

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (1995)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Auswirkungen wirtschaftlicher Veränderungen auf die Stadtplanung
<b>Autor:</b>	Wanner, Hans
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957568">https://doi.org/10.5169/seals-957568</a>

### 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:** 24.01.2026

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

# Auswirkungen wirtschaftlicher Veränderungen auf die Stadtplanung

25

► Hans Wanner

**Im vergangenen Jahrzehnt hat die Stadt Baden einschneidende Veränderungen in der Industrie durch neue Produktionsmethoden in einem neuen wirtschaftlichen Umfeld erlebt. Daraus ergeben sich nicht nur neue Randbedingungen für die Stadtplanung, sondern auch planungs- und baurechtliche Auswirkungen, die hier mit der Entwicklungsrichtplanung "Chance Baden Nord 2005" kurz dargestellt werden.**

## Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld

In einem weltweit offenen Markt zwingt die Konkurrenzfähigkeit bei der Industrie laufend zu Rationalisierungen. Industrieunternehmen verlagern ihre Produktionsbetriebe von den zentrumsnahen Standorten in die Agglomeration oder gar ins Ausland. Frühere Gewerbe- und Industriearale öffnen sich, werden teilweise nicht mehr benötigt oder zumindest umgenutzt. Hier werden die stadtplanerischen Auswirkungen am augenfälligsten. Aber auch der industrielle Arbeitsplatz hat sich gewandelt. Der handwerklich ausgebildete Arbeiter an der Werkbank wird zum Kontrolleur von komplizierten und automatisierten Fertigungssystemen. Die Produktion läuft bei erhöhtem Tempo gezielt entsprechend dem bestellten Produkt. Ohne Lagerhaltung erfolgt die Fertigstellung "just in time". Gefragt sind hohe Präzision und rasches Reaktionsvermögen. Das allgemein höhere Tempo im Bereich der Wirtschaft bleibt nicht ohne Folge auf staatliche Institutionen im Planungs- und Bauwesen.

## Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Baden

In den vergangenen 10 Jahren hat die Wirtschaft strukturelle Veränderungen erlebt wie kaum zuvor. Die Krise in der Maschinenindustrie Ende der 80-er Jahre hat Baden besonders stark getroffen. Der Strukturwandel brachte eine Verlagerung bei den Arbeitsplätzen. Die Montage von Grossmaschinen erfolgt am Einsatzort und nicht mehr in der Fabrikhalle. Die Produktionsarbeitsplätze werden ersetzt durch Arbeitsplätze für Verwaltung,

Engineering und Forschung. Die ABB hat in Baden heute noch 20 % industrielle Arbeitsplätze vorab zur Herstellung von Turboladern. 80 % sind Büroarbeitsplätze. Ingenieure konstruieren in Bürogebäuden an Computern Turbinen und weitere Maschinenanlagen. Früher war das Verhältnis umgekehrt. Wegen der Auslagerung einzelner Industriegesellschaften und der höheren Arbeitsplatzdichte in den Büros der verbleibenden Unternehmungen, wird mittelfristig ca. die Hälfte des ABB-Areals in Baden nicht mehr für eigene Zwecke gebraucht.

Dass Baden von dieser Entwicklung stark betroffen ist, leuchtet ein, liegt doch das ehemalig reine Industriegebiet, das 24 ha umfasst, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt und ist größer als das gesamte Stadtzentrum.

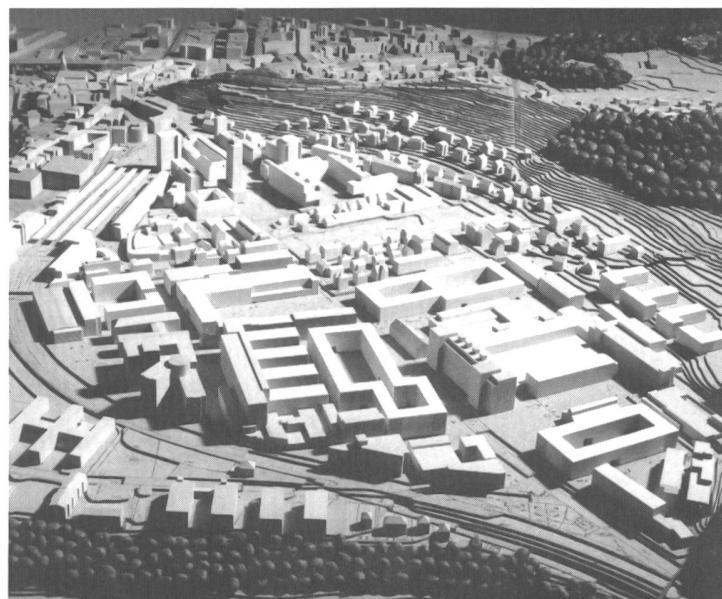
## Flexibilität im Planungsablauf

Die "just in time"-Philosophie der Wirtschaft bedeutet für den Staat und insbesondere die Städte, dass die benötigten Infrastrukturen und Planungsgrundlagen rechtzeitig bereitgestellt und allenfalls angepasst sein müssen. Als nach dem Entscheid der ABB, einen Teil des Werkareals für neue Nutzungen zur Verfügung zu stellen, die Planungsorganisation "Chance Baden Nord 2005" ihre Tätigkeit aufnahm, war von Anfang an klar, dass eine fünfjährige, baugesetzkonforme Planungs-

## *Conséquences des mutations économiques sur l'aménagement urbain*

*Au cours de la dernière décennie, la ville de Baden a vécu d'importants changement dans l'industrie, en raison de nouvelles méthodes de production dans un environnement économique nouveau. Il en résulte non seulement de nouvelles conditions cadre pour l'aménagement de la ville, mais également des conséquences en matière de planification et de droit de la construction, qui sont brièvement présentées ici par le biais du projet directeur de développement "Chance Baden Nord 2005".*

## **Modellaufnahme der Innenstadtzone Baden-Nord**



**Das neue Bürogebäude Konnex kurz vor der Fertigstellung. Es wird ca. 2000 Arbeitsplätze der ABB Kraftwerke AG enthalten.**

**Das Prinzip der Partnerschaft gilt nicht nur für die Planung, sondern auch für die Realisierung:**

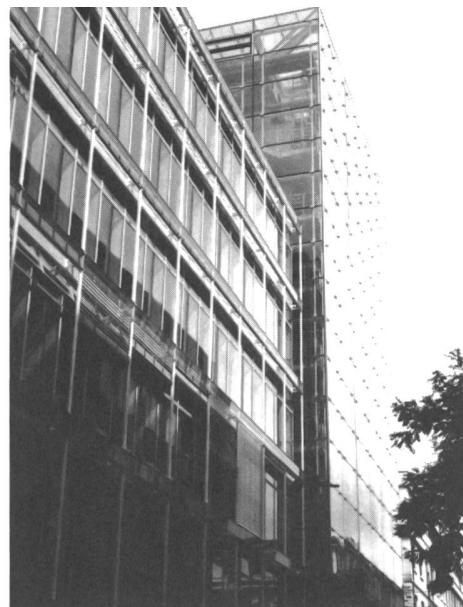
**Die ABB Immobilien AG verkauft das Areal an eine Investorengruppe (Konsortium von Versicherungen und Pensionskassen), welche das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt (Theo Hotz AG) realisieren lässt und zwar durch einen Generalunternehmer (Oerlikon-Bührle AG) mit Kosten- und Termingarantie. Mit einem langjährigen Mitvertrag übernimmt die ABB Kraftwerke AG das Bürogebäude.**

**Die Vorteile eines solchen Vorgehens:**

**Die ABB Immobilien AG ist aufgrund des Erlöses aus dem Landverkauf in der Lage, weitere Projekte vorzubereiten. Die Investorengruppe realisiert ein sicheres Anlageobjekt. Architekt und GU bewältigen eine anspruchsvolle Aufgabe. Die ABB Kraftwerke AG kann ihre Arbeitsplätze an einem Standort bei relativ günstiger Miete zusammenfassen. Sodann verfügt die ABB über Investitionsmittel für Forschung und Produktion und blockiert diese nicht in Immobi-**

zone resp. Bausperre nicht in Frage kam. Planung und Realisierung sollen soweit als möglich parallel erfolgen. Dies setzt eine partnerschaftliche Arbeitsweise sowie eine hohe Flexibilität aller am Planungsprozess beteiligten Personen und Institutionen voraus.

Für die Stadtplanung bedeutet "just in time", im richtigen Zeitpunkt bereit zu sein, neue Realisierungsabsichten ohne verfahrensmässige Hindernisse zu ermöglichen. Durch Umnutzung von Fabrikgebäuden konnten so - vor Abschluss der Planung - die Technikerschule, ein CIM-Center und eine HWV-Schule erstellt werden. Bereits kurz vor der Fertigstellung befindet sich das neue Bürogebäude Konnex (s. Legende zur Abbildung).



### Nutzungsdurchmischung

Planungs- und Rechtsgrundlagen dürfen nicht zu eng gefasst sein, damit auf veränderte wirtschaftliche Situationen rasch reagiert werden kann. Im Umnutzungsgebiet des ehemaligen Werkareals gibt es keine Ausscheidung von Industrie-, Gewerbe- oder Wohnzonen. Selbst die später benötigten Schulaireale werden nicht speziell zoniert. Die Badener Innenstadtzone Nord ist im neuen Nutzungsplan eine einzige Mischzone, um die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen möglichst beieinander zu haben. Bei den Nutzungen werden bestimmte Mindestanteile festgelegt. Dabei geht es insbesondere um die Sicherstellung genügender Wohnungen durch die Wohnanteilsregelung.

### Öffnung der Industriezonen

In Anbetracht der bereits erwähnten Veränderung am industriellen Arbeitsplatz scheint mir die Unterscheidung zwischen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszenen nicht mehr gerechtfertigt. Die Übergänge vom Industrie- zum Büroarbeitsplatz sind ohnehin flüssig. Das früher stichhaltige Argument einer Bodenpreiserhöhung durch Öffnung von Industriearealen für Dienstleistungen ist hinfällig geworden. Der gravierende Immobilienzusammenbruch in der Schweiz führt vielmehr dazu, dass die frei werdenden Areale auf dem Markt kaum gefragt sind. Es nützt also nichts, allzu einengende Zonenbestimmungen zu erlassen - mit Ausnahme von Ausnützungslimiten aufgrund städtebaulicher Kriterien. Es braucht im übrigen vermehrt Anstrengungen, um im begrenzten Markt Wettbewerbs- und Standortvorteile anbieten zu können. Es besteht heute eine Konkurrenzsituation unter den dynamischen Schweizer Städten. Weniger dynamische Regionen haben ohnehin nichts mehr zu bestehen.

### Standortqualität

Um Standortvorteile erwirken zu können, sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Mit der sukzessiven Umnutzung des ABB-Areals soll ein attraktives Stadtquartier Baden Nord entstehen,

indem neben ca. 7000 Arbeitsplätzen (heute sind es ca. 5000) ca. 2000 Bewohner sich ansiedeln können. Die Schaffung von Wohnraum gilt als wesentliches Ziel. Der Wohnanteil beträgt im Endausbau 25 %. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und verbleibenden Industrie- und Dienstleistungsflächen erhöht sich der Wohnanteil bei Neubauten auf 33 %. Die Bereitstellung von arbeitsplatznahem Wohnraum wird aufgrund zunehmender Verkehrsprobleme immer mehr zu einem Argument der Standortqualität.

### Raumplanerische Erkenntnisse

Um qualitative Anforderungen zu erfüllen, braucht es städtebauliche Vorstellungen. Im Falle von "Chance Baden Nord 2005" haben wir versucht, ein städtebauliches Erscheinungsbild zu umschreiben, was zwar als einengend empfunden werden kann und der postmodernen Auffassung "alles ist möglich" widerspricht, andererseits aber zu einer nachvollziehbaren Grundlage führt und eine Rechtssicherheit ergibt, was für potentielle Investoren von Vorteil ist.

Neben qualitativen gibt es auch organisatorische und verfahrensmässige Anforderungen. In Anbetracht der sich rasch ändernden Gegebenheiten ist eine zügige Planung wichtig. Dies gilt für die Nutzungsplanung, die Sondernutzungspläne und das Baubewilligungsverfahren. Im administrativen Bereich sind weitere Verbesserungen angezeigt. Trotz immer wieder geäußerten Deregulierungsabsichten stellen wir leider bei den verschiedenen Ämtern eine Ausweitung von Auflagen sowie eine stringenter Anwendung von Vorschriften fest. Hier ist nach wie vor das Gegen teil von Flexibilität und rascher Anpassungsfähigkeit festzustellen.

Wie in der Industrie und in andern Wirtschaftsbereichen können ein rasches Reaktionsvermögen auf neue Entwicklungen und der Verzicht auf übertriebene Detailregulierungen zu Wettbewerbsvorteilen gegenüber andern Entwicklungsbereichen führen. In dieser Beziehung hat Baden eine Chance. ■