

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 20 (2007)
Heft: [4]: Baden : kleine Stadt auf grosser Fahrt

Artikel: Immobilien : die kleine Grossstadt
Autor: Müller, Bettina / Wüest & Partner
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123214>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

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

Die kleine Grossstadt

Text: Bettina Müller, Wüest & Partner

Baden ist eine typische Schweizer Kleinstadt mit internationaler Geschichte. Trotz der Nähe zu Zürich konnte sie ihre Eigenständigkeit bewahren. Die Stadt ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort geblieben – mit einer Bevölkerung, die städtischer ist, als die Grösse es erwarten lässt.

Das Bundesamt für Statistik zählt Baden zu den 22 Mittelzentren der Schweiz. Mit 17 000 Einwohnern gehört die Stadt neben Locarno, Solothurn, Aarau, Olten, Vevey, Bellinzona und Wil (SG) zu den kleinen der Liga. In den letzten zwanzig Jahren ist Badens Einwohnerzahl zwar überdurchschnittlich gewachsen, jedoch verlief die Entwicklung seit 1996 langsamer als in der Schweiz und im Kanton Aargau. Die jüngste Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass Baden als attraktiver Wohnort wahrgenommen wird. Die Stadt hat auch viel zu bieten: Die kulturellen Einrichtungen, die verschiedenen Institutionen für Aus- und Weiterbildung, die Fussgängerzone mit einem vielfältigen Laden- und Gastronomieangebot und die Nähe zur Natur sind nur einige Beispiele des grossen Angebots auf kleinem Raum. Baden ist eine kleine Grossstadt.

Baden: Arbeits- oder Wohnort?

Die gute Erreichbarkeit und die Niederlassungen verschiedener Konzerne machen Baden schon lange zu einem Arbeitsort. Der Wandel der Industrie hat seine Spuren hinterlassen, doch sie sind weniger deutlich, als man denkt. Kamen 1985 auf einen Einwohner knapp 1,6 Beschäftigte, lag diese Zahl 2005 mit 1,3 leicht tiefer. Dies jedoch nicht, weil es weniger Arbeitsplätze gibt, sondern weil in dieser Zeit die Bevölkerung gewachsen ist. Zwar ging die Anzahl der Beschäftigten Mitte der Neunzigerjahre tatsächlich zurück, doch sie stieg bis 2005 sogar leicht über die

Zahl von 1985 an. Ein leicht höheres Arbeitsplatzangebot pro Einwohner hat Aarau, einerseits weil es dort heute mehr Arbeitsplätze gibt (Verwaltungszentrum), andererseits weil die Einwohnerzahl gesunken ist. In Zürich hat die Anzahl der Arbeitsplätze pro Einwohner in den letzten zwanzig Jahren bei rund 0,9 stagniert.

Noch 1985 gab es in Baden auf einen Arbeitsplatz im Industriesektor einen Arbeitsplatz im Dienstleistungssektor. Heute liegt der Schwerpunkt mit rund zwei Dritteln im Dienstleistungssektor, was den Strukturwandel der einstigen Industriestadt widerspiegelt. Die Zahl jener, die in Baden sowohl wohnen als auch arbeiten, ist zwischen 1980 und 2000 von einem Viertel auf ein Fünftel gesunken. Heute pendeln also mehr Arbeitnehmer nach Baden, ein beachtlicher Anteil aus dem nahen Süddeutschland.

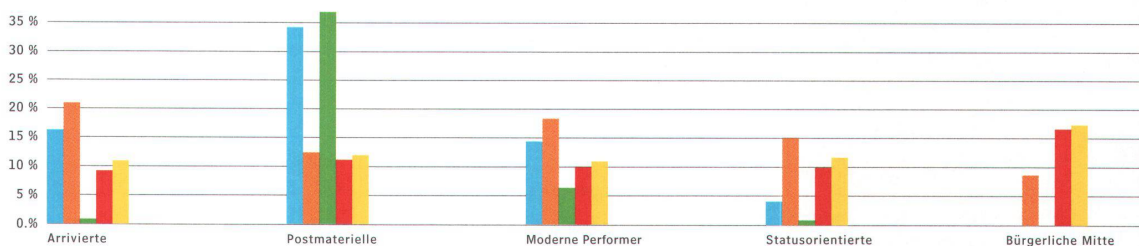
Der Anteil der Ausländer, die in Baden wohnen, ist seit Anfang der Neunzigerjahre im Gegensatz zum gesamtschweizerischen Trend praktisch stabil bei 25 Prozent. Dies sind etwas mehr als in der gesamten Schweiz (21 Prozent), aber weniger als etwa in Zürich (30 Prozent). Besonders attraktiv scheint Baden für die 25- bis 34-jährigen Jobeinsteiger zu sein – und dies seit Jahrzehnten: Sie machen seit 1970 rund ein Fünftel der Bevölkerung aus. Allerdings nahm im gleichen Zeitraum auch der Anteil der Personen im Pensionsalter zu, jener der Kinder und Jugendlichen ab; hier läuft Baden im Gleichschritt mit der Schweiz. Rund drei Viertel der Badener Haushalte bestehen aus ein bis zwei Personen, was die städtische Bevölkerung Badens widerspiegelt. Aber die Haushalte sind nicht nur klein, sie sind auch einkommensstark: 16 Prozent gehören zum Kader und oberen Management, deutlich mehr als der Schweizer Schnitt von 10 Prozent.

Die Verteilung der Lebensstilgruppen (Grafik 1) zeigt einen starken Anteil am jugendlichen Milieu der «Experimentallisten». Diese sind meist unter 30 Jahre alt, teilweise noch in Ausbildung, leben im Haushalt der Eltern oder in kleinen Mietwohnungen und geniessen das improvisierte Chaos. Sie können als die neuen «Bohemiens» der Schweiz bezeichnet werden, die experimentierfreudig, neugierig und weltoffen sind. In Baden noch stärker vertreten sind jedoch die «Postmateriellen», 30- bis 60-Jährige mit einem breiten kulturellen Interesse und einer toleranten, kosmopolitischen Grundhaltung – anders gesagt die sozial aufgeschlossene ehemalige 68er-Generation. Die Milieus der Unterschicht fehlen in Baden praktisch ganz, sie sind dafür in der Region Baden leicht stärker vertreten.

Die Stadt ist ein beliebter Bauplatz

Zwei Drittel des rund 1300 Hektar grossen, topografisch belebten Stadtgebietes von Baden sind Äcker, Wiesen und vor allem Waldflächen. Vom entsprechend knappen Bauland sind bereits 95 Prozent überbaut. Zwischen 1995 und 2005 waren die Neubauinvestitionen (Hochbau) mit

1 Verteilung der Lebensmilieus im Vergleich (in %) Quelle: Mosaic Milieus, Microm 2007, Erhebungsstand 2005



rund 4100 Franken pro Jahr und Kopf praktisch doppelt so hoch wie in Zürich und rund 70 Prozent höher als in der gesamten Schweiz (Grafik 2). Rund die Hälfte davon fiel auf die Wohnnutzung. Es scheint, die Investoren hätten die Qualitäten von Baden als Arbeits- und Wohnort erkannt. In Baden wurden in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 77 neue Wohnungen pro Jahr erstellt. Das sind 0,9 Prozent des Bestandes, was auf dem Niveau der gesamtschweizerischen Bautätigkeit liegt und praktisch doppelt so hoch ist wie in Aarau und Zürich.

Der Wohnungsbestand Badens ist relativ jung. Etwa die Hälfte der Wohnungen wurde nach 1970 erstellt. In Aarau macht diese Bauperiode nur ein Drittel, in Zürich sogar nur ein Fünftel aus. Baden war also auch schon zu früheren Zeiten ein beliebter Bauplatz. Und die rege Wohnbautätigkeit wird sogar noch ansteigen, denn in den vergangenen zwei Jahren wurde der Bau von über 400 Wohnungen bewilligt. Diese werden innerhalb der nächsten 18 Monate auf den Markt kommen und entsprechen einem Mehrfachen der bisherigen Jahresproduktion. Nachdem die Aussenquartiere Dättwil und Rütihof weitgehend überbaut sind, liegen die Projekte vermehrt an zentraleren Lagen. Sie tragen damit der grösseren Nachfrage nach Wohnraum in der Badener Kernstadt Rechnung.

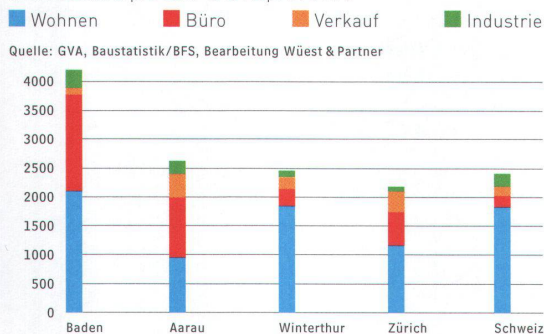
Die Karte der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Grafik 3) zeigt, dass im Kanton Aargau das Preisniveau Richtung Zürich und Richtung Basel höher liegt als in den übrigen Gebieten. In Baden kostet der Quadratmeter Eigentumswohnung im mittleren Preissegment 4140 Franken, etwas weniger als der Schweizer Durchschnitt von 4300 Franken. Bei den Einfamilienhäusern, den Mietwohnungen und den Geschäftsflächen liegen die Preise in Baden jedoch über dem Schweizer Durchschnitt. Dennoch kann man sagen, dass man in Baden verhältnismässig günstigen Wohnraum bekommt.

Gezielte Anstrengungen zahlen sich aus

Die rege Wohnbautätigkeit hinterlässt ihre Spuren: Die Bevölkerung in Baden nimmt wieder zu, aber auch der Leerwohnungsbestand ist leicht angestiegen. Mitte 2006 standen in Baden 0,9 Prozent der Wohnungen (meist mit vier und fünf Zimmern) leer, etwas weniger als der schweizerische Referenzwert von 1,1 Prozent. Angesichts der vielen bereits bewilligten Wohnungen wird es für die Investoren in Baden immer wichtiger, mit ihren neuen Wohnungen ein konkretes Zielpublikum anzusprechen. Für die in Baden dominierenden eher städtischen Lebensmilieus der «Postmateriellen» und der «Experimentalisten» muss ein breit diversifiziertes Wohnungsangebot vorhanden sein. Diese weltoffenen, kulturell interessierten, aber sehr individuellen Menschen entsprechen dem Geist der jüngsten Stadtentwicklungen in Baden. Der Mut zur gezielten Weiterentwicklung wirkt belebend! •

2 Neubauinvestitionen 1995–2005

(Durchschnitt pro Jahr und Kopf in CHF)



Quelle: GVA, Baustatistik/BFS, Bearbeitung Wüest & Partner

3 Mittleres Preissegment für Eigentumswohnungen

(4. Quartal 2006)



Quelle: Immo-Monitoring, Wüest & Partner

