



Baden ist.

Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung

Start Mitwirkung

Informationsveranstaltung vom 15. Mai 2025

Baden ist.

Begrüßung

Markus Schneider, Stadtammann

Einbezug der Öffentlichkeit



Baden ist.

Seite 4

Ablauf

1. Ablauf und Programm
2. Einstieg ins Thema
3. Schwerpunkte der Nutzungsplanungsrevision
4. Nächste Schritte
5. Fragen & Antworten
6. Abschluss
7. Anschliessend Apéro & Marktstände

Heute für Sie da

Benjamin Steiner, Stadtrat, Ressortchef Bau

Ulrike Franklin, Projektleiterin NP-Revision, Abt. Bau

Saša Subak, Metron Raumentwicklung AG

Jana Benz, Projektleiterin Mobilität, Abt. Stadtentwicklung

Daniel Wiederkehr, Präsident ANKO

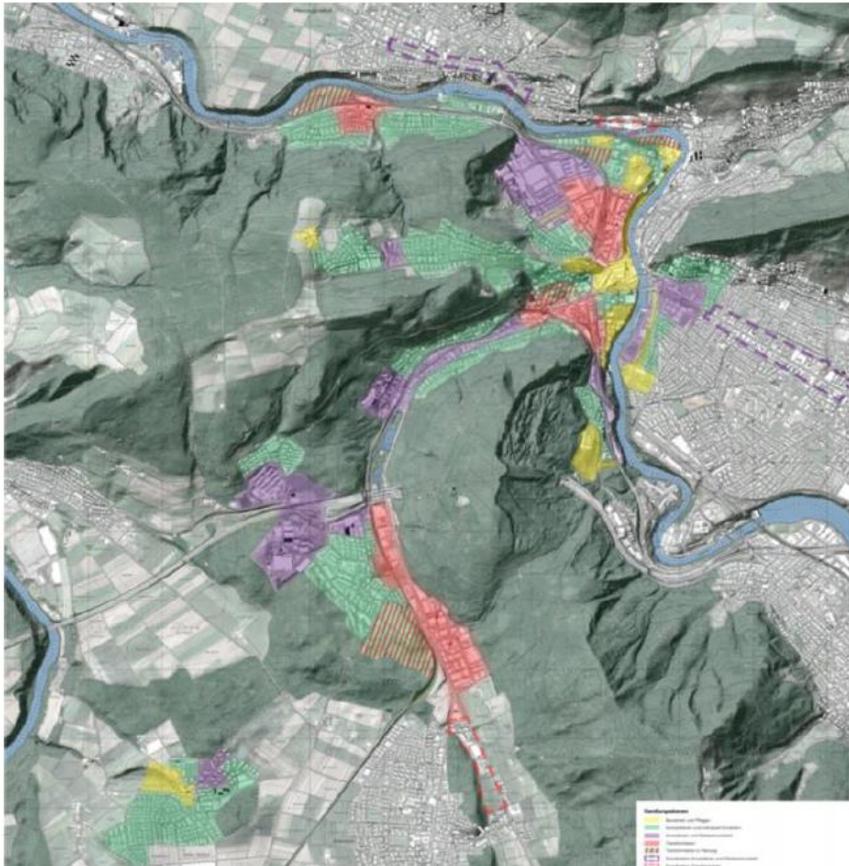
Corinne Schmidlin, Vizepräsidentin ANKO

Weitere Fachspezialisten- und specialistinnen bei den Marktständen

Baden ist.

Einstieg ins Thema

Das REK als Grundlage



Bewahren und Pflegen



Konsolidieren/ indiv. Erweitern

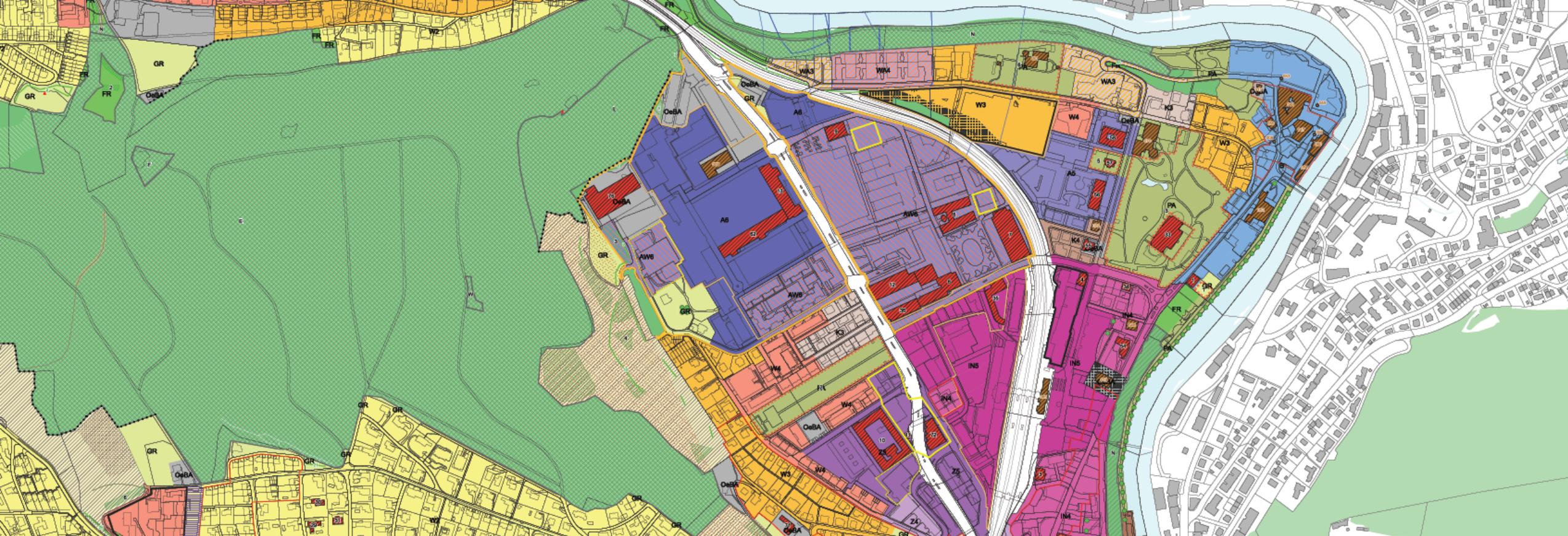


Arrondieren und Weiterentwickeln



Transformieren

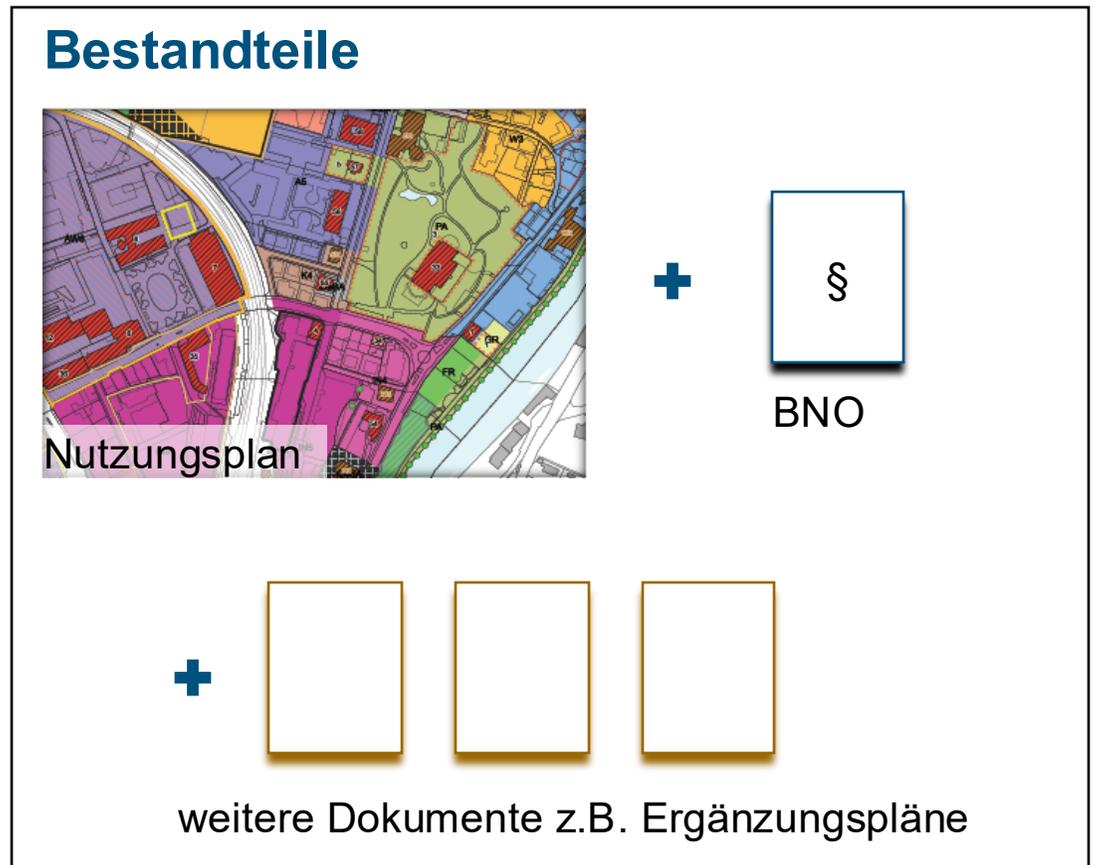




Allgemeine Nutzungsplanungsrevision

Die Nutzungsplanung...

- legt fest, was wo wie hoch gebaut wird
- ist für alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen verbindlich
- übersetzt städtebauliche Stossrichtungen in konkrete Vorschriften
- wird etwa alle 15 Jahre revidiert



Ziele der Nutzungsplanungsrevision

- Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an Anforderungen unserer Zeit
- Aktualisierung der Bau und Nutzungsordnung (BNO) und Vereinbarkeit mit den übergeordneten Vorgaben (Bund, Kanton)
- Umsetzung der städtischen Konzepte (REK, Energiekonzept, Freiraumkonzept) und Vertiefungsstudien der Entwicklungsschwerpunkte
- Vereinfachung der Regelungen und des Bewilligungsprozesses

> Stadt fit machen für die Zukunft

Baden ist.



Schwerpunkte der Nutzungsplanungsrevision

Schwerpunkte

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Zahl der EinwohnerInnen sowie der Beschäftigten wächst. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Grundlagen geschaffen, um die Kapazität innerhalb des bestehenden Baugebiets zu erhöhen.

Qualitätssicherung

Die Siedlungsqualität gewinnt mit der Siedlungsentwicklung nach innen an Bedeutung. Die Nutzungsplanung schafft Grundlagen für den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Qualitäten.

Siedlungsinterne Freiräume

Die Stadtbevölkerung ist auf vielfältige, gut zugängliche Freiräume angewiesen. Die Gesamtrevision sichert bestehende und schafft neue Freiräume.

Schwerpunkte

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung wird auf die Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt. Ausserdem werden Voraussetzungen für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrten geschaffen.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Um auch langfristig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen, werden Massnahmen zur Hitzeminderung ergriffen.

Förderung Biodiversität

Im gesamten Siedlungsgebiet werden Massnahmen ergriffen, um die Biodiversität zu fördern und Lebensräume zu schützen und zu vernetzen.

Schwerpunkte

Energie

Der Treibhausgas-Ausstoss in Baden soll bis 2031 gegenüber 2013 um 60% sinken, der Primärenergiebedarf um 43%. Die Bestimmungen in der BNO unterstützen diese Zielsetzungen.

Raumbedarf für Gewässer

Die Stadt Baden legt mit der Gesamtrevision den Raumbedarf für die Gewässer im Stadtgebiet grundeigentümergebunden fest. Die Gewässerräume dienen dem Schutz der Gewässer und stellen den Raumbedarf für zukünftige Bachöffnungen sicher.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz in der Stadt dient der Vorsorge. Um dieser wichtigen Funktion gerecht zu werden, definiert die Nutzungsplanung entsprechende Hochwassergefahrenzonen.

Die neue BNO

STADT BADEN

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
gemäss § 15 BauG Stand: 18. April 2025

Stand für Mitwirkung

Vorprüfungsbericht	vom	
Mitwirkung	vom 16. Mai 2025	bis 27. Juni 2025
Öffentliche Auflage	vom	bis
Beschluss Einwohnerrat	am	

.....
Die Präsidentin	Der Stadtschreiber

Genehmigungsvermerk

Baden ist.

f:\daten\20-01-0020-01-01\04_benrinnenentwurf2_glieder_baden_202418.docx

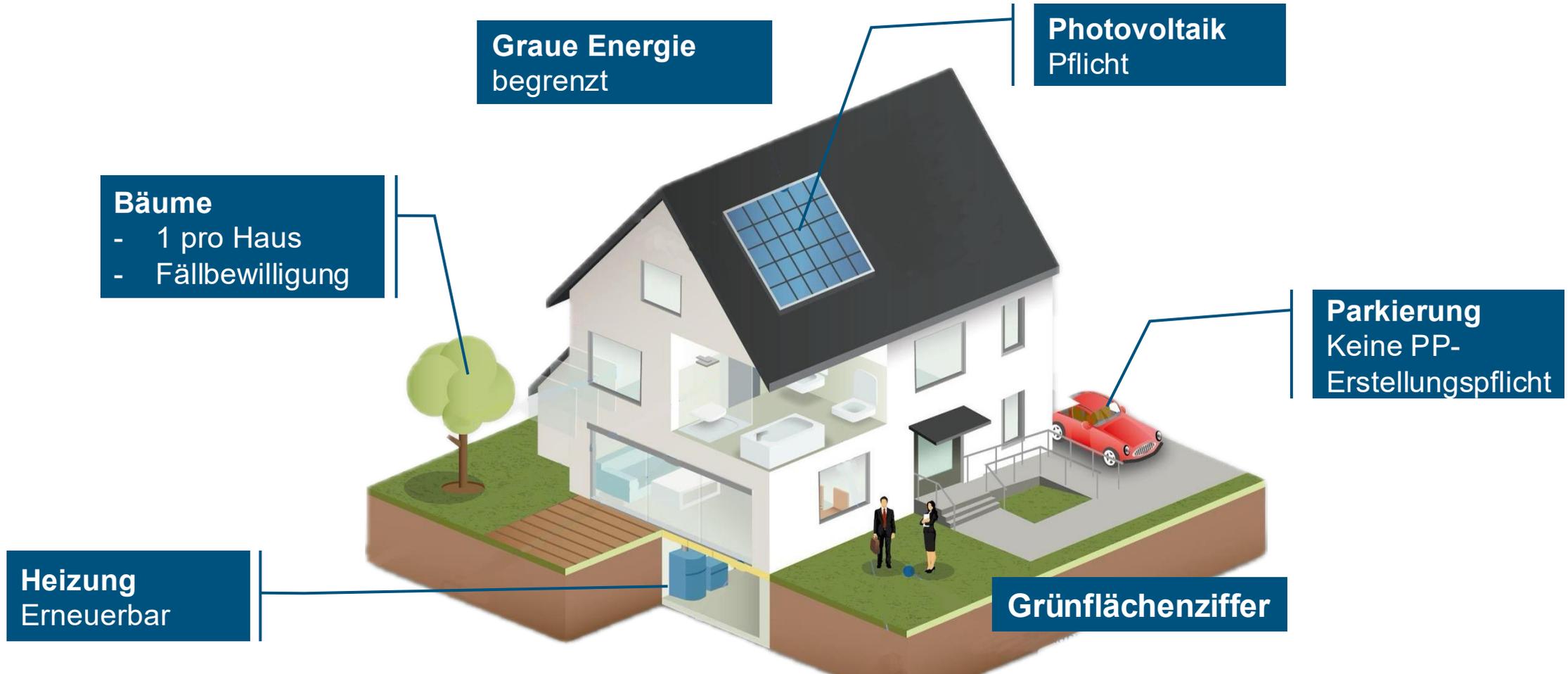
Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	6
1.1	Geltungsbereich, Ziele, Planungsinstrumente	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Ziele	6
§ 3	Planungsinstrumente	6
1.2	Überlagernde Vorschriften	7
§ 4	Gestaltungsplan	7
§ 5	Hochhäuser und höhere Bauten	7
§ 6	Aufwertung Strassenraum	8
§ 7	Perimeter „Baden Nord“	8
§ 8	Perimeter „Arbeitsplatzgebiet Dättwil“	9
§ 9	Perimeter „Oberstadt“	10
2	Zonenvorschriften	12
2.1	Bauzonen	12
§ 10	Grundmasse und Zuordnungen	12
§ 11	Wohnzonen W2, W3, W4	13
§ 12	Villenzonen V	13
§ 13	Wohn- und Arbeitszonen WA3, WA4	13
§ 14	Arbeits- und Wohnzonen AW3, AW4, AW6	14
§ 15	Zentrumszonen Z3, Z4, Z5	14
§ 16	Kernzonen K3, K4, K5	14
§ 17	Innenstadtzonen IN4, IN5	14
§ 18	Altstadtzonen Aa, Ab	15
§ 19	Bäderzone B	15
§ 20	Kernbereich Bäderzone	16
§ 21	Arbeitszonen A3, A4, A5, A6	16
§ 22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	16
§ 23	Parkzone PA	16
§ 24	Grünzone GR	17
§ 25	Freihaltezone FR	17
2.2	Landwirtschaftszonen	17
§ 26	Landwirtschaftszonen LW	17
§ 27	Speziallandwirtschaftszonen SL	18
2.3	Weitere Zonen gemäss Artikel 18 RPG	18
§ 28	Rebbauzone RB	18
§ 29	Übergangszonen Galgenbuck UeZ	18
2.4	Schutzzonen	18
§ 30	Naturschutzzone Wald	18
§ 31	Naturschutzzonen	19
2.5	Überlagerte Schutzzonen	21
§ 32	Landschaftsschutzzone LSZ	21
§ 33	Ensembleschutzzone	21
§ 34	Gewässerraum	21

§ 35	Hochwassergefahrenzonen	22
§ 36	Wildtierkorridorzone	22
§ 37	Fördergebiet Reptilien	23
2.6	Schutzobjekte	23
§ 38	Naturobjekte	23
§ 39	Bäume	24
§ 40	Gartenanlagen	24
§ 41	Baudenkmäler	25
§ 42	Inventarobjekte	25
§ 43	Umgebungsschutz	25
§ 44	Beiträge	25
§ 45	Wiederherstellungspflicht	25
3	Bauvorschriften und Definitionen	26
3.1	Definitionen, allgemeine Bauvorschriften	26
§ 46	Grosser Grenzabstand	26
§ 47	Strassenabstand von Parkfeldern	26
§ 48	Ungleichverteilung und Reduktion Grenz- bzw. Gebäudeabstand	26
§ 49	Stützmauern, Einfriedungen	26
§ 50	Abgrabungen	26
§ 51	Grünflächenziffer	26
§ 52	Wohnanteile	27
§ 53	Übertragung von Wohnanteilen	27
§ 54	Etappenweise realisierte Bauten	27
§ 55	Regelung bei bestehenden Bauten	27
§ 56	Herabsetzung der Wohnanteile	28
§ 57	Arealüberbauungen	28
§ 58	Versickerung und Einleitung in Bäche	28
§ 59	Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern	29
§ 60	Infrastruktur für Elektrofahrzeuge	29
§ 61	Abstellplätze für leichte Zweiräder und andere Gefährte	29
§ 62	Ersatzabgaben	29
§ 63	Werkleitungen	29
3.2	Wohnhygiene und Ausstattung	30
§ 64	Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	30
§ 65	Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen	30
§ 66	Abfallanlagen	30
4	Schutzvorschriften	30
4.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	30
§ 67	Architektur, Ortsbild- und Landschaftsschutz	30
§ 68	Terraingestaltung	30
§ 69	Schrägdächer	30
§ 70	Flachdächer	30
§ 71	Reklamen	31
4.2	Umwelt	31
§ 72	Lichtemissionen	31
§ 73	Aussenräume, Gärten, Vorgärten	31

§ 74	Begrünung und Bepflanzung	31
§ 75	Siedlungsrand	32
4.3	Energie	32
§ 76	Energieeffizienz	32
§ 77	Wärmeerzeuger	32
§ 78	Sonnenenergie	32
§ 79	Thermische Netze	33
4.4	Klima	33
§ 80	Hitzeminderung	33
§ 81	Treibhausgasemissionen	33
5	Vollzug und Verfahren	33
5.1	Zuständigkeit und Baubewilligungsverfahren	33
§ 82	Zuständigkeit, Verfahren	33
§ 83	Bewilligungspflicht	34
§ 84	Fachgutachten	34
§ 85	Konkurrenzverfahren	34
§ 86	Bezug der Bauten	35
§ 87	Haftung	35
5.2	Gebühren	35
§ 88	Gebühren und Kosten	35
6	Schluss- und Übergangsbestimmung	35
§ 89	Inkrafttreten	35
Anhang I	Zielvorgaben Gestaltungsplangebiete gemäss § 4 BNO	I-39
Anhang II	Zielvorgaben Aufwertung Strassenraum gemäss § 6 BNO	II-47
Anhang III	Beschriebe Ensembleschutzzonen gemäss § 33 BNO	III-51
Anhang IV	Verzeichnis der Naturobjekte gemäss § 38 BNO	IV-55
Anhang V	Verzeichnis der Gartenanlagen und Baudenkmäler gemäss §§ 40 und 41 BNO	V-59
Anhang VI	Abbildung zur Grünflächenziffer gemäss § 51 Abs. 2 BNO	VI-63
Anhang VII	Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren für die Bewohner, das Personal und die Besucher/Kunden (§ 59 Abs. 2 BNO)	VII-65
Anhang VIII	Verzeichnis der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung (Orientierungsinhalt)	VIII-69
Anhang IX	Übersichtsplan gemäss § 17 Abs. 5 BNO (schematische Darstellung)	IX-72
Anhang X	Übersichtsplan gemäss § 14 Abs. 2 BNO (schematische Darstellung)	X-73

Was muss ich beim Hausbau neu beachten?



Was muss ich beim Hausbau neu beachten?

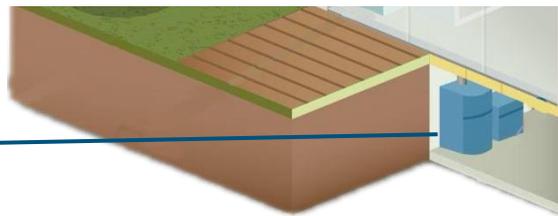
§ 77 Wärmeerzeuger

- Ersatz der Heizung ist meldepflichtig
- Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien

§ 79 Thermische Netze

- Sofern Fernwärme zur Verfügung steht, muss der Anschluss geprüft werden

Heizung
Erneuerbar



Was muss ich beim Hausbau neu beachten?

Bäume

- 1 pro Haus
- Fällbewilligung



§ 39 Genereller Baumschutz

- Ab 80cm Umfang bewilligungspflichtig
- Bäume im Falle eines Neubauprojekts dürfen gefällt werden
- Es muss ein Grund vorliegen, keine Fällung "just for fun"

§ 74 Begrünung und Bepflanzung

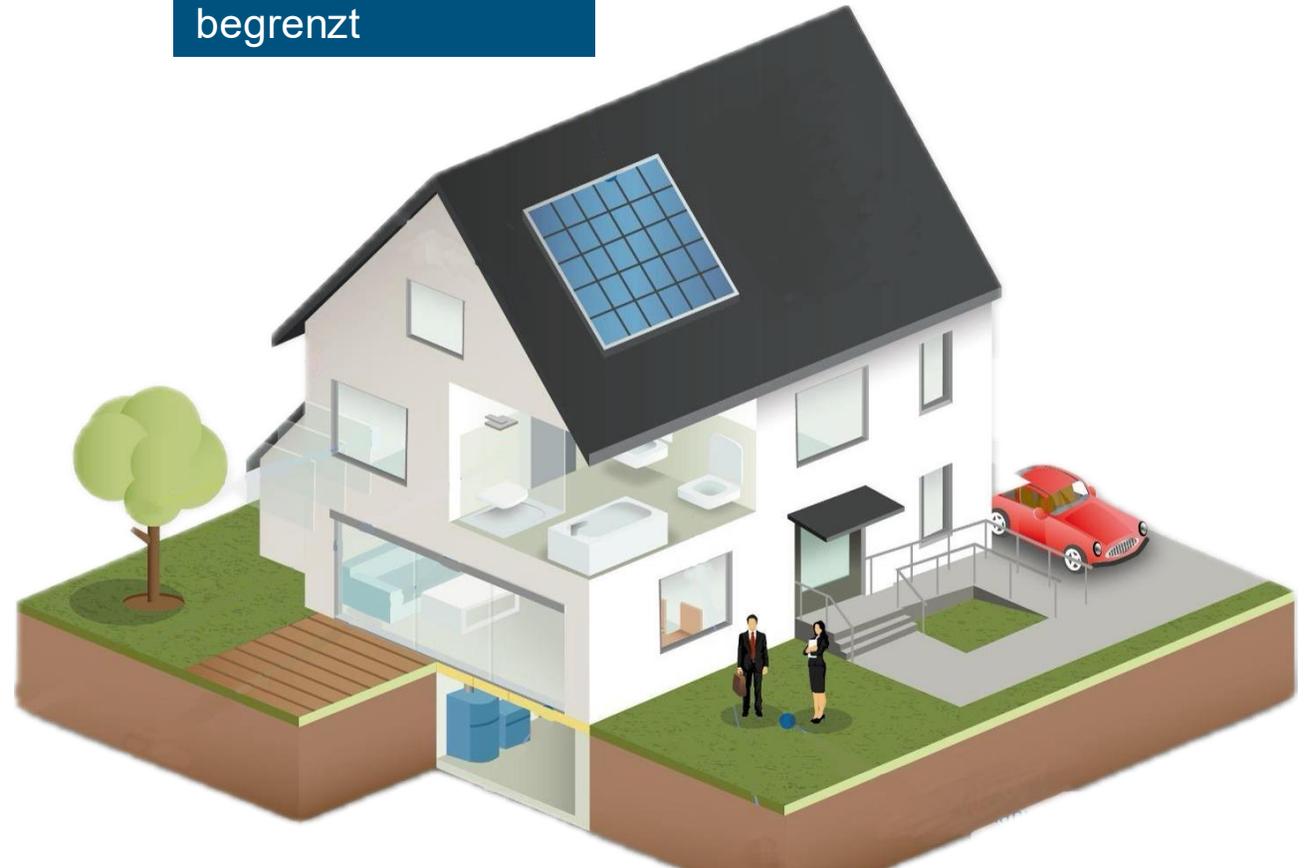
- Bei Neu- und Umbauten muss ein bzw. zwei (ab 1000m²) grosser Baum gepflanzt werden
- Für die Wurzeln sind 16m² vorzusehen (dafür Verzicht auf Unterbauungsziffer)
- Begrünung und Bepflanzung durch einheimische und biodiversitätsfördernde Pflanzen
- Schottergärten nicht mehr zugelassen

Was muss ich beim Hausbau neu beachten?

Graue Energie
begrenzt

§ 81 Treibhausgasemissionen

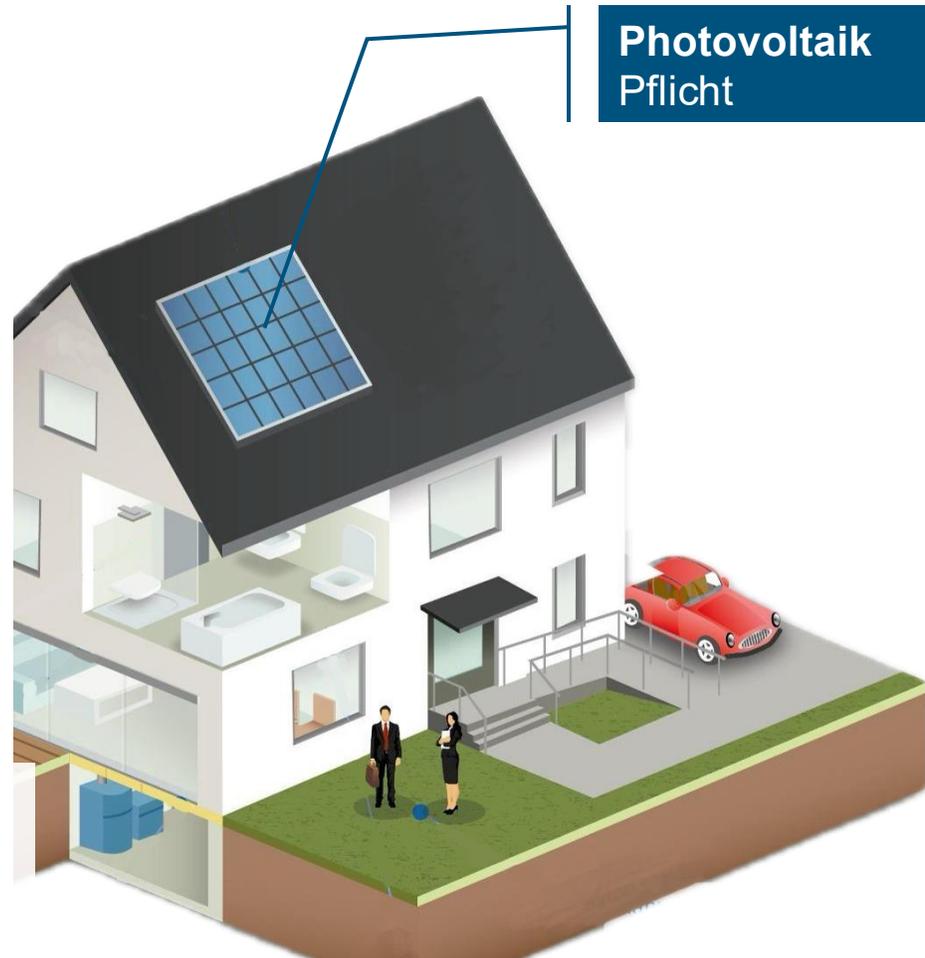
- Die graue Energie bei der Erstellung eines Neubaus ist begrenzt
- Es gilt der obere („schwächere“) Grenzwert von Minergie eco
- Entspricht den Empfehlungen für eine kostengünstige Bauweise



Was muss ich beim Hausbau neu beachten?

§ 78 Sonnenenergie

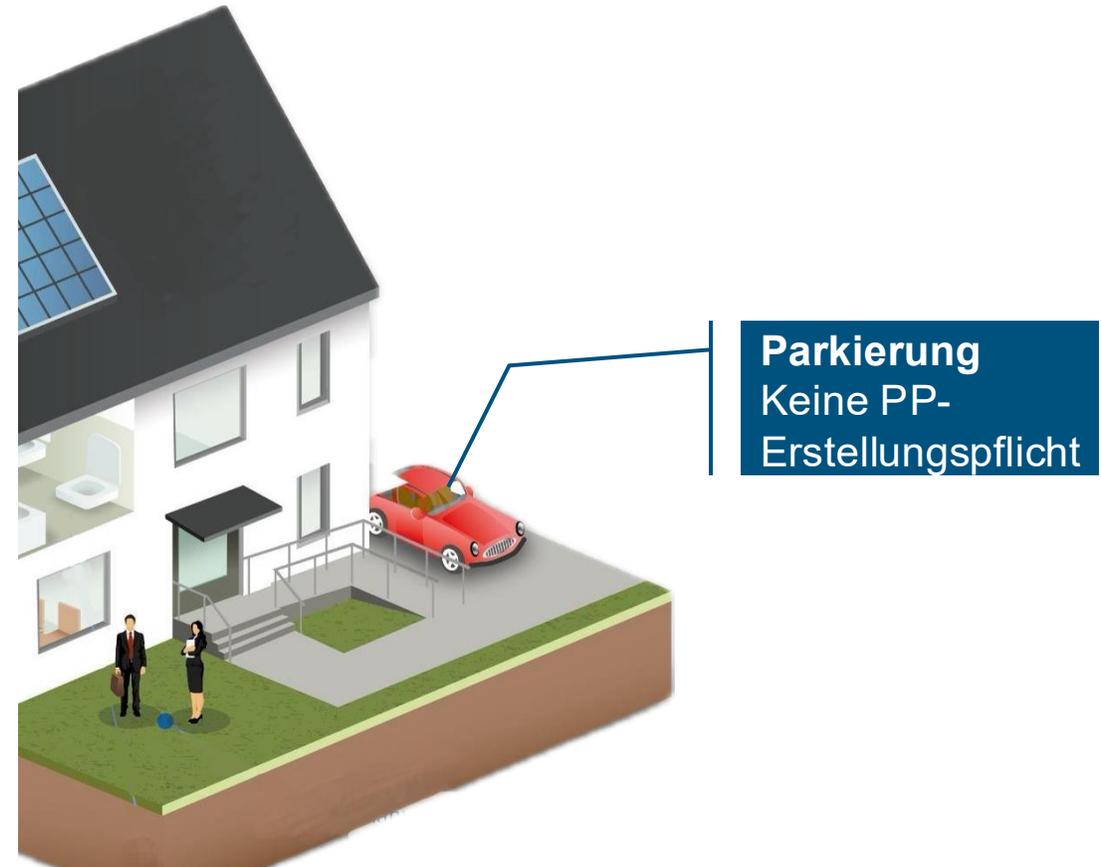
- Generelle Pflicht zur Installation von Photovoltaik bei Neubau oder eingreifender Erneuerung
- Die Grösse der Anlage ist nicht vorgeschrieben
- Es kann die Fassade und / oder das Dach verwendet werden
- Ist die Anlage nachweislich nicht wirtschaftlich zu betreiben, kann verzichtet werden



Was muss ich beim Hausbau neu beachten?

Anhang VII

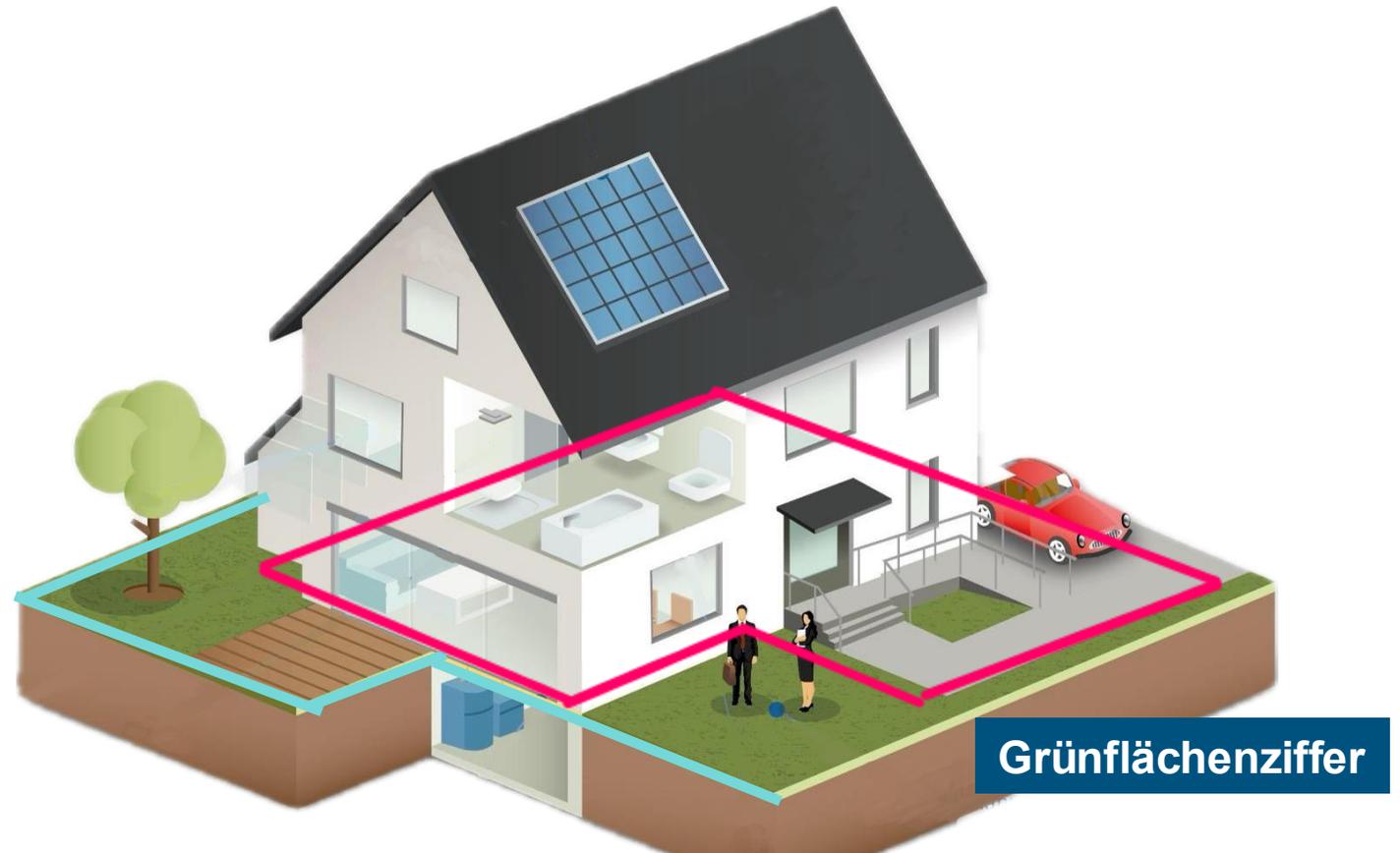
- Kein unterer Grenzwert (man **muss** keine PP erstellen)
- Obere Grenzwerte Wohnen in Zonen B und C werden auf 80% bzw 90% begrenzt



Was muss ich beim Hausbau neu beachten?

§ 10 Grundmasse und Zuordnung

- Grünflächenziffer neu einheitlich für alle Wohn-, Wohn- und Arbeits- und Arbeitszonen geregelt (nicht mehr nur gebietsweise)
- Im Gegenzug wurden die Grenzabstände reduziert und vereinfacht
- Sehr grosse Grundstücke werden stärker eingeschränkt als kleine (nur W2-Zone)



Die Nutzungspläne

Transformationsgebiete / Entwicklungsschwerpunkte

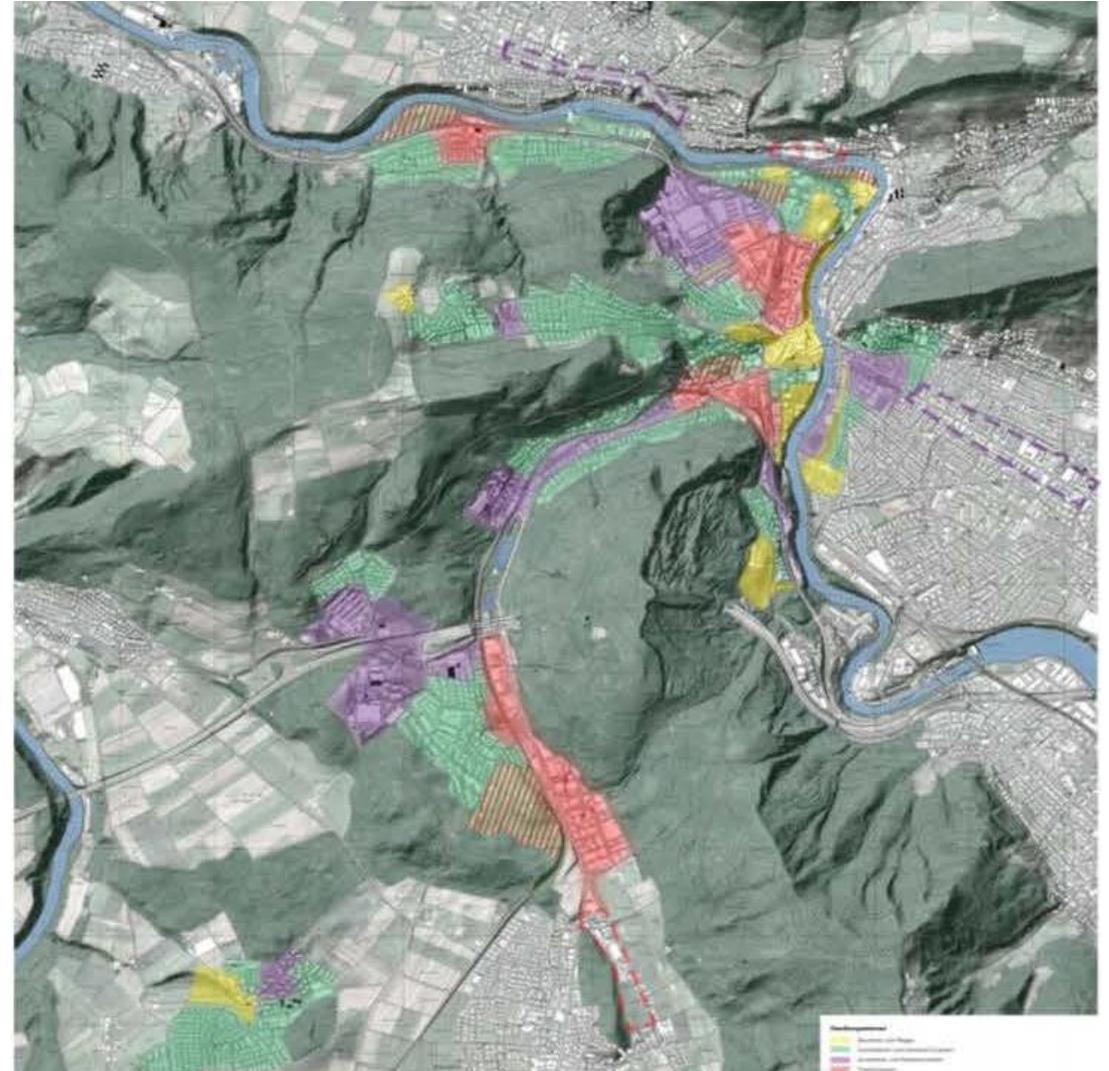
Kappelerhof

Baden Nord

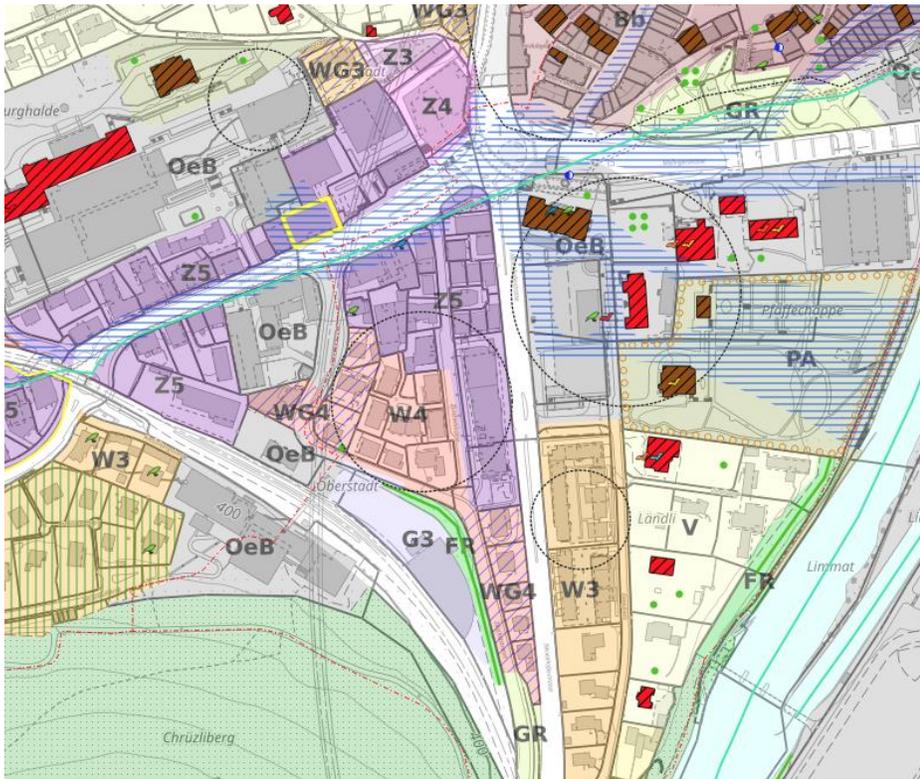
Innenstadt

Oberstadt

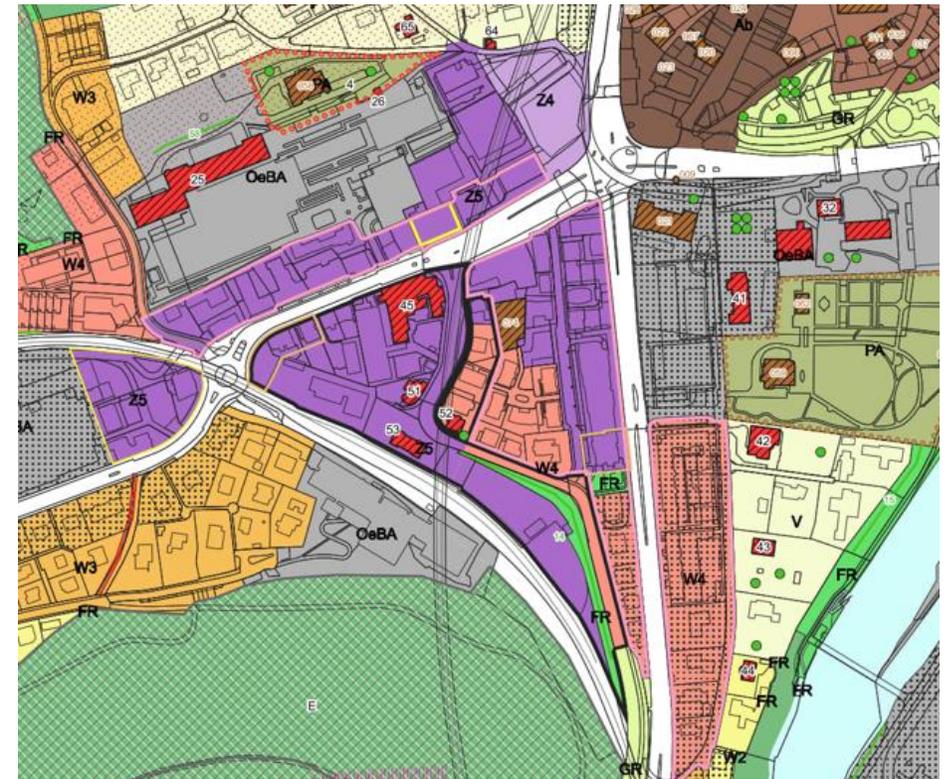
Dättwil



Beispiel Umsetzung Masterplan Oberstadt



Nutzungsplan heute



Nutzungsplan Entwurf: Vereinfachung Zonen, Aufzoning, Identität stärken, neue SNPs

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

- Aktualisierung des bisherigen KGV von 2012
- Behördenverbindliches Planungsinstrument
- Grundlage für die verkehrlichen Vorgaben in der BNO
- Kantonales Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung ist wichtige Grundlage für KGV

Bericht bestehend aus:

- Grundlagen, Situationsanalyse
 - Ziele, Handlungsbedarf
 - Strategien
 - Massnahmen
 - Teilpläne
- nach Verkehrsmitteln / Themen



Massnahmen



Fussverkehr

- H1 Schwachstellen Fussverkehrsnetz beheben
- H2 Lücken im Fusswegnetz schliessen
- H3 Komfort Zufussgehende erhöhen
- H4 Überarbeitung Fussgänger-Wegleitsystem



Siedlung und Verkehr

- A1 Abstimmen von Siedlung und Verkehr in Gebieten mit Potenzial zur Innenentwicklung

Stadtraum / Strassenraum

- B1 Gestaltung und Betrieb von kantonalen Strassen
- B2 Gestaltung und Betrieb von kommunalen Strassen
- B3 Verkehrsberuhigte Zonen
- B4 Temporäre Interventionen/Begrünung

Mobilität / Gesamtverkehr

- C1 Mobilitätsmanagement
- C2 Verkehrsdrehscheiben – Bahnhöfe Baden, Mellingen Heitersberg und Turgi
- C3 Lokale Verkehrsdrehscheiben



Motorisierter Individualverkehr

- D1 Verkehrsmanagement
- D2 Car-Sharing
- D3 Elektromobilität



Parkierung

- E1 Öffentliche und öffentlich zugängliche Parkierung: Standorte und Bewirtschaftung
- E2 Private Parkierung: Parkplatzerstellungspflicht und Ersatzabgaben



Öffentlicher Verkehr

- F1 Bahnangebot
- F2 Weiterentwicklung Busangebot
- F3 Anpassung Tarifzonen
- F4 Attraktive, hindernisfreie Bushaltestellen



Veloverkehr

- G1 Velonetz – Umsetzung Veloroutennetz
- G2 Veloparkierung
- G3 Velokultur – spezifische Kampagnen (Sensibilisierung, Sicherheit, Kinder)
- G4 Monitoring und Controlling



Fussverkehr

- H1 Schwachstellen Fussverkehrsnetz beheben
- H2 Lücken im Fusswegnetz schliessen
- H3 Komfort Zufussgehende erhöhen
- H4 Überarbeitung Fussgänger-Wegleitsystem

Massnahmenbeispiel



Fussverkehr

- H1 Schwachstellen Fussverkehrsnetz beheben
- H2 Lücken im Fusswegnetz schliessen
- H3 Komfort Zufussgehende erhöhen
- H4 Überarbeitung Fussgänger-Wegleitsystem

H Fussverkehr

H3	Komfort Zufussgehende erhöhen
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> – Baden verfügt über ein dichtes Fusswegnetz. Durch die topografische Lage in der Klus kommen die Wunschlينien für den Fussverkehr auf den Hauptverkehrsachsen zu liegen. An ihnen liegen auch die wichtigsten Attraktoren. Sie sind heute bereits gut ans Netz angeschlossen. – Zur Förderung des Zufussgehens reicht es nicht, dichte und sichere Wegnetze anzubieten. Zu Fuss gehen muss angenehm und komfortabel, die Wege gut auffindbar und die Wegführung intuitiv sein. Auch die subjektive Sicherheit spielt bei der Benutzung der Wege eine grosse Rolle.
Ziele gem. Kapitel 4	<ul style="list-style-type: none"> – Die Attraktoren sind mit einem hochwertigen Fusswegnetz erschlossen. – Das Fusswegnetz ist engmaschig, durchgängig, direkt und sicher. Nach Möglichkeit wird der Fussverkehr stadtklimatisch angepasst (Beschattung und Abtrennung von MIV mittels Grünstreifen). – Die Orientierung zu Fuss ist einfach und intuitiv. – Der öffentliche Raum ist attraktiv und auf das Zufussgehen ausgerichtet.
Beschrieb	<p>Das Fusswegnetz wird hinsichtlich der Attraktivität laufend überprüft und optimiert. Dazu gehören Themen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beschattung – Aufenthaltsqualität – Hitzeminderung durch Entsiegelungen und ökologische Begrünung – Sitzgelegenheiten – Sauberkeit – Beleuchtung – Weitgehend selbsterklärende Wegführung, zurückhaltende, aber wirkungsvolle Signaletik (insbesondere in der Innenstadt): siehe dazu Massnahme H4.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> – Schrittweise Umsetzung im Rahmen von Strassensanierungen – Neukonzeption Fussgängerleitsystem Stadt Baden
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Stadt Baden
Koordination	<ul style="list-style-type: none"> – A1: Abstimmen von Siedlung und Verkehr in Gebieten mit Potenzial zur Innenentwicklung – B1–B4: Massnahmen Stadtraum/Strassenraum – C2: Verkehrsdrehscheiben – C3: Lokale Verkehrsdrehscheiben – F3: Attraktive, hindernisfreie Bushaltestellen – G1: Velonetz – Umsetzung Velonetz – H4: Überarbeitung Fussgänger-Wegleitsystem
Erläuternde Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungsrichtlinie kommunale Strassen

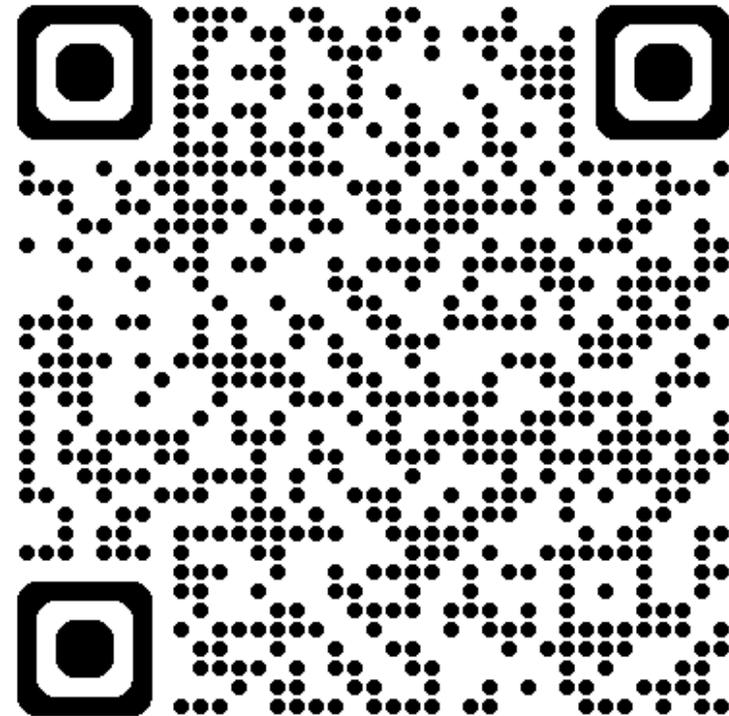
An aerial photograph of Baden, Switzerland. The image shows a river flowing through the town, surrounded by lush green trees. Buildings of various styles, including traditional European architecture and modern structures, are visible. A road with a roundabout is also seen. The overall scene is a mix of urban development and natural greenery.

Baden ist.

Nächste Schritte

Mitwirkung

- Vom 16. Mai bis 27. Juni 2027
- ALLE sind herzlich eingeladen
- > **Digitale Mitwirkung (e-Mitwirkung)**
Nutzungsplanungsrevision und KGV
auf <https://mitwirken.baden.ch>
- > **Beantwortung der Eingaben via
Mitwirkungsbericht
(voraussichtlich bis Ende 2025)**



Info-Pavillon

- Info-Pavillon in der Cordulapassage vom 21. Mai bis 12. Juni 2025
- Vor Ort:
Benjamin Steiner und Ulrike Franklin
- Allgemeine Infos über Nutzungsplanung, Einsicht in die Pläne, Beantwortung von Fragen

- **Öffnungszeiten 21.5. bis 12.6.2025:**
Mittwochs 12.30 - 16.00
Donnerstags 14.00 - 18.00 Uhr
Samstags 9.00 - 11.00 Uhr



Ausblick

