

Baden ist.

Oberstadt

Beteiligungsveranstaltung

31. Oktober 2023



Planerische Grundlagen

Kantonaler Richtplan

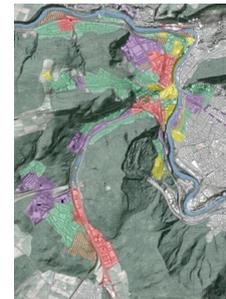
Aufgabe zur Innenentwicklung

Bevölkerungswachstum 2013 bis 2040: +6'300 Personen,
d.h. von 18'500 auf 24'800 Personen

Bevölkerungswachstum 2013 bis 2022: +1'400 Personen
d.h. 2022: 19'900 Personen

Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden 2040

Oberstadt hat grosses Potenzial zur Innenentwicklung
→ Transformationsgebiet Oberstadt

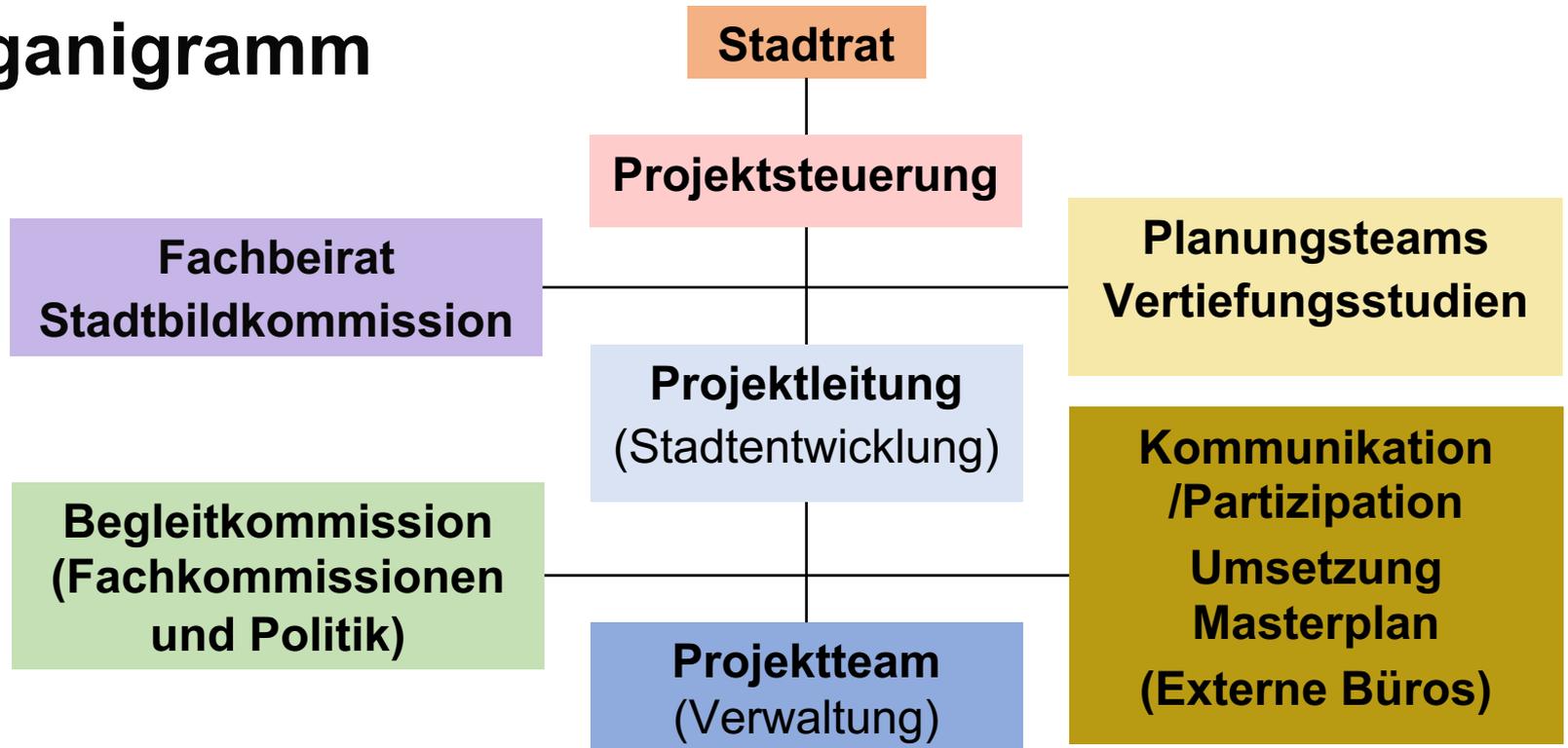


Zwei Planungsprozesse

- **Revision der Nutzungsplanung**
- **Übergeordneter Planungsprozess Transformation Oberstadt**



Organigramm



Externe Projektbeteiligte

Vertiefungsstudien

- Meier Leder Architekten / Uniola Landschaftsarchitekten / Mario Sandmeier, Raum fürs Leben
- S2L Landschaftsarchitekten / Loeliger Strub Architekten

Masterplan

- EBP Schweiz

Kommunikation / Partizipation

- Ampio Partizipation

Fachbeirat

- Personen aus verschiedenen Fachdisziplinen

Kommunikation und Partizipation



Vertiefungsstudie

- Webseite
wiewird.baden.ch,
Blick in die Werkstatt
- Newsletter
- Informationsveranstaltung
für Grundeigentümer/
Grundeigentümerinnen

Masterplan

- **Beteiligungsveranstaltung**

Umsetzung NP-Revision

- Newsletter
- Öffentliche Mitwirkung

Zweck und Ziel Masterplan

- Gesamtheitliche Entwicklungsvorstellung –
Festhalten der relevanten Inhalte aus den Vertiefungsstudien
auf behördenverbindlicher Ebene
 - Beschrieb der weiteren Planungsprozesse
 - Grundlage für Festlegungen im Rahmen NP-Revision
- Qualitätsvolle Transformation der Oberstadt als Beitrag zur
Innenentwicklung

Ziele heutige Veranstaltung

- Die Teilnehmenden kennen den Entwurf des Masterplans Oberstadt
- Verständnisfragen dazu sind geklärt
- Rückmeldungen der Teilnehmenden sind diskutiert und schriftlich festgehalten
- Der weitere Fahrplan ist klar

Anwesende Projekt

- Markus Schneider, Stadtammann
- Karin Bächli, Leiterin Stadtentwicklung
- Monika Greber, Projektleiterin Stadtentwicklung
- Valentina Grazioli, EBP Schweiz AG
- Laura Fischer, EBP Schweiz AG
- Tobias Langenegger, Ampio Partizipation GmbH

Ablauf

| Zeit | Inhalt |
|---------------|--|
| 18.30 – 18.40 | Begrüßung |
| 18.40 – 19.00 | Einstieg ins Thema |
| 19.00 – 19.50 | Präsentation Entwurf Masterplan und Verständnisfragen |
| 19.50 – 20.15 | <i>Pause</i> |
| 20.15 – 21.55 | Workshopteil |
| 21.55 – 22.00 | Ausblick und Abschluss |

Planungsprozess Oberstadt

- Raumentwicklungskonzept REK 2040
- Pilotprojekt Oberstadt+
- Vertiefungsstudien
- Masterplanentwurf

Baden ist.

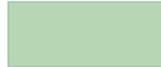
Raumentwicklungs- konzept REK

4 räumliche Handlungsebenen

Bewahren und Pflegen



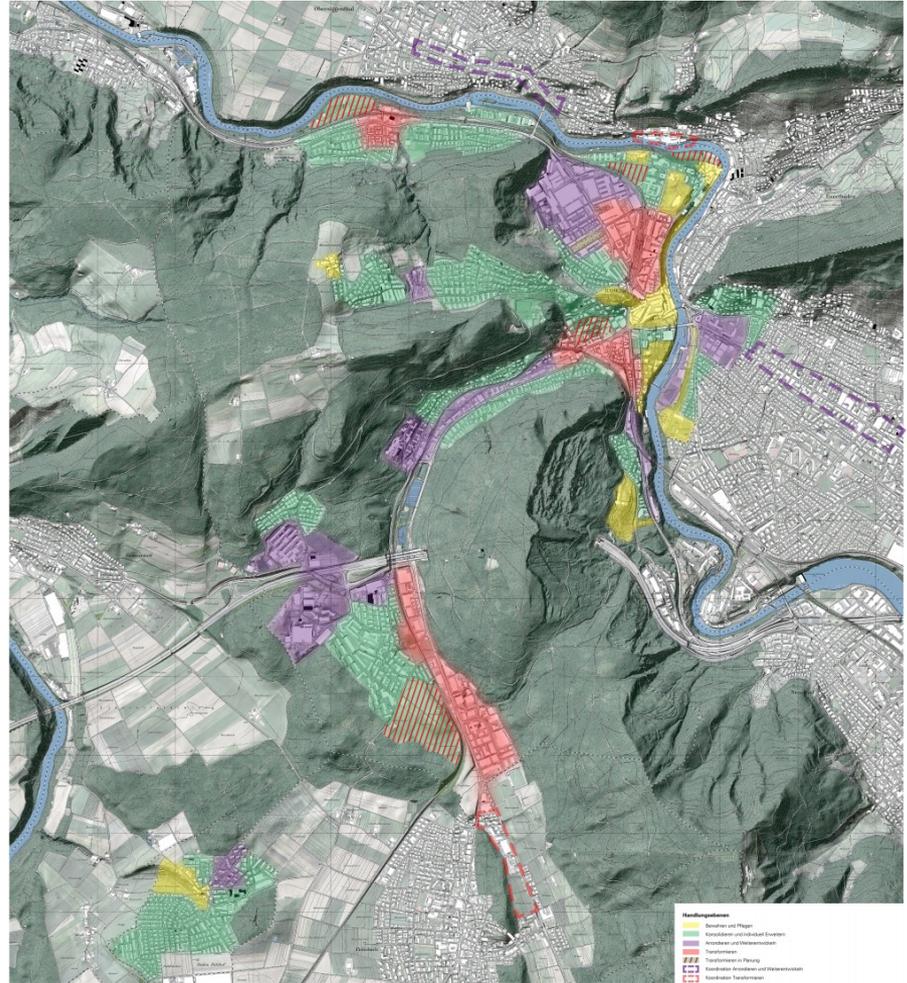
Konsolidieren und individuell Erweitern



Arrondieren und Weiterentwickeln



Transformieren



REK – Transformationsgebiet Oberstadt



- Urbanes Wohnquartier
- Grosses Potenzial zur Innenentwicklung
- Guter Nutzungsmix
- Gute Qualität des Wohnumfeldes
- Erhalt von Identitätsobjekten
- Berücksichtigung von klimatischen Aspekten
- +1500 Bewohnende
- +1000 Arbeitsplätze

REK – Rollen der Stadt

- Vertretung der übergeordneten Interessen (Freiraum, Mobilität, Stadtteilversorgung)
- Planungs- und Partizipationsmanagement
- Immobilien- und Grundstücksbesitzerin
- Eigentümerin des öffentlichen Raumes
- Stadteigene Projekte und Prozesse

Baden ist.

Pilotprojekt Oberstadt+



Grösserer Perimeter,
hohe bauliche Dichte,
fehlende Betrachtung
der Freiraumqualitäten
→ neue Planungs-
ausrichtung:
gleichwertige
Betrachtung von
baulicher Entwicklung
und Freiräumen

Städtebaulich-freiräumliche Vertiefungsstudien



- Zwei Planungsteams
- Begehung mit Planungsteams, Dez. 2022
- Fachworkshop 1, Ende März 2023
- Fachworkshop 2, Anfang Juni 2023
- Abgabe Vertiefungsstudien, Anfang Juli 2023

Baden ist.

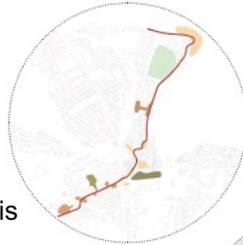
Team S2L, Loeliger Strub



5 Leitideen

Stadtachse

Zentraler Stadtraum von den Bädern bis zum Schadenmühleplatz
Unterschiedliche Freiräume und Plätze
Mellingerstrasse als Stadtraum mit Platzbuchten
Temporeduktion



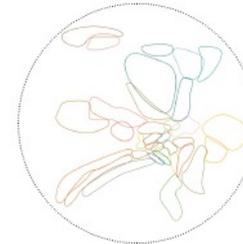
Parkachse

Grüne Parkachse
Raumgreifende Begrünung, nicht nur im Strassenraum
Temporeduktion



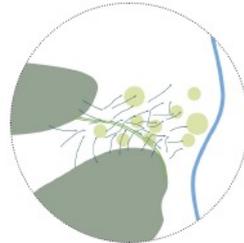
Fusswegnetz

Engmaschiges Fusswegnetz
Gassen und Höfe
Gute Erreichbarkeit der alltäglichen Nutzungen



Heterogenität

Vielzahl unterschiedlicher Räume
Viele Identitäten
Bewusst fördern



Ökologie und Stadtklima

Vernetzung Waldgebiete durch Trittsteine
Kleinteilige Gebäudestruktur, Luftzirkulation
Entsiegeln, Baumbestand erhalten und erhöhen

Baden ist.

Team Meier Leder, Uniola, Raum fürs Leben



Baden ist.

ALTERNATIVES WOHNUNGSANGEBOT
MIT SOZIALER DICHTER REDUZIERT DEN
PERSÖNLICHEN FUSSABDRUCK

DIE IM STADTGEFÜGE VERWURZELTE
TRANSFORMATION SCHREIBT DIE
GESCHICHTE DES ORTES WEITER

SOZIALE DIVERSITÄT UND LOKALITÄT
FÖRdert INTEGRATION UND
GEMEINSCHAFTSSINN

7 Leitsätze

UMNUTZEN UND WEITERBAUEN
SCHONT DIE UMWELT UND
BEWAHRT IDENTITÄTEN

NEUES WEGNETZ AKTIVIERT CHARAKTER-
STARKE AUSSENÄRME UND ERSCHLIESST
DAS UMFELD

DIFFERENZIERTER FREIRAUMTYPLOGIEN
SCHAFEN VIELFÄLTIGE AUSSENÄRME
FÜR PARTIZIPATION UND ANEIGNUNG

BIODIVERSES STADTKLIMA
UNTERSTÜTZT DIE REGENERATION
VON MENSCH UND UMWELT



STADTLANDSCHAFT

Gemeinsamkeiten

Ähnliche bauliche Dichte
Ähnliche Einschätzung der
Identitätsobjekte
Starke Durchgrünung,
Berücksichtigung
Baumbestand
Verengung der
Oberstadtstrasse

Unterschiede

Umgang mit der übrigen
Bausubstanz: Weiterbauen
am Bestand – Neubauten
Umgang mit den Freiräumen:
öffentliche Mitte – Netz von Höfen
und Gassen
Fusswege:
Zentrale Fusswegachsen –
feingliedriges öffentliches
Fusswegnetz

→ Beide Studien bei der Erarbeitung des Masterplans berücksichtigen

Bevölkerungspotenzial

| Verdichtungspotenzial | 52'000m² | 56'000m² |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 70% Wohnen | 36'400m ² | 39'200m ² |
| Bevölkerungspotenzial (46m²/P) | +790 Personen | +850 Personen |
| Bevölkerungspotenzial (42.2m ² /P) | +860 Personen | +930 Personen |
| Bevölkerungspotenzial (36.5m ² /P) | +1000 Personen | +1'070 Personen |

Baden ist.

Publikation Vertiefungsstudien

www.wiewird.baden.ch

Baden ist. Home Mitwirken Blick in die Werkstatt Themen Grundlagen Kontakt

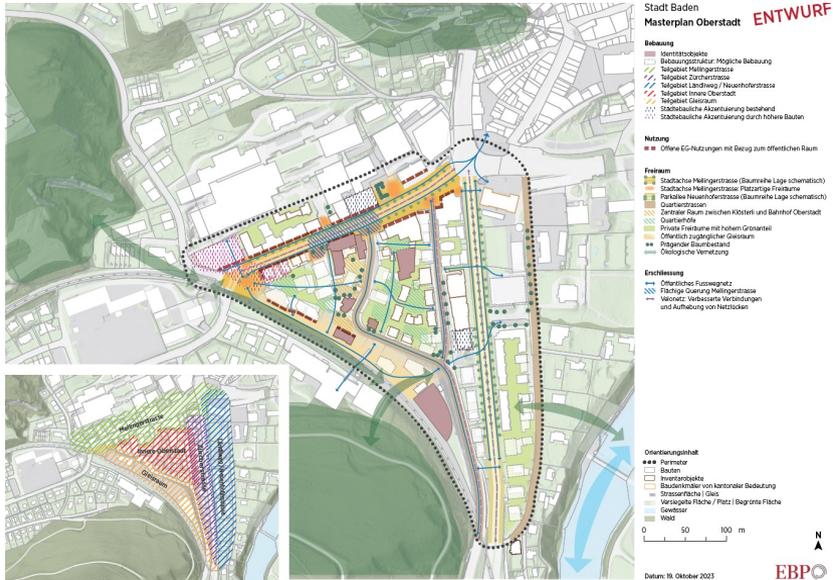
- #1 – Klima und Grünraum
- #2 – Energie
- #3 – Oberstadt

Baden wird urban
Nutzungsplanungsrevision der Stadt Baden

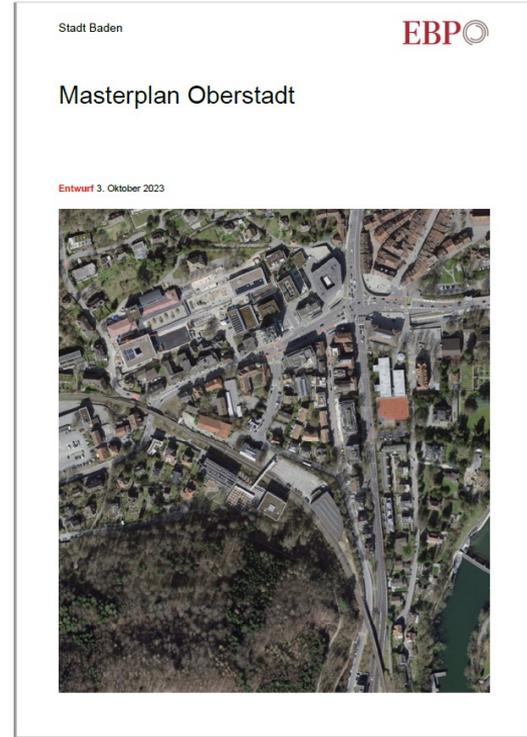
Baden verändert sich

Baden ist.

Entwurf Masterplan

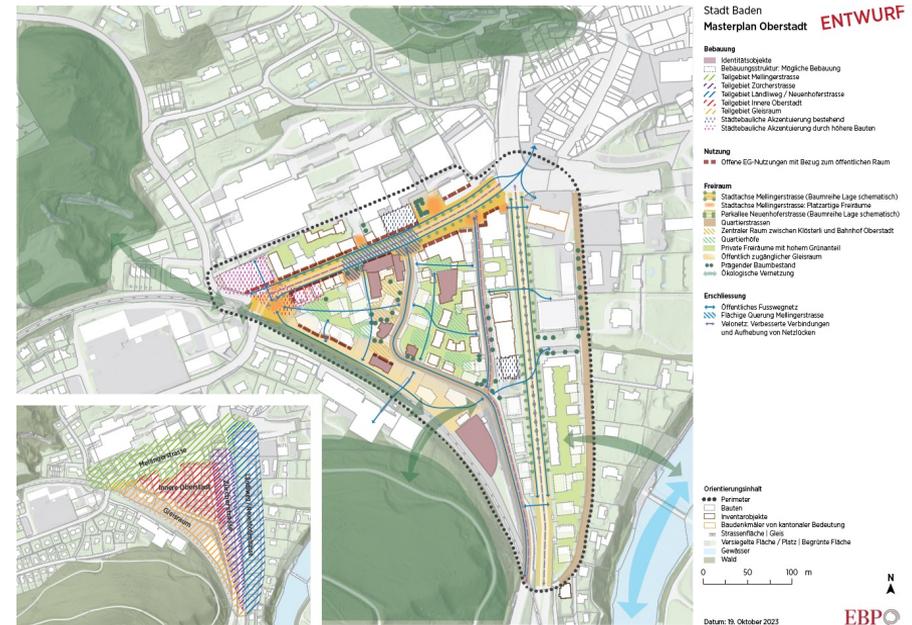


- Abbilden der Entwicklungsvorstellung
- Bebauung, Nutzung, Freiraum, Erschließung
- Bericht und Masterplankarte



Was ist ein Masterplan

- Entwicklungsvorstellung der Oberstadt
- Behördenverbindlich
- Grundsätze, räumliche Prinzipien
- Keine parzellenscharfen Festlegungen
- Schematische Darstellung: Keine konkrete Abbildung der künftigen Bebauung / Bepflanzung / Verkehrsverbindungen
- Keine Massnahmen und konkrete Projekte aber Hinweise, wie der Masterplan umgesetzt werden kann
- Grundlage für Festlegungen in der Nutzungsplanung



Bebauung (I)

- Heterogener, patchworkartiger Charakter erhalten
- Transformation: Abwägen Weiterbauen am Bestand – Neubauten (Identität, Klima/ Ressourcenbedarf)
- Identitätsobjekte langfristig erhalten
- Durchlüftung und Durchwegung sicherstellen
- Adressierung der Gebäude an Verkehrsachsen (keine Rückseiten zu den Verkehrsachsen)



Bebauung

- Identitätsobjekte
- Bebauungsstruktur: Mögliche Bebauung
- ▤ Städtebauliche Akzentuierung bestehend
- ▤ Städtebauliche Akzentuierung durch höhere Bauten

Orientierungsinhalt

- Perimeter
- Bauten
- ▭ Inventarobjekte
- ▭ Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung

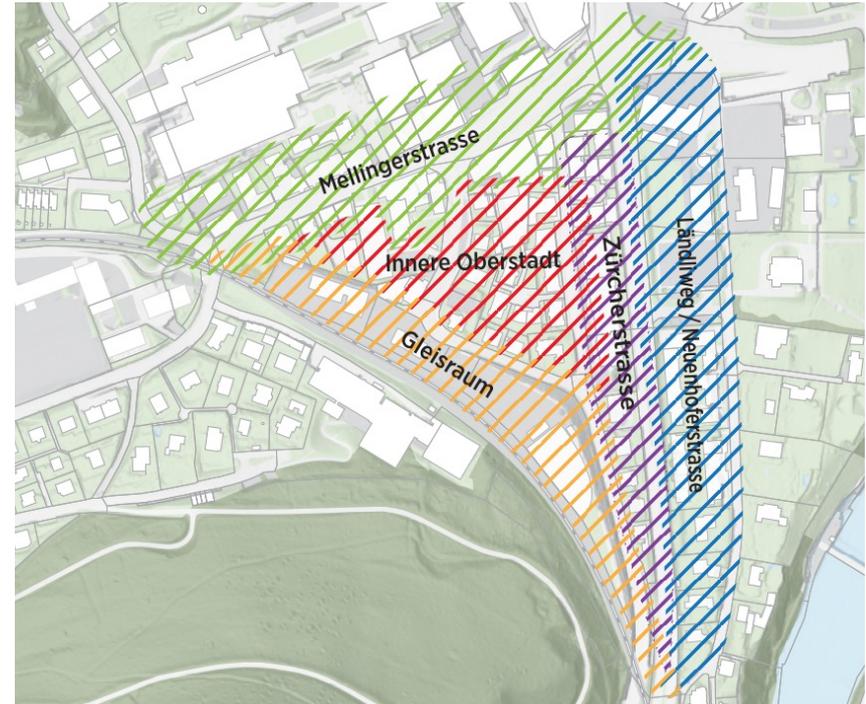
Baden ist.

Bebauung (II)

Bauliche Dichte: Summe der Geschossflächen im Verhältnis zur Gesamtfläche der Bauparzellen

- Durchschnittliche bauliche Dichte rund 2.2 (heute 1.1)
- 4 – 7 Vollgeschosse
- Mellingerstrasse, Neuenhoferstrasse, Gleisraum dichter
- Ländliweg weniger dicht
- Akzentuierung durch höhere Baute bei Kreisel Mellingerstrasse als Ergänzung zu bestehenden Hochbauten

Teilgebiete in der Oberstadt



Freiraum (I)

- Transformation muss mit freiräumlicher Aufwertung einhergehen (Klimaanalyse, + rund 1000 Personen, ökologische Vernetzung)
- Aufwertung der Strassenräume Mellingerstrasse als Stadtachse, Neuenhoferstrasse als begrünte Parkstrasse
- Schaffung neuer Freiräume (Mitte, Quartierhöfe)
- Verdichteter Baumbestand unter Einbezug der prägnanten bestehenden Bäume
- Entsiegelung und Begrünung



Foto: Swisstopo

Freiraum (II)

- Freiräume mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad (öffentlich, gemeinschaftlich, privat)
- Platzbuchten entlang Mellingerstrasse aufwerten



Freiraum

- ▨ Zentraler Raum zwischen Klösterli und Bahnhof Oberstadt
- ▨ Quartierhöfe
- Private Freiräume mit hohem Grünanteil
- Öffentlich zugänglicher Gleisraum
- Prägender Baumbestand
- ↔ Ökologische Vernetzung

Baden ist.

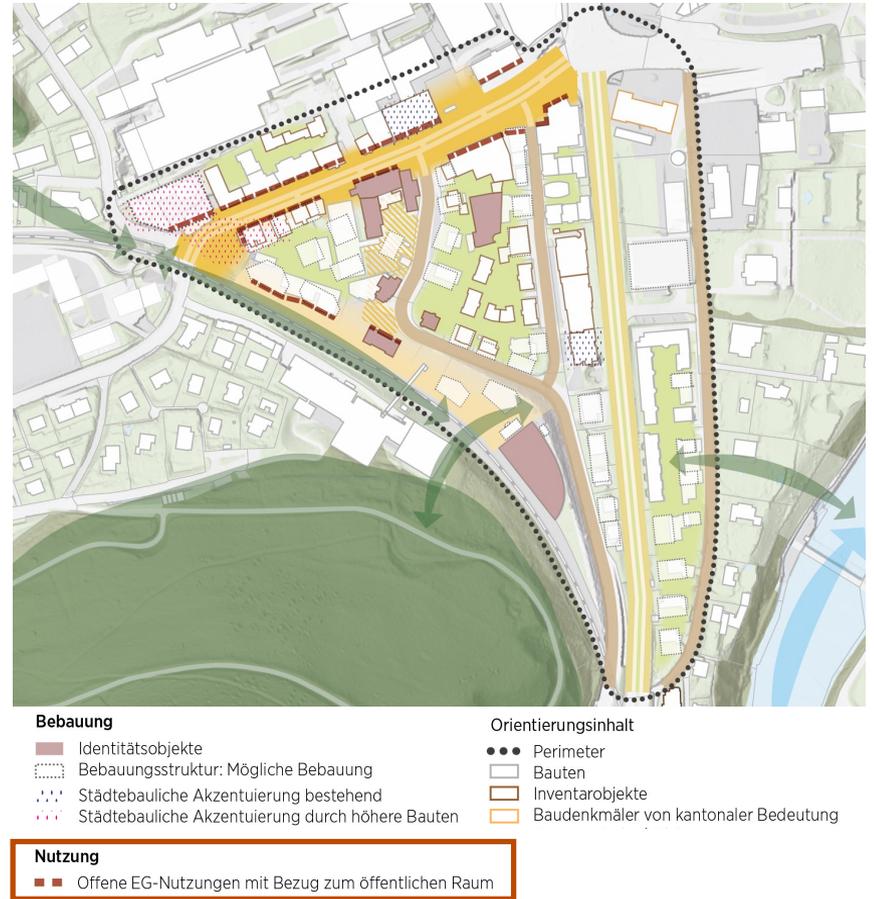
Nutzung (I)

- Dichtes, urbanes Wohnquartier
- Durchschnittlicher Wohnanteil von 70%
- Wohnungen in unterschiedlichen Grössen
- Anteil an preisgünstigem Wohnraum
- Urbaner Nutzungsmix: Wohnen, Arbeitsnutzungen, Detailhandel, Kultur, Gastronomie, Nutzungen der öffentlichen Hand



Nutzung (II)

- Öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzungen entlang Mellingerstrasse, Gleisraum, Oberstadtstrasse, Zürcherstrasse, Ländliweg
- Mellingerstrasse: EG-Nutzungen als Beitrag zur Stadtachse
- Gleisraum: EG-Nutzungen längerfristig mit hohem Öffentlichkeitsgrad
- Oberstadtstrasse: EG-Nutzungen als Beitrag zur Öffentlichkeit des Ortes
- Zürcherstrasse: EG-Nutzungen mit Bezug zur Quartierstrasse
- Neuenhoferstrasse: EG-Nutzungen als Adressierung zur Strasse
- Ländliweg: Öffentlich zugängliche EG-Nutzungen als Ergänzungen zum Wohnen



Erschliessung (I)

- Umgestaltung der Kantonsstrasse (Temporegime, Querungsmöglichkeiten, Begrünung)
- Aufwertung der Fuss- und Veloverbindungen (feinmaschige Durchwegung, Anbindung an die angrenzenden Gebiete)
- Oberstadtstrasse, Zürcherstrasse und Ländliweg als Quartierstrassen ohne Durchgangsverkehr, mit einem Angebot an öffentlicher Parkierung



Erschliessung

- ↔ Öffentliches Fusswegnetz
- ▨ Flächige Querung Mellingerstrasse
- ↔ Velonet: Verbesserte Verbindungen und Aufhebung von Netzlücken

Erschliessung (II)

- Öffentliche Buslinie
- Aufhebung Parkhaus Klösterli
- Autoarme Wohnnutzungen
- Heutige Zahl der privaten Parkplätze erhalten
- Standorte für alternative Mobilitätsformen (Car- und Bikesharing)
- Verschmälerung der Oberstadtstrasse



Erschliessung

- ↔ Öffentliches Fusswegnetz
- /// Flüchige Querung Mellingerstrasse
- ↔ Velonetz: Verbesserte Verbindungen und Aufhebung von Netzlücken

Baden ist.

Vision

Bebauung

- Identitätsobjekte
- Bebauungsstruktur: Mögliche Bebauung
- Teilgebiet Mellingerstrasse
- Teilgebiet Zürcherstrasse
- Teilgebiet Ländliweg / Neuenhoferstrasse
- Teilgebiet Innere Oberstadt
- Teilgebiet Gleisraum
- Städtebauliche Akzentuierung bestehend
- Städtebauliche Akzentuierung durch höhere Bauten

Nutzung

- Offene EG-Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum

Freiraum

- Stadtachse Mellingerstrasse (Baumreihe Lage schematisch)
- Stadtachse Mellingerstrasse: Platzartige Freiräume
- Parkallee Neuenhoferstrasse (Baumreihe Lage schematisch)
- Quartierstrassen
- Zentraler Raum zwischen Klösterli und Bahnhof Oberstadt
- Quartierhöfe
- Private Freiräume mit hohem Grünanteil
- Öffentlich zugänglicher Gleisraum
- Prägender Baumbestand
- Ökologische Vernetzung

Erschliessung

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

