

# immo!invest

Das Schweizer Magazin für Standorte und Immobilien



**Wirtschaftsraum  
Aargau / Solothurn  
Visionär und innovativ**

---

Im Gespräch mit Stephan  
Attinger, Regierungsrat

---

Guido Keune verrät uns  
die Herausforderungen der  
Zukunft

---

Kreative Unternehmen im  
Innovations Park Innocare

---

Das Attisholz-Areal wächst  
bis 2040 organisch zu einem  
neuen Dorfteil



# Eine attraktive Zukunft für den Konnex

IM BÜROGEBÄUDE AUF DEM ABB-AREAL IN BADEN SOLLEN SICH NACH DEM UMBAU VERSCHIEDENE MIETER ANSIEDELN. IM ERDGESCHOSS SOWIE IM 1. STOCK SIND ZUSATZNUTZUNGEN GEPLANT.

Text: Linda von Euw, Bilder: Marco Blessano

Das Konnex-Gebäude an der Brown-Boveri-Strasse 7 in Baden sorgte bereits nach seiner Fertigstellung im Jahr 1995 für Aufsehen: Rund 150 Millionen Franken liessen sich die Eigentümer das einstige Vorzeigebauwerk der energiesparenden Bauweise kosten. Als Architekt für den Bau mit damals 2100 Arbeitsplätzen zeichnete der mittlerweile verstorbene Theo Hotz verantwortlich.

2015 übernahm der US-Konzern General Electric die Energiesparte von Alstom Power und damit auch die Angestellten im Konnex. Doch Anfang 2020 kündete das Unternehmen seinen grossflächigen Rückzug aus der Schweiz an. Nach dem Auszug der letzten Angestellten steht das 42'500 Quadratmeter umfassende Gebäude seit dem 31. März 2021 leer.

Doch dies soll sich schon bald ändern: Unter der Schirmherrschaft der Brandenberger+Ruosch AG (B+R) wurde im Auftrag der Eigentümerschaft eine neue Nutzung als Multi-Tenant-Gebäude erarbeitet. B+R ist hierbei für die Projektinitiierung bis hin zur Vermarktung und Inbetriebnahme gegenüber den Eigentümern verantwortlich. Als Generalplaner wurde wiederum die Theo Hotz Partner AG verpflichtet.

Obschon das Gebäude bereits beim Bau für eine flexible Nutzung konzipiert wurde, sind einige Anpassungen erforderlich: «Wir planen Mietflächen ab 550 Quadratmeter. Diese müssen individuell zugänglich gemacht werden. Die Nebenkosten sollen in

Der auffällige Konnex wird in Zukunft als Multi-Tenant-Gebäude dienen.





Das Konnex-Gebäude aus der Vogelperspektive.

angeschlossen; nun komme die Fernkühlung dazu. Andermatt: «So können wir die Energieeffizienz weiter erhöhen.»

Im direkten Vergleich zum Entwicklungsstand des ABB-Areals in Zürich-Oerlikon hinke das Areal in Baden zurzeit deutlich nach, ergänzt Andermatt. Und: «In Oerlikon haben wir ein attraktives Areal mit einer starken Kombination aus verschiedenen Wohnformen, Arbeiten, Schulen sowie Gastro- und Freizeitmöglichkeiten. Das Areal in Baden ist attraktiv – aber Stand heute fehlt ihm das Leben ausserhalb der Arbeitszeiten», ist er überzeugt. Der Konnex will seinen Beitrag zu einer attraktiveren Arealgestaltung leisten: «Im Erdgeschoss planen wir verschiedene Gastroeinheiten und Dienstleistungseinrichtungen wie beispielsweise eine Kindertagesstätte, Einkaufsmöglichkeiten und ein Ambulatorium», verrät Andermatt.

Die Projektentwicklung erfolgt in enger Absprache mit der Stadt Baden. Das ABB-Areal soll künftig einen Mix aus gewerblichem Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungsangeboten umfassen. Der Konnex wird den Hauptfokus im Bereich der Büronutzung zwar beibehalten, diesen aber so attraktiv wie möglich gestalten. «Wir planen verschiedene Begrünungszonen im Innern und auch ausserhalb des Gebäudes.» Erste Mietvertragsverhandlungen seien bereits im Gange. Für Andermatt ist klar: «Der neue Konnex sowie das gesamte ABB-Areal in Baden werden in Zukunft mindestens genauso attraktiv sein wie dasjenige in Zürich-Oerlikon.»

Zukunft für jede Fläche einzeln abgerechnet werden können», erklärt Thomas Andermatt von der B+R. Ab 1. Juli können die ersten Mieter für die Zwischennutzung einziehen. Für die künftigen Dauermieter gilt der 1. Juli 2022 als Stichtag. Auf Wunsch bietet die Projektorganisation die Planung und Ausführung des individuellen Mieterausbaus an.

### Attraktiver und belebter dank Mix-Use

Auch äusserlich hat der Konnex Auffrischungsbedarf: «Die Gebäudehülle wird saniert und die Umgebung neu gestaltet. Wir ersetzen die Flachdächer und rüsten sie mit Photovoltaik-Anlagen aus. Zudem muss der Sonnenschutz verbessert werden», sagt Andermatt. Das Gebäude sei bereits an die Fernwärme der Stadt Baden

#### **GESAMTFLÄCHE:**

42'500 Quadratmeter,  
davon 37'000 Quadratmeter  
Büroflächen

#### **GESCHÄFTSFÜHRUNG, PROJEKTLEITUNG FACILITY MANAGEMENT, VERMARKTUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG SO- WIE SANIERUNG UND ENTWICKLUNG:**

Brandenberger+Ruosch AG

#### **GENERALPLANER:**

Theo Hotz Partner AG

#### **VERMARKTUNG/ NUTZUNGSKONZEPT:**

SPG Intercity Zurich AG/  
Michelgroup GmbH Zürich/Ulm

#### **BEWIRTSCHAFTUNG:**

Wincasa AG