

**Zeitschrift:** Badener Neujahrsblätter  
**Band:** 63 (1988)

**Artikel:** Experimenteller Wohnungsbau in Rütihof : im Rahmen der städtischen Wohnbauförderung  
**Autor:** Züllig, Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-324326>

### **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:** 08.11.2024

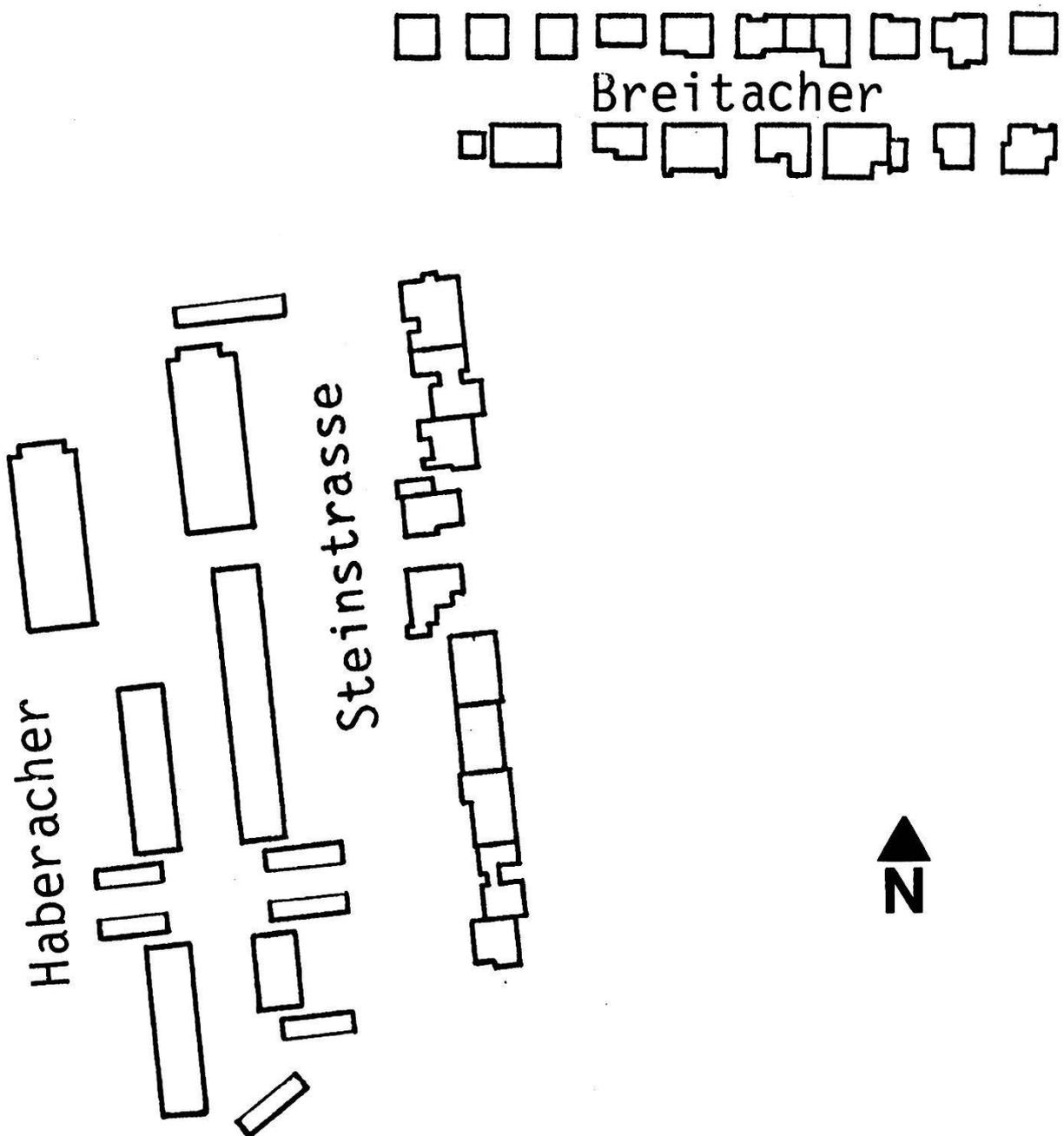
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# EXPERIMENTELLER WOHNUNGSBAU IN RÜTIHOF IM RAHMEN DER STÄDTISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNG

## *1. Einleitung*

Im 1962 zur Stadt Baden gestossenen Ortsteil Rütihof hatte die öffentliche Hand – im Gegensatz zum Ortsteil Dättwil – beträchtliche Landreserven zur Verfügung. Sowohl Einwohner- als auch Ortsbürgergemeinde waren gewillt, die Landreserven gezielt für die Wohnbauförderung einzusetzen. Dies mit dem positiven Nebeneffekt, dass über lange Zeit (bis zu Beginn der 80er Jahre) auch die Bodenpreise in Rütihof auf vernünftigem Niveau gehalten werden konnten. Seither sind, mit zunehmender Verknappung der Landreserve in öffentlicher Hand, die Bodenpreise in kürzester Zeit auf ein Mehrfaches angestiegen. Im vorliegenden Beitrag soll aufgezeigt werden, mit welchen Mitteln die Stadt Baden versucht hat, wenigstens Teile des Baulandes der Spekulation zu entziehen.

Die erwähnten Landreserven der öffentlichen Hand waren vorwiegend im Westen des ehemaligen Dorfes Rütihof, auf einer Geländeterrasse über dem zu Birmenstorf gehörenden Weiler Müslen konzentriert. Die ursprünglichen Flurbezeichnungen Waardacher, Haberacher, Hügelacher, Bettliacher und Langacher sind leider aufgrund der heute bestehenden Strassenbezeichnungen nur schlecht bzw. falsch lokalisierbar. Die Idee einer grossen Gesamtüberbauung war ebenso schnell, wie sie geboren war, auch wieder verworfen. Die Zielsetzung, nicht alle Reserven in einem Zug aus der Hand zu geben, liess ein etappenweises Vorgehen sinnvoll erscheinen. Für die einzelnen Realisierungsetappen wurden zu verschiedenen Zeitpunkten unterschiedliche, teilweise experimentelle Lösungen angestrebt, die sich auch äusserlich auf die Bauten auswirkten. Dies führte dazu, dass im beschriebenen Gebiet – unter Federführung der Stadtplanung Baden – auf engem Raum nebst konventionellen Einfamilienhäusern drei unterschiedliche, von den Zielsetzungen her aber verwandte Überbauungen entstanden sind.



*Individuell realisierte Einfamilienhausüberbauungen Haberacher, Steinstrasse und Breitacher. Dank vorgegebener «Spielregeln» entsteht dennoch eine Gesamtüberbauung. Bild: Stadtplanung Baden*

## 2. *Eingeschossige, zusammengebaute Einfamilienhäuser an der Steinstrasse*

### 2.1 Idee der Überbauung und Realisierungsvorschriften

Die Ölkrise von 1973 hatte auch in der Region Baden beträchtliche Auswirkungen auf das Baugewerbe. Einerseits war zwar der Markt an qualitativ gutem Wohnraum ausgetrocknet, andererseits war aber angesichts der allgemeinen Konjunkturlage wenig Risikobereitschaft und Bauwille vorhanden. Der Gemeinderat Baden fasste in dieser Situation den «antizyklischen» Entschluss, günstiges Bauland entlang der Steinstrasse in Rütihof bereitzustellen. Gleichzeitig wurde die Stadtplanung mit der Ausarbeitung von Spezialbauvorschriften beauftragt, um qualitativ gutes Bauen im Sinne eines hohen Wohnwertes sicherstellen zu können.

Bewusst wandte man sich in dieser Situation von traditionellen Überbauungsformen ab. Gesucht wurde nach einer Möglichkeit, die Vorteile des Einfamilienhauses (eigenes Grundstück) mit dem Vorteil der Eigentumswohnung (günstiger Preis) zu vereinen und daneben städtebauliche Aspekte nicht zu vernachlässigen. Die Lösung wurde in Anlehnung an die geschlossene Bauweise (zusammengebaute Häuser) gefunden. Dass dabei weniger Bauland pro Haus beansprucht wird, war angesichts der sich verknappenden Landreserven ein positiver Nebeneffekt der neuen Überbauungsform.

Den Ansatz zur Lösung entlehnte man Altstadt- und Dorfsituationen. Eine intensive Betrachtung zeigte nämlich, dass Strassenbilder primär durch übergeordnete Strukturen (Geschosszahl, Dachform, Parzellenraster usw.) und weniger durch die einzelnen Gebäude geprägt werden. Als weitere Strukturelemente sind regelmässig angeordnete hochstämmige Bäume, Parzellentrennmauern, einheitliche Mauerfluchten usw. denkbar. Damit können gleichzeitig die beim Bauen an die Grenze auftretenden Einblickprobleme gelöst werden. Dank solcher Strukturen wirkt schliesslich eine Neuüberbauung von Anfang an ganzheitlicher und geschlossener.

Der zur Verfügung stehende Landstreifen von rund  $160 \times 32$  m wurde dem Konzept entsprechend in zehn gleich grosse Parzellen zu je  $512 \text{ m}^2$  aufgeteilt. Damit die einzelnen Einfamilienhäuser trotz Grenzbau individuell (mit verschiedenen Architekten zu unterschiedlichen Zeitpunkten) erstellt werden konnten, musste in den zu erlassenden Vorschriften speziell den Grenzbereichen Beachtung geschenkt werden.

Im Gespräch mit den ersten Bauherren sowie mit deren Architekten wurden die von der Stadtplanung ausgearbeiteten Überbauungsrichtlinien verfeinert.

Den folgenden Kernpunkten kam zentrale Bedeutung zu:

- Gebäudestellung: Definition einer Gebäudezone

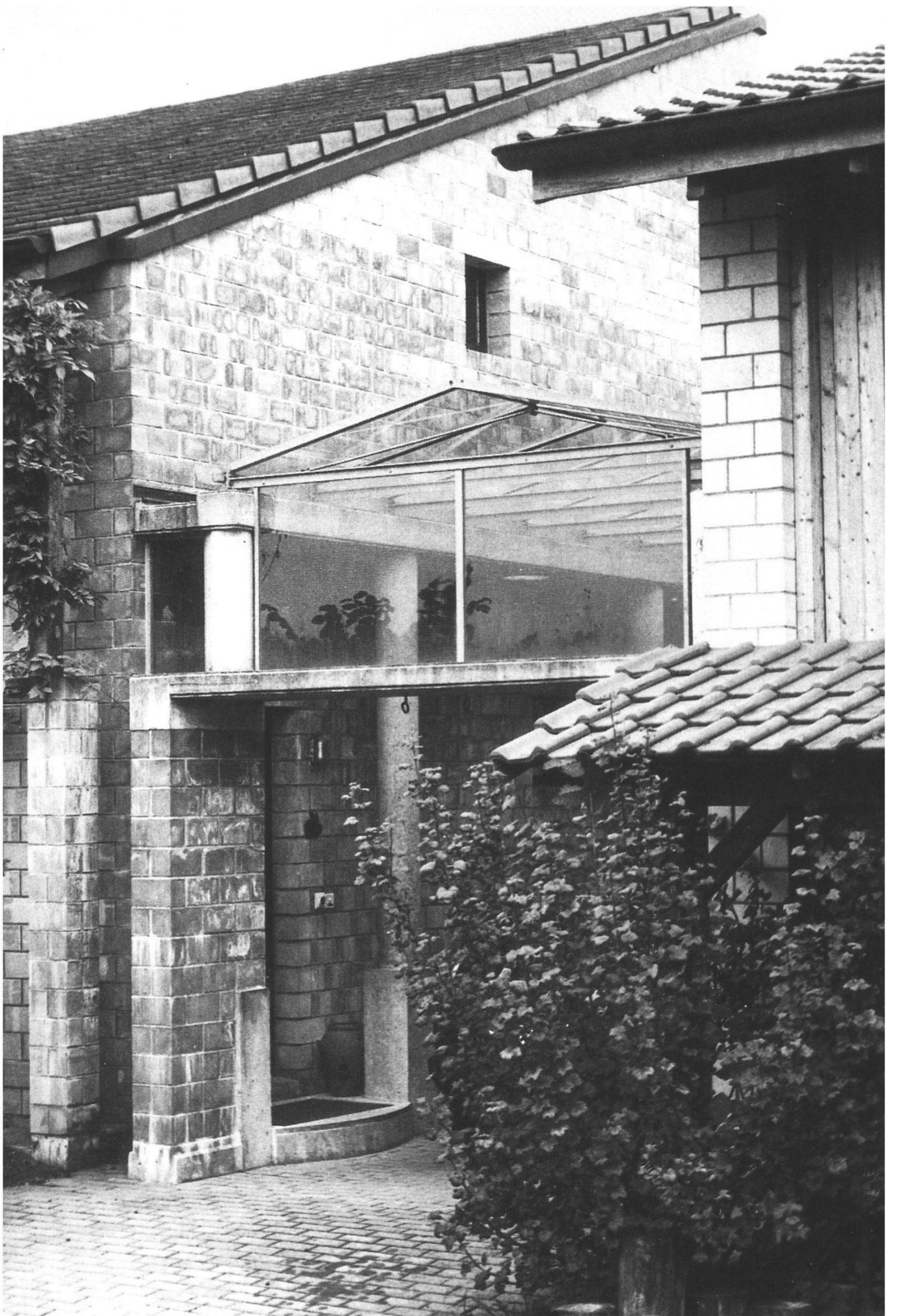


*Parzellentrennmauern auf der Hauptwohnseite lassen trotz Grenzbau individuelle Aussenräume entstehen (Überbauung Steinstrasse).*

*Photo: P. Züllig*

*In Leichtbauweise überdachte Durchgangszonen ermöglichen unabhängiges Bauen trotz Grenzbaupflicht und kleinen Grundstückabmessungen (Überbauung Breitacher).*

*Photo: P. Züllig*



- Grenzbau: Süd/Nord
- Orientierung: Ost/West
- Parzellentrennmauern/Mauerwinkel Südseite/Integration der Garagen mit definierten Fluchten und Höhen sowie Ausführung in Kalksandstein
- Eingeschossige Flachdachbauweise
- Platanen entlang Steinstrasse im Abstand der Parzellenbreite
- Gemeinsamer Luftschuttkeller
- Gruppenheizungsanlage
- Gemeinschaftsantenne

## 2.2 Realisierung

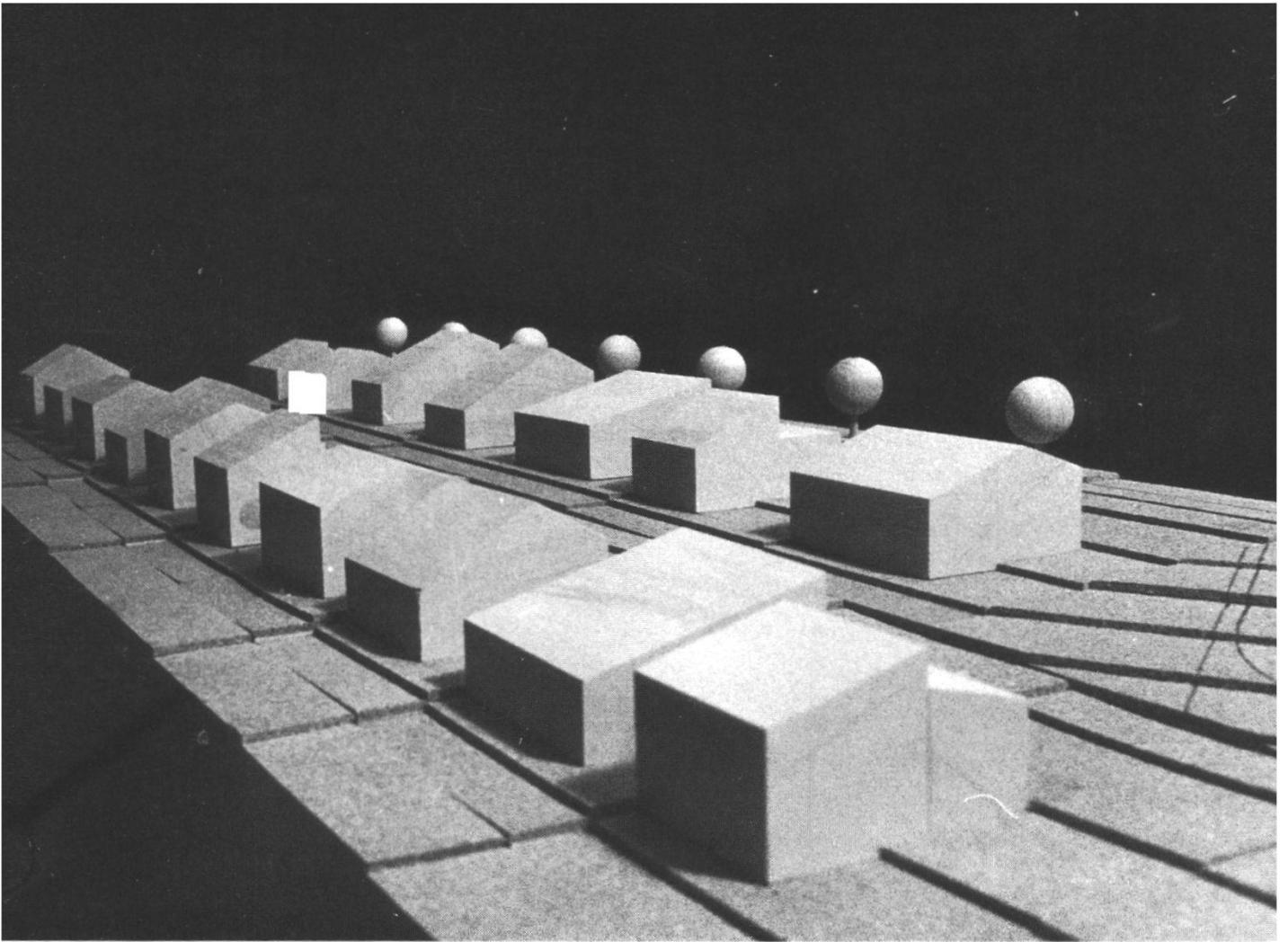
Das Interesse an der vorgesehenen Überbauung war anfänglich eher skeptisch bis abwartend. Nach ersten Realisierungen war zu spüren, dass sich die Interessenten inzwischen mehr unter dem Konzept vorstellen konnten und sich spontaner zum Mitmachen bereit erklärten.

Die eigentliche Realisierungszeit darf angesichts der Tatsache, dass individuell gebaut wurde, als ausgesprochen kurz bezeichnet werden. Vom ersten Spatenstich bis zur Fertigstellung des letzten Hauses in dieser Zeile vergingen lediglich zwei Jahre.

Der Aufwand der Verwaltung für die Begleitung der Realisierungsphase hielt sich in Grenzen, obwohl die Überprüfung der speziellen Bauvorschriften für die Baupolizeibehörde einen gewissen Mehraufwand bedeutete und auch die Stadtplanung beim Auftauchen von Einzelproblemen sowie im Zusammenhang mit Fragen bezüglich Gruppenheizungsanlage involviert war. Jedenfalls bot sich dadurch eine gute Gelegenheit zum Kontakt zwischen neuen Einwohnern der Stadt Baden und der Verwaltung.

## 2.3 Vergleich mit den Zielsetzungen

Ungewohnt mag im ersten Augenblick die eingeschossige Bauweise wirken, besonders wenn man berücksichtigt, dass die Überbauung in einer zweigeschossigen Zone erstellt wurde. Zusammen mit der von den Bewohnern selbst gewünschten (Flach-)Dachform hat dies im Dorf zum Übernamen «Araber-siedlung» geführt. Doch sind gerade solche Bezeichnungen ein Hinweis darauf, dass die Überbauung Charakter und eine gewisse Eigenständigkeit aufweist. Von den Beteiligten selbst wurde das Konzept jedenfalls nie als nachteilig empfunden. Allerdings kann man sich im nachhinein fragen, ob der Entscheid für das Flachdach innerhalb des Dorfes Rütihof richtig gewesen ist. Eine endgültige und einzig richtige Antwort darauf wird es nicht geben. Vor allem aber würde sie nicht gleich ausfallen, wenn bei anders verlaufenem



*Im Arbeitsmodell 1:200 konnten die Auswirkungen der Überbauungsvorschriften studiert werden. Konkrete Baugesuche wurden im Modell eingesetzt, was eine laufende Überprüfung und Kontrolle der Gesamtwirkung ermöglichte (Überbauung Breitacher).*

*Photo: P. Züllig*

Trend auch in der Umgebung weitere Gebäude mit Flachdach entstanden wären (vgl. Kapitel 3.1).

Aus architektonischer Sicht sind sicher Qualitätsunterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden festzustellen. Trotzdem oder gerade deshalb darf das Experiment diesbezüglich als geglückt bezeichnet werden, denn die Vielfalt der getroffenen Lösungen belebt das Gesamtbild, ohne dieses negativ zu beeinflussen. Allerdings hat sich gezeigt, dass im Rahmen der Realisierung auf strikte Einhaltung der vorgegebenen Strukturen geachtet werden muss. Bei Kompromissen besteht – dies ist deutlich ablesbar – rasch die Gefahr, dass das Konzept «verwässert» wird und die Qualität leidet.

### 3. Reiheneinfamilienhaus-Überbauung Haberacher

#### 3.1 Idee der Überbauung und Wettbewerb

Im heute mit «Haberacher» bezeichneten Gebiet (westlich Steinstrasse) besitzt die Ortsbürgergemeinde ein grosses, zusammenhängendes Areal von knapp drei Hektaren Fläche. Hier sollten, in der bereits geschilderten Situation, Mitte der siebziger Jahre nach dem Willen der Ortsbürgergemeinde hohe Ziele verfolgt werden. Zur Bewältigung der anstehenden Wohnbauprobleme wollte man neue Wege beschreiten und den beabsichtigten Wohnungsbau exemplarisch dem Wettbewerb zuführen. Unter dem Titel «*Begrenztes Experiment im Wohnungsbau*» stand in der Einleitung zum Wettbewerbsprogramm folgende Zielsetzung:

«Die Veranstalter erwarten von diesem Wettbewerb einen Beitrag zur Bestimmung des baulichen Wohnwertes insbesondere in bezug auf die Anpassungsfähigkeit an verschiedene Benutzerbedürfnisse, die Veränderbarkeit der Raumbeziehungen usw. Dabei sollen die ökonomischen Bedingungen der Realisierbarkeit nicht ausser acht gelassen werden.»

Im Kapitel «*Wohnungspolitischer Rahmen*» des Wettbewerbsprogrammes wurde zudem festgestellt:

«Das Wohnbauvorhaben Haberacher – in einem von Einfamilienhausüberbauungen umgebenen Gebiet – wird durch die vorgesehene, verdichtete Bauweise für die weitere Entwicklung von Rütihof von Bedeutung sein. Es sei jedoch auf die Problematik hingewiesen, die Bewohner des Baugebietes mit einer städtebaulich und sozial isolierten Siedlung zu kennzeichnen.»

Man war sich also auch der soziologischen Komponente des Vorhabens bewusst, so dass letztlich die folgenden Hauptzielsetzungen zusammengefasst werden können:

- Veränderbarkeit
- Ökonomie

- Verdichtung
- Soziologische und städtebauliche Einordnung
- Hoher Wohnwert

Der zweistufig geplante Wettbewerb wurde unter den Badener Architekten ausgeschrieben. Zusätzlich wurden fünf auswärtige Büros, die durch die Realisierung von – im Sinne der Zielvorgaben – interessanten Wohnbauprojekten bereits Erfahrungen sammeln konnten, zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen, nicht zuletzt um damit die Zielsetzungen zu unterstreichen.

Im Bericht des Preisgerichtes über die erste Wettbewerbsstufe wurde den eingereichten Arbeiten grösstenteils überdurchschnittliche Qualität attestiert. Zur Weiterbearbeitung wurden die vier erstrangierten Projekte vorgeschlagen. Das vorläufige Siegerprojekt von Prof. D. Schnebli sah eine zweigeschossige Überbauung mit Flachdächern und Attikaaufbauten vor (vgl. Kapitel 2.3, Bemerkung betreffend Flachdach).

Die Überarbeitung (zweite Wettbewerbsstufe) brachte eine Umstellung der Klassierungen. Aufgrund starker Verbesserungen im Rahmen der Überarbeitung obsiegte schliesslich das Projekt der Architektengruppe Metron aus Brugg/Windisch. Es zeichnete sich aus durch einfache und klare Grundrisse, durch realistische und ökonomische Veränderbarkeit sowie durch eine dem Dorfcharakter angepasste äussere Gestaltung. Ausserdem war eine sinnvolle Realisierung der Überbauung in Etappen möglich. Hervorzuheben an diesem Projekt ist die Idee, die Veränderbarkeit durch das «Zwischenschalten» von «Mieteinheiten» zwischen die «Eigentumseinheiten» zu ermöglichen. Ausgehend von der Tatsache, dass Bewohner von Mietobjekten statistisch gesehen eine grössere Mobilität aufweisen, sah man bei diesem Konzept die Möglichkeit, den angrenzenden Eigentümern ein Vormietrecht auf einzelne Räume der Mietwohnung zuzugestehen. Das Risiko der Vermietbarkeit für die «Restwohnung» sollte die öffentliche Hand (Ortsbürgergemeinde) tragen.

### 3.2 Realisierung der Überbauung Haberacher I

Auch unter dem Titel Realisierung versuchte man unkonventionelle Wege zu gehen. Die Ortsbürgergemeinde erklärte sich grundsätzlich bereit, das Risiko und die Verantwortung für die Realisierung einer ersten Etappe (zwei Gebäudezeilen zu je acht Wohneinheiten) zu tragen. Die Projektleitung wurde der schon in der Wettbewerbsphase federführenden Stadtplanung übertragen. Den zukünftigen Bewohnern wollte man möglichst grosse Mitsprachemöglichkeiten und günstigen Wohnraum bieten. Die Planung wurde deshalb auf einen minimalen Ausbaustandard ausgerichtet. Durch frühe Kontakte zu den künftigen Bewohnern konnten deren individuelle Ausbauwünsche so recht-



zeitig in Erfahrung gebracht werden, dass sie während der Bauphase berücksichtigt werden konnten. Dabei war auch die Gelegenheit, Eigenleistungen zu erbringen, durchaus gegeben. Reibungsflächen entstanden hier vor allem im «Dreiecksverhältnis» Architekt/Bauherr/Stadtplanung. Der Koordinationsaufwand im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der individuellen Ausbaumünsche vergrösserte sich durch die Sandwichposition der Stadtplanung. Direkte Absprachen zwischen Bauherrschaft und Architekten wären – nachträglich gesehen – vorteilhafter gewesen.

Als schwierig und heikel sollte sich das Übergabeprozedere der Eigentums-einheiten an die neuen Eigentümer gestalten. Hauptproblem und Diskussionspunkt waren in dieser Phase immer wieder die unterschiedlichen Vorstellungen über den schwer definierbaren, niederen Ausbaustandard. Vor allem war es für die neuen Eigentümer nicht einfach, sich von diesbezüglichen, traditionellen Vorstellungen zu lösen. Eine Relativierung des Angebotes am günstigen Preis war deshalb nicht möglich, weil sie mit dem Preis/Leistungs-Verhältnis auf dem Bausektor verständlicherweise nicht vertraut waren. Erschwerend wirkte sich weiter aus, dass die Vorleistungen von der öffentlichen Hand erbracht worden sind. Offensichtlich ist der Käufer bei dieser Konstellation weniger bereit, gewisse Randbedingungen «des Geschäftes» zu akzeptieren. Für die Stadtplanung ergab sich daraus ein grosser Aufwand bei der Begleitung des Projektes.

### 3.3 Realisierung der Überbauung Haberacher II

Der Anstoss zur Realisierung einer 2. Etappe im Haberacher liess lange auf sich warten. Möglicherweise als Folge der aufgezeigten Schwierigkeiten bei der Realisierung der 1. Etappe. Erst im Zuge eines städtischen Wohnbauförderungsprogrammes zu Beginn der achtziger Jahre besann man sich auf das wertvolle Areal. Im Verein für billiges Wohnen, Baden, konnte eine uneigennützig-trägerschaft gefunden werden, die bereit war, das Wettbewerbskonzept zu übernehmen und möglichst günstigen Wohnraum zu schaffen. Als Projektverfasser für die Fortsetzung der Überbauung galten die Metron-Architekten als gegeben. Trotzdem war nicht an eine unkritische Weiterführung

*Ein neuer Ortsteil von Rütihof entsteht. 1981 waren die Überbauungen Steinstrasse und Haberacher I fertiggestellt. Im Breitacher entstehen die letzten Häuser. Die Überbauung Haberacher II fehlt noch gänzlich.*

*Photo: Comet*

*Die vorgeschriebenen Gebäudefluchten, Firstrichtungen und max. Traufhöhen bringen Ruhe in das Quartierbild und begrenzen den Strassenraum von Anfang an klar (Überbauung Breitacher).*

*Photo: P. Züllig*



des seinerzeitigen Projektes zu denken. Zu viele neue Ideen und Erfahrungen zum Thema Bauen sind in der langen Pause zusammengetragen worden. Mit dem Verein für billiges Wohnen war zudem ein Partner vorhanden, der – dem Vereinszweck entsprechend – Mietobjekte und nicht Eigentumswohnungen erstellen wollte. Auch dies hatte Auswirkungen auf das neue Projekt.

Aus der Projektüberarbeitung resultierte – bei äusserlich ähnlichen Baukörpern – ein neues Überbauungskonzept, das eine additive Fortsetzung über das gesamte, noch verbleibende Haberacherareal zulässt. Im Gegensatz zur ersten Etappe waren jedoch nicht alle Baukörper vertikal als Reihenhäuser konzipiert. Im längsten Gebäude, entlang der Steinstrasse, sind, mit dem Ziel eine Bevölkerungsdurchmischung zu erreichen, 16 3-Zimmer-Geschosswohnungen eingeplant und erstellt worden. Die weiteren drei Baukörper enthalten gesamthaft 20 4½-Zimmer-Reihenhäuser.

Dank Bundeshilfe können diese Wohnungen äusserst günstig vermietet werden. Dazu ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes Wohnhaus, sofern es den Anforderungen des Bundesamtes für Wohnungswesen genügt, mittels Subventionen «grundverbilligt» werden kann, unabhängig vom Einkommen der späteren Bewohner. Vom Verein für billiges Wohnen sind dennoch Vermietungsrichtlinien aufgestellt worden, die Missbräuche ausschliessen sollen.

Der Verein für billiges Wohnen hat die zweite Realisierungsetappe in sich unterteilt und das gesamte Vorhaben in rund 1½ Jahren ohne Begleitung durch die öffentliche Hand selbständig verwirklicht. Den bereits während der Bauphase bekannten, zukünftigen Bewohnern wurden Mitsprachemöglichkeiten eingeräumt. Die Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft und den beauftragten Architekten harmonierte ausgezeichnet. Ohne Kostenüberschreitung konnte die eher mühselige und aufwendige Abrechnung mit dem Bundesamt für Wohnungswesen abgeschlossen werden.

Die inzwischen bereits «ingesessenen» Quartierbewohner äusserten sich in bezug auf die «Neuen» anfänglich eher skeptisch. Wurde doch befürchtet, dass in den «subventionierten Blöcken» sozial schwächere Einwohner Einzug halten und die «Ruhe» stören könnten. Diese Befürchtungen haben sich jedoch im gegenseitigen Kontakt erwartungsgemäss rasch abgebaut.

Entgegen allen Prognosen konnten die Wohnungen bzw. Reihenhäuser unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung vermietet werden, obwohl in-

*Gute Verträglichkeit zwischen den Überbauungen Haberacher I und II trotz verändertem Konzept und unterschiedlicher Materialwahl.*

*Photo: P. Züllig*

*Ein klares Siedlungskonzept lässt wertvolle Aussenräume entstehen (Überbauung Haberacher I/II).*

*Photo: P. Züllig*

zwischen für die Hauseigentümer bezüglich Vermietbarkeit von Neubauwohnungen alles andere als rosige Zeiten angebrochen waren. Es darf dies als untrügliches Zeichen dafür angesehen werden, dass hier nicht nur günstiger, sondern auch vom Wohnwert her attraktiver Wohnraum entstanden ist, den die Mieter zudem freizügiger als sonst üblich umgestalten können.

### 3.4 Vergleich mit den Zielsetzungen

Die hier vorgenommene Beurteilung kann insofern nicht abschliessend sein, als der Überbauung Haberacher zur Vollendung noch mindestens eine dritte Etappe fehlt. Wann und in welcher Form diese realisiert werden soll, ist im Moment auch auf seiten der Ortsbürgergemeinde noch offen. Gerade darin liegt der wahrscheinlich am wenigsten befriedigende Punkt bei dieser Überbauung. Der anfänglich nahezu euphorische Realisierungswille hat sich durch verschiedene äussere Einflüsse stark abgebaut und relativiert. Mit Entscheiden zum weiteren Vorgehen lässt man sich offensichtlich auch jetzt wieder Zeit, obwohl im Zusammenhang mit der zweiten Etappe eigentlich klar erkannt worden ist, dass zu lange Pausen am Gesamtkonzept «nagen», weil neue Einflüsse nach Veränderungen rufen und Vorinvestitionen in Frage stellen.

Gegenüber der Überbauung Steinstrasse wirken die Baukörper eher massiv. Trotz den äusserlichen Unterschieden zwischen den beiden Realisierungsetappen ist es gelungen, der Überbauung ein gewisses, einheitliches Gepräge zu verleihen. Die Kuben wirken vor allem auf Distanz ruhig, aber bestimmt. Sie sind keine Fremdkörper in der ländlichen Umgebung. Durch die klare, lineare Anordnung der Zeilen entstehen eindeutig definierte Aussenräume von hoher Qualität, die zum Leben ausserhalb der Gebäudehüllen einladen und als Kommunikationsbereich eine hohe Bedeutung haben.

Von den Veränderungsmöglichkeiten an den Grundrissen in der ersten Etappe ist nicht häufig, aber dennoch mit Erfolg Gebrauch gemacht worden. Die Breite der einzelnen Reihenhäuser war in der ersten Etappe mit 4,0 m lichter Weite eher knapp bemessen. Die Häuser der zweiten Etappe sind diesbezüglich befriedigender ausgefallen.

## 4. *Verdichtete Einfamilienhausüberbauung Breitacher*

### 4.1 Idee der Überbauung und Realisierungsvorschriften

Leitgedanke für diese Überbauung war wie bei den vorangehenden Beispielen die Zielsetzung, nicht alle Landreserven der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde mit konventionellen, landintensiven Einfamilienhäusern überbauen zu

lassen. Das auf 1979 zur Überbauung freigegebene Bauland im Breitacher wurde zwecks Abdeckung verschiedener Bedürfnisse in zwei Zonen aufgeteilt (A: verdichtete Bauweise / B: konventionelle Einfamilienhäuser mit gewissen Auflagen). Der vorliegende Bericht geht auf die verdichtete Bauweise ein.

Wie schon bei der Überbauung Steinstrasse sollte hier mittels geeigneter Überbauungsvorschriften individuelles und terminunabhängiges Bauen auf allen Parzellen, die mit lediglich 375 bzw. 450 m<sup>2</sup> Fläche eher geringe Ausmasse aufweisen, ermöglicht werden. Ausserdem wollte man – in Anlehnung an das Konzept Steinstrasse – mit Auflagen bezüglich Gebäudestellung, Dachgestaltung und Bepflanzung ein von Anfang an geschlossenes Quartierbild erreichen. Infolge der speziellen topographischen Verhältnisse (Nordhang) wurde zweigeschossige Bauweise ermöglicht. Flachdächer wurden mit Rücksicht auf die Fernwirkung der Hangüberbauung ausgeschlossen.

Die Entwicklung der Detailvorschriften erfolgte auch hier bei der Stadtplanung Baden in enger Zusammenarbeit mit den Architekten der zum Teil bereits frühzeitig bekannten Bauherrschaft. Gemeinsam wurden die folgenden Kernpunkte der Überbauungsvorschriften fixiert:

- Grenzbaupflicht gegen Osten
- Geschlossene Ostfassade (Ausnahme Lüftungsflügel im Obergeschoss)
- Schrägdach mit Firstrichtung Ost/West und Neigungsvorschriften
- Naturrotes Ziegeldach
- Durchgangszone zwischen Gebäude und Westgrenze
- Verbindungselement über der Durchgangszone in Leichtbauweise (z. B. als Autounterstand)
- Parzellentrennmauern südlich der Gebäude
- Bepflanzungsvorschriften gegen die Jurastrasse (Südseite)
- Gemeinsame Heizungs- und Antennenanlage.

## 4.2 Realisierung

Interessant war die Möglichkeit, Bauvorschriften und konkrete Bauvorhaben Hand in Hand entwickeln zu können, weil sich unter den Landinteressenten auch Architekten befanden, die sich in dieser Phase stark engagierten. Auf dem Papier und im Modell wurden verschiedene Gebäudetypen entwickelt, die dem laufend konkretisierten, gemeinsamen Nenner entsprachen. Auf diesem Wege entstand ein Quartiermodell für eine nach den Vorschriften mögliche Überbauung. Aufgrund der eingereichten Baugesuche wurde das Modell nachgeführt, so dass ein laufender Vergleich mit den Vorstellungen eine Kontrolle der aufgestellten Vorschriften ermöglichte, bevor in der Landschaft etwas sichtbar wurde.



Bezüglich Realisierungsreihenfolge mussten, dank der Berücksichtigung früherer Erfahrungen in den Bauvorschriften, keine Auflagen erlassen werden. Wesentlich war lediglich die Betriebsbereitschaft der Gruppenheizung, die im Keller eines Einfamilienhauses untergebracht ist. Aus der zufällig entstandenen Reihenfolge der Realisierung sind denn auch keine besonderen Probleme entstanden, wenn man davon absieht, dass einzelne Bauherren etwas lange auf die Überdachung der Durchgangszonen warten mussten, weil die Fertigstellung der Nachbarbaute Voraussetzung war.

Auf freiwilliger Basis bzw. auf Empfehlung des Hochbauamtes wurden die vorgeschriebenen Luftschuttkeller für je drei bis fünf Häuser zusammengelegt. Für die Bauherrschaften resultierten daraus nebst besser nutzbaren Kellerräumen beträchtliche Kosteneinsparungen.

Der Mehraufwand für die Verwaltung gegenüber konventioneller Bauweise hielt sich bei dieser Überbauung in ähnlichem Rahmen wie zuvor bei der Siedlung Steinstrasse. Zusätzlich angefallen ist ein erhöhter Unterstützungsaufwand im Zusammenhang mit der auferlegten Gruppenheizungsanlage. Bei der Realisierung der Überbauung Steinstrasse hatte man diesem Punkt eindeutig zu wenig Beachtung geschenkt.

#### 4.3 Vergleich mit den Zielsetzungen

Grundsätzlich darf festgestellt werden, dass die Überbauungsvorschriften Breitacher ihren Zweck erfüllt haben. Trotz erschwerter Ausgangslage «individuelles Bauen in verdichteter Bauweise im Grenzbau» sind keine schwerwiegenden nachbarrechtlichen Probleme entstanden. Entsprechend den Erwartungen wirkt die Überbauung Breitacher in sich geschlossen. Bezüglich Detailvorschriften wünscht man sich im nachhinein auch hier, etwas restriktiver gewesen zu sein. Dies betrifft insbesondere gewisse Materialvorschriften. Nicht ganz befriedigend ist das Quartierbild aus südlicher Richtung (gegen die Jurastrasse) ausgefallen. Zum einen sind die Bepflanzungsvorschriften nachträglich insofern gelockert worden, als mit Rücksicht auf die Südorientierung eine allzu feine Baumart festgelegt wurde. Vor allem aber fehlt ein eindeutiger Abschluss gegen Süden bzw. eine eindeutige Südflucht der Gebäude. Allerdings ist bei den gegebenen Voraussetzungen (Erschliessung der Grundstücke aus südlicher Richtung) eine Verbesserung des Konzeptes sehr schwierig zu realisieren.

Aus der Ferne betrachtet (Nordansicht) bedauert man die Tatsache, dass der untere Teil der Überbauung an diesem Hang nicht zumindest bezüglich Dacheindeckung den selben Materialvorschriften unterworfen wurde. Die

*Individualität trotz vorgegebenen Strukturen (Überbauung Steinstrasse).*

*Photo: P. Züllig*

wohltuende Wirkung der roten Ziegeldächer in der grünen Umgebung wird durch die teilweise braun und schwarz gedeckten davorliegenden Häuser zumindest stark abgeschwächt.

### *5. Gedanken zum Grundeigentum*

Zum Zeitpunkt der Realisierung der Überbauungen Steinstrasse und Haberacher I bereitete die Form der Landabtretung aus öffentlichem Eigentum wenig Kopfzerbrechen. Nicht weit zurück lag ein Grundsatzbeschluss der Exekutive, Land im Besitze der öffentlichen Hand inskünftig nur noch im Baurecht abgeben zu wollen. Dieser Entscheid basierte sowohl auf planerischen Grundsatzüberlegungen als auch auf finanziellen Erwägungen, denn insbesondere die Ortsbürgergemeinde erkannte damals das Problem der mit jedem Landverkauf schwindenden finanziellen Basis. Zugleich sah man die Möglichkeit, im Rahmen des Baurechtsvertrages Auflagen zu erlassen, die eigentlichen Spezialbauvorschriften gleichkamen.

Obwohl das Baurecht als Bodenrechtsform an sich zu begrüßen ist, dürfen die Mängel des «Badener Baurechtsmodells» nicht übersehen werden. Zu sehr orientiert sich dieses Modell heute noch an wirtschaftlichen Interessen, wie sie für die Abtretung von Land in Industrie- und Gewerbebezonen ihre Berechtigung haben. Wo jedoch Land im Rahmen von öffentlichen Wohnbauförderungsmaßnahmen abgegeben wird, sollten andere Überlegungen im Vordergrund stehen. Als Nachteil empfunden wird vor allem die Bindung des Baurechtszinses sowohl an die Teuerung als auch an den Hypothekarzinssatz. Diese für den Baurechtsnehmer äusserst ungünstige Kombination – sie ist übrigens bei Wohnungsmiete durch das Gesetz ausgeschlossen – ist bei tiefem Basislandpreis gerade noch erträglich. Je höher jedoch der Basislandpreis, der sich an den Baulandpreisen orientieren muss, angesetzt wird, desto fataler sind seine Auswirkungen für den Baurechtsnehmer, denn z. B. 5 % Aufschlag bei 100 Franken pro m<sup>2</sup> sind nicht gleich 5 % Aufschlag bei 350 Franken pro m<sup>2</sup>. Angestellte Modellrechnungen zeigen, dass es Baurechtsmodelle gibt, die sowohl für den Baurechtsnehmer als auch für den Baurechtsgeber Vorteile gegenüber der Variante Kauf/Verkauf aufweisen. In dieser Beziehung sollte das heutige Baurechtsmodell der Stadt Baden verbessert werden. Dies belegen nicht zuletzt die Probleme, die sich beim heutigen Modell ergeben, wenn Wohnbauvorhaben, die im Baurecht erstellt werden, zwecks Subventionierung dem WEG (Wohnbau-Eigentumsförderungs-Gesetz) unterstellt werden sollen.

Die aufgezeigten Probleme haben in Baden Ende der siebziger Jahre zu Diskussionen mit bisherigen Baurechtsnehmern und zu einer eigentlichen Verunsicherung bezüglich des Baurechtes geführt. Die Folge davon war, dass das

Land im Breitacher letztlich verkauft wurde. Auf die Form der Überbauung hatte dies zwar keine Auswirkungen, aber man hat langfristige Steuerungsinstrumente zur Verhinderung der Spekulation mit ehemals öffentlichem Bauland aus der Hand gegeben.

So gesehen ist es zu begrüßen, dass man inzwischen – auch für Haberacher II – wieder zum Baurecht zurückgekehrt ist. Zu hoffen bleibt, dass man für Wohnbauvorhaben bald eine etwas sozialere Form des Baurechtes finden wird.

#### *6. Soziologische und gruppendynamische Prozesse*

Interessanterweise sind in den beschriebenen Überbauungen sehr ähnliche gruppendynamische Prozesse abgelaufen, die zumindest teilweise auf die angestrebte Überbauungsform zurückzuführen sind. Sie sollen deshalb hier kurz beleuchtet werden.

Nicht wegzudiskutieren ist vorerst ein selektiver Vorgang in dem Sinne, dass sich eine spezielle Personengruppe oder Bevölkerungsschicht für solche Wohnformen interessiert. Diese sicherlich nicht negative Gleichschaltung brachte eine gemeinsame Basis, die speziell die erste Phase des Sich-Kennenslernens positiv beeinflusste. Dies führte in der ersten Zeit zu einer starken Orientierung nach innen und zum Bedürfnis, vieles gemeinsam und als Gruppe anzupacken. Im Verlaufe der Zeit relativierten sich jedoch diese Aktivitäten, und es folgte eine Phase der Öffnung. Dies nicht zuletzt unter dem Eindruck und aus der Erkenntnis, dass sich nicht alle Probleme in der grossen Gruppe lösen lassen. Die nachbarschaftlichen Beziehungen pendelten sich in der Folge nach neuen Gesichtspunkten ein. Etwas weniger intensiv, dafür um so tragfähiger.

Dieser gesamte, hier stark vereinfacht wiedergegebene Prozess führte dazu, dass beispielsweise anfänglich als störend empfundene Parzellentrennmauern und andere, die Intimsphäre schützende Vorkehrungen plötzlich als wohltuende Abgrenzung akzeptiert wurden.

Innerhalb des Dorfes Rütihof haben die als starke Gruppe auftretenden neuen Einwohner eine starke Verunsicherung und zum Teil heftige Gegenreaktionen ausgelöst. Die sich daraus ergebenden Prozesse sind noch nicht gänzlich abgeschlossen. Sie haben jedoch mit Bestimmtheit zu einer gegenseitigen Bereicherung und Befruchtung der Aktivitäten geführt und das Bewusstsein des Stadtteils Rütihof gestärkt.

#### *7. Schlussbemerkungen*

Nachdem die Projekte einzeln beschrieben und beurteilt worden sind, soll hier auf eine zusammenfassende Wertung verzichtet werden. Dennoch ist

festzuhalten, dass die besprochenen Überbauungen zweifelsohne einen wertvollen Beitrag zum Thema «Individuelles Bauen in verdichteter Bauweise» darstellen. Hervorzuheben ist dabei insbesondere der damit erbrachte Nachweis, dass individuelles Bauen auch mit oder trotz Grenzbaupflicht möglich ist. Unter der Voraussetzung, dass geeignete Überbauungsvorschriften bestehen, lassen sich damit verschiedenste, auf den ersten Blick oft widersprüchliche Interessen wie hoher Wohnwert, höhere Ausnützung, Einfamilienhaus, wenig Landverschleiss, günstige Anlagekosten, einheitlicher Charakter und geschlossenes Siedlungsbild vereinen. Jedenfalls ist hier ablesbar, was Prof. U. Roth in seiner Expertise im Hinblick auf die letzte Bauordnungsrevision in Baden ausgesagt hat: «Architektonische Qualität manifestiert sich durch eine besondere Leistung innerhalb einer Ordnung und nicht durch einen Ausbruch aus dieser Ordnung.»

Peter Züllig