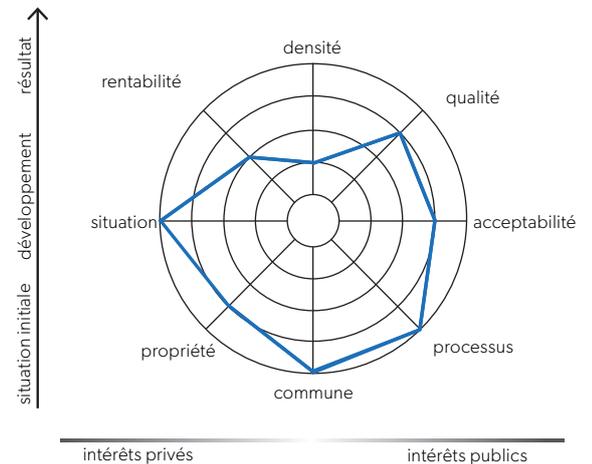


# Un travail long et conséquent mais réussi pour le développement de la place du Schlossberg dans le centre historique

La place du Schlossberg de Baden illustre avec succès la transformation d'une interface de transport en un espace public animé, offrant un accès attrayant à la ville. Le passage souterrain routier qui reliait le centre-ville à l'ancienne zone industrielle sert aujourd'hui de d'espace de rassemblement couvert pour les adeptes de fêtes et de vie nocturne. Le réaménagement de la place a permis l'apparition de nouveaux magasins et restaurants et la disparition du trafic routier dans ce que les habitants de Baden appelaient péjorativement «l'appendice». A présent, les nombreux bus sont dirigés sous le Schlossberg lui-même à travers un nouveau passage sous les constructions.

La place du Schlossberg réaménagée constitue désormais un élément de liaison important au centre-ville, notamment pour la mobilité douce. Sa transformation a aussi servi d'impulsion pour la mise en valeur et le développement d'autres réalisations au centre de Baden.



Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppò centripeto



Grâce à un travail de longue durée et à la succession de diverses étapes stratégiques, la ville de Baden a réussi à réaménager sa place du Schlossberg et à y offrir un cadre de vie de grande qualité avec de nouveaux commerces et une mobilité optimisée. Un nouveau passage a été réalisé pour les bus. Foto: E. van der Werf EspaceSuisse

# contexte

La place du Schlossberg se situe à la jonction entre la vieille ville et les quartiers de Gstühl et de Martinsberg, de l'autre côté de la voie ferrée. Pendant de nombreuses années, un passage sous voie a conduit le trafic motorisé vers la vieille ville: la place était ainsi perçue comme un carrefour routier. Ces dernières décennies, malgré de nombreuses mesures prises pour réduire la circulation, le passage souterrain a continué à être communément appelé péjorativement «l'appendice». Dès 2004, date du réaménagement de la partie supérieure de la vieille ville, la transformation de ce lieu s'est avérée cruciale pour améliorer la qualité des espaces extérieurs.



Avant son assainissement, la place du Schlossberg (à l'arrière-plan) se caractérisait par la faible qualité de son espace public. Le passage souterrain (au premier plan) – surnommé «l'appendice» – a longtemps constitué le seul accès à la vieille ville. Photo: inconnu

# évaluation

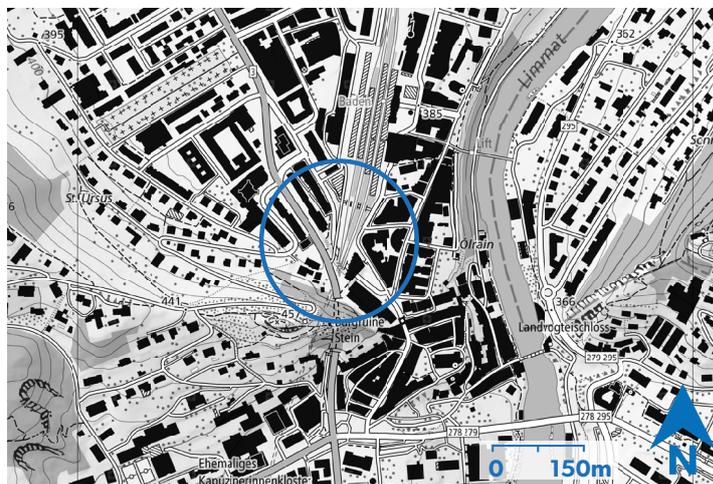
## situation

La place du Schlossberg se situe entre la Tour municipale («Stadtturm») et les voies ferrées. Elle a longtemps été la plaque tournante du trafic motorisé en vieille ville de Baden. Le passage sous les voies CFF – l'ancien « appendice » – correspond à la partie de la place qui reliait le haut de la vieille ville à l'ancienne zone industrielle aujourd'hui transformée, ainsi qu'au réseau routier principal. A présent, la place du Schlossberg et son passage souterrain constituent un lieu de transit et de séjour pour les piétons, les cyclistes et les personnes qui se déplacent en transport public. On y trouve toutes les infrastructures répondant aux besoins usuels – achats, habitat, formation, détente et mobilité.

Le site permet différents niveaux d'utilisation et est idéalement desservi par les transports publics. Par sa situation, il bénéficie de conditions idéales pour coordonner entre elles de manière optimale les diverses offres urbaines et la fonction de liaison.

## commune

Baden a toujours activement planifié son avenir, et cela depuis plus de quarante ans. L'accent a tout d'abord été porté sur les constructions et les transports. Dès 1998, le développement urbain a gagné en importance avec l'adoption de lignes directrices pour la planification. Leur version actuelle («Planungsleitbild 2026») contient une vision d'ensemble axée sur



Situation du Schlossbergplatz. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

## chiffres clés

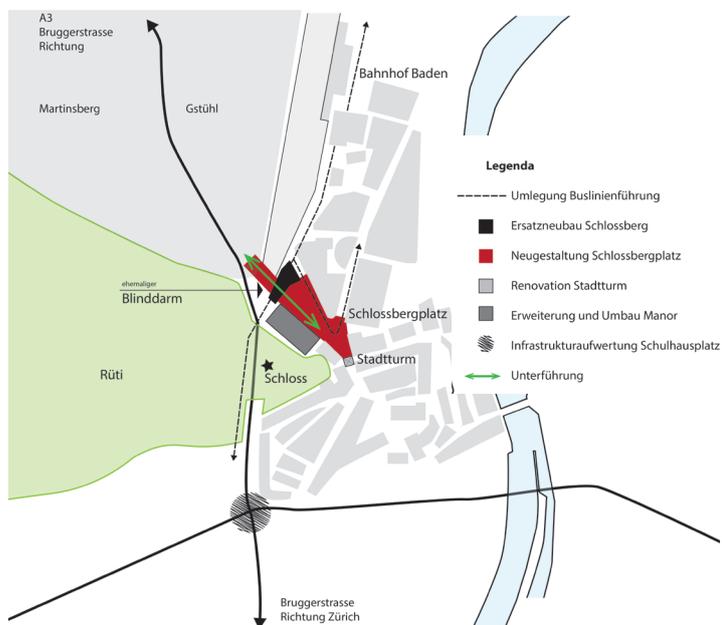
- population de Baden: 19'168 (2017)
- densité de population: 1'455 habitants/km<sup>2</sup> (2017)
- surface du site: environ 4'600 m<sup>2</sup>
- coûts d'investissement pour la nouvelle construction au Schlossberg: 11,5 millions de francs
- nouvelles unités d'habitation: 8 appartements en duplex et 3 logements d'un seul étage
- surfaces commerciales: 216 m<sup>2</sup>, 112 m<sup>2</sup> (entrepôt)
- niveau de qualité de desserte par les TP: A- très bonne desserte
- type de commune OFS: ville-centre d'une agglomération moyenne

l'avenir. On y définit, pour une série de thématiques, des buts qui doivent être révisés tous les douze ans. Cet instrument stratégique permet à la ville de guider son développement et de définir son identité. La densification, les affectations mixtes et les synergies entre les diverses utilisations y sont également coordonnées.

Afin de prévenir au mieux les conflits de voisinage et d'utilisation, la ville de Baden a recouru aux instruments participatifs, en particulier en matière de densification. Elle a par exemple lancé un concours pour le réaménagement de la place du Schlossberg et créé une commission pour accompagner cette démarche. Elle incluait des habitants, des représentants d'associations de quartier, ainsi que des personnes issues du monde politique et de l'économie. Elle a distribué un tous-ménage à l'attention de la population en vue de la votation. Elle a fait de même durant le chantier, en présentant un panneau et en distribuant des flyers aux riverains et aux commerçants qui ont régulièrement renseigné sur l'avancement des travaux.

## propriété

Les politiques immobilière et foncière de la commune ont permis de gérer le processus de planification avec la flexibilité et la marge de manœuvre requises. La coopération avec un investisseur local privé a profité aux deux parties. La commune a développé et financé les espaces extérieurs; pour sa part, l'investisseur a fait de même pour certaines parties de la nouvelle construction et pour les restaurants situés dans le passage souterrain. L'entreprise McDonald's prévoit de déménager à la place du Schlossberg suite à un échange de surfaces. Les autorités espèrent qu'elle permettra, du fait de sa popularité, d'attirer la population et d'autres commerces. En 2006, la commune a profité du changement de propriétaire de l'immeuble abritant actuellement le magasin Manor pour faire valoir ses intérêts.



Vue d'ensemble des divers sous-projets Photo: E. van der Werf, EspaceSuisse

Grâce au transfert de propriété, les résultats du concours de 2003 pour réaménager la place ont pu être mis en œuvre.

### processus

Le réaménagement par étapes des espaces publics du centre de Baden a été mis en place en tant que projet à long terme exigeant beaucoup de patience de la part des autorités. La transformation de la place du Schlossberg en un lieu à faible circulation a constitué le projet central de la conception de desserte et de modération du trafic. En 2003, grâce à un concours, des propositions ont été réunies pour la revalorisation de l'ensemble de la place.

STADT BADEN						
Übersicht über die Planungsinstrumente						
Führungs- und Planungsinstrumente	Periodizität	Inhalte / Schwerpunkte / Zielsetzungen	verantwortlich	Entscheid.	Termin	
LAKONOMISCH	Planungsbild	12 Jahre	Gesellschaft, Landschaft, Wirtschaft, Führung, Organisation, MA	Stadtrat	Einwohnerrat	Projekt
	Verwaltungsbild			Verwaltung	Stadtrat	Projekt
WIRTSCHAFTLICH	Legislativziele	4 Jahre	Voraussetzung, Sicherheit, Bildung, Kultur, Freizeit, Gesundheit, Verkehr, Umwelt, Volkswirtschaft, Finanzen	Stadtrat	Einwohnerrat	Mai
	Finanzplan			Stadtrat	Einwohnerrat	Oktober
KONSTRUKTIV	Jahresziele Stadtrat	1 Jahr	Umsetzung der Schwergewichte auf Jahr und Ressort mit Indikatoren, Massnahmen, Projekten	Stadtrat	Einwohnerrat	Mai
	Jahresziele Abteilungen	1 Jahr	Kundenziele, Prozessziele, Mitarbeiterziele mit Indikatoren, Massnahmen, Projekten	Verwaltung	Stadtrat	November
	Vorschlag (inkl. Investitionsplan)			Stadtrat	Einwohnerrat	Oktober, Dezember
	Produktbudgets	1 Jahr	Finanzielle Ziele, Produktionsziele (langfristig/wirkungsorientiert), Individuelle Ziele auf Grundlage Stellenbeschreibung, Qualifikations-System	Stadtrat	Einwohnerrat	Oktober, Dezember
Zielvorgaben MA			Abt.-Leiter	Abt.-Leiter	November, Dezember	

### Baden ist.

Vue d'ensemble des instruments stratégiques communaux de gestion et de planification. Leur contenu fait l'objet d'une coordination. Source: site internet de la ville de Baden

Le projet n'a toutefois pas pu être réalisé, car le propriétaire d'une parcelle importante s'y opposait. Heureusement, un changement de propriété a permis de sortir de l'impasse, puisque le nouvel acquéreur a souhaité que le résultat du concours de 2003 soit mis en œuvre et en a informé la ville. En 2007, une votation populaire a approuvé le crédit requis pour la transformation de la place, qui a débuté l'année suivante. L'inauguration a eu lieu en 2009. En raison d'oppositions, entre autres, la construction du bâtiment remplaçant un ancien édifice n'a été lancée que neuf ans plus tard.

### acceptabilité

La population a bien accueilli le réaménagement de la place. Il a toutefois fallu un peu de temps pour que piétons et cyclistes s'habituent au nouveau tracé et son espace partagé. Aujourd'hui, on considère que cette place est précieuse, notamment parce que divers événements y sont organisés. Un problème de taille persiste toutefois: malgré l'interdiction, l'ancien «appendice» continue d'être utilisé comme un raccourci permettant de sortir au plus vite de la vieille ville.

L'apparition d'une vie nocturne dans le passage souterrain constitue par contre une surprise inattendue et un atout pour Baden. Les clients des divers bars et clubs peuvent ainsi faire la fête à l'abri des intempéries. Afin de réduire les nuisances sonores, des mesures d'isolation acoustique protègent les quartiers voisins des nuisances sonores. Pour la population locale, l'attrait de Baden a nettement augmenté.

### densité

Comme la place du Schlossberg est un espace public, la question de la densité de construction n'est pas pertinente ici. Avec l'immeuble de remplacement et les nouvelles surfaces commerciales et enseignes de restauration, l'intensité d'utilisation a pourtant augmenté autour de la place et sur la place elle-même. La densité fonctionnelle (diversité des utilisations) a également progressé. Des trajets courts et une offre variée favorisent l'animation de la place. Il en résulte également un accroissement de la densité sociale, qui correspond à l'intensité des relations dans cet espace. Le travail, l'habitat et la détente sont bien coordonnés entre eux. De plus, l'aménagement de la place favorise les rencontres spontanées et informelles.

### qualité

Grâce au réaménagement effectué, la place du Schlossberg bénéficie à présent d'une identité propre et d'une atmosphère agréable. La rénovation de la Tour municipale y a aussi contribué, tout comme les nouvelles façades en verre du magasin Manor ou la qualité architecturale de l'immeuble construit récemment. Sur la place, le cadre de vie est de grande qualité. La zone de rencontre a été aménagée en espace partagé: la surface de mobilité mixte est sollicitée par des usagers variés (piétons, cyclistes) et même parfois par des bus. Les marchés et les fêtes organisés sur la place constituent des occasions de rencontre appréciées. Des œuvres d'art, une fontaine, un peu de verdure et du mobilier urbain complètent les entreprises de restauration et les magasins situés au bas des immeubles pour permettre aux passants de séjourner plus longtemps sur la place.



Le passage souterrain. Photo: E. van der Werf, EspaceSuisse

## rentabilité

Les espaces extérieurs constituent de précieux investissements lorsqu'ils contribuent à relier des quartiers entre eux et favorisent l'animation et la diversité des utilisations. S'il est difficile de mesurer exactement la rentabilité de la place réaménagée, sa haute fréquentation et l'apparition de nouvelles offres de restauration dans le passage souterrain, désormais très apprécié, sont preuve de son effet positif. Grâce à l'espace couvert aménagé pour les usagers, la surface à disposition a doublé. Les magasins peinent toutefois à s'y maintenir durablement.

Pour la commune, les risques financiers étaient prévisibles, puisque le réaménagement a été divisé en sous-projets. Dans le même temps, certains travaux de réparation ont pu être réalisés dont une partie des coûts ont été assumés par les investisseurs privés. Grâce à la transformation de son bâtiment en 2005, Manor a également contribué à améliorer l'attrait de la place et accru sa surface de vente de 10 %. McDonald's, dont le déménagement à la place du Schlossberg se fera prochainement, pourrait encore y attirer d'autres clients.

Il n'a toutefois pas été possible d'impliquer dans le projet tous les artisans et commerçants qui bordent le secteur concerné: le réaménagement est brusquement interrompu de l'autre côté de la place dans les quartiers de Gstühl et de Martinsberg – un potentiel de valorisation reste donc inexploité. Il faudra aussi surveiller l'évolution du commerce de détail (utilisation des rez-de-chaussée), afin de garantir l'attrait à long terme.

## informations supplémentaires

2018. Visite des lieux avec M. Zolliker, Ville de Baden (11.09.2018).

2018. <https://www.baden.ch/> (06.09.2018).

2018. <https://www.ag.ch/> (23.08.2018).

2018. <https://www.schlossbergbaden.ch/> (23.08.2018).

2014. Planungsleitbild 2026 (2014), Ville de Baden. Baden.

2014. Planungsbericht 2014 (2014), Ville de Baden. Baden.

2010. Hochparterre 1–2/2010, « Operation am Blinddarm ». Zürich.

2007. Hochparterre 6–7/2007, supplément « Baden: Kleine Stadt auf grosser Fahrt ». Zürich.

2007. Baden ist. Abstimmung 22. Oktober (2007), Ville de Baden. Baden.

# résumé

Les projets de densification urbaine – qui concernent également les espaces publics des centres-villes – sont des entreprises de longue haleine. La transformation d'une ancienne interface de transport en une place offrant un cadre de vie de qualité n'est possible que si tous unissent leurs efforts: le monde politique, l'administration et les propriétaires riverains.

Les avantages de la coopération avec les investisseurs privés résident dans les synergies et dans les utilisations mixtes qui en résultent. Pour atteindre leur but, les impulsions de densification requièrent une collaboration étroite entre l'exécutif et l'administration. Cela suppose en particulier une attitude ouverte et une communication intense.

## points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- La ville a activement mis en œuvre les objectifs des lignes directrices de planification.
- Les résultats du concours ont été appliqués de manière cohérente.
- La mise en œuvre s'est échelonnée en plusieurs étapes.
- La réalisation prouve que les idées non conventionnelles sont susceptibles de transformer une interface de transport en un cadre de vie accueillant.



La place du Schlossberg. Photo: E. van der Werf, EspaceSuisse