

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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 19 (1962)

Heft: 5

Artikel: Ortsplanung und kommunale Bodenpolitik erleichtern Rothrist die Entwicklung zur Industriegemeinde

Autor: Niklaus, S.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783265>

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: 11.01.2026

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

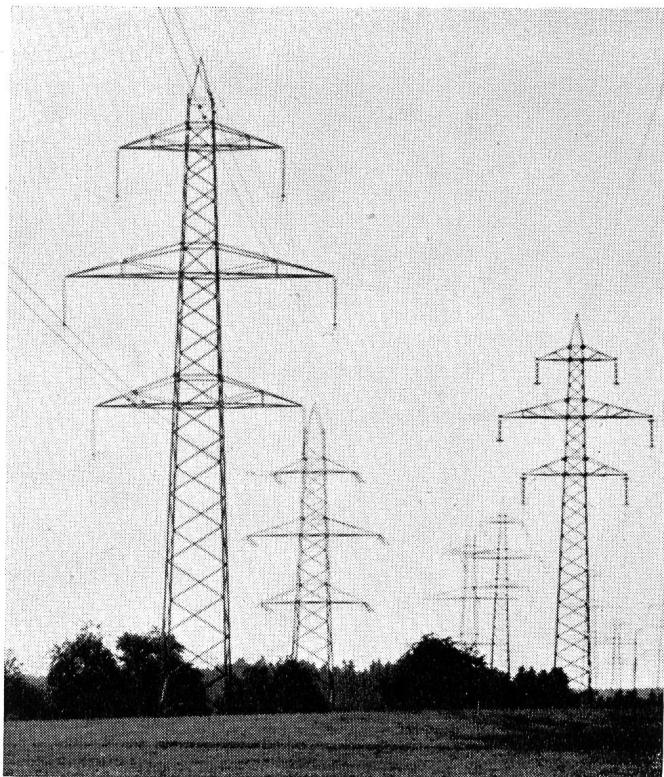
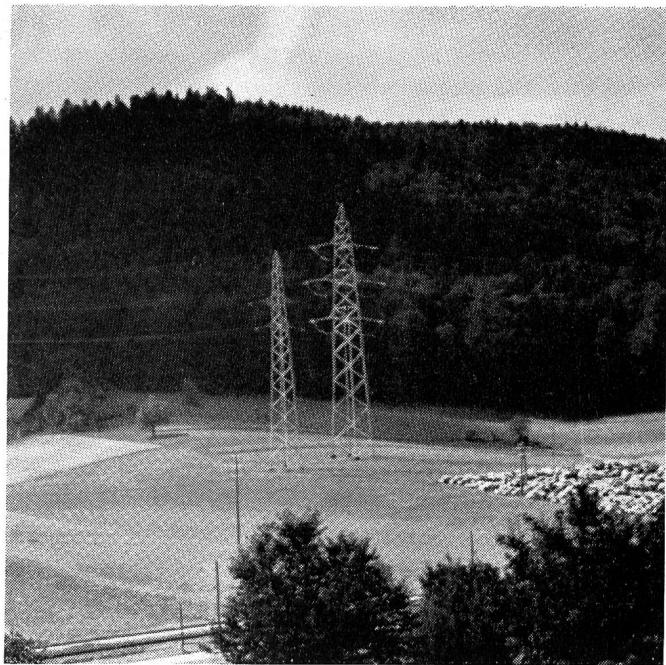


Abb. 12 und 13. Tragmasten von zwei parallel geführten Leitungen. Links bei Safenwil, rechts bei Gormund/Hildisrieden. (Alle Fotos sind Eigenaufnahmen des Verfassers.)

Ortsplanung und kommunale Bodenpolitik erleichtern Rothrist die Entwicklung zur Industriegemeinde

Von S. Niklaus, Gemeindeschreiber, Rothrist

Ungünstige Ausgangslage

Rothrist, das einstige Bauern- und Arbeiterdorf, liegt an den Strassen Zürich—Bern und Olten—Bern, am wichtigen Kreuz der projektierten Autobahnen Zürich—Bern und Basel—Luzern. Sein Gemeindebann umfasst 1185 ha Bodenfläche, wovon 719 ha Acker- und Wiesland, 363 ha Waldboden und etwa 102 ha unproduktiven Boden (Strassen, Plätze und Gewässer). Im Jahre 1850 betrug die Zahl der Bevölkerung 2630, ums Jahr 1900 waren es 2846, 1950 4219 und heute rund 5700. Vor zwanzig Jahren zählte man 884 Gebäude; heute 1350. Diese Zahlen zeigen, dass das Dorf in einer starken baulichen Entwicklung steht. Das Wegnetz misst gegen 50 km, davon 7 km Landstrasse und etwas über 42 km Gemeindewege. Das Wasserleitungsnetz misst über 60 km, und an Gemeindekanalisation sind bereits 15,5 km gebaut. Aus diesen grossen Leitungsnetzen geht hervor, dass es sich um eine räumlich ausgedehnte Siedlung handelt. Wir befinden uns im Bereich der oberraargauischen Streubauweise. Die Gemeinde Rothrist besteht aus etwa 30 Weilern und Dorfteilen.

Eine Planung in einer derart zerstreuten Ueberbauung bringt grosse Schwierigkeiten und Aufgaben und erfordert von der Gemeinde auch grosse Investitionen. Aus der Dorfgeschichte, die die Einwohner-



Abb. 1. Der Gemeindebann von Niederwil (Rothrist), Ausschnitt aus der Michaeliskarte 1837/42. Die ursprüngliche Siedlungsform von Weiler und Einzelgehöft begünstigt die Streubauweise.

schaft im Jahre 1959 von einem Industrieunternehmen geschenkt bekam, kann entnommen werden, dass das frühere Niederwil, das im Jahre 1890 in Rothrist um-

getauft wurde, eine Gemeinde mit grossen Armenlasten war. Besonders in der Mitte des letzten Jahrhunderts herrschte eine grosse Armut. Im Frühjahr 1855 mussten 307 Männer, Frauen und Kinder (mehr als 10 % der Bevölkerung) nach Amerika auswandern, weil sie in der Heimat das Brot nicht mehr verdienen konnten.

Die Gemeindebehörden waren stets bemüht, Industrie ins Dorf zu bringen, um für die Arbeiter Verdienstgelegenheiten zu schaffen, doch ging es recht lange, bis die Bemühungen Erfolg hatten. Erst in den letzten 20 Jahren konnten einige, heute in schöner Entwicklung stehende Industrien, angesiedelt werden. Eine Weberei und die Spinnerei sind bereits 100 Jahre ansässig. Im Jahre 1933 haben sich eine Radiatenfabrik, eine Papiersackfabrik und eine Kesselschmiede angesiedelt. — Während der Krisenzeit der dreissiger Jahre litt die Gemeinde stark unter der Arbeitslosigkeit, denn viele Arbeiter, die in Olten, Zofingen, Aarburg und Langenthal den Arbeitsplatz hatten, wohnten in Rothrist. Man zählte bis 150 Arbeitslose. Die Steuereingänge waren damals sehr gering. Heute arbeiten gegen 500 ausländische Arbeitskräfte in den Fabriken des Dorfes.

Ortsplanung und kommunale Bodenpolitik

Als gegen das Ende des Zweiten Weltkrieges Bund und Kanton die Gemeindebehörden immer wieder ermahnten, für eine zu erwartende Arbeitslosigkeit öffentliche Bauten zu projektiert, hat die Gemeindebehörde im Jahre 1944 beschlossen, für das ganze Dorf eine Planung durchzuführen und auch eine aktive

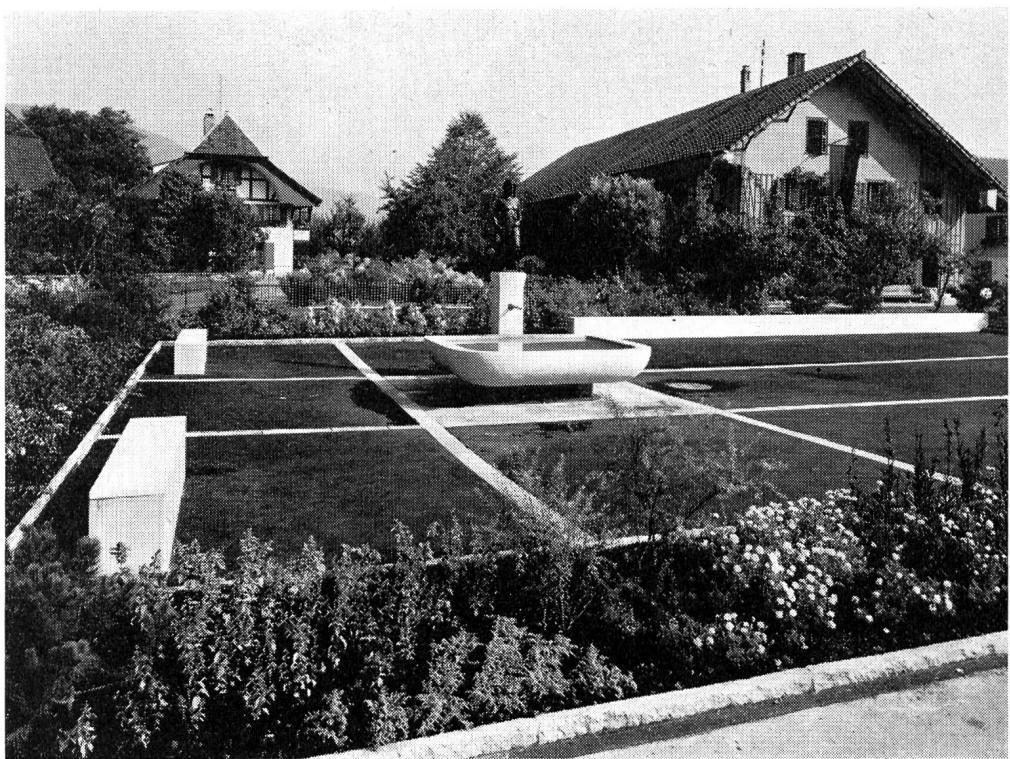
Bodenpolitik zu betreiben, um immer über eine genügende Baulandreserve zu verfügen, damit an Arbeiter und Angestellte, aber auch an die Industrie Bau-land zu einem günstigen Preis abgegeben werden kann, und anderseits, um die Landpreise zu regulieren und einer Bodenspekulation nach Möglichkeit entgegenzuwirken. So wurden seit dem Jahre 1944 an über 100 Arbeiter und Angestellte und an 10 Industrieunternehmen Bau- und Industrieland abgegeben. Gegen 50 Einfamilienhäuser und einige Mehrfamilienhäuser wurden im sozialen Wohnungsbau mit Beiträgen von Bund, Kanton und Gemeinde erstellt.

Wo sich eine Gelegenheit bot, hat die Gemeindebehörde Land gekauft, gewöhnlich grössere Parzellen oder ganze Heimwesen. So war es möglich, in den letzten 20 Jahren um 100 Jucharten Land zu erwerben, das als Bau- oder Industrieland Verwendung finden kann. Die Ortsbürgergemeinde verfügte zudem über grössere Landreserven im Bau- und Industriegebiet, die sie ebenfalls zur Verfügung stellt. Das meiste Land wurde gekauft zu Fr. 1.— bis Fr. 3.— je Quadratmeter. In den letzten Jahren wurden Fr. 5.— bis Fr. 11.— je Quadratmeter bezahlt. Ueber diese Landkäufe wird eine separate Rechnung geführt. Die Zinsverluste werden jährlich belastet, damit beim Verkauf der Preis ermittelt werden kann. Die Gemeinde will nicht Gewinne erzielen, sie will im Gegenteil preisregulierend wirken. Die Erschliessungskosten werden zum errechneten Kaufpreis hinzugeschlagen und setzen sich zusammen aus den Anlagekosten für die Quartierwege bis und mit Teerbelag und aus den Erstellungskosten der Kanalisationszuleitungen in die Hauptstränge, wäh-



Abb. 2. Flugaufnahme 1951 von Rothrist. Die Weiler und Gehöfte sind zu neuzeitlichen Quartieren und Dorfteilen angewachsen. Reproduziert mit Bewilligung der Eidg. Landestopographie. (Die Abb. 1 u. 2 sind der Dorfgeschichte «Rothrist, mein Dorf», entnommen.)

Abb. 3. Rothrister Dorfbrunnen von Eduard Spörri, Wettingen, gestiftet vom Heimatverein Rothrist. Von dieser Gedenkstätte mussten am 27. Februar 1855 307 Einwohner von Rothrist nach Amerika auswandern, weil sie die Heimat nicht mehr ernähren konnte.



rend die Zuleitungen für Wasser und elektrischen Strom nach den betreffenden Reglementen durch die Gemeinden getragen werden. Der Bauherr muss lediglich die reglementarische Kanalisationsanschlussgebühr von 1 % der Gebäudeschätzung und den Beitrag in den Kläranlagefonds von Fr. 500.— für ein Einfamilienhaus bezahlen. Die Erschliessungskosten betragen heute Fr. 6.— bis Fr. 7.— je Quadratmeter Bauland. In den letzten Jahren war es möglich, in allen neuen Quartieren die Baukosten für Quartierwege und Kanalisationsleitungen aus dem «Konto Erschliessungskosten» zu decken. Die Einwohnerrechnung musste also nicht belastet werden.

In den letzten 20 Jahren wurden rund 7 ha für Wohnbauten und rund 16 ha Industrieland, zusammen rund 64 Jucharten Bauland verkauft. Die Gemeinde hat das Bauland anfänglich zu Fr. 6.50 je Quadratmeter erschlossen abgegeben; heute beträgt der Preis wegen dem starken Anwachsen der Erschliessungskosten und dem Steigen der Landpreise um Fr. 15.— bis Fr. 16.— je Quadratmeter. Das sind immer noch Preise, zu denen auch ein Arbeiter eine Bauparzelle von 500 bis 600 Quadratmeter erwerben kann.

Für eine Gemeinde ist es von grosser Wichtigkeit, dass sie Land besitzt und immer wieder versucht, Land zu erwerben. In Rothrist war es durch diese aktive Bodenpolitik möglich, die Landpreise zu regulieren, wobei anerkennend erwähnt werden darf, dass die beiden Baugeschäfte, die über grössere Landreserven verfügen, sich der Preispolitik der Gemeinde anschlossen. Leider werden die Kaufsmöglichkeiten für Land heute durch hohe Angebote auswärtiger Kaufsinteressenten stark erschwert.

Eigentlich sollte die Gemeinde das Land nur im *Baurecht* abgeben. Schon vor 15 Jahren wurde diese

Frage geprüft, doch die Baulandkäufer wollten das Land zu Eigentum haben, sie wollen selber Herr und Meister über Haus und Garten sein. Auch die Banken sind nicht begeistert, auf Häuser, die im Baurecht gebaut werden, Hypotheken zu gewähren. Beim Verkauf von Bauland wird ein Rückkaufsrecht begründet. Für den Fall, dass eine Parzelle nicht innert fünf Jahren überbaut wird, fällt sie zum gleichen Preis an die Gemeinde. Die Gemeinde macht auch Bedingungen wegen der Vergebung der Arbeiten an das Handwerk des Dorfes und über die Gestaltung der Bauten. Mit dem Land, das von der Gemeinde gekauft wurde, soll nicht spekuliert werden. Es werden nur einzelne Parzellen abgegeben und nur an solche Käufer, die im Dorfe wohnen oder den Arbeitsplatz im Dorfe haben und noch keine Liegenschaft besitzen.

Ebenso wichtig wie die Bodenpolitik ist eine *Planung* des Gemeindegebietes. Die Behörde hat auch hier frühzeitig gehandelt. Bereits im Jahre 1945 wurde zur Erlangung von Entwürfen für eine generelle Planung der Gemeinde ein Ideenwettbewerb durchgeführt, an dem sich fünf Architekten und Ingenieure beteiligten. Das Programm ist von einem Preisgericht, dem berufene Planer und die verantwortlichen Chefbeamten der aargauischen Baudirektion angehörten, aufgestellt worden. Den Planern wurden die nötigen Grundlagen zur Verfügung gestellt, so zum Beispiel die Bevölkerungsbewegung der letzten 100 Jahre, Geburtenentwicklung auf 20 Jahre zurück, die Bautätigkeit bis zurück zum Jahre 1920, die Gliederung der berufstätigen Wohnbevölkerung, Arbeitsplätze in der Gemeinde und ausserhalb der Gemeinde. (Es waren damals 700 Personen, die den Arbeitsplatz ausserhalb des Dorfes hatten.) Ferner über die Steuerverhältnisse, die öffentlichen Dienste, die Gemeindeparken, über das Schul-

wesen, das kulturelle und gesellschaftliche Leben im Dorf und die Organisation der Gemeindebehörde und der Verwaltung.

Die eingereichten Projekte, die für die künftige Dorfplanung wertvolle Anregungen enthielten, wurden vom Preisgericht während einiger Tage gründlich geprüft. Mit dem ersten Preis wurde das Projekt der Herren Architekt und Ingenieur Hübscher in Zofingen/Zug ausgezeichnet. Die Preisträger erhielten den Auftrag für die Weiterbearbeitung. Mit Hilfe des damaligen Direktionssekretärs der aargauischen Baudirektion, Herrn Dr. Werder, wurde eine neuzeitliche Bauordnung ausgearbeitet, die an der Gemeindeversammlung vom 30. Dezember 1944 diskussionslos genehmigt wurde und die am 8. Oktober 1945 auch die Zustimmung des aargauischen Grossen Rates fand. Die Entwürfe für den Zonenplan mit Zonenordnung und für den Teilüberbauungsplan des Oberwilerfeldes mit Spezialbauvorschriften sind von der bestellten Planungskommission und den Fachbeamten der aargauischen Baudirektion einer gründlichen Prüfung unterzogen worden. An der denkwürdigen Gemeindeversammlung vom 11. Oktober 1950 wurden die Vorschriften nach einer sachlichen Aufklärung und Auseinandersetzung genehmigt. Damit erhielt die Gemeindebehörde ein Planungswerk in die Hand, das ihr bei der starken baulichen Entwicklung wertvolle Dienste geleistet hat.

Die Planung verursacht aber auch viel Arbeit, denn ihre Durchführung bedingt oft Eingriffe in das private Eigentum, was Anlass zu Beschwerden gibt. Eine Beschwerde gegen die Abweisung eines Bauvorhabens wurde bis ans Bundesgericht gezogen. Dieses hat sie abgewiesen und vor allem die Bestimmung der Zonenordnung geschützt, wonach die Gemeinde ausserhalb des im Zonenplan verzeichneten Baugebietes Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse nur für landwirtschaftliche Bauten bewilligt.

Im Zonenplan wurden ausgeschieden: Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser, ein- und zweigeschossig, Wohn- und Gewerbezone, Chaletzone, Industriezone, Grünzone und Dorfkern. Durch den Zonenplan wird erwirkt, dass die bauliche Entwicklung auf diejenigen Gebiete beschränkt bleibt, wo bereits Werkleitungen bestehen, um eine weitere streuweise Ueberbauung zu verhindern und um Fehlinvestitionen für Werkleitungen und Gemeinewege zu vermeiden.

Die Anstrengungen tragen Früchte

Im Laufe der letzten 15 Jahre haben sich weitere Industrieunternehmen, begünstigt durch die niedrigen

Preise für das Industrieland und eine gute Wasser- und Elektrizitätsversorgung, angesiedelt.

Neben der Dorfplanung hat die Gemeinde im Industriegebiet auf eigene Rechnung ein Industriegeleise erstellt, an das die verschiedenen Industrien Anschlussgeleise bauen konnten. Die Zinse für die Bau- und Unterhaltskosten werden gedeckt aus den Geleisenbenützungsgebühren. Das Industrieland war in der Hauptsache Eigentum der Gemeinde, und es wurde immer wieder nach Möglichkeit Land zugekauft, um für die bestehenden Industrien eine Entwicklungsmöglichkeit offen zu halten und um weitere Unternehmen ansiedeln zu können. Dabei wird darauf geachtet, dass keine Betriebe mit starken Immissionen ansässig werden.

Heute hat es in Rothrist 17 Industrieunternehmen mit ca. 1200 Arbeitsplätzen. Die bauliche und industrielle Entwicklung erfordert von der Gemeinde grosse Investitionen für Hoch- und Tiefbauten. Im Jahre 1958/59 wurde ein neuzeitliches und leistungsfähiges Pumpwerk und ein neues Reservoir mit einem Kostenaufwand von 1,6 Millionen Franken erstellt. Der Ausbau der Elektrizitätsversorgung erfordert über 1 Million Franken. Für die Staubfreimachung der Quartierwege wurden in den letzten Jahren über 0,5 Millionen Franken aufgewendet. Gegenwärtig werden ein Quartierschulhaus und eine Turnhalle gebaut, die zusammen wiederum rund 2 Millionen Franken kosten. Trotz dieser grossen Investitionen konnte in den letzten 15 Jahren der Steuersatz wesentlich herabgesetzt werden. Während er im Jahre 1946 noch 175 % betrug, ist er heute auf 125 % gesunken. Wenn die Gemeinde selbst über das Industrieland verfügt, kann sie beim Verkauf an Industrieunternehmen die Bedingung stellen, dass der Geschäfts- und Steuersitz in der Gemeinde sein muss. Beim Verkauf von Industrieland wird auch immer verlangt, dass das leitende Personal im Dorfe Wohnsitz nimmt.

Aber auch ein Zonenplan ist ein Menschenwerk, das sich den Bedürfnissen der Zeit anpassen muss. So wurden im Laufe der Jahre einige kleine Erweiterungen beschlossen. Im Jahre 1961 wurde der Zonenplan von zwei Planern überarbeitet und dabei das Wohn- und Industriegebiet wesentlich erweitert. Auch das Zonenreglement mit den neuen Ausnutzungszahlen wurde von der Gemeindeversammlung genehmigt.

Sowohl eine aktive Bodenpolitik als auch eine Dorfplanung erzeugen Kritik und bringen einer Gemeindebehörde grosse Arbeiten und Probleme; doch es ist eine schöne und vor allem wichtige Aufgabe, an der Entwicklung der Heimat mitwirken zu können.