

<b>Zeitschrift:</b>	Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
<b>Herausgeber:</b>	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
<b>Band:</b>	35 (1978)
<b>Heft:</b>	5
<b>Artikel:</b>	Die praktische Realisierung einer Dorfkernplanung am Beispiel der Gemeinde Muttenz
<b>Autor:</b>	Thalmann, Max
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-782515">https://doi.org/10.5169/seals-782515</a>

### 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:** 13.02.2026

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

# Die praktische Realisierung einer Dorfkernplanung am Beispiel der Gemeinde Muttenz

Von Max Thalmann, Bauverwalter, Muttenz

*Am Beispiel Muttenz lässt sich zeigen, wie eine Dorfkernplanung verwirklicht werden kann, wenn die Gemeinde ihre eigene Bautätigkeit geschickt darauf abstimmt und die Privaten berät, aktiv an ihrer Planung mitarbeitet, sich gegebenenfalls durch ihre Landpolitik beteiligt und die Privaten in bescheidenem Rahmen finanziell unterstützt. Red.*



Max Thalmann

## Die entscheidenden Jahre für die Erhaltung des Dorfkerns

Entscheidend für die Erhaltung des Dorfkerns war die Zeit vor 10 bis 15 Jahren, als in der Hochkonjunktur der Nutzungsgedanke im Vordergrund stand, aber auch überspitzte Forderungen nach Licht, Luft und Sonne. Davor schnitten Altbauten naturgemäß schlecht ab. Der Trend zum Abbruch der alten Bauernhäuser und zur Errichtung von Neubauten ohne Rücksicht auf die traditionelle Bauweise war stark verbreitet. Muttenz erlebte damals eine starke industrielle und Wohnbauentwicklung; es entstanden auch verschiedene höhere Schulen. Die Dorfkernbestimmungen wurden in dieser

Entwicklung oft als allzu restriktiv kritisiert.

## Die wirtschaftliche Aufwertung des Dorfkerns

Die alten Bauernhäuser hatten tatsächlich meistens keine rechte Funktion mehr, und sie wurden als potentielle Abbruchliegenschaften betrachtet. Damit wurde zwangsläufig auch der Unterhalt sehr oft vernachlässigt und es bestand die Gefahr der Verlotterung. Es ergab sich ein wirtschaftliches Problem, das vorerst auch mit wirtschaftlichen Massnahmen gelöst werden musste. Es galt den alten Dorfkern durch sinnvolle planerische Massnahmen aufzuwerten, um die Ansiedelung von Läden und Gewerbebetrieben wieder interessant zu machen.

## Das Gemeindezentrum Mittenza

Die Erstellung des Gemeindezentrums Mittenza, bestehend aus Gemeindeverwaltung, Hotel-Saal-Restaurant und Geschäftshaus, war der erste Schritt in dieser Richtung. Dieses Zentrum sollte einerseits Räume für verschiedene Veranstaltungen schaffen und andererseits den alten Dorfkern neu beleben. Für die lebendige Regeneration des historischen Dorfkerns konnte auf die Errichtung von Neubauten unserer Zeit nicht verzichtet werden. Sie mussten sich aber in Massstab und kubischer Gliederung in die bestehende Struktur einfügen.



*Mit dem Erwerb und Abbruch des alten Gasthauses «Zum Bären» hat die Gemeinde den ersten Schritt zur Realisierung des Gemeindezentrums getan.*



*An der Stelle des alten Gasthauses steht das Hotel-Restaurant Mittenza sowie ein dazugehöriges Geschäftshaus mit Läden. Damit wurde ein Anfang für die weitere Ansiedelung von Gewerbebetrieben gemacht.*

Mit der Gliederung der Baukörper wurde der Massstab der bestehenden Bebauung aufgenommen. Ein dominierendes Element sind die grossen, steilen Ziegeldächer. Die Dachräume sind fast vollständig genutzt, ohne dass fragwürdige Dachaufbauten erstellt werden mussten. Die Belichtung der Dachräume erfolgt entweder von unten durch hochliegende Fenster an der

Traufseite oder durch Fenster in den Giebelwänden, die durch die starke Gliederung der Baukörper an zahlreichen Stellen in Erscheinung treten.



*Das aus dem Jahre 1942 stammende Gemeindehaus wurde in das neue Gemeindezentrum integriert. Während die innere Raumgestaltung nur unbedeutende Veränderungen erfuhr, hat sich die Architektur den Neubauten angepasst. Der Dachgiebel wurde gekehrt. Im Dachgeschoss sind die Räume für die Unterbringung eines eventuellen Einwoherrates plaziert.*

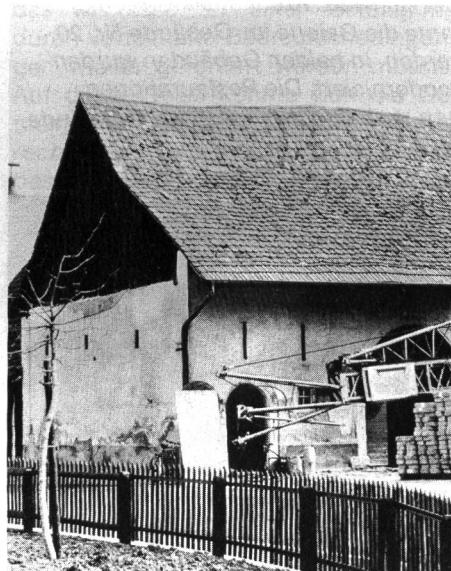
## Die Umfunktionierung der alten Bauernhäuser

Ein besonders schwierig zu lösendes Problem besteht darin, dass die alten Bauernhäuser neuen Funktionen zugeführt werden müssen, wobei gleichzeitig der herkömmliche Charakter zu wahren ist. Es sind dies zwei Bedingungen, die nicht immer auf den gleichen Nenner gebracht werden können, besonders wenn eine zu grosse Nutzung verlangt wird. Die alten Liegenschaften wurden durch die Dorfkernplanung sehr stark aufgewertet und sie sind dementsprechend teuer geworden. Dazu kommen noch die Umbaukosten, und es ist verständlich, wenn ein Bauherr seine finanziellen Aufwendungen durch den Einbau von möglichst vielen Wohnungen kompensieren will. Aber gerade hier sind enge Grenzen gesetzt, denn man kann ja nicht eine Scheune oder einen ehemaligen Stall mit Wohnungen füllen, ohne dass der Charakter des Gebäudes stark verändert wird. Die Erhaltung besteht nicht nur in architektonischer Kosmetik,

sondern vielmehr in der Gewährleistung einer den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Nutzung. Im alten Bauernhaus waren immer *eine Wohnung und ein Gewerbe* untergebracht; es gibt die besten Lösungen, wenn diese Kombination beibehalten wird. Die erhaltende Erneuerung der alten Bauernhäuser kann nur durch Zuweisung geeigneter, mit der Altsubstanz vereinbarer Nutzungen betrieben werden.

## Sanierungsbeispiel Nr. 1

Das Ende des 17. Jahrhunderts erstellte spätbarocke Bauernhaus Burggasse 9 wurde vor ungefähr zwei Jahren verkauft und sollte zu Wohnzwecken umgebaut werden.



## Sanierungsbeispiel Nr. 2

Die ehemaligen Bauernhäuser Hauptstrasse 16–20 stammen vermutlich aus dem 17.–18. Jahrhundert. Sie wurden vor 20 Jahren *durch die Gemeinde* erworben und konnten jetzt im Baurecht an zwei Interessenten abgegeben werden.

Obwohl nach den noch gültigen Zonenvorschriften eine beschränkte Überbauung des rückwärtigen Landes möglich wäre, hat sich anstelle einer baulichen Nutzung die Anlage von schönen Hausgärten immer mehr durchgesetzt. Sie sind alle sehr ruhig gelegen und bieten eine außerordentliche Vergrösserung des Wohnkomforts der dazugehörigen Wohnbauten.

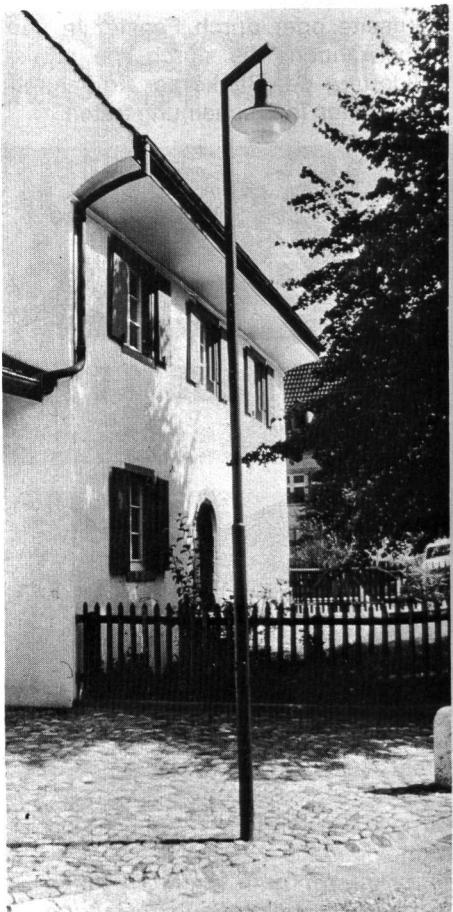


*Das Gebäude besteht aus einem Wohnteil und einem Ökonomieteil. Sie beide sind unter einem durchlaufenden Satteldach zusammengefasst. Der Wohnteil ist zweigeschossig und besitzt keinen Hauseingang. Das Tenntor diente gleichzeitig als Eingang zur Wohnung, was für die meisten Bauernhäuser typisch ist.*



*Im umgebauten Gebäude sind zwei Wohnungen und ein Atelier untergebracht. Die neue Funktion wurde nicht vom Renditendenken her gesteuert, sondern von der Beziehung zu einem historischen Gebäude und zur Erhaltung des Ensembles, das zum Dorfbild gehört. Damit die Finanzierung erleichtert wurde, hat die Gemeinde vom Eigentümer einen grösseren Parzellenabschnitt erworben.*

## Planen und Bauen im Ortskern

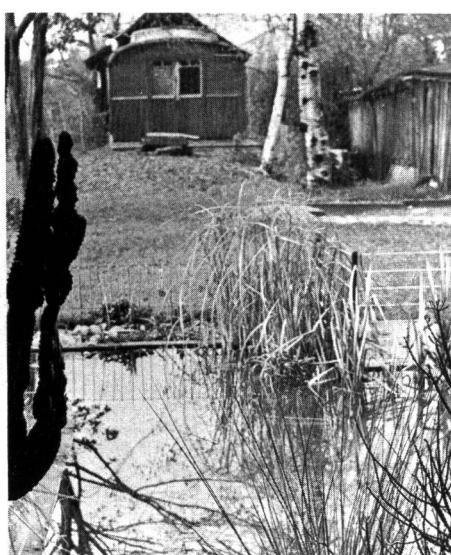


Die Häuser Nr. 16 und 18 (rechts) bilden eine zurückgesetzte Baugruppe. Die gotischen Fenster, der Scheunentorbogen und die spitzbogige Stalltür waren Elemente, die erhalten werden mussten.

Das Haus Nr. 20 (links) steht gegenüber den Bauten Nr. 16 und 18 etwas vor und ergibt mit diesen zusammen ein sehr schönes Strassenbild. Im Innern befinden sich zahlreiche gut erhaltene Elemente der ehemaligen Bauernwohnung. Währenddem die Einrichtung einer Filiale der Schweiz. Kreditanstalt (rechts) einen weitgehenden Umbau erforderte, konnte die Galerie im Gebäude Nr. 20 ohne grosse Veränderungen eingerichtet werden. In beiden Gebäuden wurden die früheren Wohnungen beibehalten und modernisiert. Die Restaurierungen waren das Ergebnis eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Gemeinde, Bauherrn und Architekten.



Rückseite des Gebäudes Nr. 20 vor und nach der Renovation.



Die Gärten laufen von den Hinterhöfen lang und schmal hinaus. Sie bilden eine Landschaft für sich und tragen dazu bei, dass der Dorfkern wieder stärker mit gesundem Leben erfüllt wird.

Strassenlaternen, Vorgärten und Pflästerungen haben viel zur erreichten Raumqualität beigetragen.



Am Dorffest kam die Lebensfülle des alten Dorfkerns besonders zum Ausdruck. Die Anziehungskraft ist bemerkenswert. Leute aus weitem Umkreis suchten den Dorfkern auf, er wurde für den Besucher zu einem neuen Erlebnis.

Wo einst der Dorfbach floss, stehen heute Platanen. Sie gehören zum Dorfbild wie die Brunnen, die an allen Strassen plätschern. Es ist nicht lange her, seit sich die Kühe ans Wasser drängten. Heute haben diese Brunnen keine messbare Bedeutung mehr – sie sind aber eine Zierde des Dorfes geblieben.

## Das Strassen- und Ortsbild

Eine Dorfkernsanierung, bei der nur noch vereinzelte Liegenschaften erhalten werden können, ist eine armselige Sache. Es ist deshalb das Bestreben der Gemeinde, ganze Strassenzüge zu sanieren und ihnen ein harmonisches Gesamtbild zu geben.



Jedes Haus hat sein individuelles Gesicht. Seine Masse, Formen und Volumen sind harmonisch aufeinander abgestimmt. Die Dächer sind nicht einförmig. Gleiche Dachformen und einheitliches Bedachungsmaterial sind ein stark bindendes Element im Dorfbild.

## Aktive Landpolitik als Voraussetzung für den Anfangserfolg

Für den Anfangserfolg war es von ausschlaggebender Bedeutung, dass die Gemeinde seit Jahren eine aktive Landpolitik betrieben und diese in den Dienst der Planung gestellt hat. So wurden im Verlaufe der Zeit eine ganze Anzahl Grundstücke und alte Bauernhäuser erworben, die für Abtauschzwecke eingesetzt oder an Interessenten im Baurecht abgegeben wurden. Die Gemeinde konnte sich damit die passenden Partner aussuchen. Partner konnte werden wer ein für den Dorfkern geeignetes Gewerbe ausübte und bereit war, nach den Intentionen der Gemeinde zu bauen. Diese Bedingungen haben anfänglich den Bewerberkreis sehr eingeschränkt, weshalb das Interesse an einer Beteiligung durch vorteilhafte Baurechtsbedingungen wieder gefördert werden musste. Auf diese Weise konnte sich die Gemeinde ein viel grösseres Mitspracherecht sichern, als dies nach den Zonenbestimmungen möglich gewesen wäre. Die Baurechtsverträge wurden jeweils erst unterzeichnet, nachdem die Planung bereinigt war.

## Mitarbeit und Beiträge der Gemeinde

Nachdem die Sanierung der ersten Baurechtsliegenschaften geglückt war, interessierten sich immer mehr private Besitzer für einen Umbau ihrer Altbauten. Der Wille zum Abbruch dieser Gebäude trat immer mehr in den Hintergrund. Die Sanierung jeder einzelnen Liegenschaft war indessen ein Spezialproblem, das nach den jeweils gegebenen Verhältnissen behandelt werden musste. Dabei war die Mitarbeit der Gemeinde sehr wichtig. Sie durfte sich nicht nur auf Kontrollfunktionen beschränken, sondern musste vielmehr aktiv bei der Lösung der konkreten Probleme mithelfen. So erarbeitete sie bei besonders schwierigen Planungsaufgaben eigene Projektstudien oder vergab selber Aufträge an einen privaten Architekten.

Damit Sanierungsprojekte besser finanziert werden konnten, erworb die Gemeinde von den Eigentümern schon verschiedentlich abtrennbare Parzellenschnitte. Es wurden auch schon ganze Liegenschaften im Austausch mit anderem Bauland erworben. Die Gemeinde leistet auch Beiträge an Dachumdeckungen mit Biberschwanzziegeln oder speziell aufwendige Vorplatzpflasterungen. Es wurden in eigenen Kosten auch schon Bäume auf private Vorplätze gesetzt. In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde insgesamt

die nachstehenden Beiträge ausbezahlt:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Projektstudien für private Sanierungsprojekte | Fr. 20 584.– |
| - Setzen von Bäumen auf privaten Vorplätzen     | Fr. 8 700.–  |
| - Beiträge an Dachumdeckungen                   | Fr. 30 003.– |
| - Beiträge an Pflästerungen, Diverses           | Fr. 13 236.– |
| Total während 10 Jahren                         | Fr. 72 523.– |
| Total pro Jahr                                  | Fr. 7 250.–  |

Das sind sehr bescheidene Beiträge; ich glaube, es ist sehr wichtig, ein Sanierungsmodell gefunden zu haben, bei dem die öffentliche Hand nicht zu stark belastet wird.

Im Budget 1978 ist erstmals ein Betrag von Fr. 20 000.– für Beiträge an Außenrenovationen enthalten.

Es hat sich als ausserordentlich wertvoll erwiesen, dass die Bauverwaltung darüber wacht, dass jede Gelegenheit für einen Fortschritt zur Realisierung der Planung wahrgenommen wird. Die Pflästerung eines Vorplatzes, das Erstellen eines Vorgartens oder das Setzen eines Brunnens usw. sind kleine Erfolge, die aber auf den Bürger mit der Zeit eine grosse psychologische Wirkung ausüben. Es werden damit Mosaiksteine gesetzt. Die Planung wird sichtbar und sie geht in das Bewusstsein des Bürgers ein. Dadurch werden eventuelle Widerstände immer mehr abgebaut, was die Realisierung der Planung erleichtert.

Die frühere Opposition ist in unserer Gemeinde verschwunden, und die Einwohner haben eine spürbare Freude am Dorf bekommen. Wie schon erwähnt wurde, droht jetzt eine Gefährdung der Entwicklung von einer anderen Seite her. Durch den bisherigen Erfolg sind die Preise der Altbauten sehr stark gestiegen, was bei der Sanierung im Drängen auf eine entsprechende Nutzungssteigerung zum Ausdruck kommt. Hier sind aber strukturelle Grenzen gesetzt, und die Gemeinde darf sich nicht durch Preisargumente zum Verlassen der bisherigen Beurteilungskriterien zwingen lassen.

## Schlussbemerkung

Wenn ich abschliessend die Problematik einer Dorfkernplanung und die praktische Realisierung noch einmal zusammenfasse, so bin ich mir bewusst, dass es hiefür kein allgemeingültiges Rezept gibt. Jede Gemeinde hat andere wirtschaftliche Voraussetzungen, die berücksichtigt werden müssen. Dass unser Gemeindezentrum

Mittenza so gut funktioniert, ist nicht nur der ansprechenden städtebaulichen Konzeption oder der guten Küche in den Restaurants zu verdanken, sondern auch dem grossen Wirtschaftsraum, durch den die Anlagen frequentiert werden. Auch die geographischen und ökonomischen Voraussetzungen der Gemeinde wirken sich vorteilhaft aus. Der Dorfkern liegt abseits des grossen Durchgangsverkehrs und ist trotzdem gut erschlossen. Die vielen Arbeitsplätze, die guten Verbindungen zur Stadt Basel und auch der günstige Steuerfuss erhöhen die Attraktionskraft der Gemeinde.

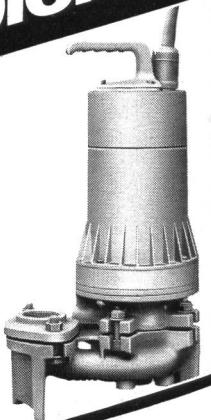
Selbstverständlich hat sich auf dieser vorteilhaften Basis nicht alles von selbst entwickelt. Der Dorfkern war speziell während der Hochkonjunktur sehr gefährdet und es brauchte in dieser Zeit viel *Mut zur Unpopulärität*, sich für die Erhaltung der gegebenen städtebaulichen Struktur einzusetzen. Der heutige Erfolg ist weitgehend das Verdienst der damaligen, zielstrebig Praxis, verbunden mit einer in den Dienst der Planung gestellten aktiven Landpolitik. Selbstverständlich wurden auf dem langen Weg, der hinter uns liegt, auch viele Fehler gemacht. Obwohl einzelne Sanierungen den heutigen Vorstellungen nicht mehr entsprechen, so wirken sie aber doch infolge der einheitlichen Dachgestaltung im ganzen Strassenbild nicht störend.

Die vielen Behörden, Universitäten und Fachleute, die den Dorfkern und das Gemeindezentrum immer noch besuchen, zeigen uns immer wieder, dass *das Problem der Umwandlung eines Bauerndorfes in einen städtischen Kern sehr aktuell ist*. Wir befinden uns jetzt in einer Art Halbzeit. Wenn der Rückblick auf die auslaufende Bauperiode auch manche Kritik rechtfertigt, so glauben wir doch, den richtigen Weg beschritten zu haben.

# Wir sind Spezialisten für sämtliche Förderprobleme.

## TURO-Schmutzwasser-Tauchmotorpumpe T1-32 UM2

- Freier Durchgang Ø 32 mm
- Unverstopfbar
- Thermischer Motorschutz
- Trockenlaufsicher
- Hartmetall-Gleitringdichtung



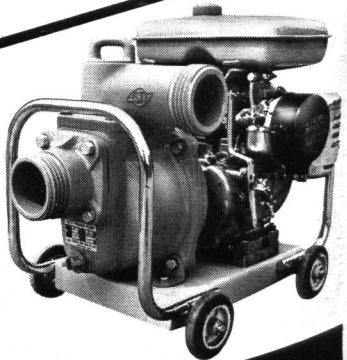
## Selbstansaugende Elektro-Reinwasser-pumpe FLIPPER II

- Geräuscharm
- Thermischer Motorschutz
- Steckerfertig
- Transportabel
- Betriebssicher



## Selbstansaugende Benzinmotor-Schmutzwasserpumpe Modell E4

- Selbstansaugend
- Einfach
- Robust
- Mech. Gleitringdichtung



# EGGER

Cressier  
Mannheim  
Mailand

Emile Egger & Cie AG,  
Pumpenbau und Maschinenfabrik,  
2088 Cressier NE/Schweiz  
Telefon 038 481122, Telex 35207

EGGER-Ingenieure  
wissen wie.