

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Band: 11 (1954)
Heft: 4 [i.e. 5]

Artikel: Die Bodenpolitik der Stadt Aarau
Autor: Urech, Willy
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783757>

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: 14.03.2025

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

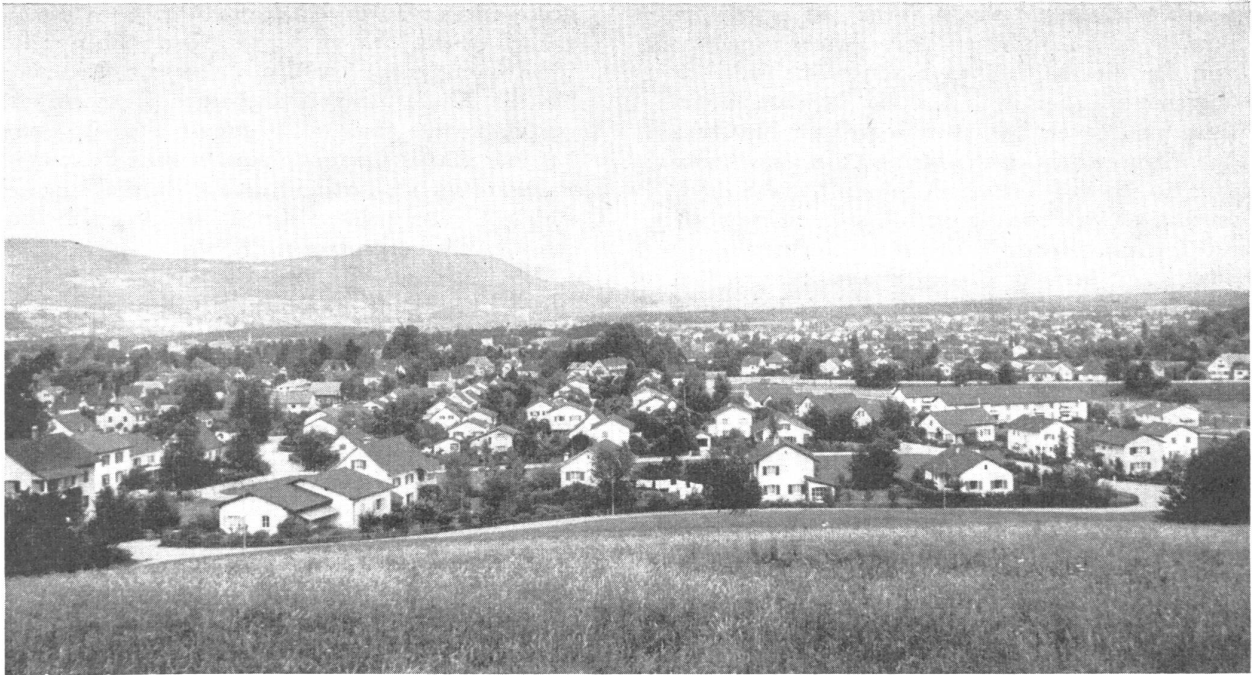


Abb. 1. Blick von einer Anhöhe in das auf städtischem Bauland entstandene «Binzenhofquartier». Im Vordergrund ein Teil der im Gemeindeeigentum stehenden, unüberbaubaren Grün- und Schutzzone. Der Erwerb von Grund und Boden durch das Gemeinwesen und dessen Wiedergabe an private Bauinteressenten schaffen die besten Voraussetzungen für eine erfreuliche Quartiergestaltung.

Dr. Willy Urech, Stadtschreiber, Aarau

Die Bodenpolitik der Stadt Aarau

Einleitung

Es läge wohl nahe, einleitend Ausführungen über den Begriff und die Begrenzung der kommunalen Bodenpolitik, die sowohl in den Bereich der kommunalen Wirtschaftspolitik als auch in den der kommunalen Sozialpolitik fällt, zu machen. Der Verfasser möchte raumeshalber darauf verzichten, dieses sehr weitläufige Arbeitsgebiet theoretisch zu erörtern und er verweist hiefür auf die einschlägige Literatur¹.

Allgemein soll nur festgehalten werden, dass in der Erwerbung und in der Verwertung des Bodens in kommunal bestem Sinne, das Bündel von Problemen und wirtschaftlichen Vorgängen enthalten ist, das man als kommunale Bodenpolitik bezeichnet².

In der dieser Arbeit zugrunde gelegten Definition sollen unter kommunaler Bodenpolitik die gemeindlichen Massnahmen verstanden werden, welche die Versorgung mit städtischem und künftigem städtischem Boden und dessen Verwertung zum allgemeinen Wohl zum Gegenstand haben und der Gemeinde ermöglichen, einen gewissen Einfluss auf den Grundstückmarkt und dessen Preisgestaltung auszuüben.

Die bodenpolitische Betätigung der Gemeinde beginnt mit der planmässigen Erweiterung des Ge-

meindegrundbesitzes, wobei nicht nur auf den Augenblicksbedarf der Gemeinde, sondern auch auf die Deckung eines zukünftigen Bedarfes Rücksicht genommen werden muss. Für eine solche Bodenvorratswirtschaft spricht zunächst schon die Tatsache, dass umfangreicher städtischer Grundbesitz am besten die Durchführung von Gemeindebauprogrammen ermöglicht, wie z. B. die Anlegung von Strassenzügen und Plätzen, die Freihaltung von Verkehrsadern und von Flächen für Erholung, Spiel, Sport und für öffentliche Gebäude und Anlagen. Es ist finanziell für die Gemeinde viel vorteilhafter, wenn mit der Beschaffung von Grundstücken für die Zwecke der öffentlichen Hand nicht bis zum Dringlichkeitsfalle zugewartet wird, sondern wenn der benötigte Boden schon weit im voraus zu mässigen Preisen gesichert werden kann.

Das Wachsen der Bevölkerung verlangt aber vor allem eine ständige Vermehrung der Wohnstätten, zu deren Erstellung Bauland in ausreichendem Masse erforderlich ist. Eine weitere Aufgabe der kommunalen Bodenpolitik ist daher, der Bereitstellung von Bauland zur Errichtung von Wohnhäusern besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Aufgabe einer glücklichen kommunalen Bodenpolitik ist es, sich den Boden zu möglichst günstigen Preisen zu sichern. Schon infolge der Tatsache, dass Bodenankäufe der Gemeinde meist in grösserem Umfange erfolgen, werden die Verkäufer eher billigere Preise einräumen, als wenn die Bodenankäufe parzellenweise vor sich gehen. Die Gemeinde ist andererseits in der Lage, günstige Konjunkturen abzuwarten. Der städtische Bodenerwerb gewinnt jedoch erst seine richtige Bedeutung, wenn auch eine zweckmässige Verwertung folgt.

¹ Sandreuter Rudolf: Kommunale Bodenpolitik in der Schweiz. Diss. Basel 1935. Deutsches Handwörterbuch für Kommunalwissenschaften 1918, S. 436 ff.

² Sandreuter u. a. o., S. 12.

Aktive Bodenpolitik im vorgehend erwähnten Sinne, d. h. planmässiger Bodenerwerb, um das Land für die Durchführung von städtebaulichen Programmen, aber auch für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie von Industriebauten bereitzustellen, treibt die Gemeinde Aarau seit 1916. In den letzten 40 Jahren hat die Stadt systematisch jede günstig erscheinende Gelegenheit ergriffen, um innerhalb des Gemeindebannes, in neuerer Zeit auch in einzelnen Aussengemeinden, neues Land zu erwerben. Die Gemeinde hat dieses Land, soweit sie es nicht für eigene Zwecke benötigt, jedoch nicht erworben, um es dauernd zu behalten, sondern um es nach zweckmässig erfolgter Erschliessung nach und nach an Einzelpersonen, Konsortien oder Genossenschaften zu günstigen Bedingungen wieder zu verkaufen.

Nacheinander soll nun in besonderen Abschnitten über den Umfang der Landerwerbungen durch die Stadt Aarau, über die Verwertung des städtischen Bodens, die Verkaufspreise und den Umfang der Verkäufe sowie über die erreichten Erfolge Aufschluss gegeben werden.

*Der Umfang der Landerwerbungen durch die Gemeinde Aarau*³

a) Landerwerb im Gemeindebann Aarau

Die Gemeinde Aarau hat in den Jahren 1916 bis 1953 an Rohland 860 708 m² oder 86,07 ha zu einem Preise von total Fr. 3 217 331.65 gekauft. Die Fläche macht rund zehn Prozent des Inhaltes des Gemeindebannes Aarau aus, der 894 ha beträgt. Die Landkäufe verteilen sich rund über vierzig Jahre.

Mit Ausnahme der Jahre 1918, 1922 bis 1926, 1935 und 1937 wurde jedes Jahr wieder etwas Land erworben. Die grösste, zusammenhängende Fläche, die die Gemeinde erwarb, wurde 1919 gekauft, nämlich 136 000 m² im Zelgli zu einem Preise von Fr. 488 500.—. Aber auch 1930, 1931, 1932, 1933, 1945 und 1948 wurden jedesmal nahezu 100 000 m² neu erworben. Die bezahlten Preise pro Quadratmeter bewegen sich zwischen 80 Rp. und Fr. 8.— (hier zum Teil einschliesslich daraufstehender Gebäude). Mehr als Fr. 8.— pro Quadratmeter musste die Gemeinde bisher nie bezahlen. Wenn man Vergleiche über die Preisentwicklung anstellen will, so darf aber nicht allein auf diese absoluten Zahlen abgestellt werden, sondern es muss auf Ort und Lage der betreffenden Grundstücke und auf den Umstand, ob nur kleinere Flächen oder grössere Komplexe gekauft wurden, Rücksicht genommen werden. Unter all diesen Gesichtspunkten betrachtet, kann gesagt werden, dass sich der Preis pro Quadratmeter für das von der Stadt gekaufte Land seit der Zeit unmittelbar vor dem letzten Kriege bis heute ungefähr verdoppelt hat, indem 1938 noch Land zu Fr. 3.60 gekauft werden konnte, während

³ In dieser Arbeit sind einzig die Landerwerbungen durch die *Einwohnergemeinde* berücksichtigt. Vereinzelt Landerwerbungen durch die Ortsbürgergemeinde sowie Waldankäufe sind nicht miteinbezogen worden. Einen Überblick über den gesamten kommunalen Landerwerb gibt die Kartenbeilage.

heute für ähnliches Land rund Fr. 8.— bezahlt werden müssen. Die günstigen Preise sind in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde für die Käufe konjunkturgünstige Momente abwarten konnte und wenn immer möglich ganze Landwirtschaftsgüter auf einmal erwarb. Das erst in weiterer Zukunft für die bauliche Entwicklung benötigte Land wurde zu den bestmöglichen Bedingungen weiterverpachtet.

Die Tatsache, dass dieses Land nicht zu dauerndem Eigentum für die Gemeinde erworben wurde, sondern — soweit nicht für Gemeindezwecke benötigt — nur für solange behalten wurde, bis es von ernsthaften Bauinteressenten zu einer sofortigen Bebauung begehrt wurde, liess diese Aktionen auch finanziell für die Gemeinde tragbar erscheinen. Die ausgelegten Gelder werden so nach und nach samt Zins und Zinseszins von den einzelnen Baulandkäufern wieder zurückbezahlt.

b) Landerwerb in Aussengemeinden

In letzter Zeit hat die Stadt Aarau begonnen, auch in einzelnen Aussengemeinden, so vor allem in Küttigen (Rombach) und Rohr, Land zu erwerben. Dieses Land soll nicht in erster Linie für Wohnbauten zur Verfügung gestellt werden, sondern hat vorab gemeindeeigenen Zwecken zu dienen. So ist u. a. vorgesehen, auf diesem Land eine gemeinsame Kläranlage mit verschiedenen Nachbargemeinden zu bauen; ferner ist Land für neue Grundwasserfassungen reserviert. Endlich ist beabsichtigt, solches Land als Austauschobjekt zu verwenden, gegen Land in der Stadt Aarau, das im Eigentum von Bürgern der Aussengemeinden steht. Der Umfang des Landerwerbes in den beiden genannten Aussengemeinden beträgt 5,65 ha. Bezahlt wurde hiefür ein Betrag von Fr. 324 925.—, was einem Durchschnittspreis von Fr. 5.75 gleichkommt. Die Käufe erstrecken sich über die Jahre 1938 bis 1953.

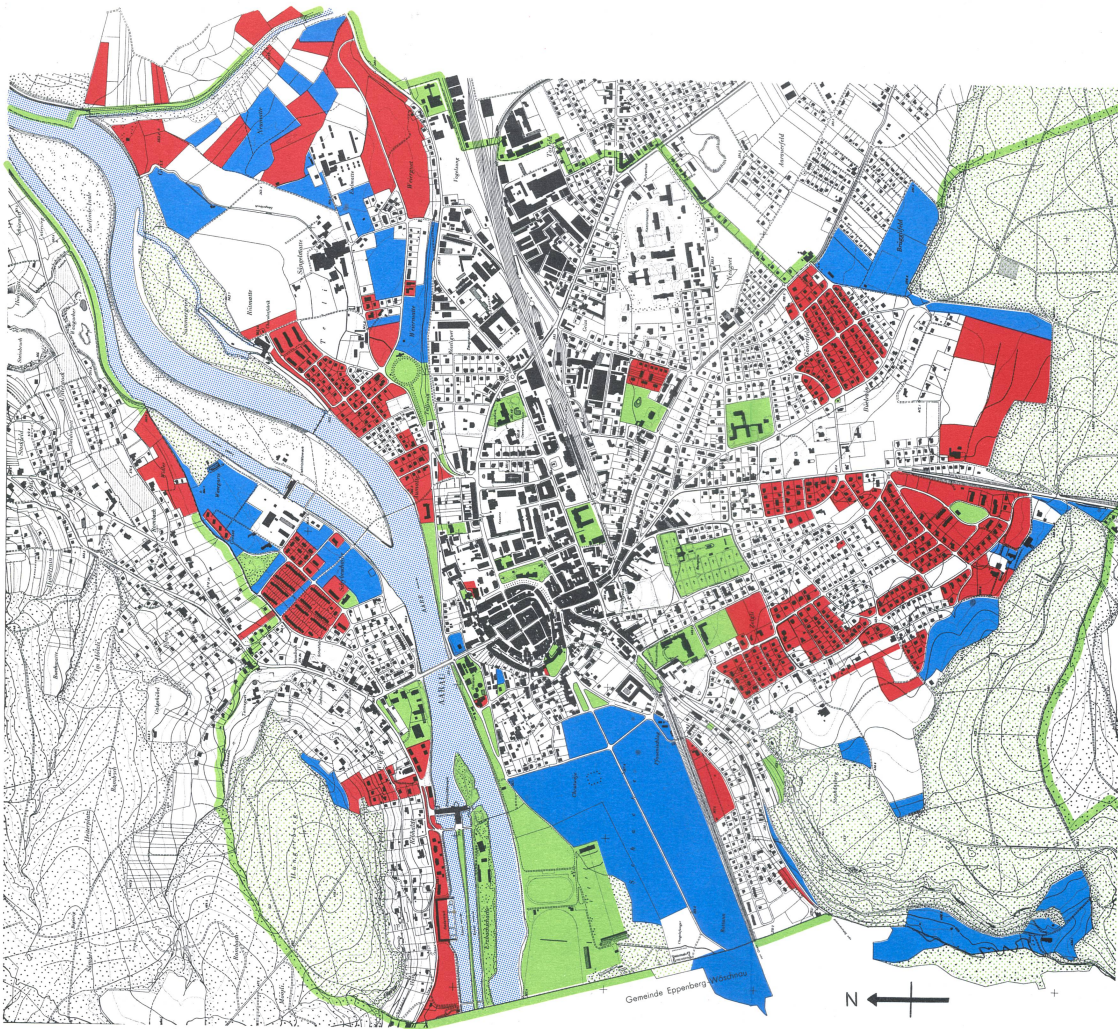
Die Verwertung des städtischen Bodens

Mit dem Bodenerwerb allein ist es aber noch nicht getan; dieser gewinnt erst seine richtige Bedeutung, wenn auch eine zweckmässige Verwertung folgt. Die Gemeinde Aarau steht bei der von ihr betriebenen Bodenpolitik auf dem Standpunkt, dass das von ihr erworbene Land nur soweit dauernd in ihrem Eigentum bleiben soll, als sie es für Gemeindezwecke benötigt. (Also für die Anlegung von Strassenzügen und Plätzen, für Grünzonen, für Spiel- und Sportplätze, für öffentliche Gebäude und Werke sowie für allfällige kommunale Wohnbauten.) Das übrige Land will die Gemeinde nach und nach wieder als Wohn- und Bauboden den Privaten zuführen.






In den nachfolgenden Zeilen soll einzig die Verwertung des städtischen Landes als Wohn- und Bauboden eine Würdigung erfahren. Es wird davon abgesehen, darzustellen, in welchem Umfange der kommunale Grundbesitz gemeindeeigenen Zwecken dienstbar gemacht wird.

Gemeinde Aarau

Übersichtsplan 1:12500



Legende:

-  Gemeindegrenzen
-  **Grundbesitz der Einwohnergemeinde**
in diesen rot angelegten Flächen sind noch eingeschlossen:
 - a) ehemaliger Grundbesitz der Einwohnergemeinde, welcher von der Gemeinde erschlossen und als Bauland verkauft wurde.
 - b) ehemaliger Grundbesitz der Ortsbürgergemeinde, welcher von der Einwohnergemeinde erworben und nach erfolgter Erschliessung als Bauland verkauft wurde.
-  Grundbesitz der Ortsbürgergemeinde
-  Öffentliche Gebäude und Anlagen der Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde
-  Wald der Ortsbürgergemeinde



Für die Veräusserung von städtischem Boden bieten sich drei Möglichkeiten:

1. freier Verkauf von städtischem Boden
2. gebundener Verkauf von städtischem Boden
3. das Baurecht.

Die Stadt Aarau hat sich seit jeher für die zweite Veräusserungsform, den *gebundenen Verkauf*, d. h. den Verkauf mit Bedingungen entschieden. Dies aus der Ueberlegung heraus, dass — wenn schon die Gemeinde zu äusserst vorteilhaften Preisen Bauland zur Verfügung stellt —, sie gleichzeitig Gewähr dafür haben will, dass das Land nicht sofort der Spekulation verfällt, sondern für den vorgesehenen Zweck, die Erstellung von Wohn-, Gewerbe- oder Industriebauten verwendet wird. Durch zweckentsprechende Verkaufsbedingungen soll das erreicht und gleichzeitig auch eine städtebaulich befriedigende Art der Ueberbauung sichergestellt werden.

Das Vorgehen im einzelnen wickelt sich in der Weise ab, dass das nach und nach durch die Gemeinde erschlossene Bauland parzellenweise an ernsthafte Bauinteressenten zu einer dem Eigenbedarf dienenden Bebauung unter Bedingungen verkauft wird. (Die Erschliessung erfolgt quartierweise nach einem von Fachleuten bearbeiteten Plan; siehe Abschnitt: Bauliche Gestaltung ganzer Quartiere.) Die Bedingungen, die an den Landverkauf geknüpft werden, gehen mehr oder weniger weit, je nach dem es sich um Baulandverkäufe für Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, oder ob Bauland für Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten oder Industriebauten veräussert wird.

Beim Kauf von städtischen Parzellen für *Ein- oder Zweifamilienhäuser* muss sich der Käufer verpflichten, innert einem Jahr von der Stipulation des Vertrages an gerechnet, auf dem Kaufsobjekt das vorgesehene Gebäude zu erstellen, ansonst die Gemeinde das Rückkaufsrecht um die Kaufsumme des Landes geltend machen kann. Der Käufer hat im Falle der Geltendmachung des Rückkaufsrechtes durch die Gemeinde sämtliche Kosten der Erwerbung und Rückübertragung an die Einwohnergemeinde sowie sonstige Auslagen, die der Gemeinde daraus erwachsen, zu ersetzen. Dieses Rückkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt. Dadurch wird verhindert, dass der Käufer das Land, ohne es zu überbauen, für sich behält und später gewinnbringend weiterverkauft. Der Käufer muss sich überdies verpflichten, in dem zu erstellenden Gebäude mit seinen Familienangehörigen Wohnsitz zu nehmen. Er kann somit das Gebäude nicht für einen dritten Auftraggeber erstellen. Will er später einmal die Liegenschaft weiterverkaufen, so steht ihm dieses Recht zu. Die Gefahr, dass mit diesem ehemals städtischen Land, bzw. den für den Eigenbedarf erstellten Liegenschaften spekuliert wird, ist nicht gross, wie die bisherigen Erfahrungen gezeigt haben. Anders verhält es sich bei Mehrfamilienhäusern; darüber weiter unten. Uebungsgemäss werden Bauplätze nur an Personen, die bereits in Aarau Wohnsitz haben, verkauft; der nämlichen Person wird auch nur einmal ein städtischer Bau-

platz und zwar ausschliesslich für ihren Eigenbedarf veräussert. Um den Bauherrn zu veranlassen, in erster Linie das einheimische Gewerbe zu berücksichtigen, wird in den Kaufvertrag die Bestimmung aufgenommen, dass dem Käufer vom Kaufpreis Fr. 4.— pro Quadratmeter, sofern 80 bis 100 Prozent, und Fr. 2.— pro Quadratmeter zurückerstattet werden, sofern 70 bis 80 Prozent der Arbeiten (Pläne und Bauleitung inbegriffen) durch Geschäfte mit Steuerdomizil in Aarau ausgeführt werden.

Durch verschiedene baupolizeiliche Vorschriften, die zusätzlich zur Bauordnung in den Vertrag aufgenommen werden, soll eine befriedigende Art der Ueberbauung sichergestellt werden, ebenso durch die Aufstellung von Richtlinien für die Bebauung.

Plätze für Mehrfamilienhäuser werden zu den nämlichen Bedingungen an Baugenossenschaften, Baukonsortien und vereinzelt auch an Einzelpersonen abgegeben. Hier werden in die Kaufverträge jedoch noch *zusätzliche Bestimmungen* aufgenommen, die den gewinnbringenden Verkauf der Liegenschaften verhindern und eine Beschränkung der Rendite der einmal erstellten Mehrfamilienhäuser bewirken sollen; dies zum Zwecke der Tiefhaltung der Mietzinse. Da im Gegensatz zu den Gemeinden im Kanton Zürich, den Gemeinden im Aargau hiefür keine Rechtsbehelfe des öffentlichen Rechtes, deren Gültigkeitsdauer unbeschränkt ist, zur Verfügung stehen, muss sich die Gemeinde Aarau mit privatrechtlichen Sicherungsmitteln, wie Kaufs-, Rückkaufs- und Verkaufsrechten, sowie mit der vertraglichen Festlegung von Konventionalstrafen begnügen.

Land für Gewerbe- und Industriebauten wird mit den analogen, sichernden Bedingungen abgegeben, wie für Mehrfamilienhäuser.

Die Verkaufspreise

Nun der wichtige Punkt: zu welchem Preis sollen die Parzellen abgegeben werden, und wie wird dieser Preis berechnet? Die Ueberlegung, dass die Gemeinde an dem von ihr verkauften Land keinen Gewinn machen, sondern lediglich die Selbstkosten gedeckt sehen will, hat für die Festsetzung des Verkaufspreises zu folgendem Verfahren geführt:

Dem mittleren, von der Gemeinde für einen zu überbauenden Schild bezahlten Landpreis werden noch verschiedene Posten zugerechnet — so der Zinsverlust seit Ankauf des Landes (aber unter Abzug eines eventuellen Pächterlöses), dazu die Erschliessungskosten (abzüglich Gemeindeanteil) und der Zinsverlust vom Beginn der Ueberbauung eines Schildes bis zur Beendigung.

Zu dem so errechneten Nettopreis werden pro Quadratmeter noch Fr. 2.— zugeschlagen, die aber dem Käufer zurückerstattet werden, sofern er der Bedingung nachkommt, mindestens 70 Prozent der Bauarbeiten durch das einheimische Gewerbe ausführen zu lassen. (In letzter Zeit Fr. 4.—, sofern 80 bis 100 Prozent der Arbeiten durch hiesige Geschäfte ausgeführt werden.)

Für das gegenwärtig in der Ueberbauung stehende Binzenhofgebiet waren beispielsweise für die Berechnung der Selbstkosten der Gemeinde pro Quadratmeter erschlossenen Baulandes folgende Zahlen massgebend:

	Fr.
Mittlerer Landkaufpreis	4.61
Zinsverlust (abzüglich Pächterlös)	1.58
Erschliessungskosten	8.32
	Zusammen 14.51
Gemeindebeitrag an die Erschliessungskosten	3.73
Verbleiben Selbstkosten nach Abzug des Gemeindebeitrages	10.78

Tatsächlich wird das Land an Bauinteressenten aber brutto zu Fr. 16.— und netto zu Fr. 14.— pro Quadratmeter verkauft. Wenn hier der Preis etwas höher angesetzt wurde als die reinen Selbstkosten, so nicht etwa, um einen Gewinn zu machen, sondern weil mit dem Ueberschuss von Fr. 3.72 pro Quadratmeter ein kleiner Ausgleichsfonds für künftig höher zu bezahlende Landstücke geschaffen werden soll.

Bis vor wenigen Jahren bewegten sich die Nettoverkaufspreise pro Quadratmeter für städtisches Bauland in bester Lage zwischen Fr. 9.— und Fr. 12.—. An Wohnbaugenossenschaften wurde das Land, wenn es sich um sozialen Wohnungsbau handelte, sogar zum Vorzugspreise von Fr. 5.—, bzw. Fr. 8.— pro Quadratmeter, und zwar alle Erschliessungskosten inbegriffen, abgegeben.

Für die vor der Ueberbauung stehenden Schilde «Goldern», «Dammweg» und «Scheibenschachen» wurden mit Rücksicht auf die Verknappung des städtischen Baulandes die Verkaufspreise etwas erhöht. Sie betragen für das Golderngebiet Fr. 20.— netto (sehr schöne Wohnlage); für das Bauland am Dammweg und im Scheibenschachen netto Fr. 16.—. Die Verkaufspreise für das Industrieland in der Telli sind vorläufig auf Fr. 20.— pro Quadratmeter festgesetzt worden.

Der Umfang der Verkäufe

Wie bereits erwähnt, hat die Stadt von 1916 bis 1953 im Gemeindebanne Aarau rund 86 ha Rohland gekauft. Davon wurden in der nämlichen Zeit rund 36 ha erschlossen und um einen Preis von 3,65 Millionen Franken an Einzelpersonen, Konsortien und Genossenschaften verkauft. Rund 12 ha mussten für Strassen und Plätze verwendet werden. Die Gemeinde besitzt heute noch rund 38 ha Rohland. Davon soll nur ein Teil als Bauland veräussert werden und der Rest soll als Grün- und Schutz-zonen sowie für öffentliche Gebäude und Werke im Gemeindeeigentum verbleiben.

Finanziell betrachtet, hat die Gemeinde mit diesen Aktionen weder Verluste erlitten, noch Gewinne erzielt; sie hat dadurch aber ganz wesentlich zur Verhinderung einer Uebersteigerung der städtischen Bodenpreise und damit auch der Mietzinse beigetragen und so der Allgemeinheit einen vorzüglichen Dienst erwiesen.

Auf den verkauften Parzellen, die für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Grösse von durchschnittlich 600 bis 1000 m², für Mehrfamilienhäuser in grösseren Komplexen, abgegeben wurden, sind rund 570 Wohnungen erstellt worden. Dazu kommen noch über 100 Wohnungen, die auf ehemals der Ortsbürgergemeinde gehörendem Land erstellt wurden. Die Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen, so dass sich Aarau auch in diesen neuen Quartieren — seinem ursprünglichen Charakter entsprechend — zu einer eigentlichen Gartenstadt entwickelt hat.

Im vergangenen Jahrzehnt sind aber mehr und mehr grössere Landflächen auch an Genossenschaften für den Bau von Mehrfamilienhäusern abgegeben worden. Auf diese Art soll das nach und nach knapper werdende Bauland intensiver ausgenützt werden. Vor allem möchte man die Vorteile des niederen Landpreises und der dadurch bedingten günstigen Mietzinse einem möglichst breiten Kreis der Bevölkerung zugute kommen lassen.

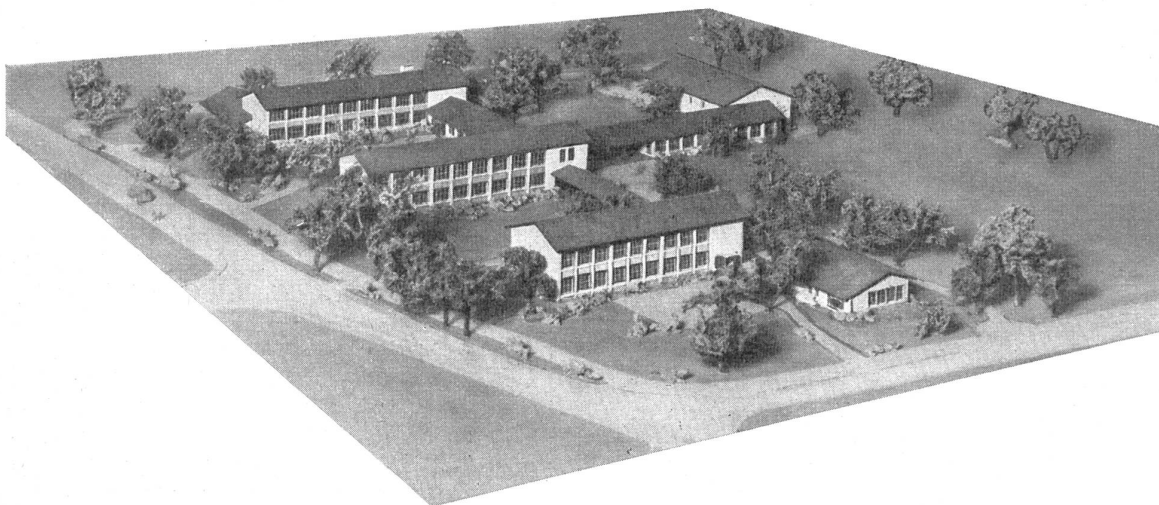


Abb. 2. Die Vorteile der kommunalen Bodenpolitik für gemeindeeigene Zwecke konnten im Rahmen dieser Arbeit nicht näher erörtert werden. Sie sind aber offensichtlich. Das Bild zeigt eine Modellaufnahme des kürzlich erstellten Gönhardschulhauses. Das Land befand sich seit langem im Eigentum der Gemeinde. Diese Tatsache erleichterte — neben andern Vorteilen — die stark aufgelockerte Bauweise.

Die Gemeinde baut übrigens von Zeit zu Zeit auf ihrem Land auch selber, sei es um im besonderen minderbemittelten Kreisen der Bevölkerung günstige Wohngelegenheiten zu schaffen, sei es einfach, um der Wohnungsnot zu steuern. Diese kommunalen Bauten sind jedoch im Vergleich zu den von Genossenschaften erstellten Wohnungen nur wenig zahlreich, und die Gemeinde schätzt sich glücklich, dass initiative Baugenossenschaften für genügend Wohnraum sorgen.

Beispiele aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau

Abschliessend sei noch an zwei Beispielen dargestellt, welche Resultate im genossenschaftlichen Wohnungsbau, dank der günstigen Bodenpolitik und dank des Entgegenkommens der öffentlichen Hand und privater Kreise erreicht werden konnten.

a) Wohnbaugenossenschaft Aarau 1942

Die aus Kreisen der Industrie gebildete Wohnbaugenossenschaft Aarau 1942 setzte sich zum Ziele, für die Arbeiter ihrer Betriebe Eigenheime zu schaffen, die ihnen zu einem Preise verkauft werden sollten, der sie auch in Krisenzeiten nicht finanziell zu stark belaste. Das einzelne Haus sollte daher den Besitzer nicht mehr als Fr. 15 000.—, bzw. Fr. 17 000.— bei der zweiten Etappe, kosten. Zu vier Prozent gerechnet, entspricht das einem Zins von Fr. 600.—, bzw. Fr. 680.—. Die Wohnbaugenossenschaft Aarau 1942 hat in den Jahren 1942/1943 fünfzig Reihen-Einfamilienhäuser und 1945 noch einmal vierzig Häuser mit einem Rauminhalt von etwa 435 m³ pro Haus mit je vier, bzw. fünf Zimmern bei Eckhäusern, erstellt. Der Umschwung pro Haus beträgt rund drei Aren. Dieser ausserordentlich günstige Verkaufspreis von Fr. 15 000.—, bzw. Fr. 17 000.— konnte dank der folgenden Umstände erreicht werden:

Die kommunale Bodenpolitik gestattete einen Landpreis von Fr. 5.— pro Quadratmeter (Erschliessungskosten eingerechnet), und Handel und Industrie leisteten an jedes Haus à fonds perdu einen Beitrag von Fr. 3000.—. Dazu kamen ferner die Subventionsbeiträge von Gemeinde, Kanton und Bund. Damit ergibt sich folgende Rechnung:

Anlagekosten pro Haus inklusive Terrain (erschlossen)	25 000.—	
Beitrag à fonds perdu durch		
Industrie und Handel	3000.—	
Subvention der Stadt		
Aarau	3000.—	
Subvention des Kantons	2000.—	
Subvention des Bundes	2000.—	10 000.—
Verkaufspreis		15 000.—

Natürlich sind die Häuser heute alle verkauft. Bei der zweiten Kolonie stellten sich die Anlagekosten für ein Haus infolge der eingetretenen Teuerung auf rund Fr. 29 000.—; verkauft wurden die Häuser zu Fr. 17 000.—.



Abb. 3. Reiheneinfamilienhäuser der Wohnbaugenossenschaft Aarau 1942.

b) Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (ABAU)

Die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung, die auf ehemals städtischem Land, u. a. dank vorteilhafter Landpreise schon verschiedentlich grössere Wohnkolonien zu sehr günstigen Bedingungen erstellt hat, erklärte sich im Jahre 1951 auf Ersuchen des Gemeinderates bereit, 16 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erstellen, für Familien, die bisher in Notwohnungen untergebracht waren. Die Baukosten für diese Wohnungen (4 Zweizimmerwohnungen, 8 Dreizimmerwohnungen und 4 Vierzimmerwohnungen) in einfacher aber solider Ausführung, inklusive 30 Aren Land, das durch die Gemeinde zum Vorzugspreis von Fr. 5.— pro Quadratmeter abgetreten wurde, beliefen sich inklusive Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten auf Fr. 340 000.—. Pro Wohnung somit auf rund Fr. 21 000.—. Um die Mietzinse möglichst tief zu halten, erklärte sich die Gemeinde bereit, das Bauvorhaben überdies durch die Gewährung eines Darlehens in der Höhe des genannten Baukostenbetrages an die ABAU zu einem Zinsfuss von 2¼ % zu unterstützen. Als Korrelat wurde der Gemeinde sowohl das Verfügungsrecht über die Wohnungen als auch das Rückkaufs-, bzw. Vor-

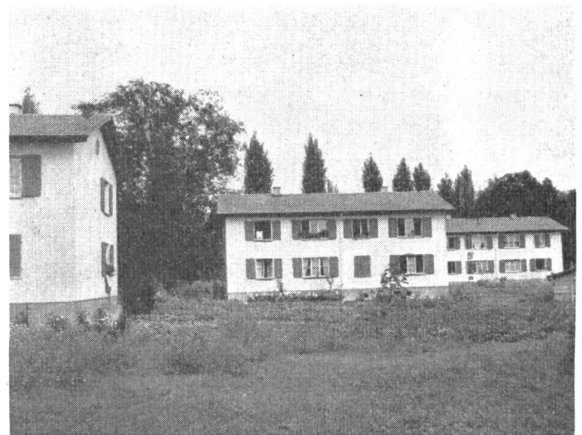


Abb. 4. Kolonie «Pappelweg» der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung für bedürftige, vorher in Notwohnungen untergebrachte Familien.

kaufrecht an den Liegenschaften gewährt. Die Mietzinse wurden wie folgt festgelegt:

Für Zweizimmerwohnungen Fr. 660.— pro Jahr
Für Dreizimmerwohnungen Fr. 840.— pro Jahr
Für Vierzimmerwohnungen Fr. 1020.— pro Jahr

Diese Gemeinschaftswerke stellen praktischen Familienschutz im besten Sinne des Wortes dar.

Bauliche Gestaltung ganzer Quartiere

Ziel der kommunalen Bodenpolitik ist, neben der Zurverfügungstellung von Boden für Wohnbauzwecke, Geschäftshäuser und öffentliche Gebäude zu günstigen Bedingungen und der Verhinderung der ungesunden Spekulation, vor allem auch die Erhaltung von Grün- und Schutzzonen und damit die Ermöglichung einer befriedigenden baulichen Entwicklung für die Stadt.

Dass auch dieses Ziel in Aarau weitgehend erreicht werden konnte, zeigt am besten die eigene Anschauung. Der Umstand, dass ein neues Baugebiet jeweils erst dann freigegeben wurde, wenn das vorhergehende vollständig überbaut war, ermöglichte es der Gemeinde, sogenannte Streubebauungen, die sehr grosse Erschliessungskosten zur Folge haben, zu verhindern und die Entwicklung der Stadt nach gesunden Grundsätzen der Ortsgestaltung vor sich gehen zu lassen.

Wie sehr die Gemeinde als Eigentümerin des Landes ihren ausgleichenden Einfluss auf die Ueberbauung eines Quartieres geltend machen kann, ergibt sich aus Abbildung 1, Seite 23. Es handelt sich um das Binzenhofquartier, dessen letz-

ter Schild mit einer Fläche von etwa 70 000 m², gegenwärtig in der Ueberbauung steht. Bevor das Gebiet zur Ueberbauung freigegeben wurde, hatte sich der Gemeinderat durch qualifizierte Fachleute, in Verbindung mit der städtischen Bauverwaltung, einen genauen Plan für die Erschliessung und die Ueberbauung dieses Schildes erstellen lassen. Als Richtlinie wurde festgelegt, dass hier von der bisherigen bei uns üblichen offenen Ueberbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgewichen und zur sogenannten Mischbauweise übergegangen werden solle, d. h. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser nebeneinander, dies, um das Bauland rationeller auszunützen.

Es ist vorgesehen, auf dem in Frage stehenden Gebiet die Bauten in verschiedene Gruppen zusammenzufassen, die voneinander durch grössere Abstände getrennt sind. Für die allgemeinen Bedürfnisse der etwa 600 Personen umfassenden Siedlung und für die Bewohner der angrenzenden Gebiete soll in diesem Quartier Land für folgende öffentliche Bauten freigehalten werden:

Für einen Kindergarten und für einen Spielplatz für die grossen Kinder in der zentral gelegenen Mulde (der Kindergarten ist im Jahre 1953 gebaut worden);

für ein Gebäude am stadtseitigen Ausgangsplatz, in welchem beispielsweise Verkaufsgeschäfte, Versammlungslokale usw. untergebracht werden können.

Alle Aufmerksamkeit wird auch den Umgebungsarbeiten und der Festlegung der Strassenführung geschenkt. Mit dieser Art der Ueberbauung können



Abb. 5. Blick aus westlicher Richtung auf das Modell der geplanten Quartier-Ueberbauung «Goldern».

auf der genannten Fläche rund 170 Wohnungen erstellt werden.

Um die Ueberbauung nach architektonisch und ästhetisch einwandfreien Gesichtspunkten sicherzustellen, ist eine *Spezialbauordnung* aufgestellt worden, welche einen Bestandteil des Bebauungsplanes Binzenhof bildet. Die darin für die Bebauung aufgestellten Richtlinien sollen eine einwandfreie Gestaltung des gesamten Schildes gewährleisten.

Ein analoger Erschliessungs- und Bebauungsplan liegt für das vor der Ueberbauung stehende «Goldern»-Quartier vor. In dem von der Planung erfassten Land, das zum grössten Teil im Eigentum der Gemeinde stand oder noch steht, beabsichtigt man zu erstellen:

- 25 Wohnungen in Einfamilienhäusern
- 21 Wohnungen in Reihenhäusern
- 222 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- 63 Wohnungen in Hochhäusern

Total 331 Wohnungen.

Die Planer haben auch genügend Garagen vorgesehen. Drei Parzellen sind zur Ansiedlung ruhiger Gewerbe ausgeschieden worden. Für die allgemeinen Bedürfnisse der etwa 1000 Personen Platz bietenden Siedlung sind auch Flächen für einen öffentlichen Kindergarten und für Spielplätze freigehalten worden (siehe Abbildung 5, Seite 28).

K. Rüedi, Kreisoberförster, Aarau

Chaotisches Bauen

Seit Kriegsende hat die Bautätigkeit in unserem vorher schon stark besiedelten Mittelland einen unerhörten Aufschwung erlebt, und es scheint dessen kein Ende mehr zu geben. Weiten Bevölkerungskreisen macht das keine Gedanken — ganz im Gegenteil, befruchtet doch diese Tätigkeit unsere ganze Wirtschaft und bringt so manchem Gewerbe reichen Verdienst!

Sorgen machen sich nur Weiterdenkende. Man sieht mit Bangen den Zeiten entgegen, da nach den fetten wieder die mageren Jahre kommen, wie das früher oder später stets der Fall ist, und die zahllosen neuen Hausbesitzer ihr Einkommen sinken, ja vielleicht — bei Arbeitslosigkeit — dahinschwinden sehen müssen. Ohne den Teufel an die Wand malen zu wollen, hat man doch allen Grund, an Entwicklungen zu denken, die auch schon da waren.

Schlussbemerkung

Die Erfolge der kommunalen Bodenpolitik, wie sie in Aarau gehandhabt wurde und weiter betrieben wird, lassen deutlich erkennen, dass eine solche Art der Betätigung der Gemeinde sich lohnt. Erwägungen bodenpolitischer, städtebaulicher und sozialpolitischer Natur sprechen übereinstimmend dafür, dass eine Gemeinde gut daran tut, möglichst frühzeitig noch unbebautes Land zu erwerben, um es in der eben geschilderten Art zu verwerten.

Wenn in Aarau heute die Bodenpreise schon im Vergleich zu Aussengemeinden, nicht zu reden von andern Städten, so tief sind, dass dadurch der Bau eines Eigenheims Bevölkerungskreisen möglich wird, die anderswo nicht daran denken dürften, so ist das in erster Linie der seit Jahrzehnten betriebenen städtischen Bodenpolitik zu danken.

Aber auch die städtebaulich befriedigend gelöste Anlage neuer Quartiere — die Entwicklung der Stadt zur eigentlichen Gartenstadt — erklärt sich zum grossen Teil aus dieser Tatsache.

Eingehende Ausführungen darüber zu machen, ob die Gemeinde besser getan hätte, das einmal erworbene Land — soweit sie es nicht für eigene Zwecke benötigt — lediglich im Baurecht abzugeben, statt es in Form des gebundenen Verkaufes wieder der privaten Bautätigkeit zuzuführen, verzichtet der Verfasser bewusst, weil es den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Persönlich gibt er dem sogenannten gebundenen Verkauf, d. h. dem Verkauf des Landes mit sichernden Bedingungen, vor dem Baurecht den Vorzug.

Doch nicht davon sei hier die Rede. Auch nicht von den schon häufiger berufenen beängstigenden Verlusten an unserem wertvollsten Kulturland, das schon vorher immer weniger in der Lage war, unsere Bevölkerung in Notzeiten zu ernähren. (Wobei auch nicht verschwiegen werden darf, dass leider unsere Bauern nur allzu sehr stets bereit sind, ihr bestes Land gegen den klingenden Mammon herzugeben!) Und da diese Bauerei zumeist noch regellos erfolgt, mit einer Bodenvergeudung, die aller Vernunft Hohn spricht und wie sie nur schwach bevölkerte Riesenländer sich gestatten können, nicht aber wir (sollte man meinen!), so wird es dereinst heissen, unsere Generation habe sich in geradezu unglaublich sorgloser und sträflich leichtfertiger Weise den Brotkorb verbaut und das Land vertan. Und das nicht etwa in einem Morgenrot schönster Aussichten auf ewigen Frieden und Völkerverständigung, sondern nach einem Weltkrieg, der uns an den Rand der Hungersnot brachte und zur Ausnützung der letzten Bodenreserven zwang,