

Zeitschrift: Aarauer Neujahrsblätter
Herausgeber: Ortsbürgergemeinde Aarau
Band: 76 (2002)

Artikel: Aarauer Einfamilienhausbau in den 50er Jahren
Autor: Pestalozzi, Martin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-559078>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 05.02.2026

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

Aarauer Einfamilienhausbau in den 50er Jahren

Boden, Preise, Löhne, Wohnungsnot

Eigene Häuser konnten sich vor 1960 nur Familien mit beträchtlichem Vermögen leisten, es sei denn, Dritte mit ebensolchem hätten für sie gebürgt.

Noch um 1930 kostete in Aarau ein neues 6-Zimmer-Haus mit Land 25 000–30 000 Franken. Das entsprach in etwa 6–8 mittelständischen Jahreslöhnen langjähriger Angestellter. Gleichzeitig kostete eine primitive 2-Zimmer-Wohnung in der Halde 50–90 Franken im Monat.

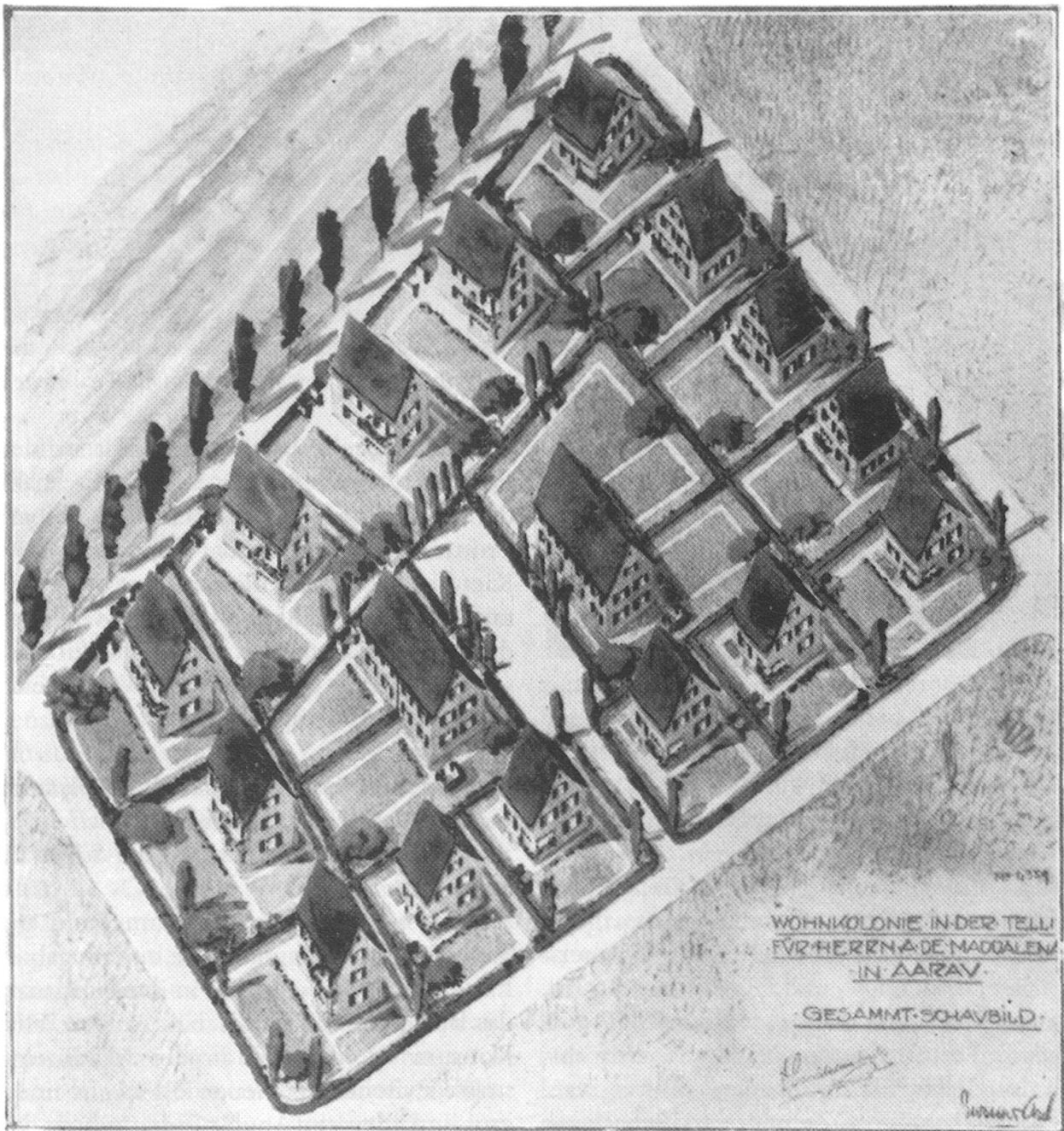
Das Wohnen allgemein war nicht billig; die Häuser nach unseren Begriffen überfüllt, die Wohnzimmer in kleineren Einfamilienhäusern mit etwa 15 m² winzig. Gebaut wurde «mit dem Tropfenzähler». Da jedoch Kredit Mangelware blieb, erforderte jeder Hauskauf angespartes Kapital. Bis in die 1950er Jahre verlangten die Banken rund 50 % Eigenmittel, bevor sie Hypotheken schrieben. Zudem zeigten die führenden Handelsbanken wenig Interesse an Hypotheken und betrieben dieses Geschäft, wo nicht vom selben Kunden noch gewerbliche Kontoführungen, bzw. Kreditnahme, herauschauten, recht unlustig. Die SBG (1872–1922 Aargauische Creditanstalt) z.B. hatte als eine Art Kompromiss ein eigenes Hypothekarinstitut gegründet, die INSA, das erst 1968 mit der Hauptbank vereinigt wurde.

Nach dem II. Weltkrieg spiegelte sich die herrschende Wohnungsnot im rot eingedruckten Zusatz auf den Niederlassungsbewilligungen, wie sie Nicht-Ortsbürger erhielten: «...die Behörden der Stadt Aarau übernehmen keine Verpflichtung zur Beschaffung einer Wohngelegenheit ...» Und das «Aargauer Tagblatt» druckte mehrfach Leserbriefe, die sich darüber aufhielten, dass Ortsfremde Wohneigentum kaufen konnten.

Als die Konjunktur nach 1945 – wider alles Erwarten der Fachleute – kräftig und dauerhaft anzog, boten sich in Aarau so günstige Bedingungen wie nie mehr. Gute Standortfaktoren kamen zusammen: Genügend Bauland, günstige Landpreise, bewusster Quartierausbau (die Zeit der Stadtammänner Zimmerlin und Urech), Produktionsfortschritte im Bauwesen, sowie allgemein stetig steigende Löhne bewirkten, dass der Preis für ein Haus für einige Zeit von rund 8 mittelständischen Jahreseinkommen auf deren 5 absank. Heute tendiert er, wegen des teuren Bodens, eher auf 10 solcher Jahreslöhne zu steigen.

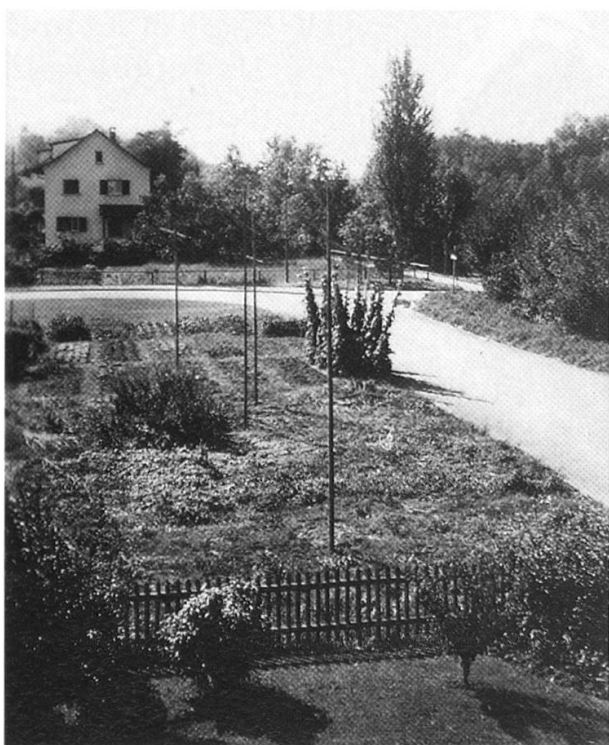
Die Stadt kam Bauwilligen 1950 noch sehr entgegen. 2 Franken je Quadratmeter erhielt rückvergütet, wer zumindest 70 % aller Arbeiten an Aarauer Firmen vergab, und das bei einem Landpreis von 10–30 Franken! Die Wohnbaute musste zudem innerhalb Jahresfrist erstellt werden.

1 Baumeister Angelo De Maddalena hatte bereits Ende der 20er Jahre eine Überbauungsstudie für den Schild Sengelbachweg/Aumattweg/Philosophenweg bei Architekt Emil Wessner in Auftrag gegeben. In der Aumatt, der «Alten Telli» entstand bis 1955 ein ruhiges Quartier mit über 100 (meist) Ein- und Zweifamilienhäusern.



2 Etwas östlich verkaufte die Stadt diesen Bauplatz, das Traumhaus ist ausgesteckt. Über das weitere Areal verlief bis 1929 die Transportseilbahn vom Zementwerk Rüchlig der JCF zum Güterbahnhof.

3 Wessner und De Maddalena bauten in den 30er Jahren etwa ein Dutzend «Einfamilienhäuser» mit 4 bis 7 Zimmern. In den grösseren Häusern wohnten meist auch Grosseltern oder «Zimmermieter». Blick nach Südosten, der Sengelbachweg verläuft rechts ausserhalb des Bildes. Krise und Krieg sorgten dafür, dass nicht alle Bauten wie geplant entstanden.



Standort, Wohnlage Vordere Telli

Für ihr neues Haus erwarb Familie Käser-Bolliger in der Vorderen Telli ein Grundstück von 6 Aren, rund 50 Meter vom Aareufer entfernt.

Das Land zwischen Maienzug-, Römerstrasse, Röchlig- und Rochholzweg ist zwischen 1938 und 1950 fast, bis 1960 ganz überbaut worden, nachdem ein frühindustrielles Hemmnis weggefallen war. Die Seilbahn vom Zementwerk Scheibenschachen der Jura-Cement-Fabrik zum Güterbahnhof, ein Aarauer Kuriosum,

stand seit der Betriebsaufgabe 1929 still; die letzten Masten wurden um 1995 abgebrochen.

Trotz der Baulinie zur Strasse, d. h. rundum vorgeschriebener Grenzabstand von vier Metern, war eine Platzierung des Gebäudes in der Nordostecke möglich. Der Garten erhielt so von Süden und Westen viel Licht. Eine nördlich anstossende Wiese mauserte sich bald von Hecke und Gras zum öffentlichen «Robinson»-Kinder-spielplatz, worauf sogar ein Autowrack zu stehen kam.

Seit den 1930er Jahren eingedolt ist der Frey-Kanal von 1827. Er ist erst unterhalb der ehemaligen Fabrikantenvilla sichtbar. Trottoirs gab es im Quartier noch nicht. Kies bedeckte die Strassen, selbst der Tellirain war noch nicht geteert, oder, wie man damals sagte, nicht staubfrei. Diese idyllische Wohnlage blieb bis 1975 weitgehend frei von Durchgangsverkehr.

Herr Käasers Arbeitsweg bis zum Kreuzplatz im Gebäude der AVA betrug zu Fuss 15 Minuten, zum Bahnhof hätten bei strammem Schritt 17 Minuten genügt.

An Läden betrieb der Konsumverein am Sengelbachweg 4 eine Filiale, zudem gab es Ende Rochholzweg (und in der Pelzgasse) das Butter- und Käsegeschäft Anliker. Der Konsum weihte bald an der Maienzugstrasse zwischen den neuen «Blöcken» einen grossen Laden ein. An der Einmündung des Röchligwegs in die Tellistrasse metzgete Dr. rer. pol. Robert Stübi, der einzige aka-



demische Lebensmittelhändler Aaraus, liebevoll «Dr. Rädli» genannt; Kinder erhielten beim Einkauf ein Rädli Wurst. Vater Stübi wohnte oberhalb der Filiale Pelzgasse, eine weitere kam an der Tannerstrasse 1 hinzu. An der Kreuzung zum Girixweg wirtete im «Telli» Oskar Schönmann, gegenüber (in Nr. 65/66) verkaufte Lea Zehnder Lebensmittel. Die Quartierbeiz mit Papagei musste 1974 dem Einkaufszentrum weichen. Verhungern musste also in der alten, heute Vorderen Telli niemand.

Bis 1967 produzierte in diesem Quartier auch die «Chocolat Frey». Sie zog daraufhin in einen Grossbau nach Buchs. Das Altgebäude der «Schoggoladi» ist Aaraus erste Industrie-Wohnbaute. Östlich des Girixwegs betrieb die «Färberei Jenny» auf dem übrigen Land bis an die Suhre auch einen mustergültigen Bauernhof. Südöstlich davon nahm «Kunath's Futtermühle», nun als KIFF (Kultur in der Futterfabrik) immer noch dem lautstarken Experimen-

tieren treu, mit ihrer Test-Geflügelfarm das meiste Land in Anspruch.

Alle Telli-Kinder fanden ideales Spielgelände im Aarewäldli und der unüberbauten Fläche bis zur Stadtgrenze. Die lockere Siedlung erforderte noch kein Quartierzentrum, wie es heute die Hintere Telli benötigt, wo die 2 500–3 000 Einwohner auf weniger als 1 km² leben. Zur Schule gingen die Kinder ins Pestalozzi-, ab 1961 auch ins Aare-Schulhaus. Dieser Schulweg gab viel Anregung und Zeitvertreib, was den Kindern der Grossüberbauung mit integriertem Kindergarten und Primarschule heute spürbar fehlt.

«Das Telli» bezeichnete ab 1975 als Kürzel zunächst das Einkaufszentrum. Immer häufiger – aber absolut unkorrekt – meint der Begriff die ganze Grossüberbauung. Dabei geht vergessen, dass westlich davon eine Mehrfamilienhausüberbauung der

4 Solide Handarbeit, nur das Betonmischen verlief schon maschinell. Lastwagen brachten Ziegel, Backsteine usf. Auch der Stil hat geändert, neue Gebäude werden flacher gedeckt, die Räume grösser.

40er und 50er Jahre und, stadtnaher, das oben beschriebene, idyllische Einfamilienhausquartier, eine geschlossene Überbauung bilden. Einwohner dieses Quartier- teils, die nicht verwechselt werden wollen, möchten für die Vordere Telli die älteste Bezeichnung, «Aumatt» wieder in Ge- brauch nehmen.

Subventionen

Im 16. und 17. Jahrhundert förderte Aarau den Hausbau nach Kräften; wer baute, er- hielt von der Stadt ein Fenster gespendet. Spezialisten, wie etwa Armbruster, Werk- meister oder der erste Apotheker erhielten gar Steuerfreiheit, z.T. Hausrat geschenkt. Dem Apotheker Egglin übergab der Rat 1534 zudem das Ortsbürgerrecht, wie z.B. auch dem Bergbahnbauer Niklaus Riggen- bach 1874.

Das 20. Jahrhundert führte wieder Sub- ventionen ein, als in den 1920er Jahren zu- erst Absatzstockungen, dann die Weltwirt- schaftskrise Gewerbe und Handel lähmten. Der Bund bezahlte auch an Einfamilien- häuser, behielt sich aber gestaltende Bestim- mungen vor. So durfte in solchen Bauten das Bad sich nur im Keller befinden. Die Gelder flossen auch nicht allen Bauwilligen, sondern nur jenen mit bescheidenem Einkommen zu.

Der II. Weltkrieg unterband infolge Mate- rialknappheit für 6 Jahre die Bautätigkeit

grösstenteils, so dass der Bund die Nieder- lassungsfreiheit aufhob; in Aarau herrschte bis 1960 Wohnungsnot, wie in andern Zen- tren auch. «Blöcke», d.h. Mehrfamilien- häuser mit mehr als 3 Wohngeschossen und mehreren nebeneinanderliegenden Wohnungen, gab es hier 1950 nur wenige. Typisch waren die Häuser der Firma Atzli unmittelbar nordöstlich der Kettenbrücke. Es schien, als ob weiterhin das Ein- bis Dreifamilienhaus mit übereinanderliegen- den Wohneinheiten am meisten verbreitet bliebe. Auch langen Reihen-Einfamilien- häusern, wie im Scheibenschachen, sagte man eine grosse Zukunft voraus. Und im- mer wünschten die meisten Familien Haus oder Wohnung mit Pflanzgarten. Arbeit in der aarauerdeutsch «Bündte» genannten eignen Scholle galt als selbstverständlicher Bestandteil des Tagwerks. Daher benötigten Bauherrschaften meist Grundstücke von 7–12 Aren. 1939–1945 bestand landesweit Anbaupflicht; Rasenflächen, selbst die Parks, wurden überall als Gärten bepflanzt.

Bauwillige erinnerten sich an die Pionier- tat, als die «Wohnbaugenossenschaft Aarau 1942» im Scheibenschachen 30 Eigen- heime für je 15 000 Franken erstellte. Die Baukosten lagen höher, da vom Bund 5 %, vom Kanton und der Stadt je 10 %, von den Arbeitgebern 15 % als Subventionen bezahlt wurden. Die Genossenschaft ver- rechnete Festpreise. Der Vorstand unter dem Präsidium von Arnold Roth, Chef



von «Sprecher & Schuh», garantierte einen Hypothekarzins von 3,75 % für diese 4-Zimmer-Häuser mit Bad im Keller.

1939 erarbeitete ein Arbeiter einen Monatslohn zwischen 200 und 400 Franken. Ein Jahreseinkommen von 3 600 Franken erlaubte einen Hauskauf am Wohnort, solange der Preis nicht mehr als 5 Jahreslöhne betrug. Aus dem eigenen Garten liess sich zudem Gemüse sehr günstig gewinnen. Die Parzellengrösse im Scheibenschachen lag bei 7 Aren, bei den spätern Doppel-Einfamilienhäuser bei 4 Aren. Um 1950 waren die Löhne rund 50 % gestiegen.

Wer als Bauherrschaft Subventionen erhalten konnte, musste nach 1945 am Ball bleiben, denn die Bestimmungen änderten laufend. Bundes-Subventionen schienen 1950 auszulaufen, was umso schlimmer war, als Gemeinden und Kanton ihre Zuschüsse nur auszahlten, wenn zu einem Objekt

Bundesgelder bewilligt waren. Die Banken verlangten üblicherweise 50 % der Bau-summe an Eigenmitteln bzw. Pfändern. Auch unsere für diesen Artikel ausgewählte Musterfamilie eines kantonalen Beamten, sparte und musste sich beeilen.

Die Bauabrechnung

Bei Landverkäufen behielt sich die Stadtverwaltung regelmässig vor, dass das Projekt von der Bauverwaltung zu bewilligen sei. Das bedeutete mehr als nur ein Einhalten der Minimalvorschriften. So mussten z.B. Farbe und Anstrich der Aussenhaut im Einvernehmen mit der Bauverwaltung gewählt werden. An den Standort gebundene Immissionen waren zu dulden. *Zu Gunsten der geplanten Tellihochbrücke vom Tellirain an die Stockmattstrasse hatte Familie Käser im Voraus auf allfällige Schadenersatzansprüche zu verzichten. Und bis Oktober 1949*

5 Aufrichte 1950; die Bauhandwerker kamen zu Fuss oder mit dem Velo zur Arbeit; die Ziegel sind aufs Dach getragen worden. Quartierstrassen teerten die Stadt erst später.

6 Schneereste zeigen etwas vom Winter 1950/51. – Neue Quartiere sahen ohne die typischen Gärten etwas «nackt» aus. Gerade hohe Bäume, mit Bestimmungen der Bauordnung im Widerstreit stehend, durchmischt mit kleinerem Gehölz, Blumen- und Pflanzenbeete gestalten das heutige Bild vorteilhaft. Das neue Heim bot mehr Ausstattung als Mietwohnungen, beliebige Waschtage mit Waschmaschine u.a.m.



mussten die Subventionsgesuche durch die Gemeinden beim Kanton eingereicht sein. Die Gesamtkosten hätten laut Verfügung des Kantons 50 000 Franken nicht übersteigen dürfen, allein schon damals stiegen die Baupreise monatlich.

Das Projekt des Architekten Roniger sah ein 5-Zimmer-Haus mit abgeschrägten Zimmern im Obergeschoss vor. Dazu gehörte ein Bad, nicht aber eine Garage, denn ein Auto lag damals ausserhalb der Möglichkeiten. Das etwas grösszügiger als nötig geplante Haus sollte Ende 1949 inklusive Notariatsgebühren rund 53 000 Franken kosten; davon anerkannten die Behörden im

Januar 1950 40 000 Franken als subventionsberechtigt. Bund, Kanton und Stadt sprachen Beiträge von je 2 000 Franken. Mit der Rückvergütung von 1 200 Franken von 600 m² Land verkleinerten sich die Kosten um 7 200 Franken, d. h. um ein gutes Jahresgehalt, oder um etwa 12 % der tatsächlichen Erstellungskosten.

Ausdrücklich vermerkt wurde, dass die vierköpfige Familie ein Zimmer an Dritte vermieten wollte. Da sich dadurch die Wohnungsnot verringerte, tolerierte die Behörde 1949 die Kostenüberschreitung. Das Zimmer wurde dann auch an Dritte vermietet.



Laut Bauabrechnung von 1952 kostete das Gebäude 51 680 Franken, eingeschlossen das Architektenhonorar von 1 800 Franken, der Garten für 2 120 Franken, Kanalisation und Zuleitungen von Wasser, Gas, Strom für 1 412 Franken, ein Strassenanteil für 55 Franken. Dazu kamen das Land mit netto 5 700 Franken sowie Bauzinsen und Gebühren von 1 160 Franken.

Aarauer Firmen hatten 75,5 % der Aufträge erhalten. Vor Einführung der Mehrwertsteuer waren in der Schweiz reine Arbeitsleistungen – wie etwa Architektenhonorare – nicht steuerpflichtig. Die Warenumsatzsteuer stieg während der etwa einjährigen Bauzeit um rund 40 %, d.h. von 2,24 % auf 3,2 % der Kosten.

Einzelne Kosten der Bauabrechnung von Familie Käser-Bolliger (1952)

Erdarbeiten	Fr. 1 031.-
Maurer	Fr. 14 475.-
Kanalisation	Fr. 665.-
Gipser	Fr. 2 273.-
Zimmermann	Fr. 7 075.-
Dachdecker	Fr. 1 274.-
Spengler	Fr. 759.-
Glaser/Fenster	Fr. 2 995.-
Schreiner	Fr. 3 300.-
Rolladenkasten	Fr. 280.-
Heizungsanlage	Fr. 3 040.-
Elektro	Fr. 2 642.-
Schlosser	Fr. 276.-
Maler/Tapezierer	Fr. 2 772.-
Architekt	Fr. 1 800.-
Einbau-Möbel	Fr. 1 600.-

7 Der vorgeschriebene Zaun ist gesetzt. Die Schwiegereltern haben mitgeholfen. Billiges Bauland – im Vergleich zu heute nominal 50–100 Mal günstiger, real noch etwa 5–10 Mal billiger, brachte Aarau zahlreiche gute Steuerzahlerfamilien, so dass der Stadtsäckel stets mehr einnahm, als budgetiert war und Aarau sich innert 30 Jahren netto etwa 4 Mal mehr leisten konnte als zuvor.

8 Das stolze Eigentümer-Paar am Maienzug. Damen trugen allgemein Kostüm oder Kleid, Hut, Handschuhe und -tasche. Im Sommer bevorzugten die meisten Strohhüte. Modistinnen lebten gut.

Hausherrschaft

Familie Käser bezog ihr Haus 1951; vorher hatte sie an der Herzogstrasse und an der Igelweid gewohnt. Das Wohnen im eigenen Haus nahm damals im Familienbudget einen grösseren Raum ein, als heute üblich. An auswärtige Ferien war noch lange nicht zu denken, allenfalls an Tagesausflüge, sonst blieb man in «Verandien». Die Ausbildung der Kinder war jedoch gewährleistet.

Die 3. Generation belebt heute dieses Haus. Die Bauqualität in Aarau war im Regelfall erstklassig, und die Stadt erwarb sich durch ihre Bauordnung wie Bauausführung das Renommée einer Gartenstadt. Da die



Reallöhne regelmässig stiegen, ermässigte sich die nominell gleich bleibende Schuld indirekt um die Inflationsrate bzw. um den Teuerungsausgleich. Gleichzeitig stieg aber die Besteuerung durch den Eigenmietwert. Der angebliche Ertrag einer Vermietung wurde dabei dem Einkommen hinzugerechnet, was bedeutete, dass steigende Bodenpreise nachträglich das Einkommen – und über die Vermögenssteuer nochmals – die Hauseigentümerschaft jährlich belasteten, bevor die Grundstücksgewinnsteuer den Staat an der Wertvermehrung nochmals kräftig Teil haben liess.

Wer heute in Aarauer Vororten wohnt und billig zur Arbeit fährt, lebt deutlich günstiger als diejenigen, die direkt in der Stadt Aarau leben. Die Einwohnerschaft der Stadt trägt unter anderem viele Kosten des Zentrums, vor allem aus den Bereichen Verkehr, Kultur, Polizei usw. Solche Kosten belasten die Budgets der Regionalgemeinden kaum.

Schon 1918 hatte die Presse von «Gross-Aarau» geschrieben; es schien als ob die Eingemeindung von Rohr, Buchs und/oder Unterentfelden vor der Tür stünde. Ein Ingenieur Bischoff nannte 1919 die Erstellung von zentrumsnahe günstigem Wohnraum, und zwar getrennt von Gewerbequartieren, als wichtigste städtische Förderungsaufgabe; und so kam es und blieb es. 1970 waren die dafür vorgesehenen Flächen der «Einfamilienhausstadt



Aarau» mit kleinen Ausnahmen überbaut, die Landreserven waren für dichtere Bebauung vorgesehen.

Im Jahre 2000 feierte man, etwas zaghaft und in den «oberen Quartieren» wenig bemerkt, 25 Jahre Grossüberbauung Telli. Und unter der Postleitzahl 5004 entwickelte sich östlich des Girixwegs allmählich ein Stadtteil heraus, der fast schon als «eigenes Dorf» empfunden wurde.

Anmerkungen

1. Aaraus Bau- und Architekturgeschichte ist noch nicht geschrieben. Ein Werk der ARGE Baukunst erscheint Ende 2001 im AT-Verlag: Irma Nosedá u.a.: Aarau. Architektur.
2. Der Verfasser dankt den Erben der Bauherrschaft für die Einsicht in Bauunterlagen und Familiengeschichte. Weitere Quellen flossen im Stadtarchiv; als wertvoll erwies sich StAAa, Bb 342.41, «Zeitungsartikelbuch von Bauverwalter Vogt» bis 1943 und eine frühe Firmengeschichte des Baugeschäfts De Maddalena von der Tellistrasse 27. Eine «passende» Wohnausstellung veranstaltete das Stadtmuseum im Schlössli in der von der «AZ» dankenswerterweise z.V. gestellten Halle der alten Druckerei, Bahnhofstrasse 45. Sie dauerte vom 9.9.2000 bis 11.11.2001. Der Führer dazu ist weiterhin erhältlich, die Sammlung «50er Jahre» soll später wieder in die Dauerausstellung integriert werden. Doch dazu braucht es mehr Raum.
3. Die Geschichte der Baugenossenschaften (wie ABAU) sowie die der Erstellung und des Verkaufs von Häusern durch Unternehmer bzw. Pensionskassen (Bally etc.) zu Gunsten ihrer Arbeiter und Angestellten ist nicht Gegenstand dieser Zeilen. Mit mehreren hundert Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern war der so geförderte Hausbau besonders stark.

Martin G. Pestalozzi, Dr. phil.,
Stadtarchivar und Museumsleiter
