

An aerial photograph of the Baden Nord urban development project. The image shows a dense cluster of modern and traditional buildings, including residential blocks, commercial structures, and industrial-style buildings. A river flows through the area on the right, with several bridges crossing it. A major road and railway line are visible on the right side of the image. The overall scene depicts a vibrant, multi-functional urban environment.

Baden ist.

Baden Nord Pôle de développement économique et quartier urbain

Forum des PDE du 24 mars 2026

Programme

- Regard rétrospectif: d'une aire d'entreprise à un quartier de la ville (plan directeur de développement de 1995)
- État de la mise en œuvre
- Regard vers l'avenir: développement et mise en œuvre au moyen d'instruments d'aménagement (plan directeur et révision du règlement de construction et d'affectation)
- Mesures immédiates et aménagements actuels
- Conclusions



Baden ist.

Situation géographique



Baden ist.

Aire d'entreprise de BBC/ABB



Une propriétaire foncière

125 employés et employés en 1892

Environ **7300 employés et employés** en 1988



Plan directeur communal de développement
1995, 1999, 2009
2023 → instrument d'aménagement en grande partie mis en œuvre, désormais dépassé

Quartier de Baden Nord



Plusieurs propriétaires foncières et fonciers
Quelque **6600 employés et employés** dans des sociétés internationales et nationales

1200 habitantes et habitants

Trois écoles professionnelles: environ **4100 étudiantes et étudiants** (école professionnelle BBB, école technique ABB, Libs Industrielle Berufslehren Schweiz)

1892

1988

1995

2025

Les questions d'alors

- Quelles constructions méritent-elles d'être conservées?
- Où sont les espaces libres?
- Comment s'effectue la desserte?
- Comment le milieu bâti va-t-il se développer?
- Quels sont les affectations et les indices d'utilisation visés?
- Quels sont les processus d'aménagement nécessaires?



Plan directeur de développement de 1995

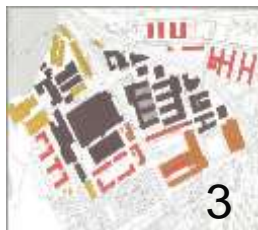
Plans sectoriels thématiques



1



2



3



4

1. Urbanisme et volume bâti
2. Espaces libres et environnement
3. Affectations
4. Transports et approvisionnement

Secteurs territoriaux



Plan schématique (indices d'utilisation, surfaces libres, besoins en places de stationnement)

Sektors	Fläche	Dichte	Funktions	Nutzungen			Parkplätze					
				Total	SO/SH	Büro	Reizart	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Total	
AT Wohnzone	22 000	0,10	22%	40 000	42 000	8 000	17%	200	100			300
AT Wohnzone (Plan)	22 071			40 000	42 000	8 000	17%	200	100			300
AT Bürgerzone	14 000			21 000	21 000	21 000	100%	100				100
AT Gewerbe	14 077			40 000	40 000	40 000	100%	100				100
AT Industrie	40 000			40 000	40 000	40 000	100%	100				100
SO-Güter	40 000	0,0	14 100	12%	40 000	212 000	530%	200	100			300
SO Wohnzone	11 700			30 000	30 000	30 000	100%	100				100
SO Wohnzone (Plan)	11 700			30 000	30 000	30 000	100%	100				100
SO Alte Wohnzone	21 017			40 000	21 000	21 000	100%	100				100
SO Industrie	14 234			21 000	14 200	14 200	100%	100				100
SO Wohnzone	10 713			21 000	10 700	10 700	100%	100				100
SO-Güter West	40 000	0,0	14 100	12%	40 000	212 000	530%	200	100			300
Total im Zentrum	100 000	0,0	14 100	12%	210 000	210 000	100%	200	100			300

→ Divers contrats de droit public conclus entre la ville et ABB

Règlement de construction et d'affectation

Zone du centre-ville nord

- Indices d'utilisation pour chaque secteur du plan directeur de développement
- Densité maximale des constructions de 2.0
- Cession de 10 % de la superficie pour des espaces libres et des espaces de desserte
- Part minimale de surface de logement de 100 000 m² (correspond à 25 %)
- 2720 places de stationnement au maximum
- Secteurs soumis à l'édiction obligatoire d'un plan d'agencement
- Volume bâti protégé
- Périmètres d'immeubles élevés (jusqu'à 37 m)
- Périmètre de tours



État de la mise en œuvre

Développement immobilier:	env. 320 000 m ²	
Espaces libres:	env. 17 500 m ²	90 %
Surfaces de desserte:	env. 7 200 m ²	40 %
Part de logements:	env. 70 000 m ²	70 %
Places de stationnement autorisées:	env. 2020 places	
Cinq plans d'agencement en vigueur		
Deux plans d'agencement en cours d'élaboration		



De la ville interdite aux façades anonymes



Ansicht von Hauptgasse an der Hauptkaserne bei, nach 1870 (ADB Archiv, Baden, S.333 f. 10)



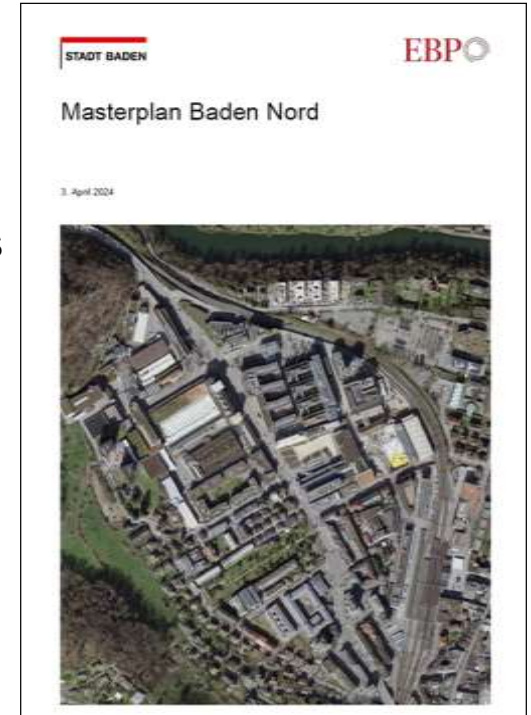
Fotos pool Architekten

Les enseignements de l'étude

- La **vision d'ensemble** demeure importante.
- La zone de Baden Nord est **déjà densément bâtie**, le potentiel de développement des constructions est faible.
- Malgré une densité des constructions élevée, **une véritable qualité urbaine fait défaut** (identité, espace public, espaces routiers).
- Il s'agit de bien relier la zone de Baden Nord aux **quartiers avoisinants**.
- Des secteurs **non affectés à l'habitation** doivent être délimités en vue du renforcement du site économique.
- On ne **vit** pas seulement sur les toits mais aussi **sur les places**.
- Les **rez-de-chaussée** doivent être affectés davantage à des **usages publics** (possibilités de mise en place de petites structures situées devant les bâtiments).

Les objectifs du plan directeur

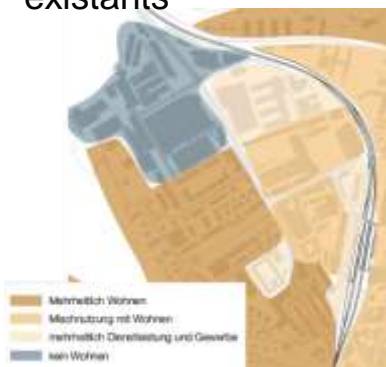
- Conserver la place de premier site économique d'Argovie
- Maintenir et développer les industries et les services présents sur place de longue date
- Accroître la qualité en termes d'urbanisme et d'espaces libres
- Poursuivre le développement du site pour en faire un quartier de la ville en soi



Les thèmes du plan directeur



Développer les bâtiments existants



Valoriser les espaces libres, offrir des lieux de détente mieux végétalisés et de meilleure qualité

Prévoir une différenciation des affectations, secteurs sans logements

Intégrer les espaces routiers au tissu urbain



Prévoir des utilisations permettant au public d'accéder aux rez-de-chaussée, (petites structures devant les bâtiments)






Baden ist.

Mise en œuvre dans les plans d'affectation

Différenciation des zones:

- Introduction de nouvelles zones d'activités ainsi que d'activités et d'habitations 
- Zone de verdure 

Zones superposées:

- Périmètre de Baden Nord 
- Plan d'agencement obligatoire et périmètre d'immeubles élevés pour le quartier «Verenaäcker» 
- Objectifs de valorisation de l'espace routier 
- Suppression de l'obligation d'édicter un plan d'agencement dans certains secteurs

Autres:

- Mise sous protection d'un bâtiment



Mise en œuvre dans les plans d'affectation

Périmètre de Baden Nord

- Principes inscrits dans le plan directeur de Baden Nord
- En cas de projet de construction, s'adresser assez tôt à la ville de Baden. Celle-ci fournit des conseils en se fondant sur le plan directeur de Baden Nord et précise les éléments à prendre en considération
- Pour les nouvelles constructions et les rénovations en profondeur: consulter la commission d'urbanisme
- Aménagement ouvert des rez-de-chaussée
- Constructions de un à deux étages prévues à titre temporaire ou durable, accessibles au public



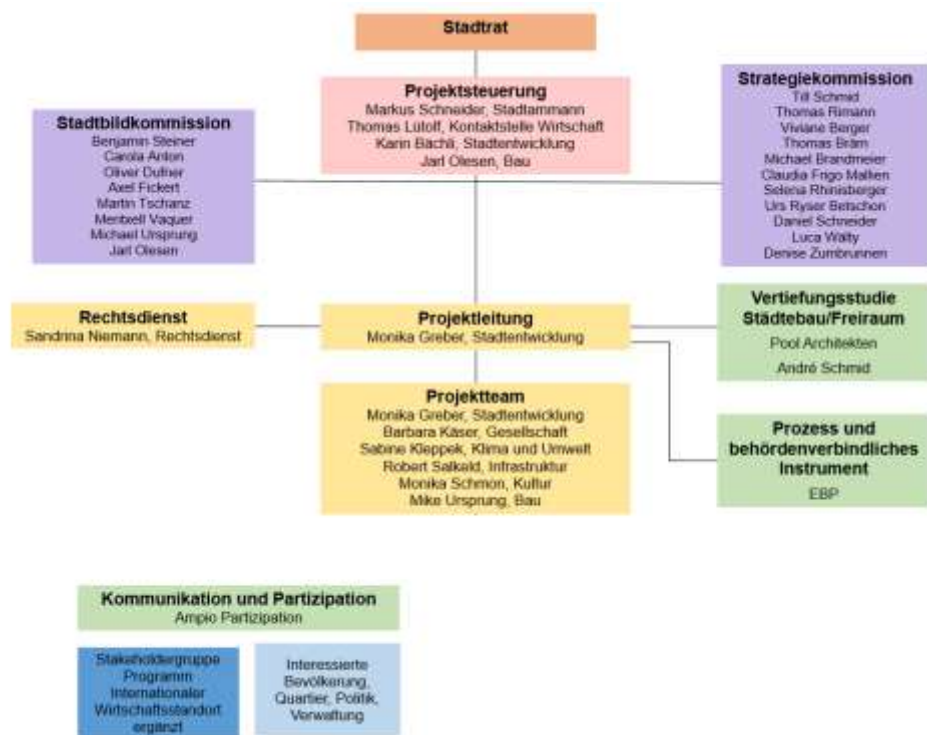
Baden 4.0



Initiative visant à la mise en réseau de partenaires provenant de l'économie, de la recherche, du développement, de la formation et des pouvoirs publics.

Il existe actuellement une trentaine de partenaires, un organisme responsable et un programme.

Organisation du plan directeur



Baden ist.

Nouvelle place Brown-Boveri



Baden ist.

Transformation de la Trafoplatz en prairie



Mesures de valorisation de la Trafoplatz sans travaux importants, phase de test de deux ans pour des utilisations dès le mois de mars 2026, crédit voté à l'unanimité par le conseil municipal

Baden ist.

Fonctionnalité de la Schmiedeplatz



2022, valorisation des sièges, désimperméabilisation, nouveaux arbres

2024, financement par la structure Baden 4.0, organisation par la ville de Baden, exploitation par Accelleron

Baden ist.

Réaménagement de la Haselstrasse



Baden ist.

Konnex et annexe (expéditions)



Conclusions

La transformation en un quartier urbain

- Suivi constant de la part de la ville → garder une bonne vue d'ensemble, favoriser les intérêts publics, assurer le controlling du développement
- Niveau des plans d'agencement et contrats → faire valoir les intérêts publics
- Longs processus d'aménagement → des conditions générales claires ou de la souplesse en matière d'aménagement, actualisation

L'avenir sous la forme d'un pôle de développement économique

- Localisation des logements et définition de leur part maximale
- Renforcement de l'espace public, mesures simples
- Affectation de rez-de-chaussée pour les rendre accessibles au public
- Mise en réseau des parties prenantes, renforcement de l'identité et de l'attachement au lieu





**Nous vous remercions
de votre attention!**