

An aerial photograph of the Baden Nord development site in Switzerland. The image shows a dense cluster of modern and traditional buildings, including residential blocks and commercial structures. A prominent red crane is visible in the center-right area. The site is bordered by a railway line on the right and a river on the top right. The overall scene depicts a large-scale urban development project.

Baden ist.

Baden Nord Entwicklungsschwerpunkt und Stadtteil

ESP FORUM 2026, 24. März 2026

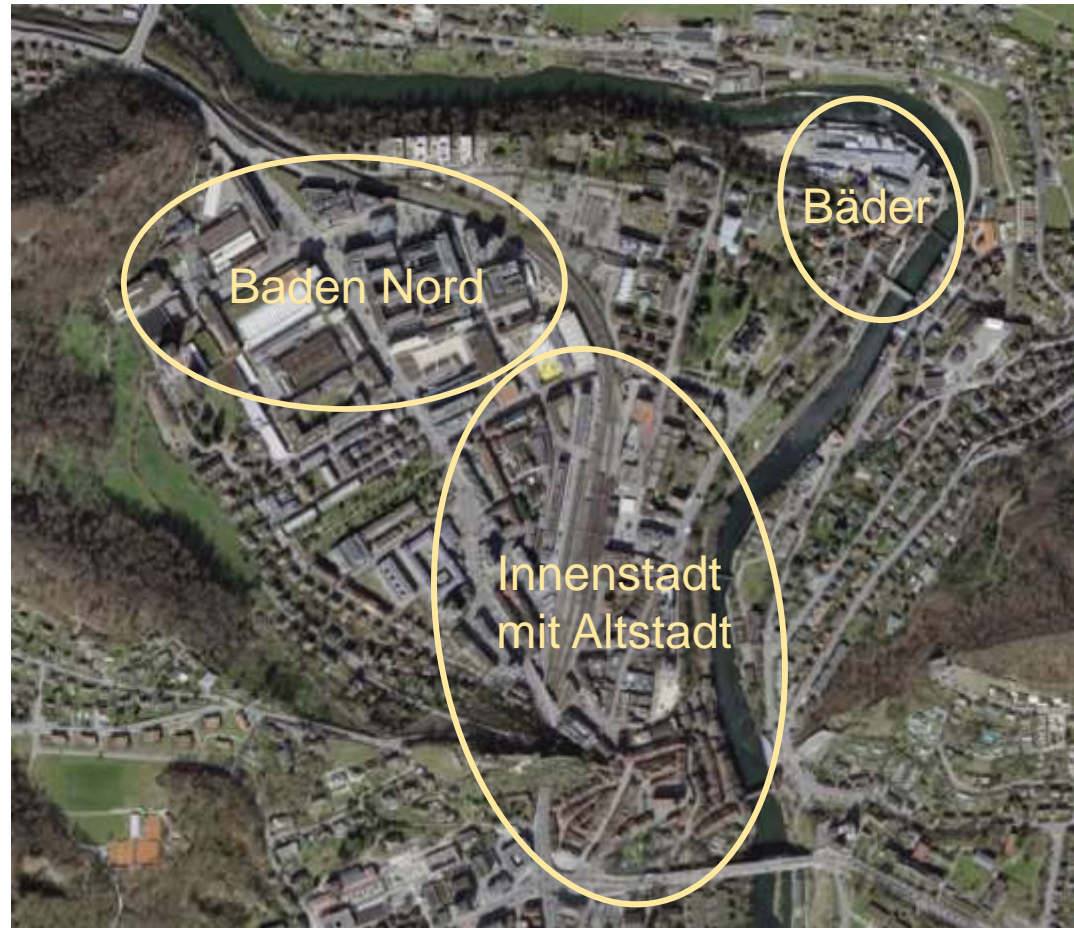
Inhalt

- Rückblick- Vom Werkareal zum Stadtteil
(Entwicklungsrichtplan 1995)
- Umsetzungsstand
- Blick nach vorne- Weiterentwicklung
und planerische Umsetzung
(Masterplan und BNO-Revision)
- Sofortmassnahmen und aktuelle
Planungen
- Erkenntnisse



Baden ist.

Wo sind wir?



Baden ist.

Werkareal der BBC/ABB



1 Grundeigentümerin

125 Beschäftigte im Jahr 1892

Rund **7'300 Beschäftigte** im Jahr 1988



Kommunaler Entwicklungsrichtplan
1995, 1999, 2009

2023 → veraltetes Planungsinstrument, grösstenteils umgesetzt

Stadtteil Baden Nord



Verschiedene Grundeigentümer

Rund **6'600 Beschäftigte** in verschiedenen international und national tätigen Firmen

1'200 Bewohner/innen

3 Berufsschulen: Rund **4'100 Studierende**
Berufsfachschule BBB, ABB –
Technikerschule, Libs Industrielle
Berufslehren Schweiz

1892

1988

1995

2025

Damalige Fragenstellungen

- Was ist erhaltenswerte Bausubstanz?
- Wo sind die Freiräume?
- Wie erfolgt die Erschliessung?
- Wie erfolgt die bauliche Entwicklung?
- Welchen Nutzungen und welche Nutzungsanteile werden angestrebt?
- Welche Planungsprozesse braucht es?



Entwicklungsrichtplan 1995

Thematische Teilpläne



1



2



3



4

1. Städtebau und Bauvolumen
2. Freiräume und Umwelt
3. Nutzungen
4. Verkehr und Versorgung

Räumliche Teilgebiete



Schemaplan (Nutzungsanteile, Freiflächen, Parkplatzbedarf)

Teilgebiet	Fläche	Dichte	Freiflächen		Nutzungen Bruttogeschossflächen (BGF)			Parkplätze					
			Total	FA	Total	DU/GW ÖH	Wohnen	WA	Bedarf Total	(Verkehrs- strassen)	Wiesen- strassen	Pflanz- strassen	Total
A1 Haselstrasse	23383	5102	22%	48000	42000	8000	17%	290	295			205	
A2 Brown Bower-Platz	27871	4800	17%	73000	59000	4000	5%	405	410			410	
A3 Bruggstrasse	15495			31500	31500			150			500	500	
A4 Hauptallee	16077			66500	66500			355	310			410	
A5 Pfistlände	8695	1800	20%	10000	10000			50	50			50	
In-Zone Ost	92082	2,5	11700	13%	229000	217000	13000	5%	1290	1175		320	1695
B1 Wiesenstrasse	11780			35000	35000	25000	86%	240		240		340	
B2 Turbotaschefabrik	29677			89000	54000	15000	22%	410	195			195	
B3 Alte Schmelze	21697	4800	22%	21000	21000			200	70			70	
B4 Faprichstrasse	14274			22000	19000	4000	18%	140	40			40	
B5 Marmeladen	19713	2200	12%	12000	10000	1000	84%	180		180		180	
In-Zone West	97316	1,5	7100	7%	156000	98500	51000	34%	1150	395	490	490	705
Total In-Zone	199408	2,0	19800	10%	579000	516500	83000	17%	2490	1480	490	630	2460
C1 Verwalcker	19190			25000		25000	100%	220				220	
C2 Römerstrasse	8478			11500		11000	100%	100				100	
Area1 Verwalcker	28538	1,3		36500		36500	100%	320				320	
Total Baden Nord	217944	1,8	18800	9%	415300	313500	100000	24%	2720	1480	490	840	2720

→ div. Öffentlich-rechtl. Verträge zwischen Stadt und ABB

Bau- und Nutzungsordnung

Innenstadtzone Nord (IN)

- Nutzungsanteile gemäss Teilgebiete ERP
- Max. bauliche Dichte 2.0
- Abtreten von je 10% der Arealfläche als Frei- und Erschliessungsfläche
- Min. Wohnflächenanteil 100'000m² (entspricht 25%)
- Max. 2'720 Parkplätze
- Teilgebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Geschützte Bausubstanz
- Perimeter höhere Bauten (bis 37m)
- Hochhausperimeter



Umsetzungsstand

Bauliche Entwicklung:	rund 320'000m ²	
Freiflächen:	rund 17'500m ²	90%
Erschliessungsflächen:	rund 7'200m ²	40%
Wohnanteil:	rund 70'000m ²	70%
Bewilligte Parkplätze:	rund 2'020 PP	
5 rechtskräftige Gestaltungspläne		
2 Gestaltungspläne in Erarbeitung		



Von der verbotenen Stadt zu stummen Fassaden



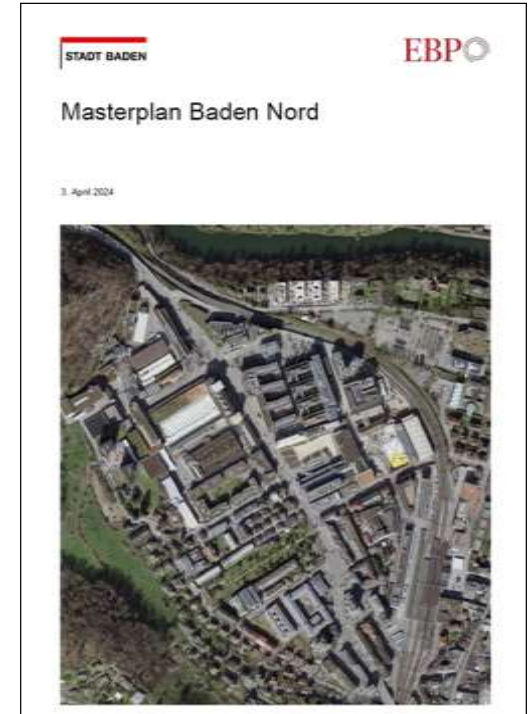
Fotos pool Architekten

Erkenntnisse aus der Studie

- Die **Gesamtsicht** ist nach wie vor wichtig (Vision)
- Baden Nord ist **bereits dicht bebaut**, das weitere bauliche Entwicklungspotenzial ist gering
- Trotz hoher baulicher Dichte **fehlt die urbane Qualität** (Identität, öffentlicher Raum, Strassenräume)
- Baden Nord ist gut mit den **angrenzenden Quartieren** zu verbinden
- Es sind **Bereiche ohne Wohnnutzung** zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes auszuscheiden
- **Gewohnt** wird nicht nur auf den Dächern sondern auch **an den Plätzen**
- Die **EG-Nutzungen** müssen **öffentlicher** werden (auch vorgelagerte kleinmassstäbliche Nutzungsangebote)

Ziele Masterplan

- Aargauer Wirtschaftsstandort Nummer 1 bleiben
- Erhalt und Ausbau der langjährig ansässigen Industrie und Dienstleistung
- Erhöhung der stadt- und freiräumlichen Qualitäten
- Weiterentwicklung zu einem eigenständigen Stadtteil



Themen Masterplan



Weiterbauen am Bestand



Aufwertung Freiräume,
grüner und bessere
Aufenthaltsqualität



Öffentlich zugängliche EG-Nutzungen,
auch in vorgelagerten Bauten



Nutzungsdifferenzierung,
Bereiche ohne Wohnen


Strassenräume in den
Stadttraum integrieren






Baden ist.

Umsetzung in die Nutzungsplanung

Differenzierung der Zonierung:

- Einführung neue A- und AW-Zone 
- Grünzone 

Überlagerte Zonen:

- Perimeter Baden Nord 
- GP-Pflicht und Perimeter höhere Bauten für „Verenaäcker“ 
- Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum 
- Aufhebung GP-Pflicht Teilgebiete

Weiteres:

- Unterschutzstellung eines Gebäudes



Umsetzung in die Nutzungsplanung

Perimeter Baden Nord

- Grundsätze aus Masterplan Baden Nord
- Bei Bauabsichten: frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Stadt Baden. Diese stützt sich bei der Beratung auf den Masterplan «Baden Nord» und zeigt dabei zu berücksichtigende Inhalte auf
- Bei Neubauten und eingreifenden Erneuerungen: Beratung durch Stadtbildkommission
- Offene Gestaltung Erdgeschoss
- Temporäre oder dauerhafte, für die Öffentlichkeit zugängliche ein- bis zweigeschossige Bauten



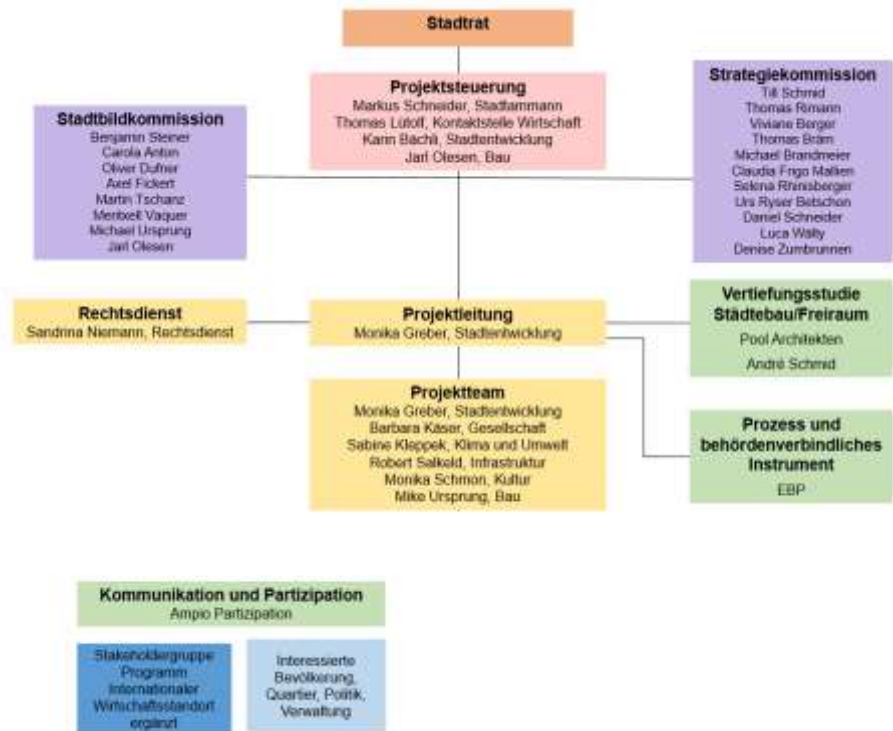
Baden 4.0



Initiative zur Vernetzung von Partnern aus Wirtschaft, Forschung, Entwicklung, Bildung und der öffentlichen Hand

Aktuell rund 30 Partner, Trägerschaft formiert und Programmpunkte erarbeitet

Organisation Masterplan



Baden ist.

Neuer Brown-Boveri-Platz



Baden ist.

Vom Trafoplatz zur Trafowiese



Niederschwellige Aufwertungsmassnahmen Trafoplatz,
zweijährige Testphase für Nutzungen ab März 2026,
einstimmige Kreditsprache durch Einwohnerrat

Baden ist.

Gebrauchstauglichkeit Schmiedeplatz



2022, Sitzgelegenheiten aufgewertet, entsiegelt,
neue Bäume

2024, Finanzierung durch Baden 4.0,
Organisation durch Stadt Baden,
Betrieb durch Accelleron

Baden ist.

Neugestaltung Haselstrasse



Baden ist.

Konnex und Annexbau Spedition



Erkenntnisse

Transformation zu Stadtteil

- Kontinuierliche Begleitung seitens Stadt → Gesamtsicht wahren, öffentliche Interessen umsetzen, Controlling der Entwicklung
- Gestaltungsplanebene und Verträge → Einbringen der öffentlichen Interessen
- Lange Planungsprozesse → Klare Rahmenbedingungen versus Flexibilität in der Planung, Aktualisierung

Zukunft als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt

- Wohnnutzungen verorten und Maximum definieren
- Qualität des öffentlichen Raums stärken, niederschwellige Massnahmen
- Öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzungen
- Vernetzung der Stakeholder, Identität und Ortsverbundenheit festigen



An aerial photograph of a city, likely Baden, showing a mix of modern glass-fronted buildings and older structures. The city is surrounded by lush green hills under a clear sky. The text 'Herzlichen Dank' is overlaid in large white letters at the bottom of the image.

Herzlichen Dank