vom Investitionsrisiko ab: Handelt der Eigentümer als Laie oder Profi und welche Risiken entstehen durch Planungsprozesse, die nicht in der Regelbauweise erfolgen. In der Stadt Baden gehört ein Grossteil[5] des Gebäudebestands Privateigentümern. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird also von der Arbeit mit Laien geprägt. Private und professionelle Grundeigentümer sprechen auf unterschiedliche Anreize an: Bei privaten steht das persönliche Interesse am Grundstück im Vordergrund, bei professionellen Grundeigentümern die Portfolioperspektive im Städtevergleich sowie das Erwirtschaften einer Rendite. Private Grundeigentümer haben weniger finanziellen Spielraum für Planungsprozesse als professionelle Grundeigentümer. Sie haben weniger Erfahrungen mit Bauprojekten.

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

Die von der Stadt Baden erwünschte Siedlungsentwicklung gelingt deshalb nur dann, wenn alle Parteien im Rahmen einer Projektentwicklung dieselben Ziele der Quartier- und Stadtentwicklung verfolgen. Die öffentliche Hand steht sowohl in der Pflicht, die Investitionsrisiken durch Planungsprozesse möglichst zu reduzieren und Planungssicherheit zu gewährleisten als auch die Realisierung von langfristigen Interessen der Stadt- und Quartierentwicklung sicherzustellen. Dazu werden die vorhandenen Planungsinstrumente sinnvoll

[5] Es gibt rund 10'000 Wohnungen in der Stadt, die Stadt besitzt selber 290 Wohnungen.

mit niederschwelligen Prozessen und vertraglichen Zielvereinbarungen kombiniert. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ohne gemeinsamen Effort von Politik, Behörden und Verwaltung nicht möglich.

7.3 Partizipation

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

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

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

- **Information:** Information der Öffentlichkeit und/oder spezifischer Interessensgruppen über Projekte und Verfahren mit der Möglichkeit, dass die Informierten in der Diskussion Bedürfnisse und Bedenken einbringen können. Diese Partizipationsformen sind nicht repräsentativ. Der Prozess trägt zur Meinungsbildung bei. Es besteht kein Anspruch, dass Inputs aufgenommen werden.
- **Erkundung:** Erkundungen bei der Öffentlichkeit und/oder spezifischen Interessensgruppen, um Bedürfnisse und Bedenken als Grundlagen für eine anstehende Planung oder Entwicklung zu erfassen (z.B. Befragung, Interviews, Fokusgruppen). Solche Verfahren können repräsentativ durchgeführt werden. Die erhobenen Bedürfnisse und Bedenken werden mit weiteren Rahmenbedingungen abgewogen. Es gibt keinen Anspruch, dass Inputs aufgenommen werden.
- **Beteiligung:** Gemeinsame Entwicklung von Gestaltungs- oder Entwicklungsgrundsätzen im Rahmen von Runden Tischen oder Workshops. In diesem Fall verhandeln die Parteien (Stadt, Öffentlichkeit, Interessensgruppen) zu bestimmten Themen die Rahmenbedingungen, beispielsweise als Grundlage für Studienaufträge zur Gestaltung von öffentlichen Räumen oder zur Entwicklung von Nutzungskonzepten. Die Parteien treten als Partner auf.

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

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

7.4 Verankerung der REK-Inhalte in den massgebenden Projekten

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

- OASE (Richtplaneintrag und Umsetzung)
- Limmattalbahn (Richtplaneintrag und Umsetzung)
- BNO Revision
- Städtische Boden- und Immobilienstrategie (BIS) (Fertigstellung 2020 / Umsetzung als Daueraufgabe)
- Transformationsgebiete (Vertiefungen / Oberstadt ab 2020)
- Schulraumplanung als Daueraufgabe
- Strassensanierung kantonal und kommunal als Daueraufgabe

8 Anhang

8.1 Informationen zum Planungsprozess REK 2016 bis 2019

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

Phase 1 REK
Die erste Projektphase REK setzte sich vor allem mit der Lancierung des Partizipationsprozesses, der Diskussion visionärer Bilder und ersten groben Analysen auseinander. Die Ergebnisse sind in einem Zwischenbericht festgehalten, den der Stadtrat am 27. März 2017 zur Kenntnis genommen hat. Im weiteren Planungsprozess wurde ausgehend vom Freiraumsystem die Siedlungsstruktur in ihrer Gesamtheit erfasst und im Rahmen einer interdisziplinären Auseinandersetzung räumliche und thematische Schwerpunkte gesetzt.

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

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

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

8.2 Im REK-Prozess erarbeiteten Grundlagen

Die folgenden im REK erarbeiteten Grundlagen stellen den Materialienbericht dar:

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

8.3 Weitere beigezogene Grundlagen zur Stadtentwicklung

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

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

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

Entwicklungsstrategie Branchenschwerpunkte	März 2018	Bericht	Baden	Stadt Baden, Standortmarketing
Prognose Auswirkungen Bevölkerungsentwicklung	Dez. 2011	Bericht	Baden und Region Baden	Raumdaten, Zürich
Langfristige finanzielle Auswirkungen der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	Feb. 2013	Bericht	Baden	Ernst Basler + Partner, Zürich
REK Zwischenbericht	März 2017	Bericht	Baden	Stadt Baden, Planung und Bau
Stadtfunktionen	Aug. 2017	Bericht	Baden	Stadt Baden, Entwicklungsplanung
Ersatzneubauten	Okt. 2017	Liste	Baden	Stadt Baden, Planung und Bau

Tabelle 7.3.1: Weitere einbezogene Grundlagen

8.4 Erkenntnisse aus der Bevölkerungsbefragung

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

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

Die Veränderungsbereitschaft der Bevölkerung ist erstaunlich hoch. Die Entwicklungen in Baden werden von der Hälfte der Befragten grundsätzlich mit Offenheit getragen. Für die andere Hälfte ist die Qualität der Entwicklung wichtig, damit sie akzeptiert wird. Dazu

zählt, dass zu den Stadtteilen passende bauliche Typologien gewählt werden, etwa zur Gewährleistung der Durchlässigkeit oder der Vielfalt an Wohntypologien, die in verschiedenen Quartieren als Charaktereigenschaften im Vordergrund stehen. Aus Sicht der Einwohnerinnen und Einwohner muss in den Stadtteilen Dättwil und Rütihof, Allmend, Martinsberg und Innenstadt behutsamer mit der baulichen Entwicklung vorgegangen werden.

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

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

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

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

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

Was das Abend-, Kultur- und Nachtleben betrifft, ist Baden sehr eigenständig. Konkurrenz befindet sich zwar in Zürich, allerdings nur in zweiter Priorität. Unter den beliebten Freiräumen zeichnen sich zwei Typen ab: solche, an denen der Aufenthalt im Vordergrund steht und solche, in denen sich die Einwohner und Einwohnerinnen gerne bewegen. Bewegungsräume sind häufig die Erholungsgebiete in Wohnungsnähe, wobei die Baldegg eine

wichtige verbindende Funktion zwischen den umliegenden Stadtteilen übernimmt, wie auch die Limmat, die für die Innenstädter eine grosse Bedeutung hat. Einige Aufenthaltsorte werden von überall her aufgesucht. Dazu zählen die Altstadt und der Kurpark als urbane Freiräume. Andere Anlagen werden dezentral aufgesucht wie etwa der Friedhofspark, die Villa Boveri oder der Park des Regionalen Pflegezentrums. In Baden findet keine übermässige Belastung weniger Orte statt. Die Freizeitbevölkerung verteilt sich auf eine Vielzahl von Orten.

Mobilität
Die Einwohner und Einwohnerinnen Badens sind häufig zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs. Von den zentrumsnahen Stadtteilen stellt lediglich der Kappelerhof eine Ausnahme dar, von wo aus die Leute trotz kurzer Wege nur gelegentlich zu Fuss oder mit dem Velo ins Zentrum gehen. Eine strukturelle Verbesserung der Situation könnte hier die grösste Verhaltensveränderung bewirken. Generell sehen die Befragten den grössten Handlungsbedarf bei sicheren, mehr und durchgängigen Velowegen. Dieses Bedürfnis steht weit vor Massnahmen zu MIV, Bus oder zur Fussgängersituation. Die prioritäre Behandlung von Velomassnahmen wird also gesellschaftlich gestützt.

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

8.5 Zusammenfassung Ergebnisse Partizipation nach Alters- und Nutzergruppen

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

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

Angebote und Zugänglichkeit Für Jugendliche ist der Zugang als Gruppe zu Orten für Sport und Bewegung, zu Erholungsgebieten und Parks sowie zu öffentlichen Strassenräumen und Plätzen wichtig. Gerade die Erholungsgebiete (Limmat, Baldegg, aber auch der

Kurpark) bieten ihnen viele Möglichkeiten für Aktivitäten. In der Stadtteilentwicklung besteht wenig Handlungsbedarf. Gut erreichbare Stadtteile können jugendfreundlicher profiliert werden, indem sie punktuell mehr Sport- und Bewegungsinfrastruktur sowie Zugang zu Grünflächen bieten.

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

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

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

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

Mietpreisen. Daneben werden Möglichkeiten in der Kommunikation (z.B. Runder Tisch mit Eigentümern) sowie in finanziellen Anreizsystemen gesehen.

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

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

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

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

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

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

(wenig gestaltete, nutzungsoffene Flächen) sollen für temporäre Nutzungen zugänglich gemacht werden und als Brachen erhalten bleiben. Es muss nicht alles fertig gedacht und definiert sein. Das Unfertige inspiriert.