

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 7 (1994)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Neues vom gelenkten Blindflug : das ABB-Areal in Baden nimmt Form an  
**Autor:** Loderer, Benedikt  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-120044>

### **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:** 14.01.2026

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



# Neues vom gelenkten Blindflug

**Im November diskutierte das Stadtparlament von Baden den Entwicklungsrichtplan für das ABB-Areal. Mit diesem ersten Schritt wird die Richtung des Wegs weitgehend bestimmt. Im Hintergrund droht die Städtekonkurrenz.**

Ein neues Wort im schweizerischen Wörterbuch: Städtekonkurrenz. Wer wird es schaffen? Wer von allen attraktiven Standorten zieht die Entwicklung auf sich? Dem, der zuerst kommt, scheinen die Grundeigentümer zu glauben. In Zürich steht bereits der Technopark, er steht aber auch halb leer. In Winterthur wartet das Sulzer-Areal (HP 11/92), in Oerlikon jenes von Bührle und ABB (HP 11/94) nebst dem Oberhauserried auf Investoren. HB-Südwest sucht erst mal einen neuen Namen. Kurz: Vorläufig sind alle am Vorbereiten und kaum jemand am Bauen.

## Wirtschaftliche Ökostadt

Vorbereiten heisst, das Terrain neu vermessen. Vor allem gefordert sind Überlegungen zum Baurecht. Überall gehen intensive Auseinandersetzungen zwischen den Grundeigentümern und den Baubehörden voraus. Die Grundfrage lautet: Welche Art Stadt wollen wir? Die wirtschaftliche Ökostadt. Ein Grundsatz, der aber schrittweise konkretisiert werden muss. Als erstes heisst das, die Vorstellung eines zeitgemässen Grossprojektes muss in ein juristisch wasserdichtes Gefäss abgefüllt werden. Für das Areal der ABB in Baden (u.a. HP 4/93, 6-7/93) hat dieser erste Schritt bereits einen Namen bekommen: Entwicklungsrichtplan (ERP). Er ist zwar nur eine Etappe auf dem langen Weg, aber er gibt die Richtung an. «Eine für den Stadtrat bindende Grundlage beim Erlass der grundeigentümerverbindlichen Sondernutzungspläne», schreibt die Stadtregierung.

## Städtebau

Das überarbeitete Projekt von Diener & Diener, Ergebnis eines Wettbewerbs, bildet die Grundlage. «Die neuen, nichtindustriellen Nutzungen sollen in grossen Hofbauten bzw. Blockrandbauten zusammengefasst werden, um die stadträumliche Prägung des industriellen Quartiers fortzuführen und zu erweitern.» Die Planung geht davon aus, dass viele der heutigen Bauten noch einige Zeit von der Industrie benötigt werden und man so nicht weiss, welche Gebäude wann und in welcher Reihenfolge ersetzt werden. «Eine gesamthafte Realisierung von Teilgebieten ist nicht erforderlich.» Oder anders herum: Die Planung kann ihren Ablauf nicht voraussagen. Es werden Regeln aufgestellt, die den Blindflug lenken sollen.

## Freiräume

Neben den öffentlichen Erschliessungen sind zehn Prozent der gesamten Arealfläche als Freiflächen auszuweisen und gehen, von Altlasten befreit, in den Besitz der Stadt Baden über. «Die öffentlichen Freiflächen sind überwiegend Grünanlagen». Und: «Während die öffentlichen Räume zwischen den Blockbauten ein Kontinuum bilden, haben die Höfe in der Regel eine geschlossene Form. Als Wohnhöfe sind sie bepflanzt und begrünt.» Zur Verringerung der Luftbelastung sollen der Verkehr plafoniert, die Parkplatzzahl beschränkt (2900) und der öffentliche Verkehr ausgebaut werden.

## Nutzung

Das neue Baden hat städtische Dichte. Die maximale Ausnutzung liegt bei 1,8, was eine Bruttogeschossfläche von 376 000 m<sup>2</sup> erlaubt. Davon ist mindestens ein Viertel für Wohnungen vorgesehen. Die rund 100 000 m<sup>2</sup>, die langfristig für die Industrie noch gebraucht werden, müssen in der

Rechnung mitberücksichtigt werden. Damit erhöht sich der Wohnanteil in den Neubauten auf rund 33 Prozent. Die Wohnungen können innerhalb festgelegter Toleranzgrenzen ( $\pm 15$  Prozent) auf einzelne Teilgebiete des Areals übertragen werden. Ein Mindestanteil muss eingehalten werden. Nutzungen im öffentlichen Interesse (Läden, Restaurants) und öffentliche Nutzungen (Schulen) sind vorgesehen und im Entwicklungsrichtplan festgelegt.

## Verkehr und Versorgung

Das Rückgrat der Erschliessung bildet die Bruggerstrasse, die das Areal durchquert. Sie ist Thema eines Wettbewerbs gewesen und nach längerem Tauziehen in einer abgespeckten Variante mit dem Entwicklungsrichtplan dem Stadtparlament vorgelegt worden. Auch im Innern des Areals gilt das Prinzip Mischverkehr, wobei die Fahrten auf ein Minimum reduziert werden sollen. Das heisst: Die Parkplätze liegen nahe am Rückgrat.

## Baden an der Spitze?

Zurück zur Städtekonkurrenz. Drei Areale stehen im Vordergrund: Sulzer in Winterthur, Bührle und ABB in Oerlikon und ABB in Baden. In Baden wird sicher zuerst gebaut werden. Denn der Mieter für das entstehende Dienstleistungsgebäude von Theo Hotz ist gefunden: Die ABB. Nur wer Nutzer hat, kann bauen. Das bedeutet, dass nicht die Grundeigentümer, die Investoren, die Behörden oder die Planer das Tempo bestimmen, sondern die Nachfrage. Ob da nicht einige zu sehr pressieren? Interessant ist festzustellen, wie sehr sich die Planungen für die einzelnen Gebiete gleichen. Überall will man verhältnismässig grosse Gebäude. Die Industriestadt wird nicht neu erfunden, sie wird mit neuen Nutzungen fortgesetzt.

Benedikt Loderer

*Eine mögliche Spur des gelenkten Blindflugs: die Entwicklung des ABB-Areals in Baden entsprechend dem Entwicklungsrichtplan*