

**Zeitschrift:** Badener Neujahrsblätter  
**Herausgeber:** Literarische Gesellschaft Baden; Vereinigung für Heimatkunde des Bezirks Baden  
**Band:** 77 (2002)

**Artikel:** Baden Nord : fix und flex  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-324726>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Baden Nord: fix und flex

Benedikt Loderer

In seiner dritten Nummer, im Januar 1989, veröffentlichte «Hochparterre» eine Reportage über die Stadt Baden.<sup>1</sup> Wie hervorragend das Architekturklima dort sei und wer die wichtigen Figuren in der Architekturszene. Auf einer Luftaufnahme gab es 29 farbige Punkte, die für bereits ausgeführte Bauten oder kommende Projekte standen. Das Industrieareal der BBC, pardon ABB, lag da und tat nichts. Kein einziges Projekt war vorgesehen, das Industrieareal war ein «Nichteinmischungsgebiet» (Stadtplaner Hans Wanner<sup>2</sup>), eine verbotene Stadt. Bei allen Recherchen war das Wort Industriegebiet vor zwölf Jahren nicht einmal gefallen.

Anderswo aber war man schon am Planen. Im Stammareal der Sulzer AG in Winterthur ging man daran, die stillen Geldminen des Konzerns auszugraben. Auf einem Areal von 114 000 Quadratmetern, so gross wie die Winterthurer Altstadt, planten Burckhardt + Partner «Winti Nova». Dieses Vorprojekt oder, genauer, diese Nutzungsstudie war der erste Versuch, eines der vier grossen Industriegebiete im Wirtschaftsraum Zürich zu beplanen: Sulzer-Stammareal in Winterthur, Zürich Nord/Oerlikon, Sulzer-Escher-Wyss in Zürich West und das ABB-Areal in Baden. Diese vier grossen Grundstücke beeinflussen sich doppelt: Die Planer schauen sich gegenseitig auf die Finger, und jedes Areal ist Anbieter im gleichen Immobilienmarkt. Darüber hinaus bestehen personelle Verflechtungen, die am besten mit dem Planer Ueli Roth illustriert werden können. Er war Koordinator/Bauherrenberater in Baden und in Oerlikon, oder anders herum: dort, wo ABB als Grundeigentümer beteiligt war. Sulzer hatte Interessen sowohl in Zürich West wie in Winterthur.

«Winti Nova» war altmodisch. Aus zwei Gründen: Erstens stellte sich Sulzer auf einen Herr-im-Haus-Standpunkt und betrachtete das private Grundstück als eine private Angelegenheit. Zweitens machte die Nutzungsstudie mit den vorhandenen Industriebauten kurzen Prozess und riss sie radibutz alle ab. Tettamanti und ein gewisser Werner K. Rey waren damals Sulzer-Aktionäre, und Leute ihres Schlags wollten die stillen Reserven zu Geld machen. Ihre Rechnung war schnell

gemacht. Als Industrieland war ein Quadratmeter höchstens 500 Franken wert, als Dienstleistungsboden aber 3 500, macht eine Differenz von 3 000 mal 114 000 Quadratmeter, gibt 342 Millionen. Solche Überlegungen galten 1989 noch als vernünftig und in Immobilienkreisen als zukunftsweisend.

Gegen «Winti Nova» erhob sich eine massive Opposition. Die aufgeweckteren Mitglieder der Sektion Winterthur des «sia» (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) organisierten im Herbst 1989/Winter 1990 eine Gegenkampagne in der Kultursagi Winterthur. Sie zeigte eines: Das Sulzer Areal war zwar juristisch gesehen ein privates Bauprojekt, aber politisch betrachtet eine öffentliche Angelegenheit. Die Stadtregierung von Winterthur konnte sich nicht länger totstellen und erklärte das Sulzer-Areal zur Planungszone. «Winti Nova» war gescheitert, und in Baden lernte man aus diesem Misserfolg: Private Grundstücke, wenn sie riesig sind, sind nicht mehr privat.

In diese Zeit fällt auch die allgemeine Einführung des schönen Bildungswortes «genius loci». Zum ersten Mal wurde dieser Begriff auch ins Industrielle übersetzt, was bedeutet, dass die Leute die Industriebauten mit neuen Augen betrachten lernten. Was bisher als hässliche Zweckbauten verachtet wurde, waren nun Zeugen der Zeit, denen man identitätsstiftende Kraft zuwies. Vor allem aber machten die industriellen Stadtmuster Karriere, man entdeckte Gassen, Höfe und Plätze, wo früher nur Erschliessungen waren. Die Denkmalpflege hatte seither bei allen Industriearealen ein entscheidendes Gewicht. Auch diese Lektion lernte man in Baden schnell.

Dort hatte man 1989, ein Jahr nach der Fusion, mit der Planung begonnen. Baden war nicht mehr der Hauptsitz der Weltfirma BBC, sondern einer der Standorte der ABB. Die Produktion schrumpfte, der Platzbedarf schmolz, die Leerstände wuchsen, die Begehrlichkeit spross. Denn noch befand sich die Schweiz in einem beispiellosen Immobilienrausch, der bei einigen Wirtschaftsführern die Fähigkeit zur Weitsicht beeinträchtigte. Mit Immobilien, dem langsamsten Produkt überhaupt, das schnelle Geld machen, war ihr Programm. Die Gewinnaussichten drückten auf das Tempo. Die erste Idee war schon die beste, weil für eine zweite keine Zeit da war.

Trotzdem, in Baden begann man grundsätzlich. «Chance Baden Nord 2005» hiess das Lösungswort, denn der Rückzug der Industrie bot auch neue Möglichkeiten, «falls wir es richtig anpacken», so Hans Wanner.<sup>3</sup> Der Planer Ueli Roth erklärte: «Allen Beteiligten ist klar, dass die Umwandlung eines so grossen Areals mitten in der Stadt auch ein politischer Prozess ist.» Darum wurde eine Planungsorganisation auf die Beine gestellt, in der die Stadt Baden, die ABB, die NOK und die SBB vertreten waren. «Wichtig ist, die Planungshoheit liegt bei den Behör-

den», stellte der Stadtplaner Hans Wanner fest und fügte an: «Eine Tabula rasa kommt nicht in Frage. Entstehen wird ein Mosaik von umgenutzten und neuen Bauten.» Eine Umzonung war nötig, was den Behörden und als letzte Konsequenz den Stimmbürgern direkte Einflussmöglichkeiten gab. Wird ein Grundstück umgezont und gewinnt dadurch an Wert, so verlangt eine Behörde, die sich als Treuhänder des öffentlichen Interesses versteht, Gegenleistungen. Allen voran einen Wohnanteil, Freiraumgestaltung und Architekturqualität.

Baden war am Planen, als in Zürich Nord der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt wurde. Gesucht war «eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Idee für diesen Stadtteil, die schrittweise angesteuert werden kann», wie es im Programm hiess.<sup>4</sup> Dahinter steckt eine dritte Lektion, die man in Oerlikon nun anwandte, die man aber in Baden schon gelernt hatte: Da man nicht weiss, wie sich die Gesellschaft und die Wirtschaft in den nächsten Jahren entwickeln wird, kann man auch keine grossen, alles regelnden Masterpläne mehr entwerfen. Planung ist dann gut, wenn sie flexibel ist.

Gewonnen hat den Oerlikoner Wettbewerb ein bisher unbekanntes Team von jungen Leuten: Silvia Ruoss, Karen Schrader und Cary Siress. Sie hatten das Industrieareal als eine Erzählung aufgefasst. Alt und Neu vernetzten sich, das industrielle Siedlungsmuster wurde übernommen und weitergeführt. Es war kein grosser Wurf mehr, es war ein Gewebe. Offen und flexibel, fragmentarisch und postindustriell. Dass dieser Entwurf gewann, war ein weit wirkendes Merkzeichen. Es war der Abschied von allen Masterplänen und die Einführung der Patchwork-Planung. Es ging um Prozesssteuerung, nicht um Quartierentwürfe. Auch diesen Lernschritt hat man in Baden mitgemacht.

Dort war man 1991 zu einem Strukturkonzept gekommen, das die Grundlage für eine städtebauliche Parallelprojektierung lieferte. Sieben Architekturbüros waren ausgewählt worden, Diener + Diener aus Basel gewannen im Mai 1992. Betrachtet man ihre Pläne, so sieht man, was vier Jahre nach «Winti Nova» der Stand der städtebaulichen Umbaukunst geworden war. Der Entwicklungsrichtplan (ERP) von 1994, der auf Grund dieser Entwürfe entstanden war, fasst zusammen: gemischte Nutzung mit hoher urbaner Qualität; Ausnutzung 1,8; Abtretung von 10 Prozent der Arealfläche für Erschliessung und Freiflächen; Wohnanteil von minimal 25 Prozent; Beschränkung der Parkplatzzahl. Die Immobilienkrise der 90er-Jahre hatte einige Dinge wieder ins Lot gerückt, der Druck war weg. Auch war unterdessen klar geworden, dass man Land nicht einfach verkaufen kann, sondern zuerst in die Planung investieren muss. Trotzdem: «Der Stadtteil Baden Nord entzieht sich den traditionellen Begriffen des Städtebaus», steht im ERP, «nach den damaligen Anforderungen der Produktionsabläufe sind die Gebäudegruppen



Stilleben auf dem zukünftigen  
Trafoplatz im Spätherbst  
2000 nach dem Abbruch  
einer weiteren Reihe von alten  
Montagehallen der BBC /  
ABB. Die Hallen 36–38 links  
bleiben erhalten.  
(Foto: Ruedi Fischli, Baden)

in verschieden ausgerichteten orthogonalen Feldern organisiert. Die Räume zwischen den Gebäuden scheinen ein System von Strassen und Plätzen zu bilden (...) Es sind nicht die Strassen- und Platzfluchten, die den öffentlichen Raum bestimmen, sondern die Gebäude selbst. Umso stärker ist die Wahrnehmung der grossen, autonomen Gebäudekörper.»<sup>5</sup>

Dieses Muster der Industrieblocke nehmen Diener + Diener auf. Sie bauen die neue Stadt mit den Elementen der alten. Sie bauen die Industriestadt ohne Industrie. Denn wenn man die Ziele des Entwicklungsrichtplans nach den Inhalten abfragt, so bleiben allgemein formulierte Ziele. Wie sieht ein «Stadtteil mit hohem Arbeits-, Wohn- und Freizeitwert» aus, «welcher den heutigen wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Vorstellungen entspricht»?<sup>6</sup> Der Architekt ist ratlos, aber der *genius loci* antwortet: Nimm, was die Industrie dir schenkt, ihre Baublöcke, ihre Zwischenräume, ihre Dichte. Erfinde keine andere Stadt, du hast sie schon. Baden Nord ist die Zukunft der Vergangenheit.

Ob es aber zu jener lebendigen, durchmischten Stadt werden wird, von der die Planer träumen und die Politiker reden, ist noch nicht bewiesen. Heute steht rund ein Drittel der Neubauten oder ist im Bau. Der Stadtwanderer geht herum und wird nicht elektrisiert. Noch ist alles ein Brachland, noch sind die Zwischenräume staubig, noch lebt das Quartier nicht. Die kritische Masse ist noch nicht erreicht. Noch ist es ein Bauplatz, auf dem gearbeitet wird. Noch ist es zu früh für eine Beurteilung, schon gar nicht mit den traditionellen Begriffen des Städtebaus. Hier entsteht kein Kleinbürgerquartier, keine Siedlung, keine Altstadt, keine Gartenstadt, sondern wirklich etwas Neues. Neugierig sieht der Stadtwanderer dem Entstehen zu, skeptisch runzelt er die Stirn. Er muss Baden Nord erst lernen. Mit ihm die Badener auch.

Erst an einigen Brennpunkten spürt man das Kommende, zum Beispiel zwischen dem Konnex von Theo Hotz und dem Engineering-Gebäude von Burkard Meyer Partner, wo eine Insel der Geschäftigkeit entstanden ist. Allerdings fragt sich der Stadtwanderer, warum die eine Platzwand eine Glashaut ist, die andere eine massive Lochfassade. Die alte Industriestadt war durch ähnliche Materialien und Konstruktionen zusammengebunden, die neue trägt Vielfalt. Es gibt keine Normalität in Baden Nord.

Eines aber hat Baden Nord schon geschafft. Fix und flex, die beiden widersprüchlichen Forderungen nach Festlegung und Flexibilität, hat das Planungswerk schon erfüllt. Die erste Revision des Entwicklungsrichtplans ist erfolgreich abgeschlossen worden. Die Halle 30 musste weichen, obwohl sie ein Denkmalschutzobjekt war. Wofür man keine Nutzung findet, das kann man nicht erhalten, gilt in den Industriebrachen. Diese Lektion hatte Baden als erste Stadt gelernt. Ein Paket

Wohnnutzung zügelte auf die andere Seite der Bruggerstrasse, da die Prüfstände und der Strassenlärm den Planern neue Ideen eingaben. Flexibilität heisst Anpassung. «Das bedeutet aber nicht, dass von Zielsetzungen, die im öffentlichen Interesse liegen, ohne Not abgewichen werden kann»,<sup>7</sup> versichert der revidierte Entwicklungsrichtplan von 1999.

#### **Anmerkungen**

<sup>1</sup> Hochparterre 11, 1988.

<sup>2</sup> Hochparterre 1/2, 1991.

<sup>3</sup> Zitate ganzer Abschnitt: Hochparterre 1/2, 1991.

<sup>4</sup> Zitiert in Hochparterre 5, 1992.

<sup>5</sup> Chance Baden Nord 2005, Entwicklungsrichtplan, Erläuterungsbericht, beschlossen vom Einwohnerrat am 22. 11. 1994.

<sup>6</sup> Wie Fussnote 5.

<sup>7</sup> Chance Baden Nord, Entwicklungsrichtplan (ERP), Erläuterungen zum revidierten ERP, Bestimmungen und Pläne, beschlossen vom Einwohnerrat am 7. 12. 1999.