

**Baden ist.**

# Baden Nord

**Beteiligungsveranstaltung**

**23. Oktober 2023**



# Verschiedene Grundlagen

## Kantonaler Richtplan

→ Baden Nord ist wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung

## Raumentwicklungskonzept REK Stadt Baden 2040

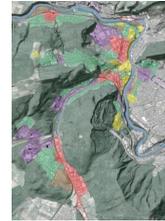
→ Attraktives Umfeld für Arbeiten und Wohnen schaffen

## Entwicklungsrichtplan Baden Nord

→ Grösstenteils umgesetzt

## 2021 Standortanalyse Zukunft Baden Nord, Bericht LOC AG

→ 3 Handlungsfelder: Zusammenarbeit intensivieren, Wirtschaftsraum stärken, Stadtraum entwickeln



# **Verschiedene Planungsprozesse**

**Revision der Nutzungsplanung**

**Programm Internationaler Wirtschaftsstandort**

→ Trägerschaft und gemeinsame Entwicklungsstrategie

**Revision Entwicklungsrichtplan Baden Nord**

# Planungsprozess

## Entwicklungsrichtplan / Masterplan



# Organigramm

## Externe Projektbeteiligte:

### Vertiefungsstudie

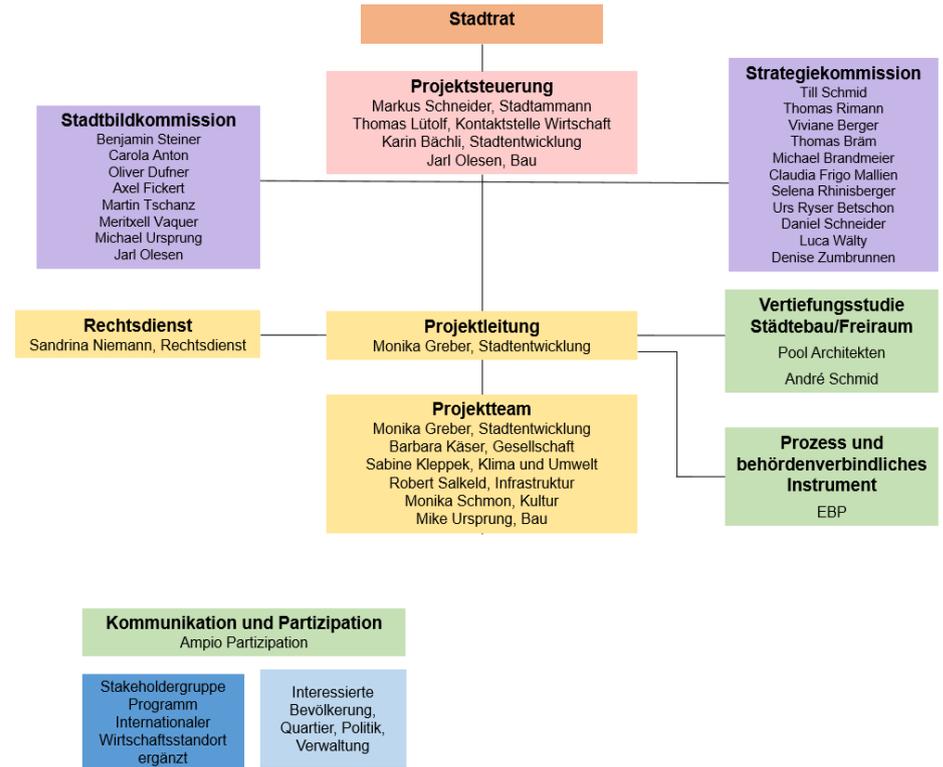
Pool Architekten /  
Schmid Landschaftsarchitektur

### Masterplan

EBP Zürich

### Kommunikation/Partizipation

Ampio Partizipation



# Kommunikation und Partizipation



## Vertiefungsstudie

- Webseite  
wiewird.baden.ch
- Newsletter
- Spaziergang für  
Stakeholdergruppe  
Internat. Wirtschafts-  
standort 4.0
- Öffentlicher Spaziergang

## Behördenverbindliches Instrument

- Onlineumfrage
- **Beteiligungsveranstaltung**
- Blick in die Werkstatt  
(Webseite)

## Umsetzung NP-Revision

- Newsletter
- Öffentliche Mitwirkung

Baden ist.

# Öffentlicher Spaziergang

## So soll sich das frühere BBC-Areal wandeln

Trafoplatz, Haselstrasse, Entseiegelung: Die Stadt hat die wichtigsten Erkenntnisse aus einer Studie zum Gebiet Baden Nord vorgestellt.



Baden Nord aus der Vogelperspektive von Nussbaumen aus gesehen, vorne der Konnex. Bild: Stadt Baden

Stadtmann Markus Schneider begrüsst die Teilnehmenden des Rundganges. Bild: sga

Stefanie Garcia Lainez

Einst befand sich beim Brown-Bovetti-Platz eine Eingangsfronte zur «verbotenen Stadt», dem damals streng bewachten Fabrik-Areal der BBC. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich das ehemalige Werkareal zu einem neuen Stadtteil gewandelt. Nebst internationalen Industriebetrieben entstanden in Baden Nord das Kultur- und Kongresszentrum Trafo samt Kinos und Läden, Restaurants, Wohnungen und Kulturlokalen.

In welche Richtung sich der Stadtteil weiterentwickeln soll, zeigte die Stadt nun an einem Spaziergang diesen Samstag auf. Im Zentrum der Bogenung stand eine jetzt vorliegende städtebaulich-freiräumliche Vertiefungsstudie. Mit einbezogen wurden die Gebiete zwischen Haselstrasse und Nordportal sowie das Gebiet Verenaacker auf der anderen Seite der Cleise. Auf-

Stade wurde nun bis Ende Jahr der Masterplan erstellt, sagte Stadtmann Markus Schneider (Die Mitte) dem rund einen Dutzend Teilnehmenden auf dem Trafoplatz.

Dieser wiederum werde in die seit 2021 laufende Revision der Nutzungsplanung einfließen, um die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung für die Grundeigentümer verbindlich festzulegen.

### Trafoplatz soll aufgewertet werden

Mit Blick auf den Trafoplatz kam André Schmid von den Zürcher Schmid Landschaftsarchitekten auf ein erstes, zentrales Thema der Studie zu sprechen: die Aufwertung von Peziuräumen. Schmid erarbeitete mit Mathias Stocker von den Zürcher Pool Architekten die Studie. «Auf diesem Platz passiert nicht viel ausser Events. Der Anziehungspunkt fehlt.» Ein Teilnehmer kritisierte zudem auf dem Trafoplatz gut bür-

baren Verkehrslärm. Die Idee, den Platz zur Strasse hin abzuriegeln, sei verworfen worden, antwortete Markus Schneider: Um die Kaltluftströme sowie die qualitativ wichtige Abfolge von grünen, offenen Plätzen in Baden Nord nicht zu unterbrechen und weil die Strassenräume in die Entwicklung mit einbezogen werden sollen.

Als Veränderung wäre gemäss André Schmid denkbar, dass der Kiesboden durch eine Wiese ersetzt wird oder anstelle einiger Räume ein Kiosk oder ein Café zu stehen kommt. «Sodass auch nach 17 Uhr hier noch etwas passiert.» Events werden künftig auf dem zurzeit entstehenden Brown-Bovetti-Platz auf der anderen Seite des Trafos stattfinden.

Zwischen dem Trafo-Eingang und der Baustelle stehend zeigte André Schmid auf den Verkehr auf der Haselstrasse, der stetig Richtung Bahnhof und Parkhäuser rollt. Die Verbindung zum Gebiet Baden

Nord leide darunter. «Würde man diese Strasse neu denken, könnte man viel Platz schaffen für deren Belegung, für Fussgänger und Restaurants.» Er brachte dabei die Einführung von Tempo 30 oder 20 sowie Baumreihen ins Spiel. Gemäss Markus Schneider wird die Strasse 2024 zum Thema. Unter anderem sei ein Vorstoss eines Einwohnerrates hängig.

Monika Greber, Projektleiterin Stadtentwicklung, lenkte die Aufmerksamkeit auf die andere Seite der Baustelle: auf das frühere BBC-Verwaltungsgebäude. Dieses stammt aus dem Jahr 1891, erhielt später die Nummer 701, gehörte zu den drei ersten Fabrikgebäuden der BBC und wurde nach der Fusion mit Asea 1988 zum Hauptstz der Tochtergesellschaft ABB Schweiz. Das Gebäude habe städtebaulich einen grossen Wert für die Identität des Gebietes und soll deshalb bald unter Schutz stehen.

Vor dem Konnex-Gebäude, in das demnächst bis zu 20 Meter einzuziehen sollen und in dem ein Restaurant geplant ist, erklärte Markus Schneider: «Die Innenräume im Erdgeschoss sollen rundherum öffentlich werden.» Diese Verbindung von Innen- und Aussenraum sei bei historischen Gebäuden in Baden Nord aufgrund der Hochparterre erschwert, ergänzte André Schmid. Als solche werden Erdgeschosse bezeichnet, deren Fussboden ein halbes Stockwerk erhöht sind.

### Wohnen soll nicht mehr überall erlaubt sein

«Anbauten und Pavillons könnten kurzfristig eine Aufwertung ermöglichen.» Es stehe ein Transformationsprozess an wie etwa im SoHo-Quartier in Manhattan, das sich von einem Fabrikareal zu einem hippen Szeneviertel entwickelte. Ganz so weit sei man aber in Baden Nord noch nicht.

Danach führte der Spaziergang rund 100 Meter weiter zu den Gleisen, hinter denen der Blick auf das Gebiet Verenaacker frei wird. Die produzierenden Unternehmen sollen noch mehr gestärkt werden, sagte Monika Greber. Deshalb soll in Teilen der heutigen Innenstadzone Nord künftig kein Wohnanteil mehr erlaubt sein.

André Schmid sprach derweil ein weiteres zentrales Thema an: die Entseiegelung. Ein Gedankenpiel sei, den Asphalt komplett zu entfernen, möglichst alles zu begrünen und nur noch dort Hartbelag anzubringen, wo es nötig sei. Das könnte jedoch kein einfaches Unterfangen werden, da sich unterhalb der Strasse nicht nur Erde befindet, sondern oft auch Leitungen und sogar Räume. Demnächst kann die Bevölkerung an einer Online-Umfrage ihre Meinung dazu kundtun. Am 23. Oktober wird zudem eine öffentliche Beteiligungsveranstaltung statt-

# Masterplan- Ziele

- Aargauer Wirtschaftsstandort Nummer 1 bleiben
- Erhalt und Ausbau der langjährig ansässigen Industrie und Dienstleistung
- Erhöhung der spezifischen stadt- und freiräumlichen Qualitäten und Weiterentwicklung zu einem belebten Arbeits-, Wohn- und Lebensraum
- Entwicklung zu einem eigenständigen Stadtteil

# Ziele heutige Veranstaltung

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

# Anwesende Projektteam

- Markus Schneider, Stadtammann
- Karin Bächli, Leiterin Stadtentwicklung
- Monika Greber, Projektleiterin Stadtentwicklung
- Valentina Grazioli, EBP Schweiz AG
- Nicolas Jauslin, 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 – 20.10	<i>Pause</i>
20.10 – 20.20	Einblick Auswertung Onlineumfrage
20.20 – 21.55	Workshopteil
21.55 – 22.00	Ausblick und Abschluss

# Planungsprozess Baden Nord

- Entwicklungsrichtplan
- Vertiefungsstudie
- Masterplanentwurf

**Baden ist.**

# Entwicklungsrichtplan Baden Nord

**Ab 1990**  
Teile des  
Werkareals  
ABB werden  
für andere  
Nutzungen frei  
→ Wie wird der  
neue Stadtteil?

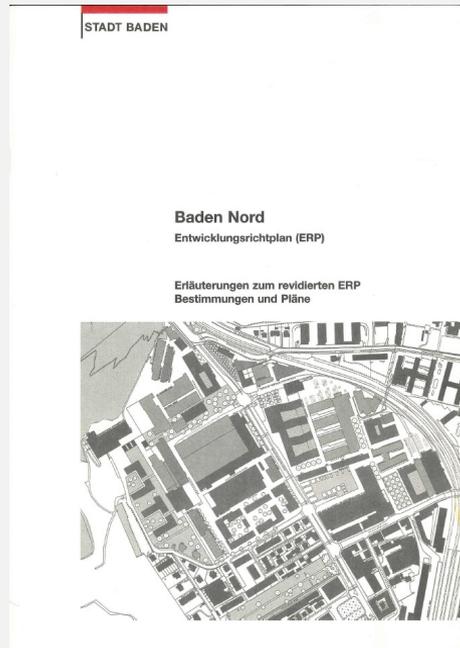
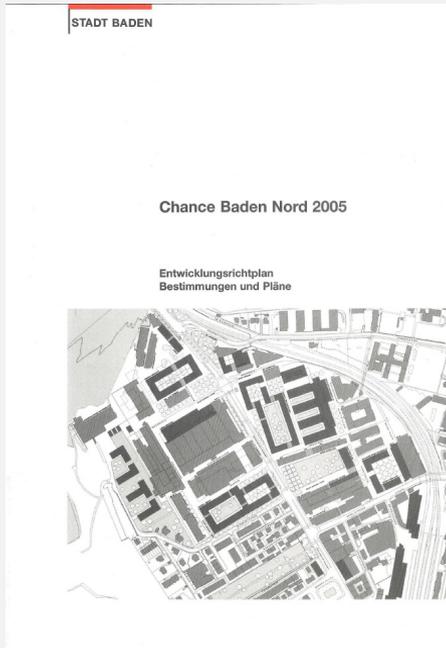


# Damalige Fragenstellungen

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

**Baden ist.**

# Entwicklungsrichtplan Baden Nord 1995, 1999, 2009



**Baden ist.**

# Baden Nord heute

- Bauliche Entwicklung weitgehend erfolgt
- ERP revisionsbedürftig
- Analyse 2021
- Erkenntnisse aus der Vertiefungsstudie



**Baden ist.**

## Vertiefungsstudie: Ziele

- Städtebaulich-freiräumliche Entwicklungsvorstellung
- Grundlage für den Masterplan
- Aussagen zu Städtebau / Bebauungsstruktur, Frei- und Grünraumstruktur, Nutzungen, Erschliessung
- Diagnose, Leitsätze, Vision



# Vertiefungsstudie: Vorgehen

Situation heute

Freiräume



Nutzungsverteilung



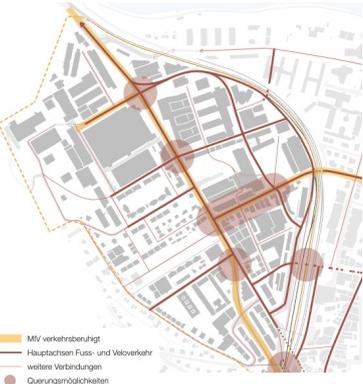
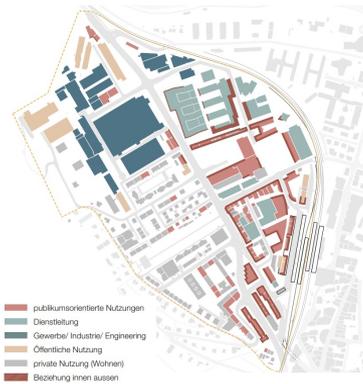
Nutzungen im EG



Urbane Vernetzung



Vision



**Baden ist.**

# Vertiefungsstudie: Vision

## Leitsätze für Baden Nord

- I. Baden ist eine tripolare Stadt
- II. Baden Nord ist ein kompletter städtischer Organismus
- III. Baden Nord ist ein grünes Stadtquartier
- IV. Baden Nord ist ein ein Wirtschaftsstandort mit internationaler Ausstrahlung
- V. In Baden Nord wird gewohnt
- VI. Qualitative vs bauliche Verdichtung
- VII. EG-Nutzungen und Freiräume sind der Schlüssel zur Urbanität
- VIII. Baden Nord ist ein Begegnungsort



# Zweck Masterplan

- Ablösen des veralteten Entwicklungsrichtplans
- Übergeordnete städtebaulich-freiräumliche Entwicklungsvorstellung
- Festhalten der relevanten Inhalte aus der Vertiefungsstudie und den weiterhin gültigen Inhalten aus dem Entwicklungsrichtplan auf behördenverbindlicher Ebene
- Beschrieb der weiteren Planungsprozesse
- Grundlage für Festlegungen im Rahmen NP-Revision
- Ausserkraft-Setzung ERP

**Baden ist.**

# Entwurf Masterplan

- Vision und räumliche Prinzipien für die Entwicklung von Baden Nord
- Bebauung, Nutzung, Freiraum, Erschliessung
- Vision, Masterplankarte, Erläuterungen zur Masterplankarte



**Baden ist.**

## Bebauung (I)

- Grundsatz «Weiterbauen im Bestand»:
  - Langfristiger Erhalt der grossvolumigen Bebauungstypologie
  - Erhalt von Stellung, Kubatur und Charakter
  - Rücksichtnahme auf «**Identitätsobjekte**» (Baudenkmäler und Inventarobjekte)
  - Minimierung von grauer Energie
- Ergänzung durch kleinmassstäbliche, vorgelagerte Bauten

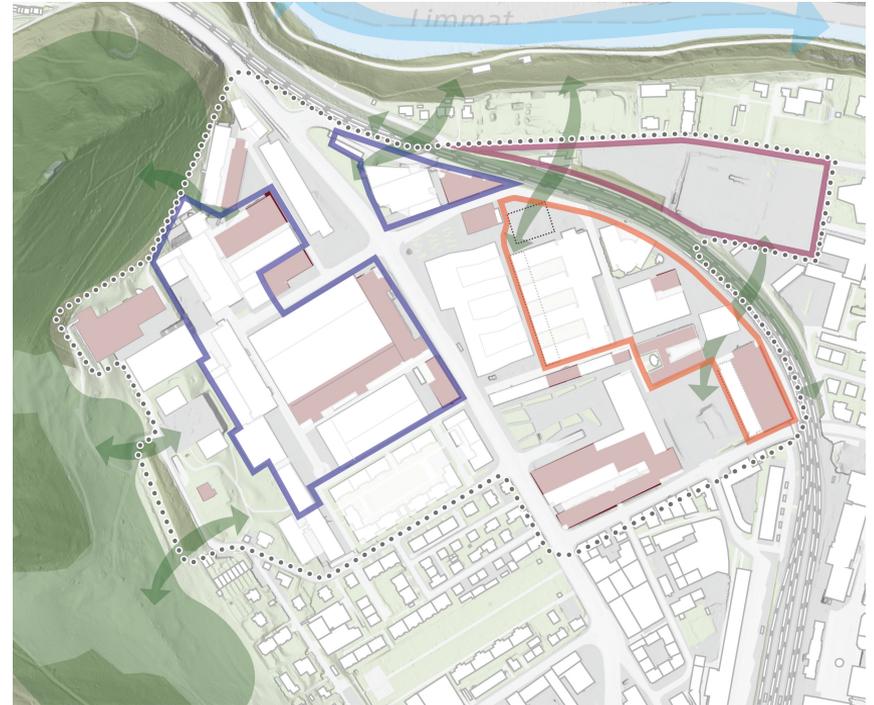
Trafo-Komplex



Foto: Felix Wey

## Bebauung (II)

- Geringes Verdichtungspotential
- Erweiterungen bestehender Bauten innerhalb des langfristig industriell genutzten Gebiets möglich
- Entwicklung Gebiet Verenaäcker zu einem urbanen Wohnquartier
- Ansonsten lediglich punktuelle Verdichtungsvorhaben und stadträumliche Aufwertungen

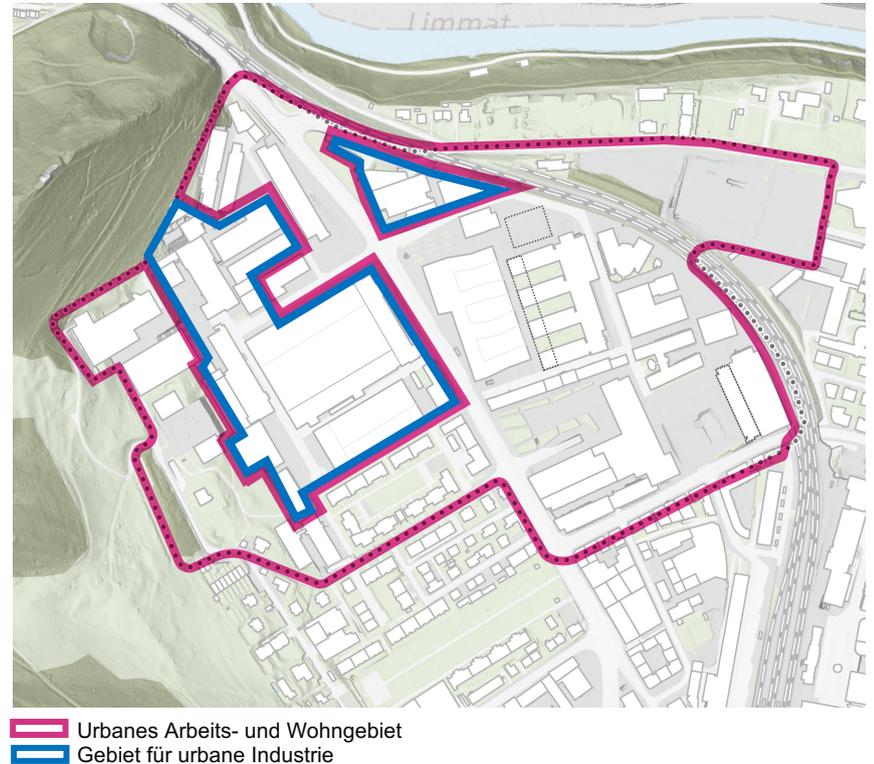


### Bebauung

- Identitätsobjekte
- Punktueller Verdichtungspotenzial
- Gebiet mit substantiellem Verdichtungspotenzial
- Erweiterungspotenzial für Urbane Industrie

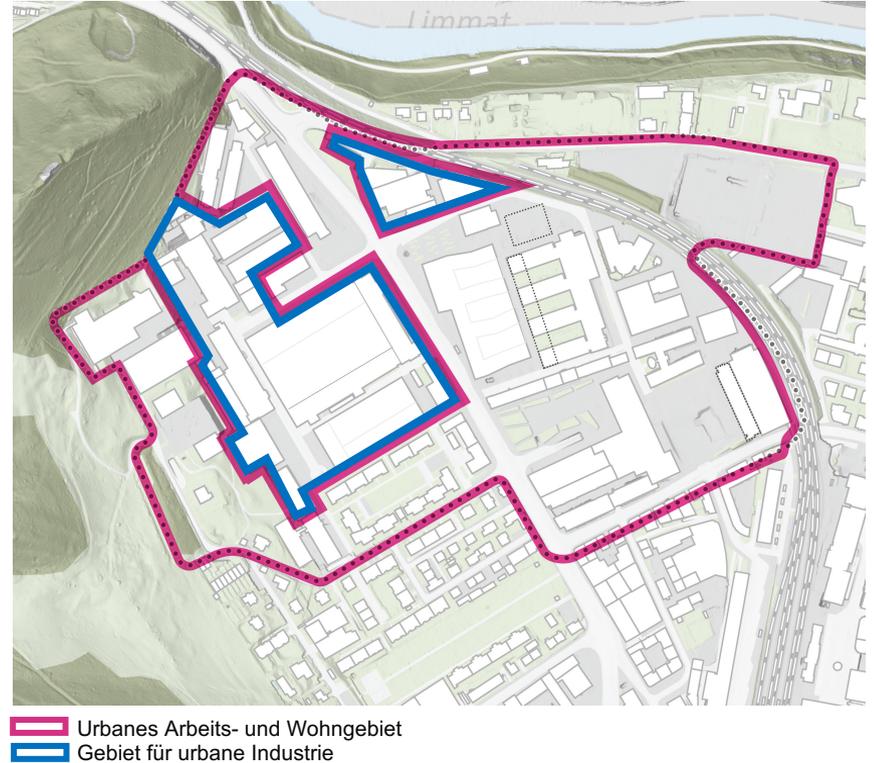
## Nutzung (I)

- Baden Nord weiterhin wichtiger Arbeitsplatzstandort
- Industrielle Nutzung als Identitätselement und Wirtschaftsfaktor
- Gebiet für urbane Industrie: Langfristig den produzierenden Betrieben vorbehalten (nicht nur Dienstleistung)



## Nutzung (II)

- Stärkung der Urbanität durch belebtes Mischgebiet
- Differenziert angeordnete Mischnutzung und Wohnanteile
- Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kultur, Einkaufen, Bildung, Quartiereinrichtungen
- «Wohnen am Platz»: Starker Wohnanteil, insbesondere um die Stadtplätze



## Nutzung (III)

- Offene Erdgeschosse
  - An stark frequentierten Achsen und Plätzen
  - Schaffung von Bezügen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum  
(öffentlich zugängliche Nutzungen, offene Gestaltung der Fassaden, direkte Gebäudezugänge...)
- Kleinmassstäbliche vorgelagerte Bauten
  - Öffentliche Nutzungen z.B. Café, kleine Läden usw.
  - Temporär oder dauerhaft
  - Bespielung und Belebung der Freiräume



### Nutzung

- Offene Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum
- Initialnutzungen: vorgelagerte Bauten

## Freiraum (I)

- Mittel- bis langfristige Transformation zu einem grünen Stadtteil
  - Erhöhung der Stadtraumqualität
  - Aufwertung der Freiräume
  - Beitrag zur Biodiversität
  - Verbesserung des Siedlungsklimas
- Begrünung, Bepflanzung, Entsiegelung
- Ökologisch wertvolle Gestaltung von Freiräumen und Dachflächen

Aufwertung des Schmiedeplatzes durch Entsiegelung und Begrünung



Foto: Stadt Baden

## Freiraum (II)

- Öffentliche Stadtplätze und Grünanlagen
  - Unterschiedliche Charakteristika
  - Aufwertung durch Entsiegelung und Begrünung
- Gemeinschaftliche Räume mit hohem Grünanteil
  - Geringerer Öffentlichkeitsgrad
  - Unversiegelt, ökologisch wertvoll begrünt, keine trennende Elemente



### Freiraum

- ① Stadtplätze und öffentliche Grünanlagen
- Urbaner Stadtraum
- Gleisraum
- Aufgewertete Strassenräume
- Gemeinschaftliche Räume mit Grünanteil
- Erhöhung Baumbestand (Lage Einzelbäume schematisch)
- ↔ Ökologische Vernetzung

## Freiraum (III)

- Attraktiver urbaner Stadtraum
  - Öffentlich zugänglicher Raum
  - Hohe Aufenthaltsqualität  
(Bespielung, Belebung, Aufwertung, Entsiegelung, Begrünung)
  - Auf Bedürfnisse von zu Fuss Gehenden und Velofahrenden ausgerichtet
  - Berücksichtigung der Funktion als öffentlicher Stadtraum sowie des industriellen Charakters von Baden Nord

Strassenraum mit wenig Aufenthaltsqualität und kaum öffentliche Nutzungen



Foto: Stadt Baden

## Freiraum (IV)

- Brugger- und Haselstrasse
  - Verschmälerung Fahrbahn zugunsten von Entsiegelung und neuer Veloverbindungen
  - Verbesserte Fussgängerquerungen
  - Verkehrsberuhigung
- Kreuzweg und Brown-Boveri Strasse
  - Hohe Aufenthaltsqualität
  - Urbaner Charakter
- Gleisraum
  - Teil des urbanen Stadtraumes
  - Einheitliche Gestaltung
  - Hohe Bedeutung für ökologische Vernetzung

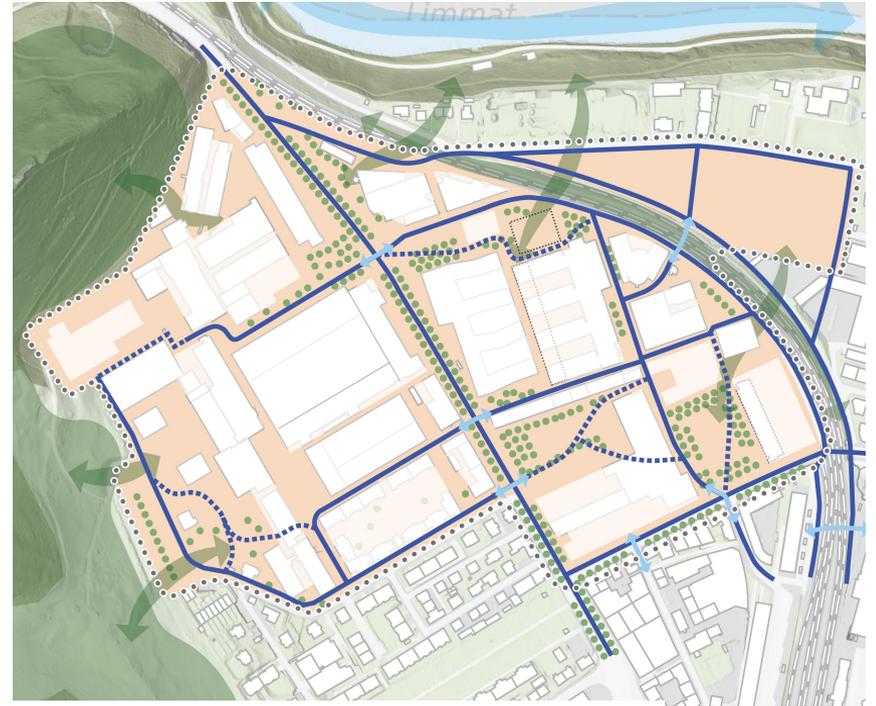
Bruggerstrasse: keine Aufenthaltsqualität, Auf MIV ausgerichtet



Foto: Pool Architekten – Schmid Landschaftsarchitekten GMBH

## Erschliessung (I)

- Urbaner Stadtraum
  - Begegnungszone
  - Lückenloses, sicheres Fuss- und Velowegnetz
- Brugger- und Haselstrasse
  - Verkehrsberuhigte Strassen
  - Siedlungsverträgliche Aufwertung
- Verbesserte Querungen
- Priorität Werkverkehr bei urbaner Industrie
- Anbindung in Baden Nord und mit den angrenzenden Quartieren



### Erschliessung

- Fuss- und Velowegnetz
- ... Fussweg
- ← Aufgewertete Querungen

**Baden ist.**

## Erschliessung (II)

- Reduktion der oberirdischen Parkierung zugunsten einer attraktiven Gestaltung des Strassenraums
- Keine Erhöhung der Parkplatzangebots trotz Verdichtung

Unattraktive Strassenräume mit vielen oberirdischen Parkplätzen



Foto: Pool Architekten – Schmid Landschaftsarchitekten GMBH

**Baden ist.**

# Vision

## Bebauung

- Identitätsobjekte
- Punktueller Verdichtungspotenzial
- Gebiet mit substantiellem Verdichtungspotenzial
- Erweiterungspotenzial für urbane Industrie

## Nutzung

- Offene Erdgeschosse mit Bezug zum öffentlichen Raum
- Initialnutzungen: vorgelagerte Bauten
- Kein Wohnanteil
- Geringer Wohnanteil
- Mittlerer Wohnanteil
- Vorwiegend Wohnen

## Freiraum

- Stadtplätze und öffentliche Grünanlagen
- Urbane Stadtraum
- Gleisraum
- Aufgewertete Strassenräume
- Gemeinschaftliche Räume mit Grünanteil
- Erhöhung Baumbestand (Lage Einzelbäume schematisch)
- Ökologische Vernetzung

## Erschliessung

- Fuss- und Velowegnetz
- Fussweg
- Aufgewertete Querungen

