

<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>	- (2005)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Die "Verbotene Stadt" in Baden wird zum Stadtquartier
<b>Autor:</b>	Caflisch, Jürg / Wanner, Hans
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957255">https://doi.org/10.5169/seals-957255</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>**

# Die «Verbotene Stadt» in Baden wird zum Stadtquartier

10

- Jürg Caflisch ist Einwohnerrat (Gemeindeparlament) in Baden und hat die Planungen rund um Baden Nord als engagierter Lokalpolitiker beobachtet.
- Hans Wanner, dipl. Architekt ETH, war von 1971 – 2001 Stadtplaner von Baden und hat die Planungen rund um das ABB-Areal Baden Nord geleitet.

Das Interview führte  
► Dominik Frei,  
Redaktion *collage*

Auf dem ABB-Areal wird eine reiche Durchmischung der Nutzungen angestrebt: Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Einkauf.

Als «Verbotene Stadt» war das ABB-Areal (früher BBC) für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dennoch war dieses Areal Identifikation für ganze Arbeitergenerationen und ein wesentlicher Orientierungspunkt im Stadtbild von Baden. Die Planung für die Umnutz des Areals bot die Möglichkeit einen neuen Identifikationspunkt im Stadtbild zu erzeugen. Der ehemalige Stadtplaner Hans Wanner und der Lokalpolitiker Jürg Caflisch diskutieren darüber, ob dies gelungen ist.

**collage:** Die Neustrukturierung ist bereits weit fortgeschritten. Wenn Sie heute zu Fuss durch das Areal gehen, was erfüllt Sie mit Freude und was hinterlässt bei Ihnen einen zwiespältigen Eindruck?

**Wanner:** Die Tatsache, dass man zu Fuss durch das Areal gehen kann, ist sehr erfreulich. Früher war das ABB-Areal für die Badener Bevölkerung schlicht nicht zugänglich. Als positive Punkte möchte ich auch hervorstreichen, dass das ABB-Areal eine urbane Dichte aufweist und kaum noch Brachen innerhalb des Areals existieren. Tagsüber ist das Areal belebt durch die vielen Arbeitsplätze, welche sich auf dem Areal befinden. Leider ist das Areal nachts wenig belebt. Dies liegt daran, dass noch immer zu wenig unterschiedliche Nutzungen auf dem Areal sind und bisher kaum Wohnungen gebaut wurden.

**Caflisch:** Das Areal hat etwas enorm Grosszügiges. Durch die Umnutzung bestehender Hallen und das entfernen von grossen Bauten sind gross-

zügige Innen- und Aussenräume entstanden, was für die in die enge Limmatklus eingeschnittene Stadt Baden etwas Ausserordentliches ist. Die Nutzung des Areals ist aber zu stark auf Büronutzung ausgelegt. Nachts wirkt das Areal wie jedes andere Arbeitsplatzgebiet sehr verlassen. Mit Ausnahme des neuen Stadtsaales und dem 5-Saal-Kino fehlen Anziehungspunkte.

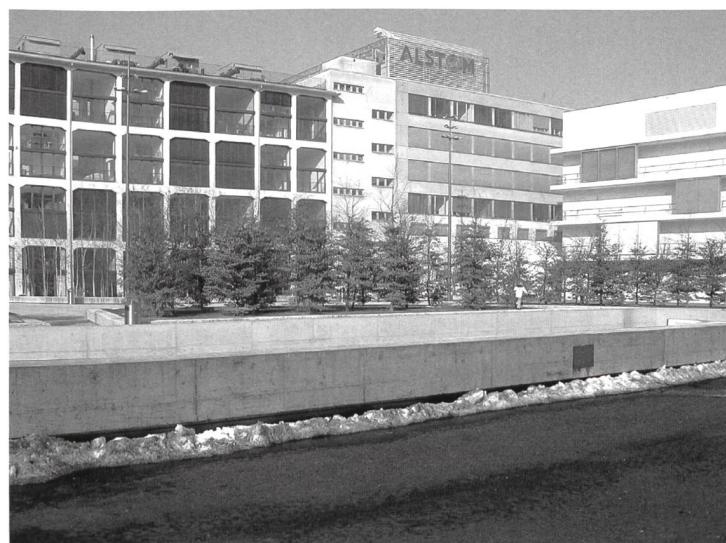
**collage:** Die Vision der Grundeigentümerin (ABB) und der Stadtbehörden war es immer, in Baden Nord einen neuen, lebendigen und stark durchmischten Stadtteil zu schaffen. Konnte diese Vision in Ihren Augen erreicht werden?

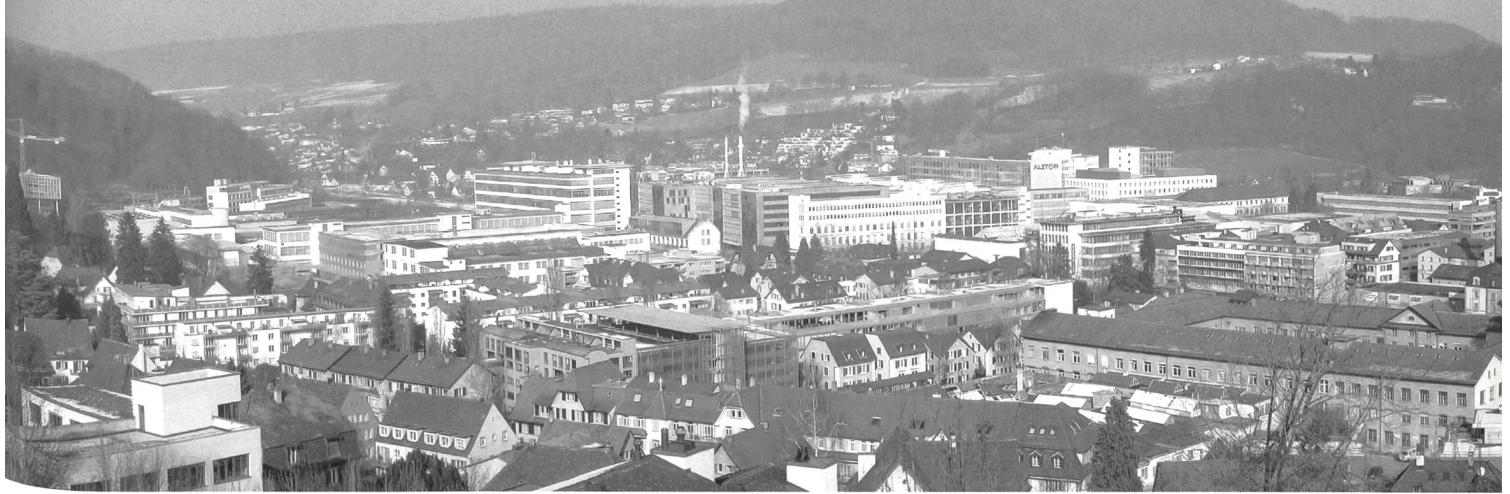
**Wanner:** Die Umnutzung einer Industriebrache dauert mehrere Jahre, wenn nicht ein bis zwei Jahrzehnte. Wenn Sie heute durch das Areal gehen, stellen Sie fest, dass die Vision noch nicht umgesetzt ist. Der (Planungs-)Weg ist aber gut vorgespurt, so dass das Areal in naher Zukunft der belebte Stadtteil sein wird, den man sich in den Visionen vorgestellt hat. Es ist aber auch klar, dass es insbesondere von der Grundeigentümerin noch immer enormer Anstrengungen bedarf, bis diese Vision Wirklichkeit werden kann.

**Caflisch:** Heute ist Baden Nord ein klassisches Arbeitsplatzgebiet und daher noch recht weit weg von der ursprünglichen Vision. Ich wünsche mir, dass alle beteiligten Kräfte in Baden Nord den notwendigen Effort unternehmen, damit die Vision (endlich) Wirklichkeit wird.

**collage:** Ursprünglich waren für den Stadtteil Baden Nord Wohnnutzungen vorgesehen. Trotz sehr hohem Bedarf an Wohnraum in der Region Baden wurden bisher kaum Wohnungen gebaut. Weshalb?

**Caflisch:** Vor 10 Jahren veranstalteten wir Podiumsdiskussionen, welche primär die Wohnnutzung auf dem Areal thematisierten. Die politische Linke war nicht grundsätzlich anderer Meinung, was die Entwicklung des Areals betraf. Auch wir wollten einen urbanen neuen Stadtteil. Beim Thema Wohnen setzte aber unsere Kritik ein. Wir wollten einen höheren Wohnanteil als die 25% und wir wollten, dass der Realisierung der Wohnnutzung eine hohe Priorität beigemessen wird. Ich denke für die Stadtbehörden war es wichtig und für die Verhandlungen mit der Grundeigentümerin, dass sich mit unseren Podien ein öffentliches Interesse an diesem Areal manifestierte und so der minimale Wohnanteil von 25% durchgesetzt werden konnte.





Den momentanen Zwischenstand finde ich etwas enttäuschend. Das Areal ist weitgehend umgenutzt. Nur von den Wohnnutzungen ist wenig realisiert. Die wenigen Hochpreis-Lofts vermögen die benötigte Durchmischung nicht zu erzeugen. Und gleichzeitig erstaunt es, dass so wenig Wohnraum geschaffen wurde, denn in Baden ist der Wohnungsmarkt ausgetrocknet. Es besteht ein grosser Markt an Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Hier sähe ich die Chance für eine Wohnbaugenossenschaft.

**Wanner:** Die Wohnnutzung war immer ein zentrales Thema bei der Planung. Die Stadt wollte, dass die Wohnnutzung trotz verkehrsreicher Lage im Zentrum des Areals realisiert wird und so möglichst zur Belebung des Areals beitragen kann. Von Anfang an wurde ein Wohnanteil von 25% angestrebt. Als die Grundeigentümerin feststellte, dass Mitte/Ende der 90er-Jahre der Bedarf an Dienstleistungsarbeitsplätzen hoch ist, geriet die Wohnnutzung etwas in den Hintergrund. Auch heute ist dies noch so. Es ist tatsächlich unverständlich, dass bei der heutigen Marktlage keine Wohnungen gebaut werden. Seit längerer Zeit besteht im Zentrum von Baden ein hoher Bedarf an urbanem Wohnen. Das Umfeld und die notwendigen Flächen dafür wären vorhanden. Es wäre eine einmalige Marktchance.

**collage:** Der Trafo mit 5-Saal-Kino, Stadtsaal und grösseren Flächen für kommerzielle Nutzungen wirken zeitweise verlassen. Einzig der Stadtsaal und das Kino vermögen Leute in diesen Komplex zu locken. Der kommerzielle Teil liegt zurzeit noch immer brach. Weshalb?

**Wanner:** Auch in der Region Baden ist ein Überangebot an kommerziellen Nutzflächen vorhanden. Es ist schwierig, mit kommerziellen Nutzflächen gegen die Konkurrenz auf der Grünen Wiese bestehen zu können. Auf der Grünen Wiese baut ein Investor spezifisch für seine Bedürfnisse. In einem weitgehend bestehenden urbanen Gefüge muss auch der Nutzer für Konzessionen bereit sein und dies ist derzeit nicht der Fall. Aber auch hier gilt, dass der Grundeigentümer über ein besonderes Areal verfügt und daher besondere Anstrengungen tätigen muss.

**Caflisch:** Dies bestärkt einen Eindruck, den ich von Anfang an bei der Planung hatte. Baden Nord ist zu gross für Baden oder umgekehrt die Stadt Baden ist zu klein für mehrere Zentren. Es ist definitiv ein Überangebot an kommerziellen Flächen vorhanden. Dies wäre meines Erachtens bereits Mitte/Ende der 90er-Jahre absehbar gewesen und hätte in die Planung einfließen sollen. Vielleicht hätten die kommerziellen Flächen kleiner dimensioniert werden sollen.

**collage:** Welche Möglichkeiten sehen Sie, den Stadtteil Baden Nord stärker zu beleben?

**Wanner:** Grosse Hoffnung setze ich in das Berufsbildungszentrum. Hier werden in zwei Jahren rund 2000 BerufsschülerInnen zur Schule gehen. Dies wird verschiedene Nutzungen nach sich ziehen sowie auch Möglichkeiten für Verpflegung und allenfalls auch Läden für Jugendliche. Weiter müssen die Wohnungen bald realisiert werden.

Das ABB-Areal in Baden im Januar 2005. Links im Bild das ehemalige Gemeinschaftszentrum. In der Bildmitte anstelle der früheren Industriehallen die Büro- und Forschungsbauten Konnex (Theo Hotz, Zürich) und Power Tower (Diener&Diener Architekten, Basel). Rechts im Bild die intensiv zwischengenutzte ehemalige Merker Waschmaschinenfabrik.



**Freiraum: Eine neue Qualität ist gefordert**

Freiräume in Industriearälen waren ausschliesslich Erschliessungsräume – Freiraumqualität war kein Kriterium. Neue Nutzungen erfordern neue Qualitäten. Sowohl für Wohnungen als auch für Dienstleistungsarbeitsplätze braucht es in unmittelbarer Nähe Frei- und Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Um diese Qualität zu erreichen, ist ein auf das Areal bezogenes Freiraumkonzept unabdingbar. MFO-Park im Zentrum Zürich Nord, Oerlikon (Raderschall Landschaftsarchitekten, Meilen).

## Résumé

# De la «ville interdite» de Baden au quartier de ville

Le site ABB (anciennement BBC), véritable «ville interdite», n'était pas accessible au public. Pourtant, des générations d'ouvriers s'y étaient identifiées, et il constituait un important point de repère dans le paysage urbain de Baden. Le projet de reconversion du site offrait la possibilité d'en faire un lieu porteur d'une nouvelle identité. L'ancien architecte de la Ville Hans Wanner et le politicien local Jürg Caflisch évaluent dans quelle mesure cet objectif a été atteint.

Les principaux points abordés lors de la discussion sont la mixité fonctionnelle et le taux de logements réalisé, l'aménagement de l'espace public et le degré de liberté laissé lors de la planification.

Les deux protagonistes saluent le fait que le site soit aujourd'hui accessible, mais aussi qu'il présente une certaine densité urbaine et la générosité propre à un ancien quartier industriel. Comme le site abrite essentiellement des emplois, il paraît quelque peu désert en soirée. Ses quelques fonctions culturelles (salle communale, cinéma à cinq salles) ne suffisent pas pour animer le quartier. Les deux intervenants critiquent le fait que, malgré un fort besoin dans le domaine, le taux de logements prévu (25% selon les études) ne soit pas atteint. Jürg Caflisch déplore un aménagement de places et de rues insuffisant. Quant à Hans Wanner, il se montre plus optimiste, tant en ce qui concerne l'aménagement urbain que la mixité fonctionnelle; pour lui, le temps joue un rôle essentiel, dans la mesure où le public ne peut s'approprier un quartier que progressivement. Pour la reconversion de ce site, on a recouru au plan directeur de développement. Cet instrument s'est avéré très flexible. Les deux débataires sont d'avis qu'une fois la phase de planification terminée, de grands efforts devront être fournis – en particulier de la part des propriétaires fonciers – pour que la reconversion puisse se concrétiser pas à pas. Tous deux souhaitent que le site ABB puisse accueillir davantage de fonctions différentes (restaurants, habitat), de manière à ce que l'animation du quartier soit assurée.



### Verkehrerschliessung

Industrieareale erforderten grosszügige Erschließungsanlagen für den Transport per Bahn und Strasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr war für die industrielle Nutzung weniger bedeutend. Die neuen Nutzungen erzeugen oft höhere Verkehrsmengen verteilt auf die gesamte Tageszeit. Dies erfordert ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Insbesondere die Erschliessung der Areale mit dem ÖV muss frühzeitig konzipiert und deren Finanzierung gesichert werden. Ausstellungstram für die Verlängerung der Tramlinie in Zürich West

**Caflisch:** Der Wohnnutzung ist höchste Priorität beizumessen. Denn dies würde rund um die Uhr Leben in den Stadtteil bringen. Das Berufsbildungszentrum bringt ganz bestimmt neues Leben nach Baden Nord.

**collage:** Mit der Planung von Baden Nord konnten auch neue öffentliche Stadträume geschaffen werden. Der Trafoplatz wirkt aber oft unbelebt und leer. Selbst an warmen Werktagen finden sich kaum Personen, die hier die Mittagspause verbringen. Was sind in Ihren Augen die Gründe hierfür?

**Wanner:** Auch hier zähle ich auf den Faktor Zeit. Neue Stadträume werden nur langsam in Besitz genommen. So wird es auch beim Trafoplatz sein. Natürlich gibt es vereinzelt Mängel an der Platzgestaltung. Dennoch bietet der Platz eine grosse, flexibel nutzbare Fläche, die sich mit unterschiedlichen Veranstaltungen und Nutzungen bespielen lässt.

In Sachen öffentlichen Räumen möchte ich herausstreichen, dass wir im ganzen Areal keine eigentlichen Straßen gebaut haben. Sämtliche Freiflächen sind ohne Trottoirs ausgebildet und können als Verkehrsfläche resp. Mischfläche genutzt werden. Diese Festlegung war ein Experiment, und ich habe den Eindruck, dass es funktioniert.

Sicher gibt es einzelne Mängel bei den Freiräumen. So sind noch nicht alle Freiräume vollendet. Dies liegt aber auch am vereinbarten Landabtausch zwischen Stadt und Grundeigentümerin. Die weiteren Freiräume werden Schritt für Schritt realisiert.

Etwas missglückt ist die Gestaltung der Bruggerstrasse (Kantonsstrasse, die mitten durch das Areal führt). Sie trennt das Areal in zwei Teile. In einigen Jahren wird sich die Stadtplanung wieder mit der Gestaltung dieser Strasse auseinandersetzen.

**Caflisch:** Die mangelnde Belebung zeigt sich in der Aneignung der Freiräume. Eine Belebung des Areals ist primär über den Wohnanteil zu erreichen.

**collage:** Die Stadt Baden hat für die Planung von Baden Nord den Entwicklungsrichtplan (ERP) angewendet. Worin sehen Sie die Vorteile dieses Planungsinstrumentes. Zeigten sich Mängel bei diesem Planungsinstrument?

**Wanner:** Die Planung auf einer Industriebrache ist eine Planung mit unzähligen Unbekannten. Der ERP bot genügend Flexibilität um (Markt-)Veränderungen aufzunehmen. In diesem Sinne hat sich das Planungsinstrument sehr bewährt. Vielleicht wurden im ERP zu viele zusätzliche Flexibilitäten eingebaut (Nutzungstausch zwischen Arealelementen). So wurden einzelne Nutzungen rasch realisiert, andere dagegen zurückgestellt.

**Caflisch:** Der ERP ist sicher ein taugliches und flexibles Instrument. Aber genau diese Flexibilität ist auch schwierig zu fassen. Ein Planungsinstrument ist immer etwas Statisches und zeigt nie auf, wann was realisiert werden kann oder muss. Auch die

Zonenbezeichnung im Zonenplan (Zentrumszone Baden Nord) lässt eigentlich alle Nutzungen zu. Alles ist offen. Neben dem Planungsinstrument hätte es noch griffigere Mittel gebraucht, damit die einzelnen Akteure auf dem Areal vermehrt in die Pflicht genommen würden. Die Erfahrung zeigte auch, dass die Grundeigentümerin primär die Ressourcen (Gewerbenutzungen) herauspickte und insbesondere das Wohnen noch immer vernachlässigt.

**collage:** Der künftige Nutzungsmix in einem neu zu strukturierenden Stadtteil ist immer der grosse unbekannte Faktor. Wie wurde im Planungsinstrument mit diesem Fragezeichen umgegangen und hat sich diese Methode bewährt?

**Wanner:** Ein Nutzungsmix wurde angestrebt: Von der Monofunktionalität zum durchmischten Stadtteil. Zudem galt es zu akzeptieren und das war für die Stadt Baden sehr erfreulich und entscheidend: ABB hält am Standort Baden fest. Somit war klar, dass ein grosser Teil an Arbeitsplätzen im Industrie- und im Dienstleistungssektor bleiben. Die kommerziellen und kulturellen Nutzungen wie auch das Wohnen sollten der Belebung dienen. Der Nutzungsmix ist im ERP festgehalten und so beschlossen. Dies erachte ich als sehr zentral, denn dadurch wurde der Nutzungsmix nicht bei jedem Projekt erneut diskutiert.

**collage:** Das ABB-Areal Baden Nord hat mit 23 ha eine beträchtliche Grösse. Worin liegt der Beitrag der Entwicklung dieses Stadtteils für die ganze Stadt Baden?

**Caflisch:** Der Beitrag von Baden Nord für die ganze Stadt Baden ist für mich noch zu wenig ersichtlich. Im Moment nehme ich dieses Areal primär als Arbeitsplatzgebiet wahr.

**Wanner:** Ich sehe zwei wesentliche Beiträge von Baden Nord an die gesamte Stadt Baden: Die Durchmischung und das Weiterbauen an der bestehenden Stadt. Leider ist auch in der Region Baden eine Tendenz zur Nutzungstrennung vorhanden. Gewerbebetriebe ziehen aus der Stadt aus und Grossverteiler erstellen Fachmärkte am Stadtrand. Baden Nord ist ein Bekenntnis zur durchmischten Stadt. Auf diesem Areal gibt es noch immer Industriebetriebe, es gibt Dienstleistungsarbeitsplätze, kulturelle Betriebe, bald ein Berufsbildungszentrum und in ein paar Jahren auch Wohnungen und dies alles nebeneinander und Mitten in der Stadt. Zudem ist Baden Nord keine «Tabula Rasa-Planung». Einiges konnte erhalten werden, Anderes wurde hinzugefügt und dies erzeugt eine Mischung, welche die industrielle Vergangenheit von Baden Nord heute noch erlebbar macht. Darin sehe ich auch die Stärke des Beitrages im Studienauftrag von Diener & Diener Architekten, der die Grundlage für den ERP lieferte.

**collage:** Stellen Sie sich vor, Sie gehen in 10-15 Jahren wieder zu Fuß durch Baden Nord. Was hoffen Sie auf Ihrem Spaziergang anzutreffen?



### Langsamverkehr: Grenzen überwinden

Industriearale verfügen über keine Verkehrsnetze für den Langsamverkehr. Die Erschliessung war über Jahrzehnte auf den Güterverkehr per LKW oder Bahn ausgerichtet. Zudem grenzen Mauern und Zäune die Areale ab. Damit eine gute Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und eine gute Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr erreicht werden kann, bedarf es entsprechender Konzepte.

Neue Fusswegführung im Zentrum Zürich Nord, Oerlikon

**Wanner:** Ich wünsche mir, den durchmischten Stadtteil Baden Nord anzutreffen, wie er planerisch vorgesehen ist.

**Caflisch:** Ich wünsche mir, dass das Areal die geplante Durchmischung erreicht: Arbeiten, Wohnen, Bildung und Kultur an einem Ort. Ich würde es zudem sehr begrüssen, wenn sich in Baden Nord eine nicht alltägliche Nutzung etablieren könnte z.B. ein Spitzenrestaurant in industrieller Umgebung oder ein tolles Konzertlokal.

**collage:** Besten Dank für das Interview. ■



### Infrastruktur frühzeitig erstellen

Neue Nutzungen erfordern neue Infrastrukturen. Sowohl für Wohnungen als auch für Dienstleistungsarbeitsplätze braucht es Läden. Zudem brauchen neu zuziehende Familien Tagesstätten, Kindergärten und Schulen. Oftmals wird diese Infrastruktur wesentlich später eingerichtet, als die Wohn- und Arbeitsnutzungen. Die gleichzeitige Realisierung der Infrastrukturanlagen ist ein entscheidender Standortvorteil und verbessert die Lebensqualität.

Puls 5 als neuer «Quartierladen» in Zürich West.