

Hauptnutzungen, Nutzungsverteilung:

- Durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten:
  - im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen erlaubt; kein Wohnen in der ersten Bautiefe
  - maximal mässig störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind zulässig
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
  - maximal mässig störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
  - nur nicht störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- überwiegend Arbeiten; Anteil Arbeitsnutzung festlegen, z.B. mindestens 75%
  - maximal mässig störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen

Erdgeschoss:

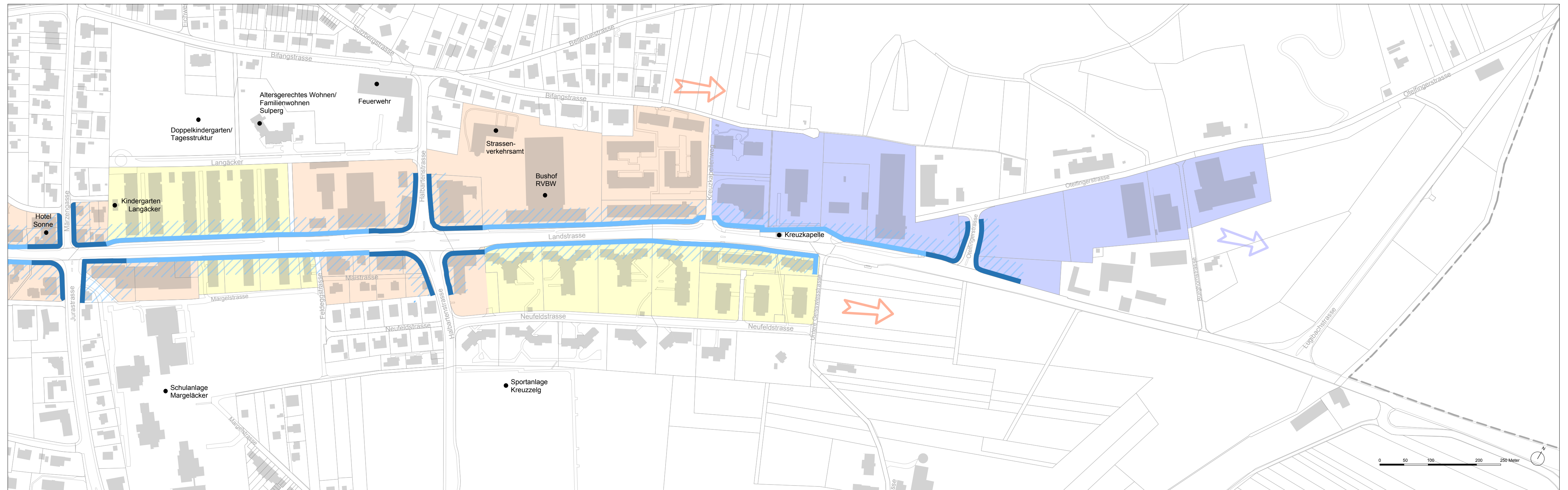
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss 1. Bautiefe vorgeschrieben
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss möglich
- Raumhöhe mindestens 3.50 bis maximal 4.00 Meter vorgeschrieben; Gemeinderat kann grössere Raumhöhen bewilligen
- Raumhöhe mindestens 3.50 bis maximal 4.00 Meter vorgeschrieben

Ergänzende Informationen:

- Platzbereiche Zentrum
- Langfristige Entwicklungspotenziale:
  - Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
  - Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe
- OeBA, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Heutige Nichtbauzonen
- Gemeindegrenze

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilpläne.vwx  
 Layoutebene: Funktion & Nutzung (1/2) [West/Mitte]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Hauptnutzungen, Nutzungsverteilung:**

- Durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten:
  - im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen erlaubt; kein Wohnen in der ersten Bautiefe
  - maximal mässig störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind zulässig
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
  - maximal mässig störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- keine Vorgabe für Einhaltung bestimmter Nutzungsanteile
  - nur nicht störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen
- überwiegend Arbeiten; Anteil Arbeitsnutzung festlegen, z.B. mindestens 75%
  - maximal mässig störende Betriebe zulässig
  - Einrichtungen mit hohem Personenverkehr sind ausgeschlossen

**Erdgeschoss:**

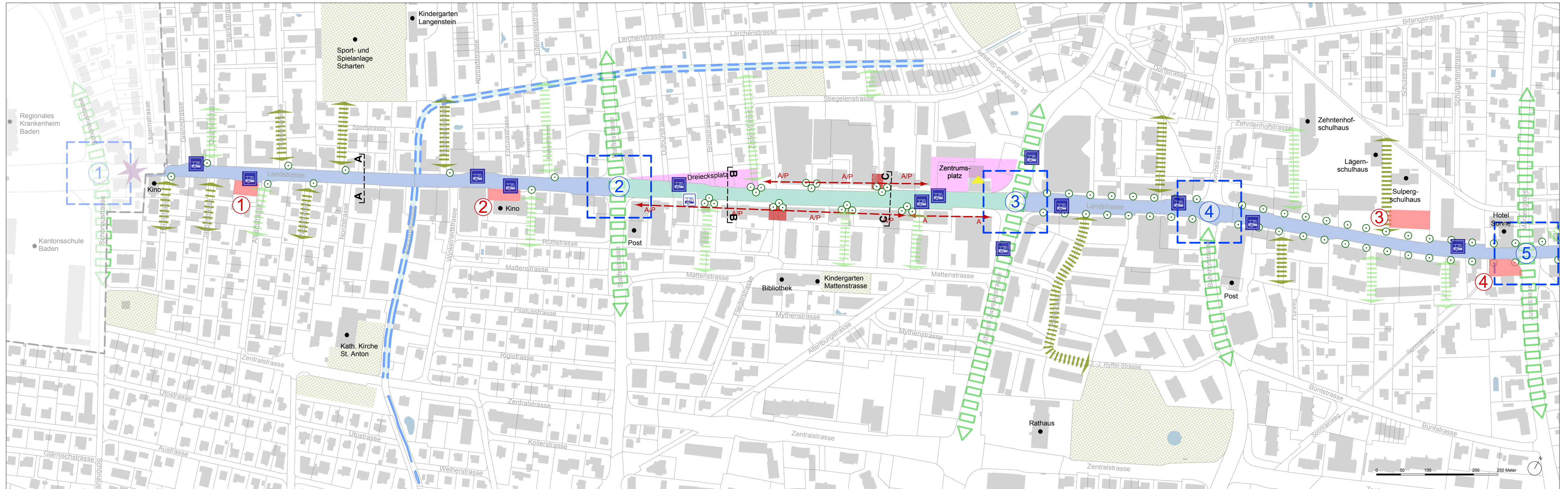
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss 1. Bautiefe vorgeschrieben
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss möglich
- Raumhöhe mindestens 3.50 bis maximal 4.00 Meter vorgeschrieben; Gemeinderat kann grössere Raumhöhen bewilligen
- Raumhöhe mindestens 3.50 bis maximal 4.00 Meter vorgeschrieben

**Ergänzende Informationen:**

- Platzbereiche Zentrum
- Langfristige Entwicklungspotenziale:
  - Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
  - Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe
- OeBA, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Heutige Nichtbauzonen
- Gemeindegrenze

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilpläne.vwx  
 Layoutebene: Funktion & Nutzung (2/2) [West/Mitte]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Strassenraumgestaltung:**

- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (von Fassade zu Fassade):
- Querschnitt mit Mehrzweckstreifen (ohne Velostreifen)
- Querschnitt mit Kernfahrbahn (mit Velostreifen, auf Fahrbahn markiert)
- Verkehrsorientierte Strassenraumgestaltung (mit sep. Fuss-/Veloweg)
- Gestaltungsprinzip Strassenquerschnitt (siehe Bericht Kapitel 7.5)
- Arkaden durch Rücksprung Fassade im Erdgeschoss (im Zentrum)
- Bushaltestelle (Überprüfung Standorte; Einbindung in öffentliche Räume)
- Ergänzung Bushaltestelle prüfen

**Orientierungsorte (Treffpunkte, Aufenthalt, Querungen):**

- Kreuzungsbereiche:
- 1 Schönaustrasse/Landstrasse (Stadtgebiet Baden)
  - 2 Staffelstrasse/Landstrasse
  - 3 Alberich Zwyszigstrasse / Landstrasse
  - 4 Bahnhofstrasse-Kirchstrasse / Landstrasse
  - 5 Jurastrasse-Märzengasse / Landstrasse
  - 6 Halbartenstrasse/Landstrasse
  - 7 Otelfingerstrasse/Landstrasse

**Verweilorte:**

- Platzbereiche Zentrum:
- Stärkung und Erweiterung Zentrumsplatz
- Neubau Dreiecksplatz
- Nischenbildung bei Einmündung Querverbindungen im Zentrum (Lage fixiert)
- 1 Kleine, platzartige Räume entlang der Landstrasse:
- 2 Freiraum Albertstrasse/Landstrasse
- 3 Vorplatz Kino Elite
- 4 Öffnung Schulanlage (südlich des Sulpergschulhauses)
- 5 Freiraum Jurastrasse/Landstrasse
- 6 Freiraum Halbartenstrasse/Landstrasse (Lage schematisch)
- 7 Freiraum Kreuzkapelle

**Freiraumstruktur:**

- Querachse; Lage fixiert: Sicherung Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen; Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün-/Freiräume, öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Quartiere
- Querachse; Lage exemplarisch: Sicherung Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen; Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün-/Freiräume, öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Quartiere
- Übergeordnete Grün-/Freiraumachse

**Begrünung (Vernetzung, Bäume):**

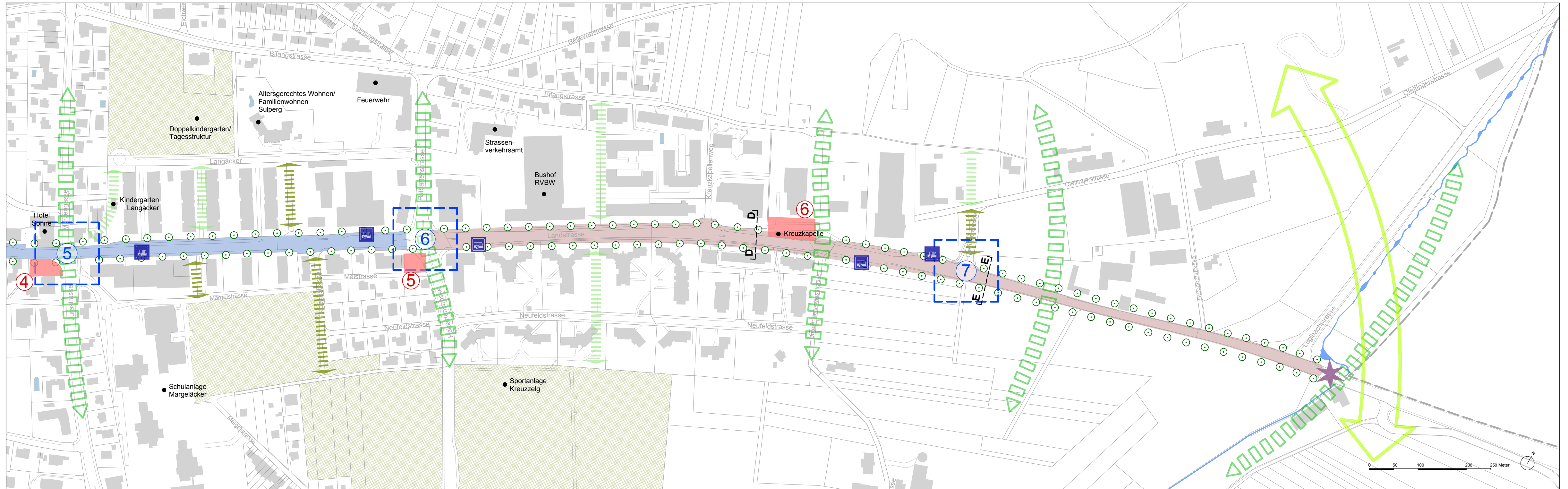
- Einzelbaum (an Strasseneinmündungen; Lage exemplarisch)
- Baumgruppe (Lage exemplarisch)
- Baumreihe (unterschiedliche Baumarten, verschiedene Abstände)

**Ergänzende Informationen:**

- Bedeutende rückwärtige Grün-/Freiräume (bestehend)
- Revitalisierung Dorfbach
- Landschaftsspanne «Sulperg-Rüsler» (Landwirtschaft extensiv / Erlebnisgrün)
- Erhalt EW-Gebäude; Rückbau Anbau EW-Gebäude
- Torsituation
- Gemeindegrenze

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilpläne.vwx  
 Layoutebene: Freiraum (1/2) [West/Mitte]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Strassenraumgestaltung:**

- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (von Fassade zu Fassade):
- Querschnitt mit Mehrzweckstreifen (ohne Velostreifen)
- Querschnitt mit Kernfahrbahn (mit Velostreifen, auf Fahrbahn markiert)
- Verkehrsorientierte Strassenraumgestaltung (mit sep. Fuss-/Veloweg)
- Gestaltungsprinzip Strassenquerschnitt (siehe Bericht Kapitel 7.5)
- Arkaden durch Rücksprung Fassade im Erdgeschoss (im Zentrum)
- Bushaltestelle (Überprüfung Standorte; Einbindung in öffentliche Räume)
- Ergänzung Bushaltestelle prüfen

**Orientierungsorte (Treffpunkte, Aufenthalt, Querungen):**

- Kreuzungsbereiche:
- Schönaustrasse/Landstrasse (Stadtgebiet Baden)
  - Staffelstrasse/Landstrasse
  - Alberich Zwyszigstrasse / Landstrasse
  - Bahnhofstrasse-Kirchstrasse / Landstrasse
  - Jurastrasse-Märzengasse / Landstrasse
  - Halbartenstrasse/Landstrasse
  - Otelfingerstrasse/Landstrasse

**Verweilorte:**

- Platzbereiche Zentrum:
- Stärkung und Erweiterung Zentrumsplatz
- Neubau Dreiecksplatz
- Nischenbildung bei Einmündung Querverbindungen im Zentrum (Lage fixiert)
- Kleine, platzartige Räume entlang der Landstrasse:
- Freiraum Albertstrasse/Landstrasse
- Vorplatz Kino Elite
- Öffnung Schulanlage (südlich des Sulpergschulhauses)
- Freiraum Jurastrasse/Landstrasse
- Freiraum Halbartenstrasse/Landstrasse (Lage schematisch)
- Freiraum Kreuzkapelle

**Freiraumstruktur:**

- Querachse; Lage fixiert: Sicherung Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen; Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün-/Freiräume, öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Quartiere
- Querachse; Lage exemplarisch: Sicherung Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen; Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün-/Freiräume, öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Quartiere
- Übergeordnete Grün-/Freiraumachse

**Begrünung (Vernetzung, Bäume):**

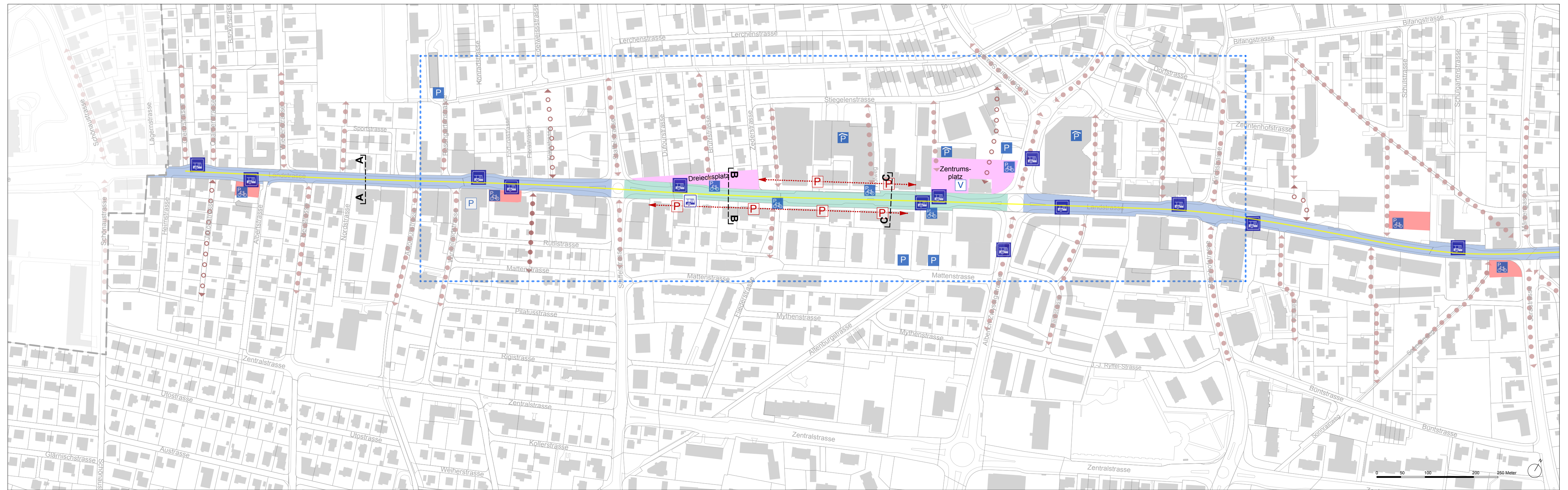
- Einzelbaum (an Strasseneinmündungen; Lage exemplarisch)
- Baumgruppe (Lage exemplarisch)
- Baumreihe (unterschiedliche Baumarten, verschiedene Abstände)

**Ergänzende Informationen:**

- Bedeutende rückwärtige Grün-/Freiräume (bestehend)
- Revitalisierung Dorfbach
- Landschaftsspanne «Sulperg-Rüsler» (Landwirtschaft extensiv / Erlebnisgrün)
- Erhalt EW-Gebäude; Rückbau Anbau EW-Gebäude
- Torsituation
- Gemeindegrenze

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilplaene.vwx  
 Layoutebene: Freiraum (2/2) [Ost]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Strassenraumgestaltung:**

- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (von Fassade zu Fassade):
- Querschnitt mit Mehrzweckstreifen (ohne Velostreifen)
- Querschnitt mit Kernfahrbahn (mit Velostreifen, auf Fahrbahn markiert)
- Verkehrsorientierte Strassenraumgestaltung (mit sep. Fuss-/Veloweg)
- A-...-A Gestaltungsprinzip Strassenquerschnitt (siehe Bericht Kapitel 7.5)

**Parkierung Zentrum:**

- Mögliche Standorte für oberirdische Kurzzeitparkfelder (Paketbildung)
- Verbesserung Auslastung bestehender Parkierungsanlagen (z.B. Parkleitsystem, unterirdische Verbindungen)

**Ergänzende Informationen:**

- Fuss- und/oder Velowegnetz (bestehend)
- Regionale Radroute (geplant)
- Veloverleih (geplant)
- Busspur (geplant)
- Mobility-Standort (geplant)
- Öffentlich zugängliche Parkplätze (bestehend)
- Parkhaus (bestehend)
- Parkhaus (geplant)
- Pfortneranlage (geplant)
- Verweilorte
- Gemeindegrenze

**Langsamverkehr: ergänzende Querverbindungen/Anschlüsse**

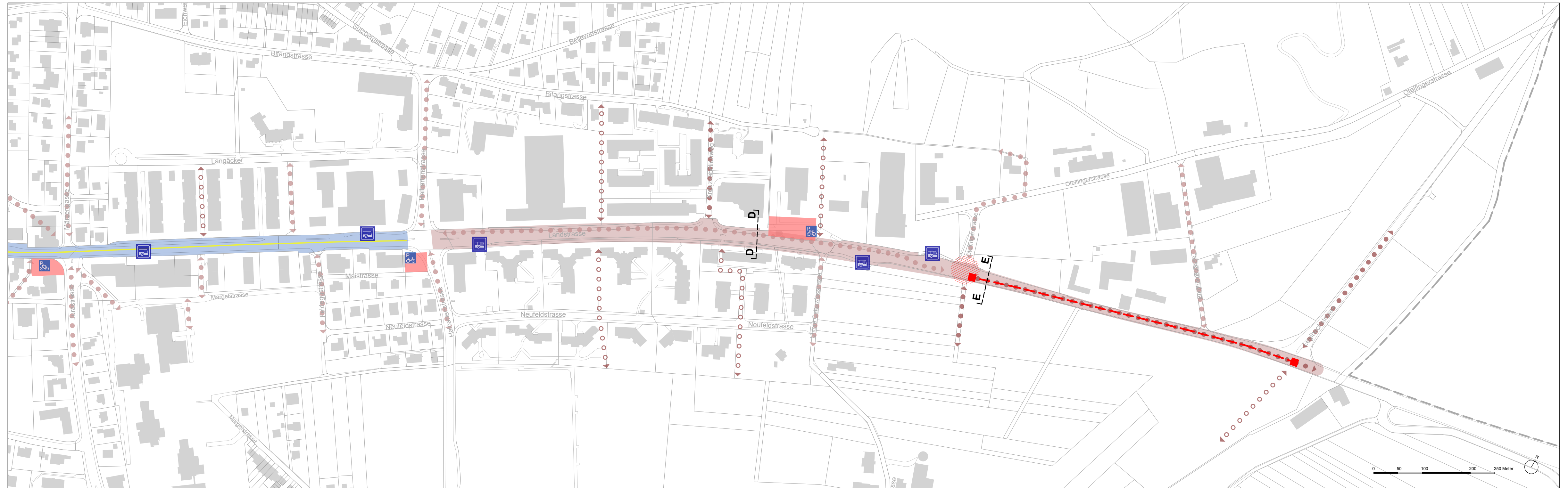
- Querverbindung; Lage fixiert: Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse
- Querverbindung; Lage exemplarisch: Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse
- Schaffung öffentlicher Veloabstellplätze (Lage exemplarisch)

**Öffentlicher Verkehr:**

- Bushaltestelle bestehend; Standorte überprüfen
- Ergänzung Bushaltestelle prüfen
- Limmattalbahn mit Mischverkehr
- Limmattalbahn mit Eigentrasse

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilplaene.vwx  
 Layoutebene: Verkehr (1/2) [West/Mitte]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Strassenraumgestaltung:**

- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (von Fassade zu Fassade):
- Querschnitt mit Mehrzweckstreifen (ohne Velostreifen)
- Querschnitt mit Kernfahrbahn (mit Velostreifen, auf Fahrbahn markiert)
- Verkehrsorientierte Strassenraumgestaltung (mit sep. Fuss-/Veloweg)
- Gestaltungsprinzip Strassenquerschnitt (siehe Bericht Kapitel 7.5)

**Parkierung Zentrum:**

- Mögliche Standorte für oberirdische Kurzzeitparkfelder (Paketbildung)
- Verbesserung Auslastung bestehender Parkierungsanlagen (z.B. Parkleitsystem, unterirdische Verbindungen)

**Ergänzende Informationen:**

- Fuss- und/oder Velowegnetz (bestehend)
- Regionale Radroute (geplant)
- Veloverleih (geplant)
- Busspur (geplant)
- Mobility-Standort (geplant)
- Öffentlich zugängliche Parkplätze (bestehend)
- Parkhaus (bestehend)
- Parkhaus (geplant)
- Pflörtneranlage (geplant)
- Verweilorte
- Gemeindegrenze

**Langsamverkehr: ergänzende Querverbindungen/Anschlüsse**

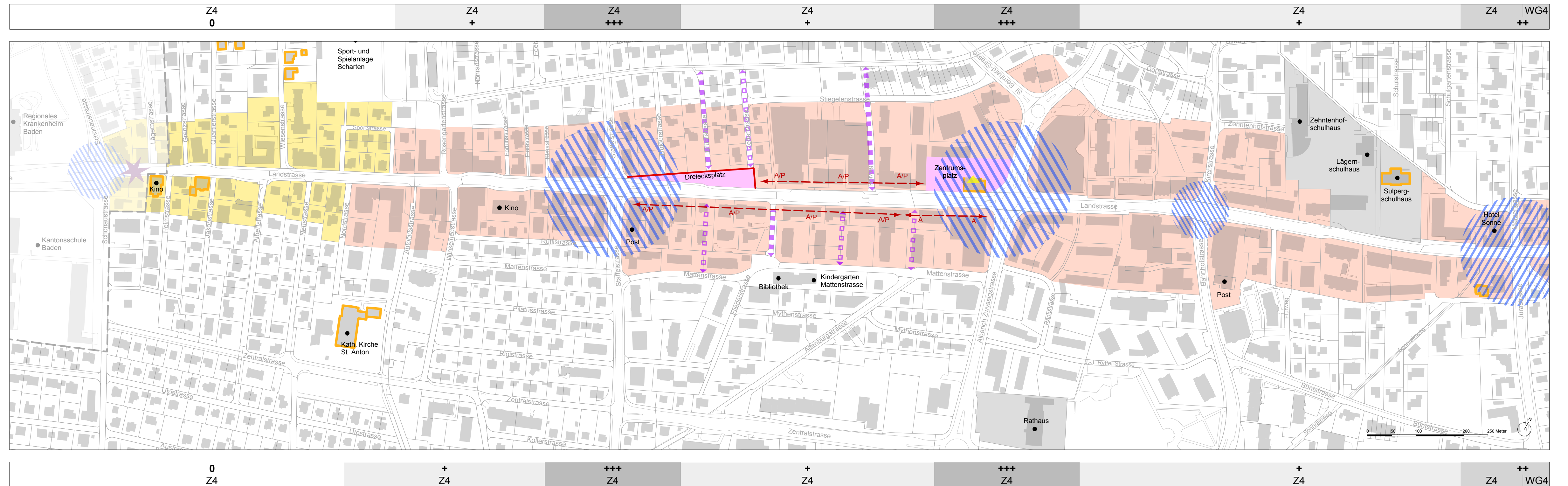
- Querverbindung; Lage fixiert: Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse
- Querverbindung; Lage exemplarisch: Sicherstellung Durchwegung für zu Fuss Gehende und/oder Velofahrende; Anbindung Querstrassen/Wege an Landstrasse
- Schaffung öffentlicher Veloabstellplätze (Lage exemplarisch)

**Öffentlicher Verkehr:**

- Bushaltestelle bestehend; Standorte überprüfen
- Ergänzung Bushaltestelle prüfen
- Limmattalbahn mit Mischverkehr
- Limmattalbahn mit Eigentrasse

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilplaene.vwx  
 Layoutebene: Verkehr (2/2) [Ost]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Bebauungsstruktur:**

- Berücksichtigung bestehender Qualitäten: Massstäblichkeit, Typologie, Durchgrünung, Ensemblewirkung
- Schaffung neuer Qualitäten: Weiterentwicklung bzw. Veränderung bestehender Strukturen
- Orientierungsorte (Kreuzungen) mit publikumsorientierten EG-Nutzungen; Gesamtbetrachtung notwendig:
- zentrale Orientierungsorte: einzelne städtebauliche Akzente erforderlich (Richtmass Gebäudehöhe:  $\geq 24.0m$ )
- Quartier-Orientierungsorte: städtebauliche Akzente erwünscht (Richtmass Gebäudehöhe:  $\sim 21.0m$ )
- lokale Orientierungsorte: keine städtebaulichen Akzente in die Höhe
- Torsituation

**Spezifische Aussagen Zentrum:**

- Stärkung/Schaffung Querverbindung Zentrum (Lage fixiert)
- Stärkung/Schaffung Querverbindung Zentrum (Lage exemplarisch)
- Arkaden durch Rücksprung Fassade im Erdgeschoss
- Fassung Dreiecksplatz
- Erhalt EW-Gebäude; Rückbau Anbau

**Ergänzende Informationen:**

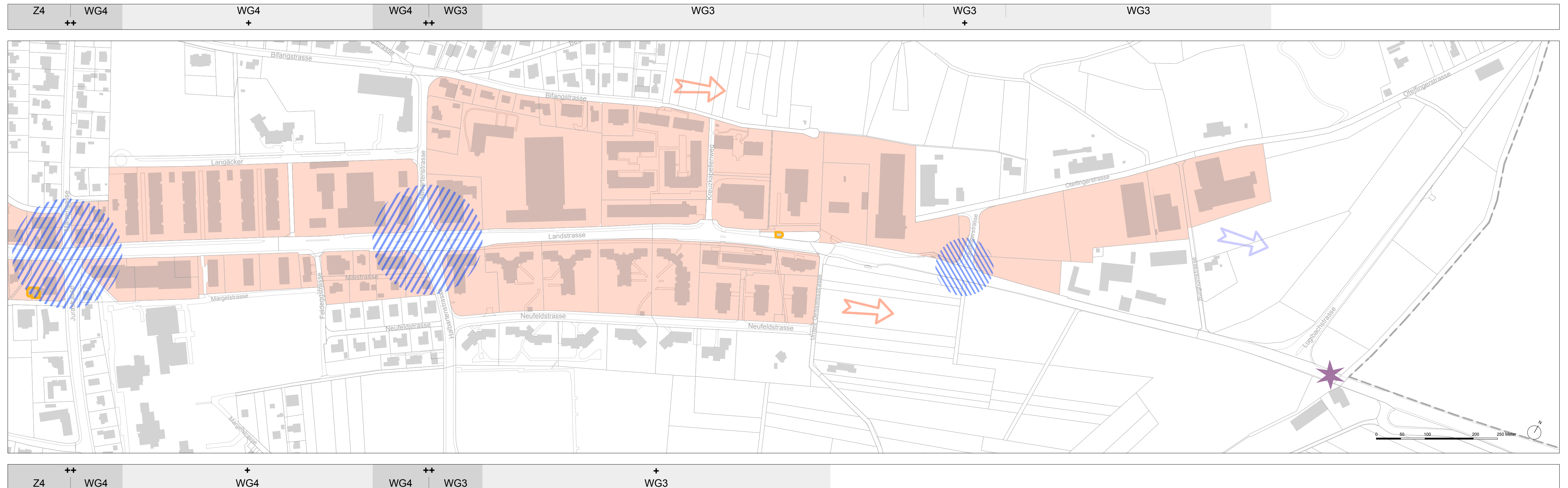
- Platzbereiche Zentrum
- Langfristige Entwicklungspotenziale:
  - Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
  - Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe
- Zonierung gemäss gültiger Bau- und Nutzungsordnung:
  - Z4 - viergeschossige Zentrumszone
  - WG4 - viergeschossige Wohn-Gewerbezone
  - WG3 - dreigeschossige Wohn-Gewerbezone
- Objekt gemäss Inventarplan Siedlung
- Gemeindegrenze

**Verdichtungsgrad unter der Voraussetzung einer Gesamtbetrachtung (Veränderung gegenüber gültiger Bau- und Nutzungsordnung):**

- 0 Keine Verdichtung
- + Moderate Verdichtung: z.B. + 1 Vollgeschoss (Richtmass Gebäudehöhe:  $\sim 18.0m$ )
- ++ Deutliche Verdichtung: z.B. + 2 Vollgeschosse (Richtmass Gebäudehöhe:  $\sim 21.0m$ )
- +++ Starke Verdichtung: einzelne städtebauliche Akzente (Richtmass Gebäudehöhe:  $\geq 24.0m$ )

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilpläne.vwx  
 Layoutebene: Städtebau (1/2) (West/Mitte)  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig





**Bebauungsstruktur:**

- Berücksichtigung bestehender Qualitäten: Massstäblichkeit, Typologie, Durchgrünung, Ensemblewirkung
- Schaffung neuer Qualitäten: Weiterentwicklung bzw. Veränderung bestehender Strukturen
- Orientierungsorte (Kreuzungen) mit publikumsorientierten EG-Nutzungen; Gesamtbetrachtung notwendig:
- zentrale Orientierungsorte: einzelne städtebauliche Akzente erforderlich (Richtmass Gebäudehöhe:  $\geq 24.0\text{m}$ )
- Quartier-Orientierungsorte: städtebauliche Akzente erwünscht (Richtmass Gebäudehöhe:  $\sim 21.0\text{m}$ )
- lokale Orientierungsorte: keine städtebaulichen Akzente in die Höhe
- Torsituation

**Spezifische Aussagen Zentrum:**

- Stärkung/Schaffung Querverbindung Zentrum (Lage fixiert)
- Stärkung/Schaffung Querverbindung Zentrum (Lage exemplarisch)
- Arkaden durch Rücksprung Fassade im Erdgeschoss
- Fassung Dreiecksplatz
- Erhalt EW-Gebäude; Rückbau Anbau

**Ergänzende Informationen:**

- Platzbereiche Zentrum
- Langfristige Entwicklungspotenziale:
  - Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
  - Entwicklungsschwerpunkt Gewerbe
- Zonierung gemäss gültiger Bau- und Nutzungsordnung:
  - Z4 - viergeschossige Zentrumszone
  - WG4 - viergeschossige Wohn-Gewerbezone
  - WG3 - dreigeschossige Wohn-Gewerbezone
- Objekt gemäss Inventarplan Siedlung
- Gemeindegrenze

**Verdichtungsgrad unter der Voraussetzung einer Gesamtbetrachtung (Veränderung gegenüber gültiger Bau- und Nutzungsordnung):**

- 0 Keine Verdichtung
- + Moderate Verdichtung: z.B. + 1 Vollgeschoss (Richtmass Gebäudehöhe:  $\sim 18.0\text{m}$ )
- ++ Deutliche Verdichtung: z.B. + 2 Vollgeschosse (Richtmass Gebäudehöhe:  $\sim 21.0\text{m}$ )
- +++ Starke Verdichtung: einzelne städtebauliche Akzente (Richtmass Gebäudehöhe:  $\geq 24.0\text{m}$ )

Dokument: 25556\_05A\_140717\_Teilplaene.vwx  
 Layoutebene: Städtebau (2/2) [Ost]  
 Grundlage: 25556\_29A\_120605\_AV\_Daten\_Orig