

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 95 (2000)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Von der verlorenen zur blauen Stadt : Entwicklungskonzept für das Bäderquartier in Baden/Ennetbaden  
**Autor:** Badilatti, Marco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175899>

### **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:** 01.05.2026

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

Baden: Concept de développement du quartier thermal

## Du quartier négligé à la «ville bleue»

par Marco Badilatti, journaliste, Zumikon (résumé)

Jusqu'en 1970, Baden, grâce à ses sources thermales, a attiré des visiteurs du monde entier. Depuis, la ville concurrencée par d'autres stations thermales a perdu de son importance et même de son attrait en raison de l'augmentation du trafic de transit à Ennetbaden. Un plan d'aménagement d'ensemble est proposé pour remettre en valeur le quartier des bains. Il doit tenir compte à la fois du site historique et de la Limmat avec sa végétation riveraine, ses parcs et promenades et ses sentiers. L'idée est de parvenir à une harmonie de tous ces éléments qui seront reliés en réseau.

Les eaux, déjà connus des Romains, jaillissent à une température de 47°. Elles ont fait la réputation de Baden. La ville ancienne qui a accueilli pendant 300 ans des réunions importantes de la Diète fédérale s'est construite à partir du XIIIe siècle sur un éperon qui domine la Limmat. Au XIXe siècle, Baden s'est étendue vers le nord pour devenir un centre industriel très connu pour ses fabrications de machines (Brown Boveri). Ce fut le terminus de la première ligne ferroviaire de Suisse reliant Zurich à Baden. Ennetbaden, sur la rive opposée, s'est tranquillement développée au pied du vignoble ensoleillé du Geissberg.

### Un problème délicat

Baden connu son apogée en 1815. Elle était considérée comme la station thermale la plus moderne de Suisse avec ses nouveaux hôtels (Limmathof, Schiff et Freihof) ainsi que ses promenades et parcs agréables à parcourir à pied. De nouveaux hôtels (Verenahof et Blume) ainsi que le Kursaal avec son parc et son théâtre furent construits en 1845 tandis que les thermes actuels ont été réalisés en 1964. 19 sources chaudes sulfureuses chlorurées sodiques sont réparties dans les divers établissements thermaux spécialisés dans le traitement des rhumatismes articulaires et des affections des troubles circulatoires.

Inscrit à l'inventaire ISOS, le quartier des bains d'origine médiévale recèle un potentiel considérable de développement, entravé à l'heure actuelle par les nuisances du trafic de transit qui le traverse à raison de 9000 à 10000 véhicules par jour. Ce problème devrait être partiellement résolu en 2002, lorsqu'un nouveau pont sur la rivière aura été construit, permettant d'interdire la circulation motorisée sur le Schiefe Brücke. A long terme, un projet de tunnel devrait soulager entièrement ce quartier. De plus, la rénovation du quartier des bains de chaque côté de la Limmat pose un problème délicat: il s'agit à la fois de maîtriser les questions de conservation des établissements thermaux historiques et de prendre en compte les exigences économiques des hôteliers. Enfin, il importe de dépoussiérer les lois et règlements de construction datant de 1844.

### Aménagement intercommunal

Plutôt que de se faire concurrence, les communes de Baden et Ennetbaden ont compris qu'elles devaient réaliser ensemble un concept d'aménagement. Le périmètre de la planification qui fixera les conditions générales du développement thermal de ces deux communes englobera non seulement les quartiers proches du casino thermal et des thermes, les parcs et pro-



*Le Verenahof et l'hôtel Blume ont été réalisés au milieu du XIXe siècle (photo Stähli).*

*Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden der «Verenahof» und das Hotel Blume. (Bild Stähli)*

menades, mais aussi les quartiers qui s'élèvent au-dessus d'Ennetbaden. Dans le courant de cette année, les résultats des premières études seront présentés aux autorités, aux propriétaires et à la population et des débats seront organisés. Ces perspectives nouvelles ont donné un formidable élan aux particuliers et aux investisseurs qui se sont lancés dans des projets de rénovation répondant aux impératifs économiques d'aujourd'hui.

Le concept d'aménagement doit apporter non seulement des solutions aux problèmes d'urbanisme et d'architecture, mais aussi revaloriser les espaces publics ainsi que les promenades sur les berges restées naturelles de la Limmat. Des liaisons piétonnes seront établies entre les différents parcs tandis que de nouveaux espaces de verdure seront créés en respectant le contraste entre la végétation du flanc sud, planté de vignes, et du flanc nord, boisé. Afin de montrer leur dynamisme, Baden et Ennetbaden se sont dotées d'une nouvelle image de marque: on parlera désormais de la ville bleue, le bleu des eaux, des sources, de la vitalité et de la santé.

# Von der verlorenen zur blauen Stadt

von Marco Badilatti, Publizist, Zumikon

Bis 1970 war Baden dank seiner Thermalquellen bei Gästen von nah und fern sehr beliebt. Seither hat die Stadt wegen der Konkurrenz durch andere Bäder als Kurort an Bedeutung verloren und wegen des steigenden Durchgangsverkehrs in Ennetbaden auch viel von seiner Attraktivität eingebüsst. Mit einer grossangelegten Planung wird deshalb versucht, das Bäderquartier wieder aufzuwerten. Neben der historischen Bausubstanz eine wichtige Rolle spielen dabei die Limmat mit ihrer Ufervegetation, die Parkanlagen und Fusswege. Diese möchte man zu einem zusammenhängenden Netz verweben.

Badens Thermalquellen gelten als die mineralreichsten der Schweiz. Sie schiessen hier aus Tiefen von bis zu 3000 Metern und mit einer Temperatur von 47 Grad an die Erdoberfläche, ohne dass das Wasser dazu gepumpt werden muss. Schon die Römer, die dem Wasser für die Gesundheit des Menschen grosse Bedeutung beimassen, entdeckten die Quellen, als sie mit ihren Heeren nordwärts zogen. So errichteten sie am Flussknie der Limmat eine erste Siedlung mit Badeanlagen, die später mehrmals erweitert wurde. Oberhalb entstand ab dem 13. Jahrhundert unter österreichischer Herrschaft die heutige Altstadt, die bald Geschichte machen sollte. Denn in deren Stadthaus fanden während gut 300 Jahren wichtige Tagssatzungen der alten Eidgenossenschaft statt. Mit der Industrialisierung bildete sich dann ab dem 19. Jahrhundert nördlich der Altstadt ein dritter markanter Stadtteil mit Fabriken (Brown Boveri), Wohnquartieren und dem Bahnhof als Endstation der ältesten Eisenbahnlinie der Schweiz, die von Zürich nach Baden führte. Parallel dazu dehnte sich auf der gegenüberliegenden Seite Ennetbaden am Fuss des Geissberges mit seinen sonnigen Rebhängen aus.

## Gesundheit als Geschäft

Nach dem Niedergang der Römer wurde es vorübergehend ruhiger um den alten Badeort. Aber bereits Mitte des 14. Jahrhunderts zählte man beid-

seits des Flussufers wieder mehrere Gasthöfe, die teils mit eigenen Badeanlagen ausgestattet waren. Daneben tummelten sich die Leute beim heutigen Kurplatz in einem Freibad und im Verrenbad. Seine Hochblüte erlebte Baden ab 1815, als es sich zum modernsten Badeort der Schweiz mauser-

te. Während dieser Zeit errichtete man nebst neuen Hotels (Limmathof, Schiff und Freihof) auch eine Trinkhalle, ein Armenbad, die Limmatpromenade, Gartenanlagen und in Ennetbaden die Uferstrasse. Denn nach dem Baden pflegten die Gäste ausgiebig zu tafeln, sich zu vergnügen und in

*Das Bäderquartier von Baden (oben) und Ennetbaden (unten) zur Zeit seiner Hochblüte nach einer Plandarstellung von F. Leemann um 1844/45.*

*Le quartier des Bains de Baden (en haut) et Ennetbaden (en bas) à son apogée, d'après un plan de F. Leemann vers 1844/45.*



Parks und auf Spazierwegen ihre neueste Garderobe vorzuzeigen. Ein weiterer Entwicklungsschub folgte um 1845, als unter anderen die Hotels Verenhof und Blume sowie der Kursaal mit seinem Park und Theater entstanden. Ihnen folgten vor dem Ersten Weltkrieg auf dem rechten Limmatufer weitere Hotels, und 1964 wurde das heutige Thermalbad gebaut. Mussten sich die Römer noch mit drei Quellen begnügen, sind mittlerweile deren 19 erschlossen. Ihr schwefelhaltiges Wasser fliesst in ein Netz von Gesundheits- und Finesseinrichtungen, die bei Rheuma-, Stoffwechsel- und Kreislaufbeschwerden aufgesucht werden.

### Verkehrs-, Altbau- und Wasserprobleme

Das Bäderquartier verfügt über eine mittelalterliche Stadtstruktur von hohem kunsthistorischem Wert, ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt und birgt auch ein beträchtliches Entwicklungspotential. Für Letzteres müssen jedoch zunächst verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein, allen voran die Kern- und Bäderumfahrung in Ennetbaden. Heute ist die Durchgangsbachse des Bäderquartiers stark verkehrsbelastet, denn täglich rollen zwischen 9000–10'000 Fahrzeuge über die Schiefe Brücke. Diese soll aber im Jahre 2002 für den motorisierten Individualverkehr geschlossen und durch den zur Zeit im Bau befindlichen Limmatübergang Obersiggenthal-Baden ersetzt werden. Die Behörden versprechen sich davon eine Verkehrsentlastung des Bäderquartiers um rund 30 Prozent. Längerfristig soll dieses jedoch durch einen neuen Tunnel gänzlich vom Durchgangsverkehr befreit werden.

Keine geringere Knacknuss stellt die historische Bausubstanz dar, denn zahlreiche Gebäude im Bäderquartier beidseits der Limmat sollten saniert werden, wobei denkmalpflegerische Auflagen und betriebliche Anforderungen der Hotels aufeinander abgestimmt werden müssen. Als dritten Problembereich gilt es, die auf Gesetzen von 1844 beruhende Thermalwassernutzung zeitgemäss zu regeln, indem einerseits die Quellen in Wasserbezugsrechte umgewandelt und andererseits die Quellen gesichert und ihre Infrastruktureinrichtungen erneuert werden.



Das einstige Badhotel «Limmathof» wird zurzeit umgebaut und soll in Zukunft Wohnungen, Gesundheitseinrichtungen und ein Restaurant bergen. (Bild Stähli)  
L'hôtel thermal «Limmathof» est en cours de rénovation. Il accueillera des logements, des installations de remise en forme et un restaurant (photo Stähli).

In der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden ist das Bäderquartier als Bäderzone definiert. Zugelassen sind Bauten und Nutzungen, die der Erhaltung und Förderung des Kurbetriebes dienen, ebenso Wohnungen und kleingewerbliche Betriebe, sofern sie nicht stören und der Gesamtcharakter der Bäderzone erhalten bleibt. Ähnliche Bestimmungen enthält die Bau- und Nutzungsordnung der Nachbargemeinde Ennetbaden, die jedoch zur Zeit revidiert wird.

### Gemeindeübergreifendes Konzept

Haben die beiden Gemeinden zunächst unabhängig voneinander während Jahren über eigenen Studien für das Bäderquartier gebrütet, ist in jüngerer Zeit die Einsicht herangereift,

dass die Probleme gemeinsam angepackt werden müssen. So wurde beschlossen, ein gemeindeübergreifendes und gesamtheitliches Entwicklungskonzept für das Bäderquartier zu erarbeiten, wozu 1999 mehrere Studienaufträge an interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams vergeben wurden. Diese sollen wirtschaftliche Lösungen zur Weiterentwicklung des Quartiers in Bezug auf Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Freiräume unter Einbezug der Landschaft und des Flussraumes aufzeigen und dazu dienen, verbindliche Rahmenbedingungen für die Quartierentwicklung festzulegen. Mit dem Entwicklungskonzept wird angestrebt, das Bäderquartier zu erhalten, aufzuwerten und weiterzuentwickeln, das Thermalwasser besser und zeitgemäss zu nutzen, das Zen-

In die Erneuerung des Bäderquartiers einbezogen wird auch das 1964 erbaute Thermalbad. (Bild Stähli)

L'établissement thermal construit en 1964 est inclus dans le périmètre de la rénovation du quartier des Bains (photo Stähli).



trum von Ennetbaden aufzuwerten und das Bäderquartier an das städtische Umfeld Badens anzubinden. Der Planungssperimeter umfasst auf Badener Seite die obere Ebene mit dem Kurpark, begrenzt durch Park- und Haselstrasse, und die untere Ebene mit dem Bäderquartier im Limmatknie. In Ennetbaden gehören die Kern- und Bäderzone sowie die angrenzenden Quartierteile bis Oberdorf, Grendel, Bachtal, Hertenstein- und Goldwandstrasse dazu. Ebenfalls in den Perimeter einbezogen ist der Limmataum von der Limmatau bis zum Oedelrin-Areal. Die Studien werden in einem offenen Planungsverfahren erarbeitet und deren Ergebnisse sollen im Laufe dieses Jahres den Behörden, der Bevölkerung und den Grundeigentümern zur Diskussion gestellt werden.

Aktiv geworden sind neben den Behörden auch die privaten Eigentümer und Investoren. So plant die Verenhof AG im Bereich «Verenhof/Ochsen/Bären» ein neues Hotel; zudem will sie das Thermalbad modernisieren und erweitern sowie eine Tiefgarage erstellen. Den Besitzern des Hotels Schweizerhof wurde bereits vor zwei Jahren bewilligt, die Hotelzimmer in den Obergeschossen in Wohnungen umzubauen, während im Erd- und Untergeschoss die Bädernutzung erhalten bleiben soll. 50 Prozent der Bruttogeschossfläche des Limmathofs sollen fortan ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden, indem hier grosszügige Wohnungen eingebaut werden. Im Erdgeschoss sind Nutzungen aus den Bereichen Wellness, Fitness und Medizin, im Untergeschoss ein öffentliches Bad und im denkmalgeschützten Saal im Obergeschoss ein Restaurant vorgesehen. Und die Stadtcasino AG schliesslich möchte im Kurparkareal den Casino-Betrieb ausbauen und den Stadtsaal auslagern.

## Landschaft erlebbar machen

Nun geht es aber beim Entwicklungskonzept Bäderquartier Baden/Ennetbaden nicht nur um städtebauliche und architektonische Fragen, sondern ebenso um die Nutzung und Gestaltung des gesamten Aussenraumes, also um Natur, Landschaft und öffentliche Freiräume. Im Mittelpunkt steht dabei die Limmat, die im Bereich des Bäderquartiers noch frei dahinfliesst und zusammen mit den Ausläufern der Ju-

rakette (Geissberg und Lägern) eine Landschaft von hoher Qualität bildet, die aber wegen der Verkehrsanlagen und den unmittelbar ans Wasser grenzenden Häusern als solche kaum wahrzunehmen ist. Mit dem Entwicklungskonzept möchte man dies ändern, indem der Fluss und sein Uferbereich als Natur- und Erholungsraum aufgewertet werden sollen. Sinn gemäss ist vorgesehen, die unterschiedlichen Expositionen beidseits der Limmat mit den entsprechenden Vegetationsunterschieden (südlich warmer Rebhang, nördlich Wald mit Uferbestockung) sowie die bestehenden und allenfalls noch zu errichtenden Parkanlagen miteinander zu verbinden. In eine ähnliche Richtung zielt die Konzeptvorgabe, das Bäderquartier an das städtische Umfeld anzuknüpfen. Zu diesem Zweck möchte man einerseits die Fussgängerbeziehungen verbessern und ergänzen, und zwar sowohl zwischen den beiden Limmatseiten als auch längs ihrer Ufer sowie vom Bahnhof über den Kurpark zu den Bädern, von der Limmatpromenade zum Theaterplatz und Bahnhof und vom Zentrum ins Wohngebiet Ennetbaden. Zudem gilt es, die künftige Funktion und Gestaltung der durch die Sperrung der Schiefen Brücke und des künftigen Umfahrungstunnels verkehrs-

beruhigten Strassen zwischen den beiden Gemeinden und ihrem gemeinsamem Bäderquartier neu zu definieren.

## Visionen einer «idealen» Stadt

Um das Entwicklungskonzept kommunikationsfähig zu machen, ist ein neuer Begriff ausgetüftelt worden: die blaue Stadt. Sie markiert Innovationsfreude, führt aber auch zurück zu den Ursprüngen Badens, zu seinen Bädern, zu seinen Quellen, zum Wasser. Und sie beruht auf der Vision, die «verlorene Stadt» (Bäderquartier) zurückzugewinnen, in ihr verschiedene Welten zu entwickeln und so gemeinsam eine «ideale» Stadt entstehen zu lassen. Von Wasser-, Regenerations-, Gensungs-, Alternativ- und LifeStyle-Welten ist da die Rede. Das Weltenkonzept erstrebt eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung von Angeboten in den Bereichen Gesundheit, Beherbergung, Wohnen und Quartierzentrumsfunktionen und will ein breitgefächertes Publikum ansprechen. Neben dem Leistungsangebot misst es der Gestaltung des öffentlichen Raumes eine zentrale Bedeutung zu und beinhaltet den Zusammenschluss von Baden und Ennetbaden zu einer Bäderquartier-Union. Eine Herausforderung für die ganze Bevölkerung!

