Ein problematisches Hochhausprojekt

Autor(en): **Jeltsch, Max**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **14 (1957)**

Heft 2

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-783696

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

	Uebertrag	206 500.—
1937	Suhrenkorrektion, I. Teil	17 620.—
1944	Suhrenkorrektion, II. Teil	18 748.45
1942—1950	Güterregulierung und Entwässerung	70 026.50
1949	Friedhofanlage	16 700.—
1949	Grundbuchvermessung	4 900.—
1946—1950	Wohnbausubventionen	44 352.—
	Zusammen	378 846.95

Dem gegenüber war nur eine geringe Steuerkraft vorhanden. Der hohe Steuerfuss, 1945 waren es noch 180 %, bewog Bürger mit gutem Einkommen zur Abwanderung in eine Nachbargemeinde. Mit der Inkraftsetzung des neuen Steuergesetzes entschloss sich die Behörde zu einer rigorosen Senkung des Ansatzes auf 145 %. Das war gut. Wenigstens kam jetzt die Abwanderung zum Stillstand, und es setzte bald ein fortwährender Zuwachs neuer Steuerkräfte ein. Im Jahre 1946 erfolgte die erste Revision des Wasserreglementes, 1950 die zweite. Das hatte zur Folge, dass die Beiträge Privater an den Netzausbau von 1946 bis 1954 42 % der gesamten Kosten erreichten, währenddem sie vor der Reglementsänderung lediglich 2 % ausmachten. Es setzte eine rege Bautätigkeit ein. Wie bereits erwähnt, ergriff die Behörde rechtzeitig die Initiative zu einer aktiven kommunalen Bodenpolitik. Das war eine glückliche Fügung. Allerdings war es nicht leicht, ohne eigene Mittel Land erwerben zu müssen. Zeitweise musste die Gemeinde deswegen hohe Schulden eingehen. Aber das Schicksal war ihr gut gesinnt.

Im Abschnitt 3 ist dargelegt, wie die Gemeinde in zwei Etappen Bauland im Ausmass von 21 184 m² vermittelte. Dabei gelang es ihr mit der Ueberwälzung der Erschliessungskosten, einen Bruttoertrag von Fr. 56 565.50 zu erzielen. Auf die sechsjährige Laufzeit der Aktion umgerechnet, entspricht das einem jährlichen Aufwand von Fr. 9427.50. Oder mit andern Worten ausgedrückt, hätte zur Tilgung dieses Aufwandes der Steuerfuss der Jahre 1946 bis 1952 im Mittel um *11,8 %* erhöht werden müssen, wenn diese Kosten aus allgemeinen Steuergeldern hätten gedeckt werden müssen.

Bei einem passiven Verhalten der Behörde in der Bodenpolitik hätte also beispielsweise der Steuersatz 1947 156,8 % statt 145 % und 1952 141,8 % statt 130 % betragen.

Damit ist dargetan, dass eine seriöse Bodenpolitik jeder Gemeinde zum Vorteil gereichen wird. Unterentfelden hat damit gute Erfahrungen gemacht. Die Erfolge sind beachtenswert und vielfältig.

1. Der Gemeinde konnten die grossen Kosten für die Erschliessung von Bauland erspart werden.
2. Einer wilden Spekulation mit Bauland waren Grenzen gesetzt, weil die Gemeinde in jeder Lage Bauland zu günstigeren Preisen vermitteln konnte.
3. Den Steuerfuss der letzten zehn Jahre vermochte man um rund 12 % niedriger zu halten.
4. Die Aktion erlaubte der Gemeinde, ihren Grundbesitz wesentlich zu vermehren.
5. Es gelang, das notwendige Land für alle zukünftigen öffentlichen Bauten schon jetzt sicherzustellen.

Wir geben zu, dass eine aktive Bodenpolitik der Behörde viel zusätzliche Arbeit bringt. Aber gut geplant, ist halb gespart. Für uns steht fest, dass aktive Bodenpolitik ein wirksames Mittel zur Erzielung eines gesunden Gemeindehaushaltes ist. Der Ertrag daraus kommt allen Bürgern zugut, und das ist es, was die vielen Bemühungen wertvoll erscheinen lässt.

Ein problematisches Hochhausprojekt

Max Jeltsch, Kantonsbaumeister, Solothurn

Ueberstürzter Baubeginn

Am 28. Februar 1955 teilte der Besitzer der Landparzelle Nr. 622 an der Girhalde in der Gemeinde Spreitenbach dem Gemeinderat mit, er beabsichtige, auf diesem Grundstück ein Hochhaus zu erstellen.

Der Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 1. März 1955 in ablehnendem Sinne Stellung zum Projekt, unterliess es aber, gegen die Ende März begonnenen Bauarbeiten einzuschreiten. Im damaligen Zeitpunkt besass die Gemeinde Spreitenbach keine Gemeindebauordnung, und es bestand nach aargauischem Recht keine Verpflichtung zur Einholung einer Baubewilligung. Es fand daher weder eine öffentliche Bekanntmachung noch eine Planauflage statt.

Am 19. April 1955 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung von Spreitenbach eine Bauordnung (BO), die am 21. Juni 1955 vom Grossen Rat genehmigt wurde und an diesem Tage in Kraft trat. Nach dieser heute geltenden BO dürfen Wohngebäude nur drei Vollgeschosse und einen ausgebauten Dachstock aufweisen. *Der Gemeinderat hat aber die Kompetenz, mehr Vollgeschosse zu gestatten*, wenn dies ohne Nachteil für bestehende Bauten oder eine voraussichtliche Ueberbauung möglich ist.

Anlässlich einer Besprechung am 21. Juni 1955 zwischen dem Gemeinderat und dem Architekten legte dieser einen Plan für ein elf- oder zwölfgeschossiges Hochhaus vor. Im damaligen Zeitpunkt waren die Fundamente der Keller und das Parterre bereits erstellt. Der Architekt vertrat den Standpunkt, dass die BO auf sein Projekt nicht Anwendung finden könne, da vor Inkrafttreten der BO mit dem Bau begonnen worden sei. Sollte ihm das Weiterbauen verboten werden, sei er gezwungen, eine Schadenersatzklage einzureichen. Auf diese Drohung beschloss der Gemeinderat, von weiteren Schritten abzusehen.

Die Opposition regt sich

Am 18. September 1955 beschwerte sich der Eigentümer der westlichen Nachbarparzelle, von der das Hochhaus mit seiner Längsfassade einen Grenzabstand von nur ca. 4,0 m einhält, bei der kantonalen Baudirektion und verlangte die sofortige Einstellung der Bauarbeiten. Mit Verfügung vom 27. und 28. September gestattete die Baudirektion die Fertigstellung des begonnenen fünften Stockwerkes, untersagte aber alle weiteren Bauarbeiten am Objekt. Der private Einsprecher zog seine Beschwerde zurück, nachdem der Architekt mit ihm einen Kaufvertrag über seine Liegenschaft abgeschlossen hatte, widerrief aber später den Rückzug.

Am 5. Oktober 1955 erhob der aargauische Heimatschutz beim Regierungsrat gegen die Weiterführung des Hochhauses Einsprache, weil es eine ausgesprochene Verschandelung des Landschaftsbildes darstelle. Ausserdem wandte sich am 7. Oktober die Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz mit einer Eingabe an die Baudirektion und nahm Stellung gegen die Fortführung der Bauarbeiten. In seiner Vernehmlassung erklärte aber der Gemeinderat Spreitenbach, dass er heute trotz anfänglichen Bedenken dem Projekt zustimme und die Einwendungen des Heimatschutzes und der Regionalplanungsgruppe für unbegründet halte.

Der Regierungsrat verbietet die Vollendung des Baues

Im Verfahren vor dem Regierungsrat legte der Architekt ein neues Projekt eines 20geschossigen Wohnhauses mit einem Café-Restaurant im Dachgeschoss vor. Nach einem Augenschein und nach Anhören des Bauherrn, der Einsprecher und der Gemeindevertreter untersagte der Regierungsrat am 20. Januar 1956 die Errichtung weiterer Stockwerke. In der Begründung des Entscheides stellt der Regierungsrat fest, die Bauordnung habe keine rückwirkende Kraft. Dies schliesse aber nicht aus, dass zur Wahrung wichtiger öffentlicher Interessen, die durch die BO geschützt werden, für die über das bereits Gebaute hinaus projektierten Vorhaben die Pläne einverlangt werden können und die Baubewilligung unter Umständen verweigert werden könne. Der Bürger dürfe mit der Beständigkeit eines baupolizeilichen Zustandes nur in dem Masse rechnen, als er auf die Beständigkeit der Bauvorschriften selbst zählen könne.

Abb. 1. Situationsplan 1:1000. Das Hochhaus A mit einer Grundfläche von rd. 10×21 m und den angebauten Garagen B steht auf einer Terrasse südwestlich der anderthalbgeschossigen Einfamilienhäuser C, die vom gleichen Architekten projektiert wurden. Das Hochhaus weist vom nichtausgebauten Zugangsweg mit 5 m Breite einen Abstand von 4,05 m auf. Der Grenzabstand zur nachbarlichen Liegenschaft beträgt 4,12 m. Weder in bezug auf die Eingliederung ins Ortsbild noch in bezug auf die Erschliessung noch auf die Auswirkung auf die unmittelbare Nachbarschaft ist das Projekt studiert. Neben den vollkommen fehlenden Parkierungsmöglichkeiten wurden weder für die Sicherheit der Passanten (Stabgeländer der Balkone gegen die Strasse) noch für die Sicherheit der Bewohner genügende Massnahmen getroffen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sei eine in freier Kognition entscheidende Instanz befugt, bei der Behandlung eines Bauprojektes die *zur Zeit des Entscheides* in Kraft stehenden Bauvorschriften anzuwenden.

Das Bundesgericht hat das letzte Wort

Der Bauherr reichte gegen den regierungsrätlichen Entscheid staatsrechtliche Beschwerde ein und machte eine Verletzung der Eigentumsgarantie, der Gemeindeautonomie sowie von Art. 4 der Bundesverfassung (Willkürverbot) geltend. Das Bundesgericht wies die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden konnte, ab. Aus den ausführlichen Erwägungen seien einige Hauptpunkte festgehalten:

Auf die Argumentation des Beschwerdeführers, die Baubewilligung sei faktisch durch das Unterlassen weiterer Schritte durch den Gemeinderat am 21. Juni 1955 erteilt worden, tritt das Bundesgericht nicht ein, weil eindeutig feststehe, dass das streitige Projekt für ein 20geschossiges Hochhaus erst *nach Inkrafttreten* der BO dem Regierungsrat eingereicht wurde und demnach die BO auf dieses Projekt Anwendung findet. Nach der aargauischen Verordnung betreffend Natur- und Heimatschutz vom 24. Januar 1914 ist die Prüfung eines Bauprojektes unter dem Gesichtspunkt des Heimatschutzes in erster Linie Sache der Gemeinde. Nach

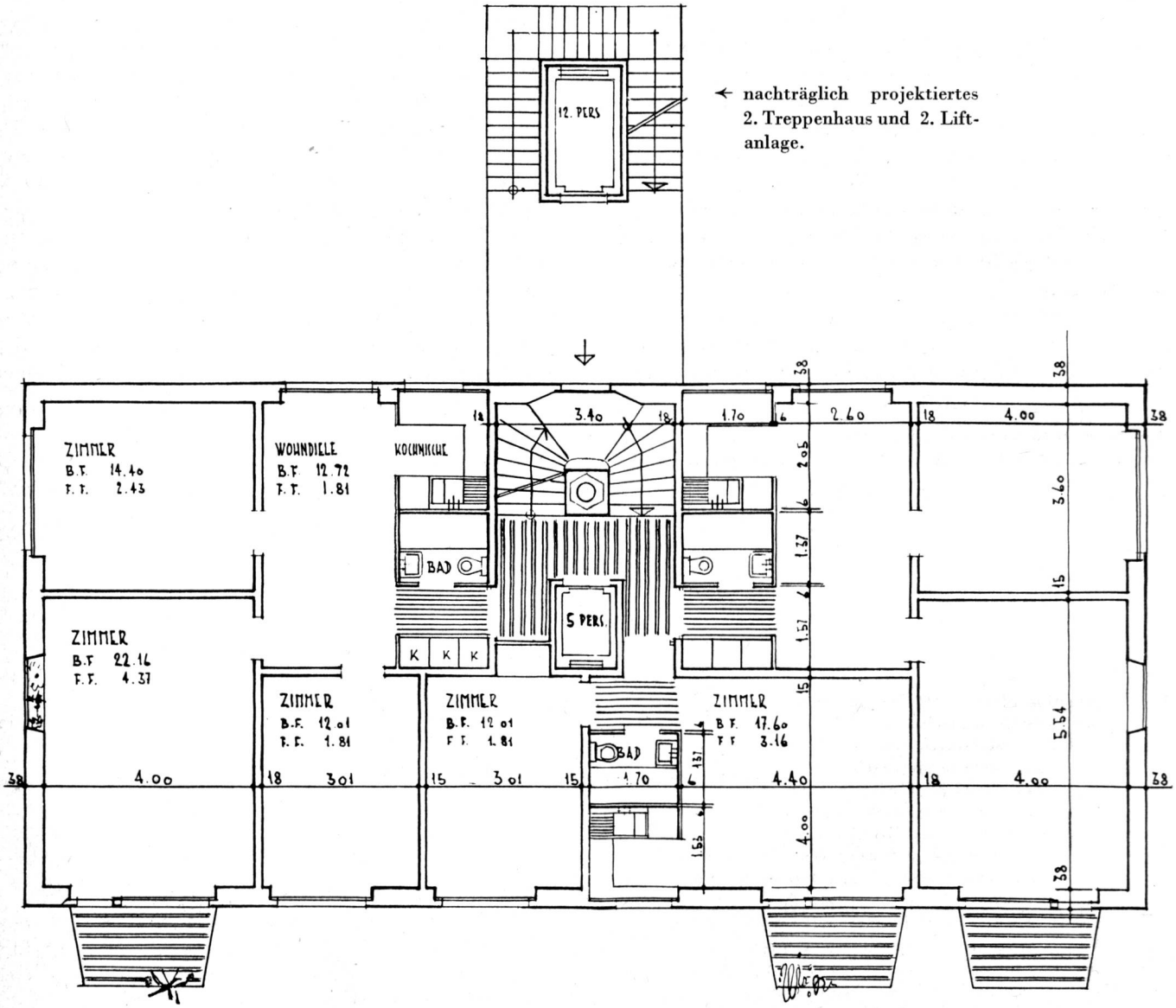

Abb. 2. Grundriss eines Normalgeschosses. Nach dem ursprünglichen Projekt sind pro Stockwerk drei Wohnungen vorgesehen. Der Grundriss entspricht einem normalen Dreispännertyp, wie er für 4—6 Stockwerke üblich ist. Als vertikale Verkehrsanlage sind eine 1,25 m breite Treppe und ein Lift (Kabinengrösse 90 × 115 cm) vorgesehen, was völlig ungenügend ist. Auf die Beanstandung des Versicherungsamtes hin wurde eine zweite Liftanlage und eine zweite Treppe vorgesehen. Der Müllbeseitigung wurde keine Aufmerksamkeit geschenkt. Nach dem 1. Projekt standen im eigentlichen Hochhaus den Bewohnern keine Abstellräume und Estriche zur Verfügung. Nach der neuesten Eingabe sind in einem Attikageschoss Estrichräume vorgesehen. Für 54 Wohnungen und das Café-Restaurant im Dackstock sind Kellerräume mit total 80 m² Grundfläche, Kellerzugänge eingeschlossen, projektiert.

Auffassung des Regierungsrates ist dieser aber befugt, von sich aus einzuschreiten, wenn die Gemeindebehörde die erforderlichen Massnahmen unterlässt. Dieser Standpunkt wird vom Bundesgericht in vollem Umfange geschützt. Der Regierungsrat ist in Fragen des Natur- und Heimatschutzes nicht an die Auffassung der Gemeindebehörde gebunden. Eine Willkürrüge gegenüber dem Entscheid des Regierungsrates müsste daher damit begründet werden, dass sich das Abweichen von der Auffassung des Gemeinderates mit keinen sachlichen Gründen vertreten lasse. Die Beschwerde enthält aber in dieser Beziehung keine stichhaltigen Gründe. Der angefochtene Entscheid lässt sich allein schon aus Gründen des Landschaftsschutzes vor Art. 4 BV halten. Das Bundesgericht liess daher unerörtert, ob die dem Hochhausprojekt entgegengehaltenen baupolizeilichen Einwände der Rüge der Willkür standhalten. Das Gericht stellt aber fest, dass die Beschwerdebegründung sich im einzelnen nicht mit den Argumenten des Regierungsrates auseinandersetzt, obschon letzterer konkrete Beanstandungen gemacht hat, hinsichtlich Bodenpressung des Fundamentes, des statischen Nachweises über die Konstruktion, der Anzahl und der Ausgestaltung der Treppenhäuser und Aufzüge, der Müllbeseitigung, der Feuersicherheit usw.

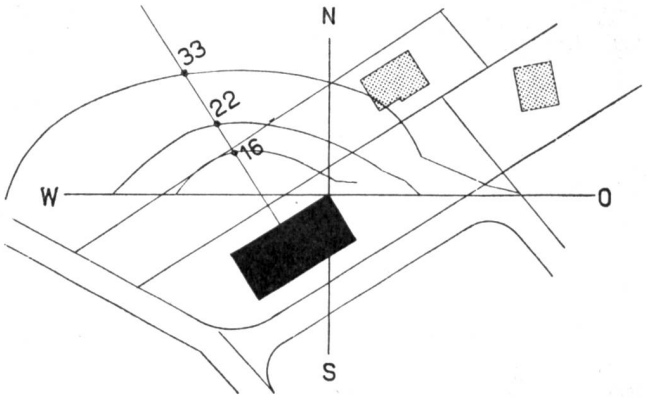

Abb. 3. Schattenwurf bei Tag- und Nachtgleiche bei 14 Geschossen. Der Umstand, dass das Hochhaus nur 10 m breit ist, wirkt sich auf die Dauer der Beschattung sehr günstig aus. Besonders benachteiligt sind das nordwestlich des Hochhauses liegende Nachbargrundstück, in dem die Zone mit zweistündiger Beschattung durchschnittlich 33 m tief, die Zone mit dreistündiger Beschattung 22 m tief nach Nordwesten reicht. Die Fläche, welche zwei und mehr Stunden pro Tag beschattet wird, ist praktisch bei gleichem Grundriss und bei gleicher Orientierung bei einem Hochhaus unabhängig von dessen Höhe, sofern das Terrain vollständig horizontal angenommen wird.

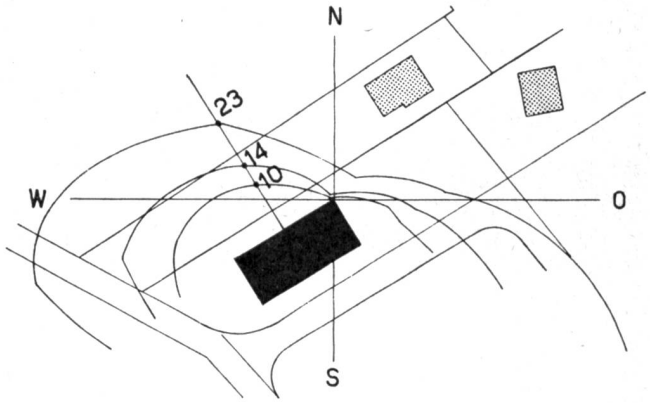

Abb. 4. Schattenwurf am 21. Juni. Die Zone der zweistündigen Beschattung nordwestlich des Hochhauses hatte eine mittlere Tiefe von 13 m, die Zone der dreistündigen Beschattung eine Tiefe von 9,5 m.

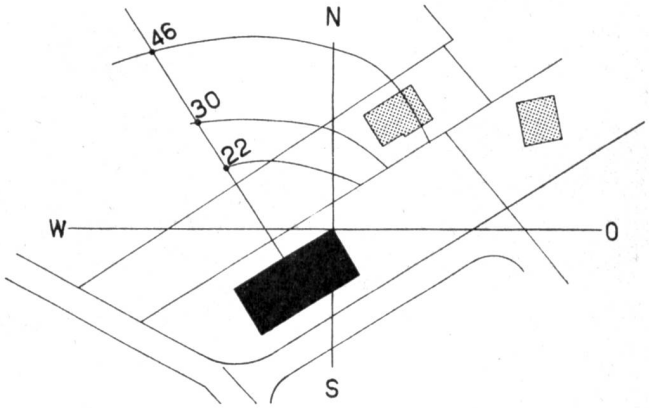

Abb. 5. Schattenwurf am 21. Dezember. Am kürzesten Tag ist besonders das Gebiet nördlich des Hochhauses benachteiligt. Die Zone der zweistündigen Beschattung erreicht eine Tiefe von 46 m, die Zone der dreistündigen Beschattung eine Tiefe von 30 m. Grundsätzlich kann man aber nicht nur auf die Dauer der Besonnung bzw. der Beschattung abstellen. Man müsste eigentlich ausserdem die Intensität der Bestrahlung, die bei wolkenlosem Himmel von der Sonnenhöhe abhängt, berücksichtigen.

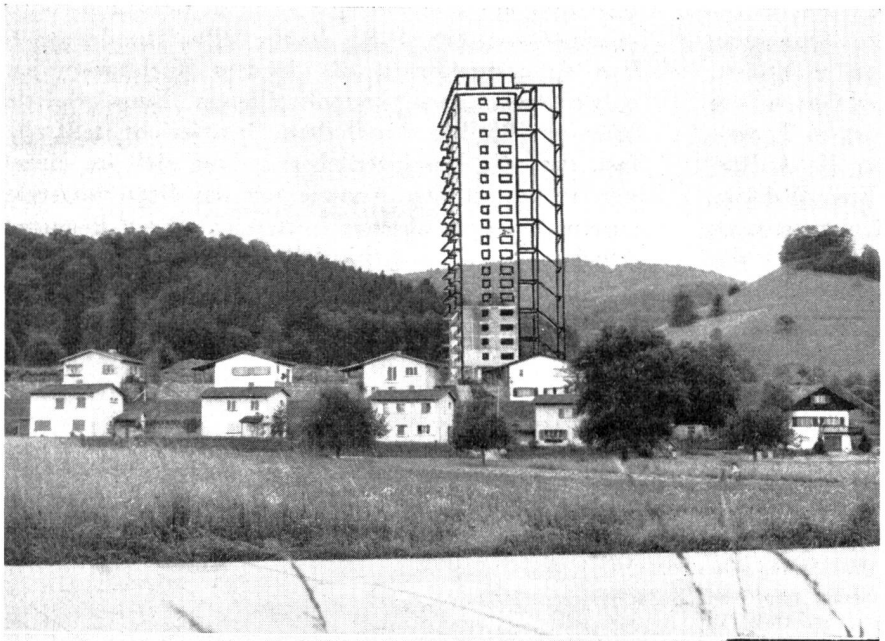

Abb. 6. Photomontage des Hochhauses. Blick von Norden nach Süden. Im Vordergrund die kleinen Einfamilienhäuser; dahinter der fünfstöckige Hochhaustorso. Rechts am Hochhaus angehängt der zusätzliche Liftturm mit der vom Versicherungsamt verlangten Treppe. Diese Treppe ist frei und offen um den Turm geführt und mit einem normalen Stabgeländer geschützt. Durch den Ausbau dieses Treppenhauses vergrössert sich die Zone der zweistündigen Beschattung ganz wesentlich.

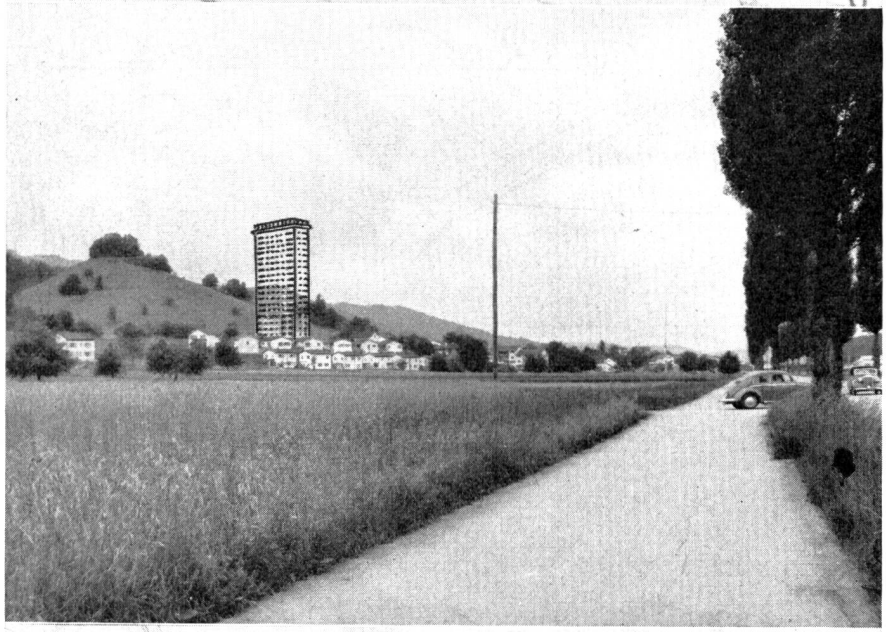

Abb. 7. Das Hochhaus von Osten (Strasse Zürich - Baden).

Abb. 8. Das Hochhaus von Nordwesten.

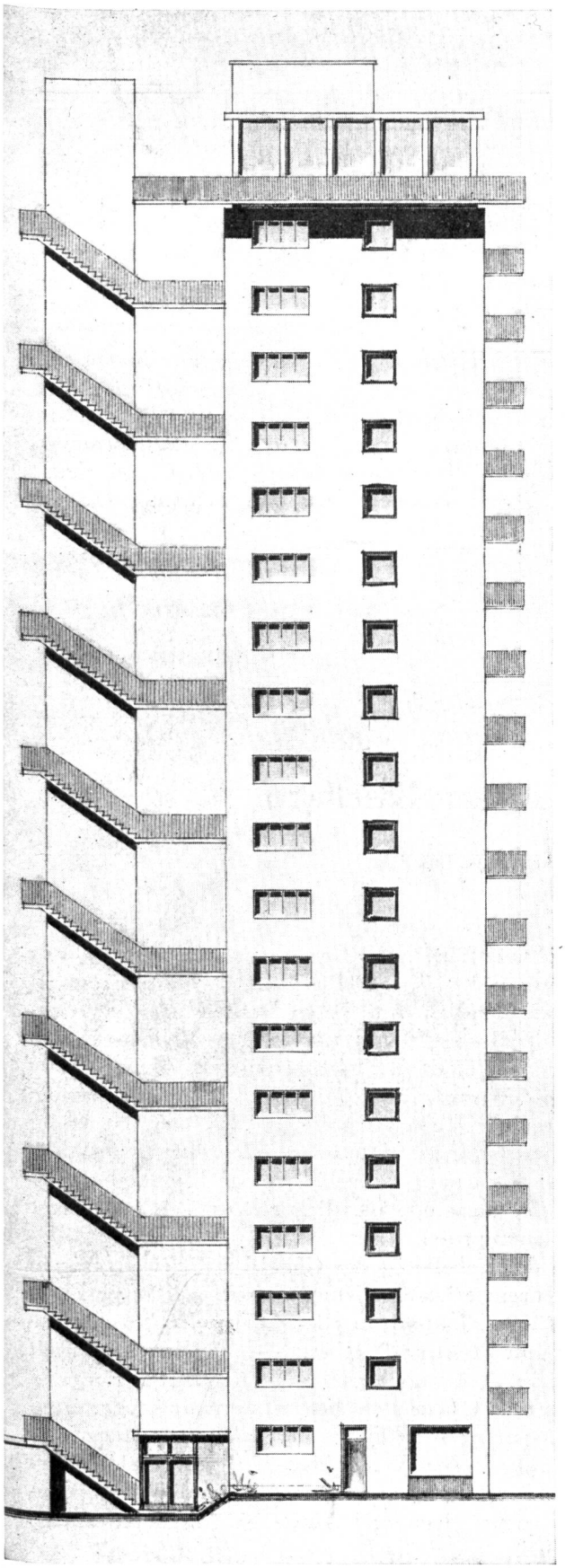

Abb. 9. Südwestfassade mit dem angehängten Treppen- und Liftturm. Offene, um den Liftschacht geführte Treppe mit 90 cm hohem leichtem Geländer.

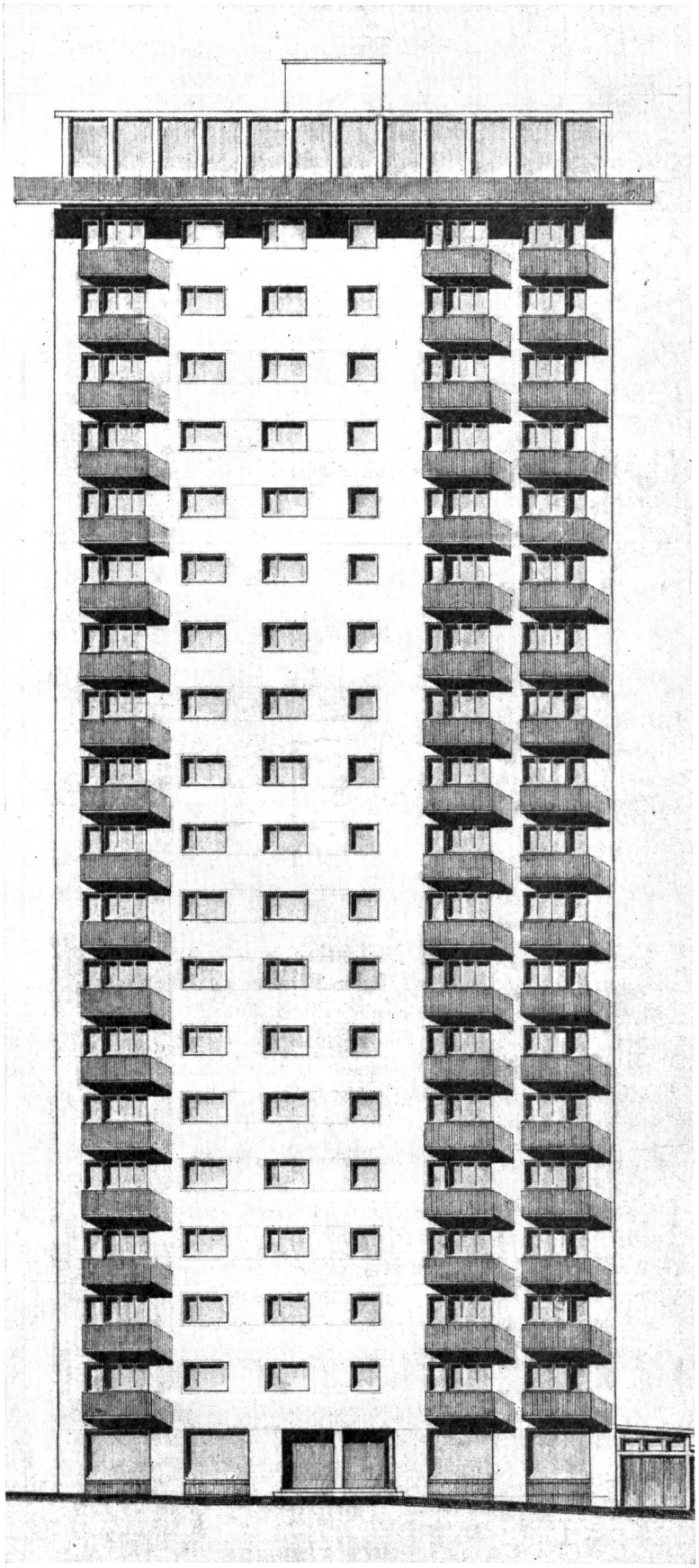

Abb. 10. Südostfassade. Die vorgesehenen leichten Geländerkonstruktionen haben eine Höhe von 90 cm.

Schlussfolgerungen

Das Beispiel des Hochhauses Spreitenbach ist in mancherlei Beziehungen sehr aufschlussreich. Wir müssen feststellen, dass es trotz jahrelanger Aufklärungsarbeit immer noch eine Anzahl Kantone gibt, in denen das Bauen völlig ungenügend geregelt ist. Es gibt Ortschaften, in denen unbeschränkt hohe Hochhäuser ohne Bauauskündigung, ohne Baubewilligungsverfahren und ohne genügende Baukontrolle ausgeführt werden können.

In kleineren Gemeinden sollte man keinenfalls die Kompetenz, höhere Gebäude zu bewilligen, als nach der Zonenordnung zulässig sind, einer politischen, aus Laien zusammengesetzten örtlichen Behörde delegieren. In den wenigsten Fällen wird diese in der Lage sein, solche Projekte hinsichtlich Planung, Gestaltung, Eingliederung ins Ortsbild, Sicherheit und Einrichtungen richtig unvoreingenommen zu beurteilen.

Grundsätzlich sollte man überhaupt nicht auf Hochhausprojekte eintreten, deren Standorte in einem Ortsplan nicht abgeklärt worden sind, bei denen genügende Parkierungsflächen und Freiflächen fehlen, deren Einfluss auf die Nachbarschaft nicht untersucht wurde oder die technische Mängel aufweisen.

Es wäre sehr erwünscht, wenn differenziert für Wohnhochhäuser, für Bürohochhäuser usw. Normen über die Zahl der Garagen, der Parkplätze, Leistungsfähigkeiten, Zahl und Grösse der Liftanlagen usw. ausgearbeitet würden.

Es ist bemühend, festzustellen, dass es immer wieder Bankinstitute und Versicherungsgesellschaften gibt, die, ohne sich durch unbeteiligte und erfahrene Fachleute beraten zu lassen, Baukredite zugunsten unwürdiger spekulativer Bauprojekte erteilen und damit vielfach eine unerwünschte Fehlentwicklung fördern.

Der Stand der Planung im Kanton Baselland

G. Schwörer, dipl. Arch., Leiter der Planungsstelle Baselland

Auf Anregung der Redaktion von «Planen und Bauen» soll in Zukunft jeder Kanton der Nordwestschweiz an dieser Stelle periodisch Bericht erstatten über die Entwicklung der Planung in seinem Gebiet. Diese Berichte werden einerseits sachliche Mitteilungen enthalten über planerische Massnahmen, die getroffen werden (Gemeindeversammlungsbeschlüsse, Genehmigungen usw.), anderseits werden interessante Fälle herausgegriffen und kommentiert.

Um für den Kanton Baselland diese Arbeit in Angriff nehmen zu können, scheint es uns wichtig, dass in dieser Nummer vorerst der Stand der Planung auf Ende 1956 zusammenfassend dargestellt wird.

Das kantonale Baugesetz von 1941 ermächtigt die Gemeinden, Zonenpläne und -reglemente aufzustellen. Um Rechtskraft zu erlangen, bedürfen aber entsprechende Gemeindeversammlungsbeschlüsse der regierungsrätlichen Genehmigung. Der Regierungsrat muss dabei eine materielle und eine formelle Prüfung vornehmen. Als Sachbearbeiterin des Regierungsrates tritt die kantonale Planungsstelle auf.

Ob eine Gemeinde einer Planung bedarf, hängt weitgehend mit ihrer Entwicklungstendenz zusammen (Bevölkerungsvermehrung, Industriezuzug, Landreserve, Verkehrslage usw.). Um dies zu illustrieren, verweisen wir auf die beiden Karten. Gemeinden mit steigenden Einwohnerziffern und Gemeinden mit eingeführter Planung sind im Kanton Baselland bis auf wenige Ausnahmen identisch. Aus diesen Darstellungen kann ungefähr auch abgelesen werden, welche Gemeinden sich in nächster Zeit mit der Einführung einer Zonenplanung werden befassen müssen. Mit Ueberraschungsmomenten ist aber dabei immer zu rechnen. Dezentralisierung der Industrie (z. B. Bretzwil) oder Linienführung der Autobahn (Eptingen?) können in einer bisher eher verträumten Gemeinde plötzlich gebieterisch nach einer Ortsplanung rufen.

In der Tabelle ist der Gang der Zonenplanung in den einzeln erfassten Gemeinden in gedrängter Form aufgeführt. Praktisch in allen Gemeinden hat die Planung nun Rechtskraft erlangt — «Meister, die Arbeit ist fertig! — kann ich gleich mit Aendern beginnen?» — Wir wollen aber nicht boshaft werden; Aenderungen sind sogar in vielen Fällen notwendig. Die stürmische Entwicklung der Konjunkturjahre macht sich stark bemerkbar; der Kampf gegen hemmungslose Spekulation, neue Ideen und Ansichten tragen das Ihrige dazu bei.

Der Planungsgedanke als solcher war sicher richtig, aber die Planungstechnik ist eben noch ein sehr junges Fachgebiet, auf dem es für alle Beteiligten noch sehr viel zu lernen gibt.