SKK Landschaftsarchitekten AG - Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1 - Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17 - admin@skk.ch
www.skk.ch

SKK Landschaftsarchitekten

REK Baden

Auftrag: 1785

Steckbrief Stadtteil Kappelerhof

Abb. 0.1 Einschätzung der Stadtteileigenschaften
Word Cloud mit den Antworten der befragten Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtteil Kappelerhof zur Frage «Was ist für Ihr Stadtteil charakteristisch?». Je grösser ein Wort geschrieben ist, desto häufiger die Nennung (Quelle: Zimraum, 2018).

1 Kurzbeschreibung Ist-Situation

Lage, kleinräumige Stadtteileinteilung und Beziehungen
Der Stadtteil Kappelerhof liegt im Nordwesten der Stadt Baden. Die Limmat und die Hangflanke des Martinsbergs begrenzen den Stadtteil im Norden respektive im Süden. Die naturräumlichen Verengungen zwischen Limmat und der topografischen Erhebung definieren im Osten und Westen die «Eingangspforten» zum Stadtteil Kappelerhof. Stadtseitig ergibt sich dadurch eine prägende Zäsur im Stadtgefüge.

Das Tobel beim Bruederholz gliedert zusammen mit dem Areal der Schule Kappelerhof und der Kapelle Maria Wil den Stadtteil in einen oberen und unteren Teil. Die Bruggerstrasse, das

Eisenbahntrasse und die topografisch tiefere Lage trennen das Brisgi-Areal und den Roggebode vom restlichen Stadtteil. Der obere Kappelerhof erstreckt sich südlich entlang der Bruggerstrasse, im unteren Kappelerhof folgen die Bauten entlang beider Strassenseiten. Auch das direkte Nebeneinander der Bahn- und Strassenlinie weitet sich im unteren Kappelerhof etwas auf und bietet einen schmalen Platz für eine dazwischenliegende und lärmexponierte Bebauungsstruktur. Südseitig der Bruggerstrasse sind die beiden Quartierteile je durch rückwärtige Quartierstrassen erschlossen.

Bau- und Nutzungsstruktur

Der Stadtteil Kappelerhof bietet ein heterogenes Wohnangebot vom Einfamilienhaus über genossenschaftliche Zeilenbauten bis zum Hochhaus.

- Vorwiegend Wohnnutzung unterteilt in zwei- und dreigeschossige Wohnzonen
- Wohn- und Gewerbezone mit drei und mehr Geschossen zwischen den Infrastrukturen von Strasse und Bahn
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen dem oberen und unteren Kappelerhof und angrenzend an die topografische Zäsur des Tobels. Kleine Gewerbezone angrenzend an den Gleisübergang ins Brisgi-Areal.
- Brisgi-Areal als grosses, zurzeit noch unüberbautes Wohngebiet, aktuell wird der Gestaltungsplan für die künftige Überbauung erarbeitet.
- Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise als dominierende Gebäudetypen; Zeilen mehrheitlich giebelständig zur Strasse ausgerichtet.
- Einfamilienhäuser mehrheitlich mit den Bauperioden vor 1919 und 1920 - 1945 (→ Wohnungsbau infolge Industriealisierung, Arbeitsplatzentwicklung)
- Am häufigsten sind Gebäude aus den Jahren 1919 bis 1945 vorhanden, am zweithäufigsten aus der Zeit von 1981 bis 2000. Gebäude aus der Periode von 1961 bis 1980 sind im Verhältnis weniger vorhanden.
- Der ältere Gebäudebestand entlang der Bruggerstrasse ist im unteren Kappelerhof stärker zur Strasse ausgerichtet als die Gebäude neueren Datums im oberen Kappelerhof (parallele Ausrichtung zur Strasse als Lärmschutz; gibt auch keine gegenüberliegende Gebäude, die als Bezug dienen könnten).
- Mehrheitlich Privateigentum
- Genossenschaftliche Bauten entlang Stockmattstrasse wurden kürzlich qualitätsvoll saniert und sind nachgefragt.
- Überbauung Euleweg, Neumattstrasse und Flurstrasse befinden sich im Sanierungszyklus
- Grundsätzlich intakter Wohnungsmarkt, einzelne Liegenschaften in beiden Quartierteilen lassen sich trotz normalem Preis nicht sofort vermieten.

Freiraum

- Rund die Hälfte der Stadtteilfläche ist bewaldet. Limmat und bewaldeter Hügelzug als attraktive landschaftsbezogene Freiräume; Punktuelle Zugänge in den Wald durch Lage des Siedlungsgebietes an Hangflanke gegeben, Zugang zur Limmat durch trennende Wirkung von

Bruggerstrasse und Eisenbahntrassee sowie der topografisch tieferen Lage erschwert, kein visueller Bezug zur Limmat.
- Schulanlage Kappelerhof und Kapelle Maria Wil als wichtige Siedlungsfreiräume (zentral gelegen und durch verkehrsberuhigte Strassen vom oberen Kappelerhof her gut erreichbar; vom unteren Kappelerhof, Brisgi und Roggebode nur über die Bruggerstrasse erreichbar
- Öffentlicher Spielplatz Augustwiese als Freiraum im Stadtteil für freie Aktivitäten
- Stockmattstrasse als Vorzeigebeispiel für eine verkehrsberuhigte Strasse mit gestalterischer Aufwertung und Umnutzung als Begegnungsort
- Hoher Durchgrünungsgrad aufgrund lockerer Bebauung; mehrheitlich privates oder halbprivates Grün

Öffentlich zugängliche Nutzungen
- Denner, Kiosk und Tankstellen für die Versorgung des täglichen Bedarfs
- Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur mit Primarschule, Kindergarten und Kindertagestätte vorhanden
- Kleingewerbe wie Coiffeur entlang Bruggerstrasse im unteren Kappelerhof
- Restaurant zur Quelle und Gasthaus zur Brugg als einzige Gastrobetriebe; könnten daher wichtige Treffpunkte im Stadtteil sein
- Infrastruktur relativ beschränkt, Nähe und gute Busverbindung zur Innenstadt, mit dem MIV ist auch das Zentrum Markthof in Nussbaumen gut und schnell erreichbar. Öffentlich zugängliche Nutzungen konzentrieren sich vor allem entlang Bruggerstrasse im unteren Kappelerhof; der obere Kappelerhof dient primär dem Wohnen

Erschliessungsgunst
- Der Stadtteil liegt in öV-Güterklasse A, Anbindung an Bahnhof Baden durch die Buslinien 1, 4 und 9
- Gewerbe durch Lage an Bruggerstrasse gut erschlossen
- Beidseitiger Velostreifen entlang Bruggerstrasse (direkte, aber unattraktive Veloverbindung in die Innenstadt Baden)
- Stadtteilinterne Erschliessung, teilweise 30er Zone
- Erschliessung Limmatraum (inkl. Brisgi und Roggebode) mangelhaft (Querung Bruggerstrasse/Bahntrasse im oberen Kappelerhof unattraktiv)
- Trotz räumlicher Nähe zu Obersiggenthal keine direkte Verbindung für den Langsamverkehr (topografische Verhältnisse, Gemeindegrenze)

Lärm
- Lärmbelastung insbesondere entlang Bruggerstrasse und Eisenbahn; Immissionsgrenzwert überschritten

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

- 2017 wohnten im Kappelerhof 3'058 Personen, dies sind 15.6% der Stadtbevölkerung
- Die Bevölkerungsstruktur im Kappelerhof entspricht in etwa dem Durchschnitt über das gesamte Stadtgebiet. Mit rund 34% ist die Altersgruppe der 20 bis 39-Jährigen am stärksten vertreten.
- Einkommensklassen 0-45'000 und 45'001-100'000 stärker vertreten als im gesamtstädtischen Schnitt
- Die Einwohnerdichte E/ha bewegt sich zwischen 15 und 172. Im Schnitt kann eine relativ hohe Einwohnerdichte von 130 E/ha festgestellt werden. Diese verteilt sich gleichmässig über den ganzen Stadtteil.
- Der Wohnflächenanteil bewegt sich zwischen 33 und 63m^2 pro Person. Am häufigsten ist ein Wohnflächenverbrauch von 35 bis 45m^2 vorhanden. Ein Hinweis auf einen hohen Anteil genossenschaftlichen Wohnens (Lägerngenossenschaft).

2 Stärken, Schwächen, Potenziale

Stärken

- Engagiertes Quartierleben mit aktivem Quartierverein
- Ruhige Wohngebiete in von der Bruggerstrasse abgewandten Bereichen mit lockerer Bebauung und hohem Durchgrünungsgrad
- Wohnraum für Haushalte mit kleinerem Einkommen vorhanden
- Nähe zu den attraktiven landschaftsbezogenen Freiräumen Limmat und Wald
- Kappisee als beliebter Aufenthaltsort im Freien
- Nähe zu Einkaufzentren Gebenstorf, Nussbaumen und zum Stadtzentrum

Schwächen

- Bruggerstrasse, Eisenbahntrasse und Topografie als starke Zäsuren im Stadtteil; koppeln das Brisgi-Areal und den Roggenboden von den weiteren Quartierteilen ab.
- Anbindung an die Innenstadt wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten erschwert
- Hügelzug im Süden führt zu eher schattigen Lagen
- Lärmbelastung der Liegenschaften entlang der Bruggerstrasse und des Eisenbahntrasses
- Verbindungen über die Bruggerstrasse sind insbesondere im oberen Teil des Kappelerhofs unattraktiv für Fussgänger

Potenziale

- Gute Durchmischung hinsichtlich Bevölkerungsstruktur und Bausubstanz; Gebäude im Sanierungszyklus bieten Spielraum für bauliche Anpassungen
- Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial im Zentrumsbereich vorhanden
  Neuer Wohnraum im Brisgi-Areal kann als Potenzial zur Zentrumsentwicklung dienen und soll zu einer besseren Anbindung des Brisgis führen, auch Richtung Limmat
- Quartierstrassen mit Tempo 30 weisen grosses Potenzial als Begegnungsräume auf (teilweise bereits umgesetzt an der Stockerstrasse)
- Entwickeln einer Zentralität mit Einbezug der Bruggerstrasse. Diesbezüglich ist eine Koordination der bereits angedachten Bauprojekte im inneren Bereich der Bruggerstrasse zwingend (gemeinsame Gestaltung der Vorzonen als Teil des öffentlichen Raums)
- Bruggerstrasse abschnittsweise auf den innerstädtischen Raum ausgerichtet gestalten (die Stadt Baden setzt sich mit eigenen Ideen beim Kanton dafür ein).

3 Ergebnisse Bevölkerungsbefragung

Anlässlich der Erarbeitung des Raumentwicklungskonzeptes für die Stadt Baden wurde im Frühjahr 2018 eine Bevölkerungsbefragung durchgeführt. Die Auswertungen für den Stadtteil Kappelerhof sind nachfolgend abgebildet. Die gesamte Auswertung der Bevölkerungsbefragung ist dem Grundlagebericht des Raumentwicklungskonzeptes beigelegt.

Abb. 3.1 Einschätzung der Stadtteileigenschaften
Antworten der Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtteil Kappelerhof auf die Frage «Was ist für Ihr Stadtteil charakteristisch?». Der Kappelerhof ist vor allem international und multikulturell. Er hat einen aktiven Quartierverein und wird durch ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl geprägt (Quelle: Zimraum, 2018).

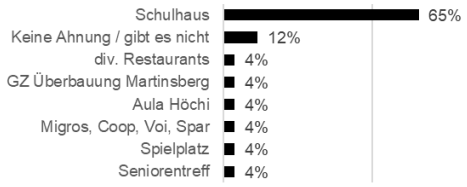

Abb. 3.2 Verortung Stadtteiltreffpunkte
Antworten der Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtteil Kappelerhof auf die Frage «Wo gibt es in Ihrem Stadtteil ein Zentrum, also einen Ort, wo man sich trifft?». Das Schulhaus wird am häufigsten als Treffpunkt genannt (Quelle: Zimraum, 2018).

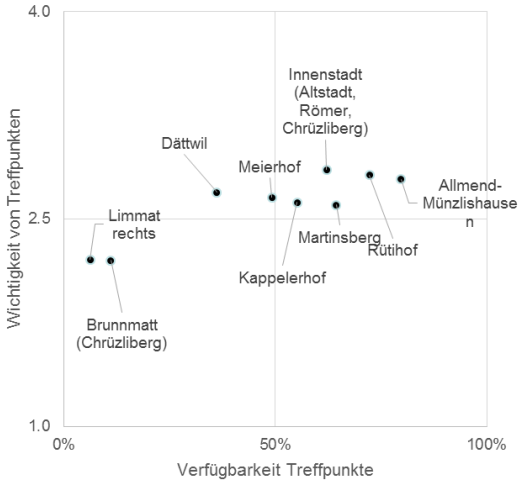

Abb. 3.3 Bedeutung von Treffpunkten
Die Darstellung setzt die Antworten auf die Verfügbarkeit von Treffpunkten (gibt es einen solchen?) und die Bedeutung solcher Treffpunkte (wie wichtig sind solche Orte?) in einen Zusammenhang. Es wird sichtbar, dass Treffpunkte dort, wo sie vorhanden sind, als wichtiger eingeschätzt werden als dort, wo weniger vorhanden sind (Quelle: Zimraum, 2018).

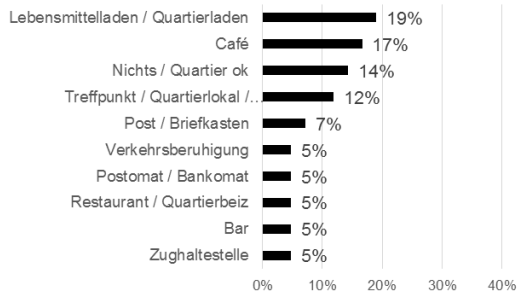

Abb. 3.4 Inputs für die Stadtteilentwicklung
Im Kappelerhof wird am häufigsten das Fehlen von Lebensmittelläden oder eines Cafés genannt. Viele sind zufrieden, oder wünschen sich einen Treffpunkt (Quelle: Zimraum, 2018).

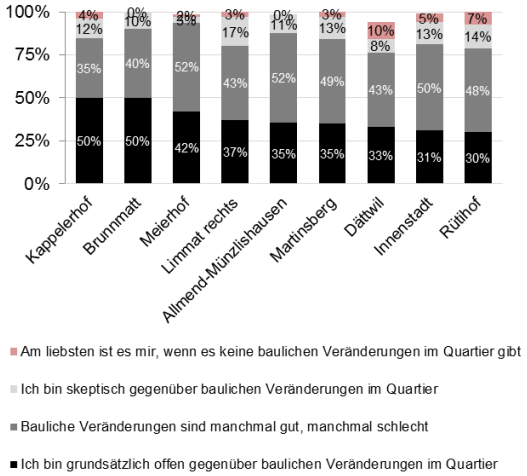

Abb. 3.5 Veränderungsbereitschaft im Stadtteil
Antworten der Bevölkerung auf die Frage «Wie stehen Sie gegenüber baulichen Veränderungen im Stadtteil?». Im Stadtteil Kappelerhof ist die Hälfte der Befragten offen gegenüber baulichen Veränderungen (Quelle: Zimraum, 2018).

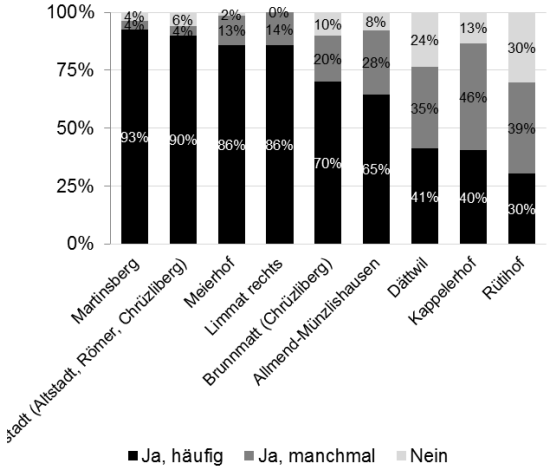

Abb. 3.6 Fussgänger- und Velowege in das Zentrum
Antworten der Bevölkerung auf die Frage «Gehen Sie zu Fuss oder mit dem Velo ins Stadtzentrum?». Im Stadtteil Kappelerhof gehen nur 40 Prozent der Befragten häufig mit dem Velo oder zu Fuss ins Stadtzentrum, obwohl der Stadtteil direkt an die Innenstadt angebunden ist (Quelle: Zimraum, 2018).

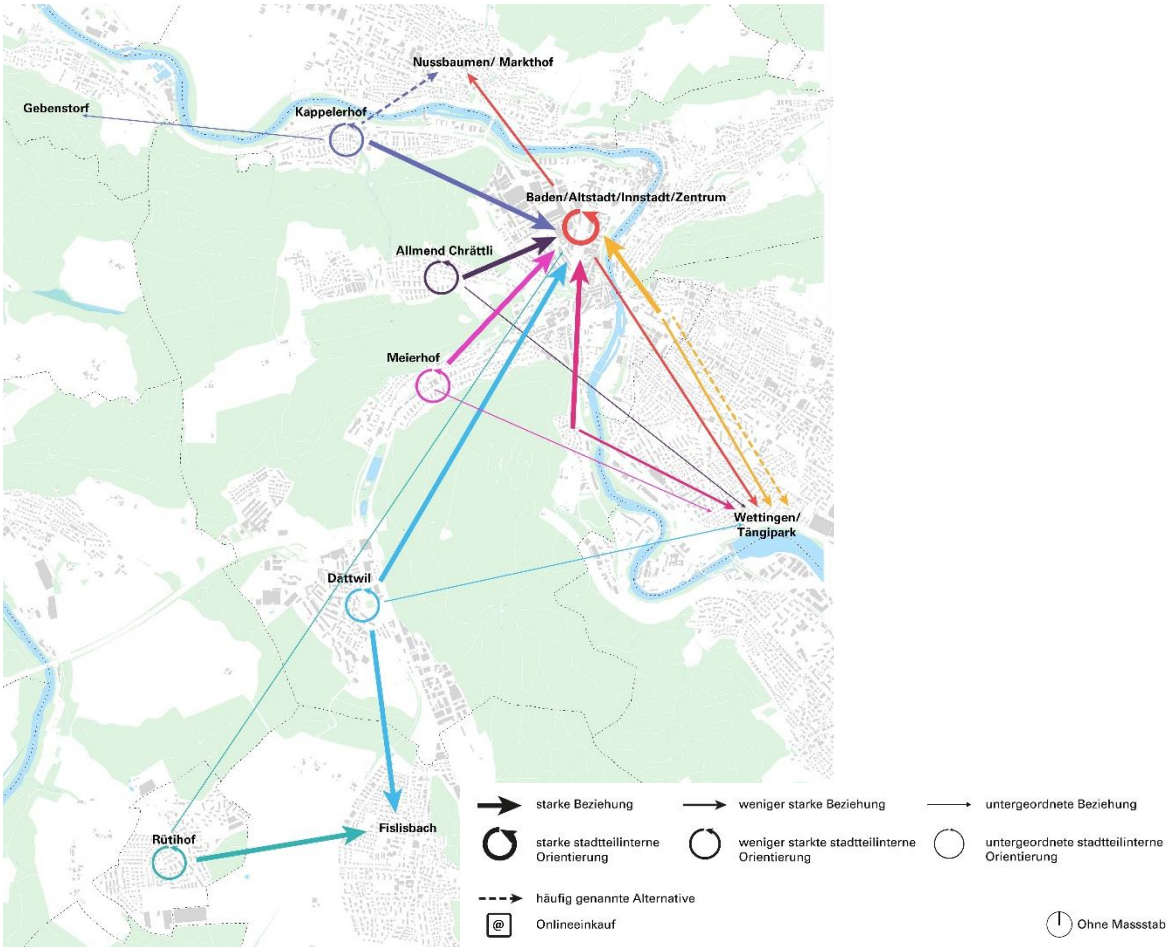

Abb. 3.7 Einkaufen für den täglichen Bedarf (1.Priorität)

Die Ergebnisse zeigen, dass sich mit Ausnahme von Dättwil und Rütihof die Einwohner aller Stadtteile für den täglichen Bedarf primär in die Innenstadt orientieren (Quelle: SKK, 2018).

4 Impressionen

Abb. 4.1 Gewerbezone wird Mischzone
Ausbau Autogarage mit zusätzlicher Wohnnutzung an Bruggerstrasse. Der Umgang mit dem hinteren Teil der Gewerbezone zwischen Limmat und Bahngleisen ist zu klären (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 4.2 Bahngleise als trennendes Element
Die Bahngleise trennen das Brisgi-Areal und den Roggebode vom restlichen Stadtteil. Attraktive, sichere und direkte Querungen sind notwendig, um die einzelnen Quartierteile besser miteinander zu vernetzen und der Bevölkerung einen besseren Zugang zur Limmat zu gewährleisten. Isolation Brisgi-Areal vermeiden (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 4.3 Bruggerstrasse im unteren Kappelerhof
Die Mehrfamilienhäuser an der Bruggerstrasse befinden sich im Sanierungszyklus. Lärmschutzwände sind an dieser Stelle zu vermeiden um zentrale Funktion über Bruggerstrasse zu stärken (Strassenraum als Stadtraum von Fassade zu Fassade) (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 4.4 Unterer Kappelerhof
Trotz Nähe zur Bruggerstrasse ruhiges Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäuser. Umgang mit homogener Bebauungstypologie ist zu prüfen (Punktbauten) (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 4.5 Genossenschaft an der Stockmattstrasse
Qualitätsvolle Sanierung der 50er-Jahre-Bauten. Durch Umgestaltung der Stockmattstrasse wurde ein Begegnungsraum geschaffen (Quelle: SKK, 2017).

Abb. 4.6 Westliche Eingangspforte
Die Eingangspforten zum Stadtteil Kappelerhof sind gut erkennbar. Die Siedlungsrandgestaltung ist hier ein wichtiges Thema (Quelle: SKK, 2017).