

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 34 (2021)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Möglichkeiten zeigen statt hoffen  
**Autor:** Bächtold, Hans-Georg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965770>

#### **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:** 15.01.2026

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

# Möglichkeiten zeigen statt hoffen

**Eine Testplanung in der Baselbieter Gemeinde Aesch zeigt, wie ein Dorfzentrum entwickelt werden kann und wie die kantonalen Bau- und Raumgesetze revidiert werden müssen.**

Text: Hans-Georg Bächtold



Blick von Osten auf das Dorfzentrum von Aesch mit dem Testplanungsareal. Dahinter die Hauptstrasse, links die Tramwendeschlaufe mit sechseckigem Haltestellengebäude.

Das Zentrum der Gemeinde Aesch im Kanton Basel-Landschaft wächst irgendwie zwischen dörflichem Kern und städtischem Ort vor sich hin. Der Zonenplan sieht unterschiedliche Typen von Kernzonen vor. Die Nutzung ist mit einer Vielzahl von Sondernutzungsplänen geregelt. Eine Tramwedeschlaufe verunmöglicht einen attraktiven Platz, und bis Ende 2023 wird die Haltestelle Aesch Dorf aufgrund des Behindertengleichstellungsgesetzes umgebaut werden müssen. Was tun? Die Nutzungsplanung revidieren. Wie? Der Gemeinderat entschied, eine Testplanung möge zeigen, welcher Zone die Flächen entlang der Hauptstrasse vis-à-vis der Tramendhaltestelle zugewiesen werden sollen. Und welche Nutzungen und baulichen Dimensionen an diesem Standort zukunftsfähig sind. Das Areal misst rund 16 000 Quadratmeter in 22 verschachtelten Parzellen; der Gemeinde gehört wenig Land. Soll etwas Vernünftiges entstehen, muss sie mit den 16 Grundeigentümern zusammenarbeiten und diese auch miteinander verbinden. Eine Testplanung ist dafür ein probates Werkzeug.

#### Enger Takt, kurze Zeit

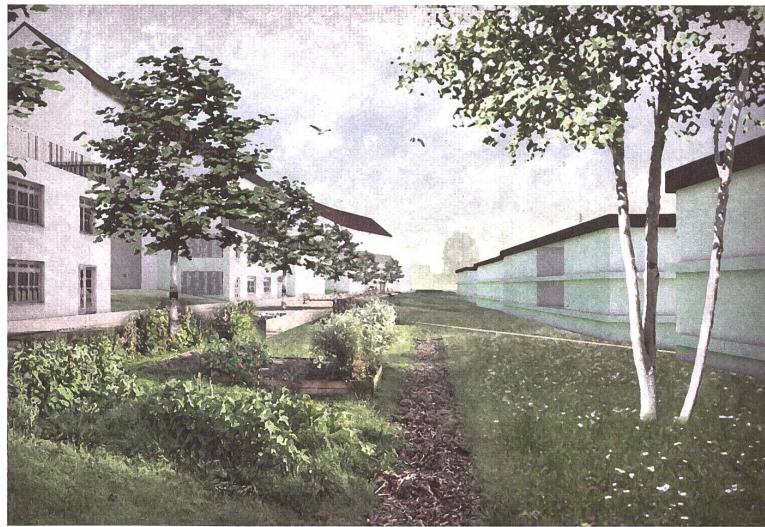
Die Testplanung erhält ein Budget von 75 000 Franken und die Vorgabe, zwei Bearbeitungsteams einzuladen, die am nicht umgesetzten Projektwettbewerb «Dorfzentrum Aesch» von 2015 beteiligt waren. Mit dem Kanton galt es, Funktion und Gestaltung der Hauptstrasse zu klären sowie das Potenzial einer Tramverlängerung bis zum SBB-Bahnhof und damit die Freistellung des zentralen Platzes abzuschätzen. Dieses Vorhaben wird allerdings kaum vor 2035 realisiert. Mit allen 16 Grundeigentümern gab es vor der Startveranstaltung Einzelgespräche. Jedes Protokoll hält Absichten und Anliegen fest, nicht selten auch den Wunsch, gemeinsam mit der Nachbarschaft etwas realisieren zu können oder Boden zu verkaufen.

Vier Besprechungen takteten die Testplanung. Die Startveranstaltung im März 2020 musste wegen Corona abgesagt werden, die erste Zwischenbesprechung fand Mitte Mai per Videokonferenz statt, und das Verfahren wurde mit einer zweiten Zwischenbesprechung im Juni ergänzt. Schlussveranstaltung war im August. Am 15. September schon konnte der Gemeinderat die Empfehlungen des Begleitgremiums hören, und Anfang November sind die Grundeigentümer zur Information eingeladen worden.

#### Gleiche Erkenntnisse

Die Aufgabe war klar: städtebauliche Lösungen, Nutzungskonzepte und Strategien für die Realisierung untersuchen, vergleichen, bewerten und auswählen sowie Empfehlungen an den Gemeinderat erarbeiten. Die Ergebnisse sind die Entwürfe der beiden Bearbeitungsteams, die Erkenntnisse aus den Besprechungen und schliesslich die Empfehlungen an den Gemeinderat. Sie dienen nun als Grundlagen für die Nutzungsplanung.

Aus der Analyse des Areals und seines Umfeldes kamen beide eingeladenen Architekturbüros zu gleichen Erkenntnissen: weiterentwickeln des Strassendorfes Aesch mit einer klaren, aber unterbrochenen Bauzeile auf der Hangkante entlang der Hauptstrasse und mit einem anschliessenden Wohnquartier mit viel Grünraum. Die Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen in der Nutzungsplanung wird es ermöglichen, die Anzahl Wohnungen zu verdoppeln und die bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen dennoch zu erhalten – ohne Quartierplanpflicht. Für beide Teams ist der Nah- und Fernbezug des Areals und des Strassenplatzes wichtig. Mit Transparenz, mit kleinen Terrassenplätzen, mit Zentrumsfunktionen entlang der Hauptstrasse sowie mit der Dimensionierung und der Stellung der Baukörper setzen sie ihn um. →



Viel öffentlicher Grünraum im Entwurf von Scheibler & Villard. Die Erschliessung verläuft in der Mittelachse zwischen der Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse und dem Wohngebiet.



Futurafrosch hat eine abgetreppte, der Parzellenstruktur folgende Wohnbebauung entworfen. Terrassenplatz mit Blick zum Gempen.

#### Testplanung, Zentrum Aesch

Bearbeitungsteams: Scheibler & Villard, Architekten, Basel; Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung, Zürich  
 Beurteilungsgremium: zwei unabhängige Fachleute – Andreas Herbster, Architekt, Geschäftsleiter Wohnstadt, Oberwil, und Rainer Klostermann, Architekt, Feddersen & Klostermann, Zürich, sowie die Vertretung der Gemeinde Aesch mit Eveline Sprecher, Gemeindepräsidentin, und Horst Reher, Bauabteilung  
 Gäste bei der Schlussbesprechung: eine Vertretung des Gemeinderats, der Gemeindeverwaltung und des Fachgremiums Ortsentwicklung und -gestaltung, zudem der Ortsplaner von Aesch; Fachleute aus dem Tiefbauamt und dem Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft



Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse mit steilem Satteldach von Scheibler & Villard.



Axonometrie der beiden Bauzeilen.

#### Entwurf von Scheibler & Villard

Zwei klar strukturierte Bauzeilen liegen parallel zur Hauptstrasse und zum Käppeli-rain-Weg. Für die Erschliessung schlagen Scheibler & Villard eine auch für Autos in einer Richtung befahrbare, grüne Mit-telachse als Freiraum vor. Sie berechnen die Ausnützungsziffer mit 1,22 und schlagen 14,5 Meter hohe Gebäude mit Sattel-dach zwischen dreissig und fünfzig Grad vor. Für Scheibler & Villard gewinnt der Strassenplatz neuen Charme. Neue Nutzungen wollen sie ermöglichen, indem sie den Platzrand mit markanten Bau-körpern fassen und Einkaufsflächen an die Hauptstrasse verlegen – dank der Tram-verlängerung bis zum Bahnhof Aesch wür-de das möglich.



Ein neuer, gefasster Strassenplatz im Zentrum von Aesch ohne Tramwendeschlaufe.



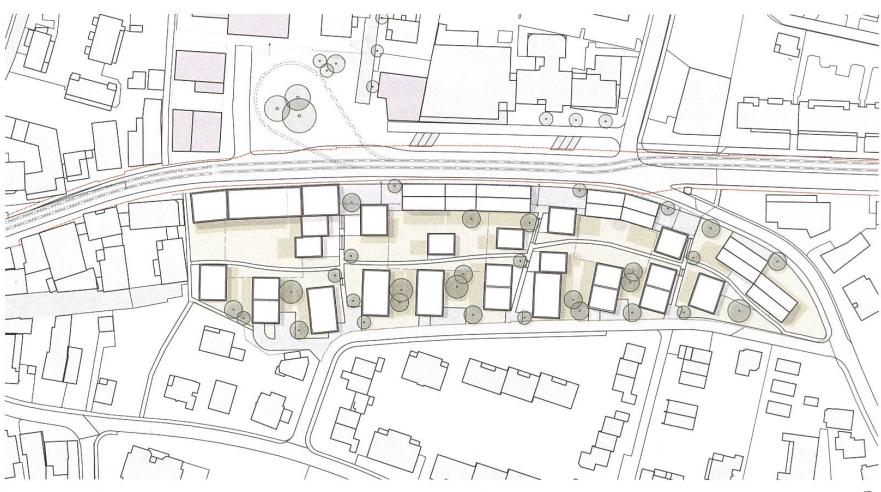
Dreigeschossige Gebäudezeile mit flachem Satteldach von FuturaFrosch.



Aufgelöste Bauzeile und abgetreppte Bebauung.

#### Entwurf von FuturaFrosch

Eine verzahnte Baustuktur, abgetreppt dem Hang nach, folgt der Parzellenstruk-tur mit viel privatem Grünraum, erschlos-sen mit Fusswegen und Treppen. Die Aus-nützungsziffer beträgt 1,11. Die Gebäude sind 13 Meter hoch mit überhohem Par-terregeschoss und flachem Schrägdach. Die Architektinnen und Architekten arbei-ten mit der bestehenden Tramschlaufe und spielen dank der Verlegung der Tram-haltestelle und dem Abbruch des unge-wöhnlichen Haltestellengebäudes einen grosszügigen öffentlichen Platz frei.



Die neugestaltete Hauptstrasse im Zentrum von Aesch mit Tramwendeschlaufe als Platz.

→ Das Beurteilungsgremium empfiehlt, das Areal einer neuen, 15 Meter breiten Zentrumszone zuzuweisen – ohne Ausnützungsziffer, mit 14,5 Meter hohen Gebäuden mit Sattel-, Pult- oder Flachdach. Die Parterregegeschosse sollen mit einer Höhe von 4,5 Metern festgesetzt werden. In der Wohnzone beträgt die Gebäudehöhe 13,5 Meter, die Gebäudegröße maximal 35 Meter. Der Entwurf von Futura-frosch mit einer treppenartigen Bebauung und der entsprechenden Erschliessung siehe Seite 24 verursacht dabei wohl weniger Konflikte mit den Grundeigentümern, während die über die Parzellengrenzen gezogenen Baukörper von Scheibler & Villard diesbezüglich heikler sind. Beide Teams wollen zusätzlichen öffentlichen Freiraum. Das Beurteilungsgremium lehnt das für diese Lage ab, legt der Gemeinde aber nahe, die eigenen Grundstücke für Wege durch das Areal zu nutzen.

#### **Gesetz gegen qualitätsvolle Innenentwicklung**

Wie bei allen Innenentwicklungsprojekten stiftet auch in Aesch der Autoverkehr und die Grenzabstände Konflikte. Trotz der Lage an einer Tramhaltestelle und füsseläufig zum SBB-Bahnhof verlangt die dichtere Nutzung Autoabstellplätze, die in Tiefgaragen mit 40 000 bis 50 000 Franken pro Parkplatz erstellt werden müssen. Die gesetzlichen Grenzabstände verhindern, dass attraktive Räume entstehen können. Das Verfahren zeigt denn auch exemplarisch die rechtlichen Widerstände. Im Kanton Basel-Landschaft sind pro Wohnung ein Parkplatz sowie 0,3 Besucherparkplätze vorgeschrieben. Gemeinden können die Zahl anpassen. Das braucht jedoch eine aufwendige Sondernutzungsplanung. Die Vorschriften für den Abstand zwischen Grundstücken verhindern, dass Freiräume mit Hochstammhäusern gestaltet werden können. Fassaden müssen gemäss Raumplanungs- und Baugesetz entsprechend ihrer Länge und Geschosszahl Abstände zu Nachbargrundstücken einhalten: Für dreigeschossige Gebäude sind es mindestens vier Meter, bei vier Geschossen und Fassadenlängen bis zwölf Meter beträgt der Abstand fünf Meter, bei Längen bis 24 Meter sind es sieben Meter. Beispielsweise darf eine Kastanie nicht näher als sechs Meter zur Grenze gepflanzt werden. Meinen wir es ernst mit Verdichtung nach innen, ist es unabdingbar, die Normen zu revidieren. Und es ist dafür zu sorgen, dass die Gemeinden über gut ausgebildete «Kümmerer» verfügen, die Ansprüche von Eigentümern, Gemeinde und Gesetzten balancieren können.

#### **Sechs Erkenntnisse**

Dank der Arbeit der Architekturbüros hat Aesch die Chance, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer und die Gemeinde nun gemeinsam Bau- und Freiraumprojekte aufgleisen. Heikel war eine Testplanung mit nur zwei Bearbeitungsteams – vier wären besser. Die Politik soll Adressatin der Empfehlungen sein, die Mitwirkung der Baureferentin – aufgrund der Wahlen 2020 dann der Gemeindepräsidentin – hat sich mit Blick auf die Gespräche mit der Grundeigentümerschaft bewährt. Knapp bemessen ist der Betrag von 75 000 Franken. Eine erfolgreiche Testplanung braucht einen engen Takt, und sie soll und kann innert eines halben Jahres durchgeführt werden. Die straffe Organisation nimmt all jenen den Wind aus den Segeln, die sagen, ein SIA-konformes Verfahren verlängere die ohnehin komplexen Prozesse. Der über die Bilder der Architekten angestiftete Dialog der Gemeinde mit den Grundeigentümern und auch das Gespräch unter ihnen ist ein Schlüssel, damit in Aesch etwas Wertvolles entstehen kann – ein attraktives, lebendiges und dicht genutztes Zentrum. Hans-Georg Bächtold, langjähriger Geschäftsführer des SIA, hat als Raumplaner das Verfahren in Aesch vorbereitet und geleitet. ●

# Der Spezialist für Betonschutz und Betonkosmetik

[www.desax.ch](http://www.desax.ch)

SRF, Zürich  
Architektur: Penzel Valier

Graffitischutz  
Betonschutz  
Desax-Betonkosmetik  
Betongestaltung  
Betonreinigung



**DESAX AG**  
Ernetschwilerstr. 25  
8737 Gommiswald  
T 055 285 30 85

**DESAX AG**  
Felsenaustr. 17  
3004 Bern  
T 031 552 04 55

**DESAX SA**  
Ch. des Larges-Pièces 4  
1024 Ecublens  
T 021 635 95 55



Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG bewirtschaftet rund 380 Liegenschaften und Parzellen der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG) und sichert den langfristigen Werterhalt des Portfolios. Kernstück sind 2'300 mehrheitlich einfache, zweckmässige und günstige Wohnungen und Gewerberäume vorab im Raum Winterthur. Terresta ist eine Tochtergesellschaft der SKKG.

Im Rahmen einer ordentlichen Nachfolgeregelung suchen wir eine dynamische und innovative Persönlichkeit als

## Geschäftsführer/in (80 – 100%)

In dieser Schlüsselposition verantworten Sie mit rund 80 Mitarbeitenden die kontinuierliche Weiterentwicklung des Unternehmens sowie den sorgfältigen Umgang mit den Liegenschaften und Landreserven der SKKG. Zusammen mit dem Verwaltungsrat setzen Sie die Immobilienstrategie der SKKG konsequent um. Im Vordergrund stehen dabei innovative Projektentwicklungen, die verantwortungsbewusste und nachhaltige Ausführung von Renovationen und Umbauten, die Umstellung auf erneuerbare Energien und ein CO<sub>2</sub>-armes Portfolio sowie das Engagement für faire Mieten. Sie haben Freude an kreativen und iterativen Prozessen, um gemeinsam mit allen internen und externen Stakeholdern die beste Lösung zu finden.

Wir wenden uns an eine ausgewiesene Führungspersönlichkeit mit einem Abschluss als Architekt/in ETH oder FH und betriebswirtschaftlicher Weiterbildung. Sie haben idealerweise Erfahrung in der Steuerung eines Wohnportfolios und kennen sich mit komplexen Entwicklungs- und Bauprojekten aus. Verschiedene Verfahrens- und Wettbewerbsarten sind Ihnen aus der Praxis vertraut. Sie haben einen hohen architektonischen Qualitätsanspruch und Erfahrung in der Kommunikation mit unterschiedlichen Interessensgruppen. Zu Ihren persönlichen Eigenschaften zählen Integrität, Zielorientierung, teamorientiertes, vernetztes und interdisziplinäres Denken, Durchsetzungsvermögen sowie Verhandlungsgeschick und ein glaubwürdiges, überzeugendes Auftreten. Zudem zeichnen Sie sich durch Interesse an bauhistorischen Aufgabenstellungen, Affinität für die Belange einer kulturellen Institution und Wille zur Innovation sowie zu pionierhaften Lösungen aus. Dabei verlieren Sie die Wirtschaftlichkeit nie aus den Augen.

Wenn Sie an dieser vielseitigen Herausforderung in einem einmaligen Umfeld mit Gestaltungsspielraum interessiert sind, freut sich Silvia Coiro von unserem Search-Partner guido schilling ag über die Zustellung Ihrer vollständigen elektronischen Bewerbungsunterlagen mit dem Betreff: Referenz 21327 an [bewerbung@guidoschilling.ch](mailto:bewerbung@guidoschilling.ch). Bei inhaltlichen Fragen zur Position steht der Präsident des Verwaltungsrats, Dr. Beat Schwab, unter [beat@schwabkuster.ch](mailto:beat@schwabkuster.ch) zu Ihrer Verfügung.

guido schilling ag — Prime Tower — Hardstrasse 201 — 8005 Zürich — +41 44 366 63 00



## Ökologisch wohnen? Zusammen mit uns.

Die NUOS Extra Warmwasser-Wärmepumpe funktioniert als autarkes Warmwasseraufbereitungssystem. Die hoch effiziente Wärmepumpe produziert genügend Warmwasser für bis zu 45 Personen. Ein COP von 3.67, Vorlauftemperaturen von bis zu 60° C bei Außentemperaturen von -10° C sowie der sehr leise Betrieb sind einige Vorteile, die umweltfreundliches Wohnen mit sich bringt.

**domotec**

# Klimaneutraler Beton?

Wir haben das Material, das es zum nachhaltigen Bauen braucht. Lernen Sie unser Portfolio an umweltschonenden Baustoffen kennen – vom ressourcenschonenden Zement Susteno bis zum vollständig klimaneutralen Beton EvopactZERO.



Unsere nachhaltigen Produkte im Überblick:  
[holcimpartner.ch/nachhaltigkeit](http://holcimpartner.ch/nachhaltigkeit)



arwa

The sense of poetry

**ARWA-NEWCLASSIC**

Die Armaturenkollektion arwa-newclassic zaubert Poesie in das moderne Badezimmer. Für sinnliche Momente, weit weg vom Alltag. Erhältlich in unterschiedlichen Ausführungen für den Waschtisch, die Dusche und für die Badewanne. [arwa.ch](http://arwa.ch)