

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 99 (1981)
Heft: 20: SIA, Heft 3

Artikel: Planerische Ziele und ihre Auswirkungen auf konkrete Bauvorhaben
Autor: Maraini, Luca
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-74489>

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: 25.01.2026

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

Planerische Ziele und ihre Auswirkungen auf konkrete Bauvorhaben

Von Luca Maraini, Baden

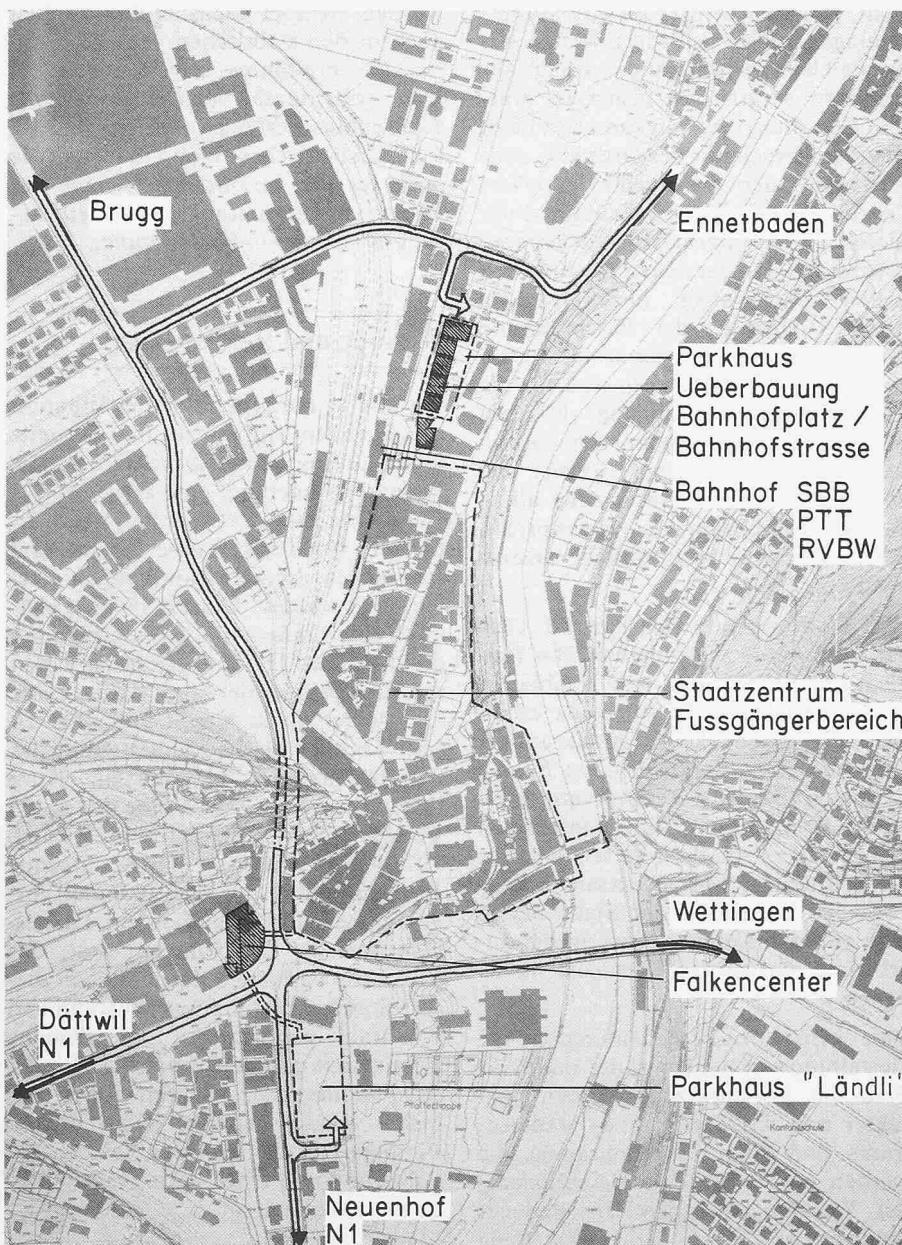
Mit dem *Planungsbericht 1975* der städtischen Planungskommission, der anschliessend durchgeführten Vernehmlassung und schliesslich der Genehmigung durch den Einwohnerrat von Baden liegt eine verbindliche Absichtserklärung vor, die auch in bezug auf die Architektur – von der Vorbereitung über die Beurteilung bis zur Realisierung von Bauvorhaben aller Art – eine konkrete Basis darstellt. Ich möchte mit diesem Beitrag versuchen, anhand einiger Bauten und Projekte, die in den Jahren seit der Genehmigung des Planungsberichtes entstanden sind, zu zeigen, wie direkt die Zusammenhänge zwischen *politischer Absichtserklärung* und *baulicher Realisierung* sein können.

Aus der Sicht des praktizierenden Architekten bilden klar formulierte Ziele eine präzise Basis für die Projektierung, und umgekehrt gilt dasselbe für die ein Bauvorhaben beurteilenden Behörden.

Für die Festlegung der Nutzung bzw. der Nutzungsanteile, der möglichen Ausnützungsziffer (Randbedingungen für die volumetrische Gestaltung), der Erschliessung und der Parkierung setzten die im Planungsbericht formulierten Ziele und Massnahmen den Rahmen. Sie waren bestimmende Kriterien sowohl für die Projektierung wie auch für die Beurteilung. Um den Zusammenhang zwischen Zielsetzung und baulicher Auswirkung nachvollziehbar zu machen, zitiere ich einige wesentliche *Auszüge aus dem Planungsbericht*:

Thema 1: Einkaufs- und Dienstleistungszentren

Im Frühjahr 1979 kamen zwei grosse Neubauprojekte in die Projektierungsphase, und zwar für das Gebiet *Bahnhofplatz/Bahnhofstrasse* und für das Areal der ehemaligen Bierbrauerei *Falken* am Schulhausplatz.



Baden (Zentrum). Situation 1:8000

- Z1 «Bezogen auf die Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum wird auch in Zukunft darauf geachtet werden müssen, dass die Stadt Baden ihre Position im Verhältnis zu den anderen Zentren und insbesondere zu den nicht integrierten Einkaufszentren halten kann ...»
- Z2 «Attraktivitätserhöhung des innerstädtischen Einkaufsbereiches durch Ausdehnung der Fussgängerzonen ...»
- Z3 «Einkaufsbezogene Verkehrsmassnahmen durch Verkehrsentlastung im Innenstadtgebiet, Kundenparkplätze in der Randzone des Zentrums, Frequenz erhöhung der öffentlichen Verkehrsmittel.»
- Z4 «Zur Erhaltung des bestehenden Wohnraumes und zur Förderung der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet werden folgende Massnahmen vorgeschlagen: Die Wohnnutzung sowie die Nutzungen im Interesse der Wohnbevölkerung sollen gefördert werden. Ein bestimmter Flächenanteil für das Wohnen ist insbesondere in den innerstädtischen Quartieren sicherzustellen, um ein möglichst grosses Wohnraumangebot zu erhalten. Eine Nutzungsvorschrift dieser Art stellt eine verantwortbare interventionistische Massnahme dar ... Dieser Grundsatz ist im Hinblick auf eine städtebaulich ausgewogene Wirkung sowie auch wegen der Arbeitsplatzdichte in der Innenstadt und des beschränkten Verkehrsrauman gebotes von Bedeutung.»
- Z5 «Es gehört zu den vordringlichsten Aufgaben der Planung, dem Trend zur Entmischnung entgegenzuwirken. Besondere Beachtung muss dabei der Wohnnutzung geschenkt werden. Sie ist in Gefahr, aus den Zentrumsgebieten der Stadt verdrängt zu werden. Ein Stadtkern muss jedoch bewohnt sein, wenn er auch außerhalb der Geschäftsstunden ein belebter Mittelpunkt sein soll.»
- Z6 «Wichtige Veränderungen im Stadtbild bedürfen einer intensiven und fachkundigen Auseinandersetzung. Für die Beurteilung von bedeutsamen Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht wird die Einsetzung eines Gremiums geprüft. Am ehesten drängt sich eine Erweiterung der Altstadtkommission zu einer *Stadtbildkommission* unter Bezug von zum Teil auswärtigen Fachleuten auf.»
- Z7 «Bei der Planung von Neubauprojekten durch Private ist die *Wettbewerbsidee zu fördern*. Die Konkurrenzsituation bei der Durchführung von Architekturwettbewerben bewirkt allgemein eine Qualitätssteigerung.»

Z8 «Die Baugesetzgebung neigt allgemein dazu, immer weitergehende Einzelvorschriften zu erlassen. Dieser Tendenz soll bei der Revision der städtischen Bauordnung entgegengewirkt werden. Anstelle von baupolizeilichen Detailbestimmungen sollen u.a. vermehrt Pla-

nungsinstrumente zur Kontrolle der Raumverhältnisse eingeführt werden: Modellstudien, Freiraumplanung usw.»
 Z9 «Die in unserem Stadtgebiet rechtsgültigen Baulinien sollen im Hinblick auf ihre *räumliche* Wirkung überprüft werden.»

Der Übersichtsplan (Bild 1) zeigt die städtebauliche Integration der beiden Bauvorhaben: Sie sind gut erreichbar durch öffentliche Verkehrsmittel und Privatverkehr und sind unmittelbar angrenzend an die Altstadt und angegeschlossen an deren Fussgängerbereich.

Überbauung Bahnhofplatz / Bahnhofstrasse

Baubeginn
Frühjahr 1981

Bauherrschaft

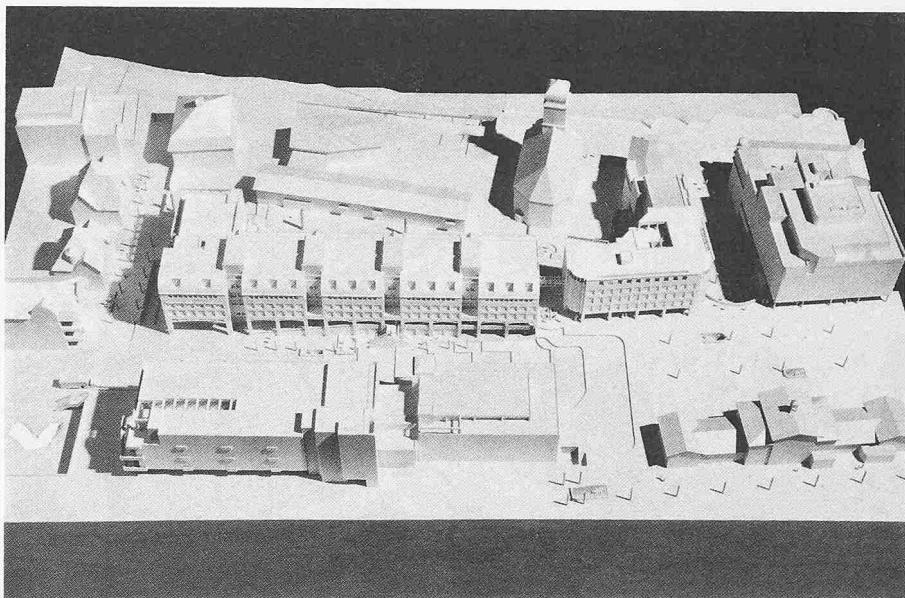
Aarg. Kantonalbank, Baden; Viktor Kleinert AG, Bern

Architekten

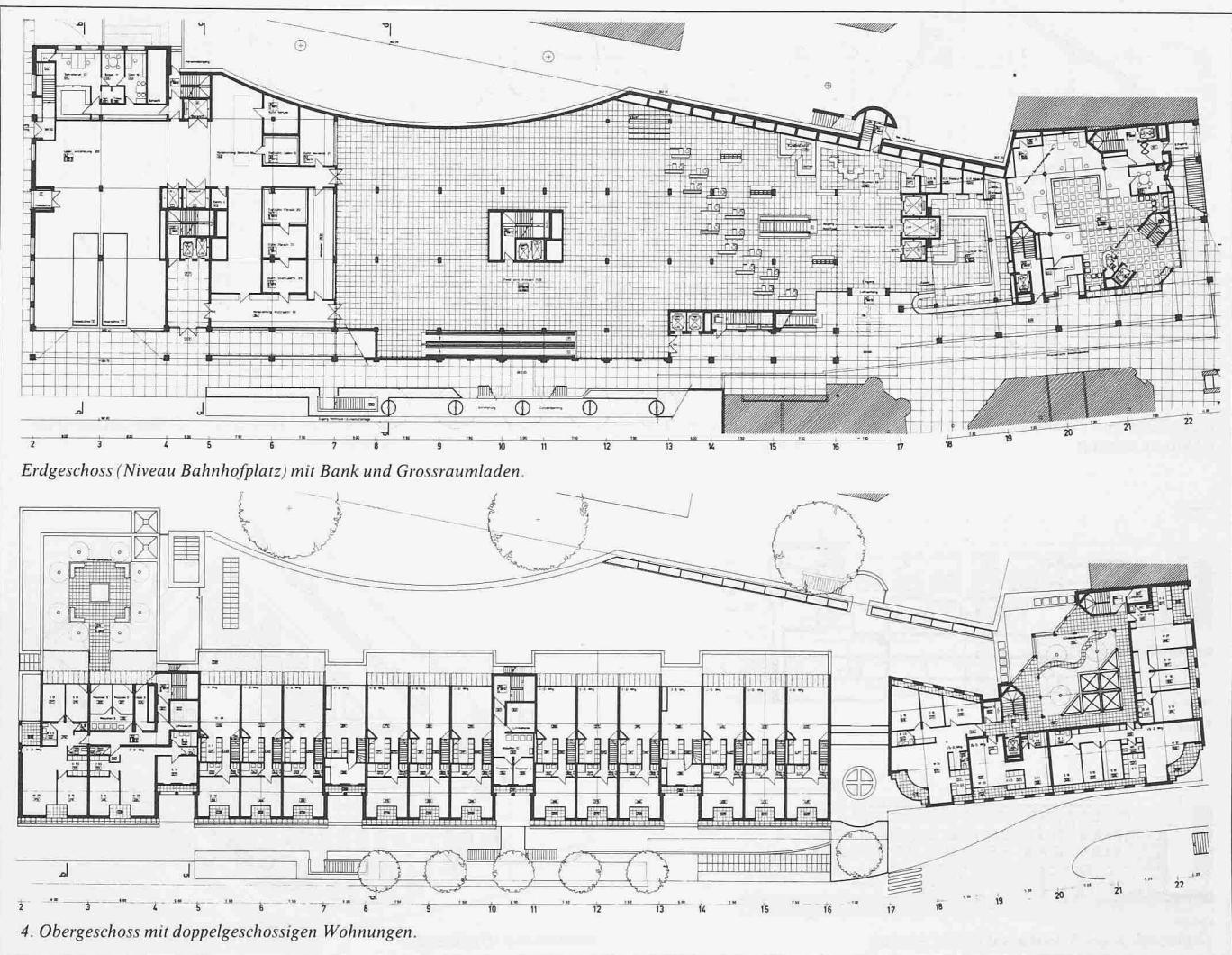
Burkard + Meyer + Steiger, Architekten BSA/SIA, Baden
Mitarbeiter: Y. Morin, N. Nienhaus, P. Süssstrunk

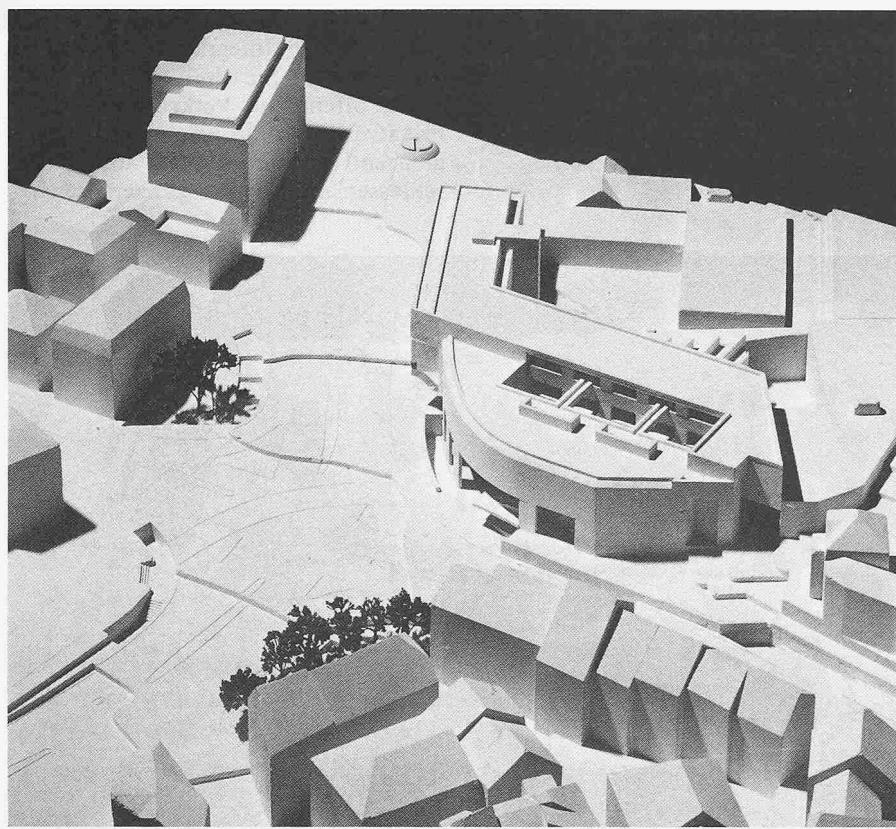
Raumprogramm

im Erd- und Obergeschoss diverse Läden, Migros-Markt und Restaurant;
etwa 6000 m² Büros;
28 Wohnungen, grösstenteils zweigeschossige Maisonetten;
270 Parkplätze



Modellaufnahme: Ansicht von Westen. Strassenfront gegen die neue Post





Falken-Center

Baubeginn

Frühjahr 1981

Bauherrschaft

Denner AG, Zürich

Architekten

Eppler und Maraini, Architekten
BSA/SIA, Baden;
Mitarbeiter: R. Eppler, H. Furter, A. Pedrina

Raumprogramm

im Bereich des gedeckten dreigeschossigen Falkenplatzes diverse Läden, Post, Restaurants; etwa 2700 m² Büros auf 3 Geschosse; 14 Wohnungen, z.T. zweigeschossig und mit Dachgarten

Modellaufnahme / Situation (Wettbewerbsprojekt)

Erdgeschoss mit Falkenplatz und Fußgängeranschluss an Altstadt

Obergeschoss mit Falkenplatz-Galerie und Anlieferung

Obergeschoss mit Büros und Maisonne-Wohnungen

Längsschnitt durch Innenhof

Ostfassade gegen Schulhausplatz und Altstadt

Axonometrie (Ostfassade)

Thema 2: Stadtreparaturen

Als Folge der Verkehrssanierung und ihren einschneidenden baulichen Eingriffen, aber auch aufgrund unsorgfältiger und spekulativer Bauerei in den 50er und 60er Jahren hat Baden *zahlreiche Wunden* in seinem städtischen Gefüge. Zu diesem Thema finden sich im Planungsbericht folgende Äusserungen:

Z1 «Die Unverträglichkeit der verkehrs-technischen und städtebaulichen Anfor-derungen wird am Beispiel des Schul-hausplatzes deutlich. Die Notwendigkeit der Verkehrssanierung wird kaum je-mand in Frage stellen... Es geht jedoch darum, die bestehende Situation, welche Zäsuren zwischen den einzelnen Stadt-

quartieren schafft, zu korrigieren. Vor al-lem ist die räumliche Beziehung Alt-stadt-Vorstadt (und allgemein zwischen bestehenden Bauwerken) zu verbes-sern.»

- Z2 «Wenn sich Stadtsanierungen über zu grosse Gebiet erstrecken, besteht die Ge-fahr, dass sie während Jahren unvollen-det bleiben. Ein Jahrzehnt nach Ab-schluss der Verkehrssanierung existieren im Bereich Schulhausplatz und Gstühl noch immer sogenannte *Planungsru-nen*.»
- Z3 «Obwohl es sich um Privatgrundstücke handelt, ist die *Sanierung dieser Proviso-rien* von öffentlichem Interesse. Eine Lö-sung dieser Probleme wird durch die kantonalen Bestimmungen über den Ortsbildschutz unterstützt, wonach die Randzonen der Altstadt in sogenannte

Umgebungsschutzzonen eingeteilt wer-den sollen.»

- Z4 «Die Aufgaben der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes beziehen sich deshalb nicht nur auf die Altstadt, son-dern auch auf die Randzonen der Altstadt, die innenstädtischen Wohnquartiere sowie Neubaugebiete.»

Zu diesem Themenkreis bildet das be-reits vorgehend unter Thema 1 gezeigte Falken-Center ein Beispiel. Ein weite-rer Beitrag zur «*Stadtreparatur*» im kleinen ist ein Wohnkomplex an der *Gartenstrasse*, welcher an die Fassade einer 7geschossigen Parkgarage ange-baut wurde und somit eine unschöne städtebauliche Situation wesentlich ver-bessert hat.

Wohnbau Gartenstrasse

Baujahr 1980

Architekten

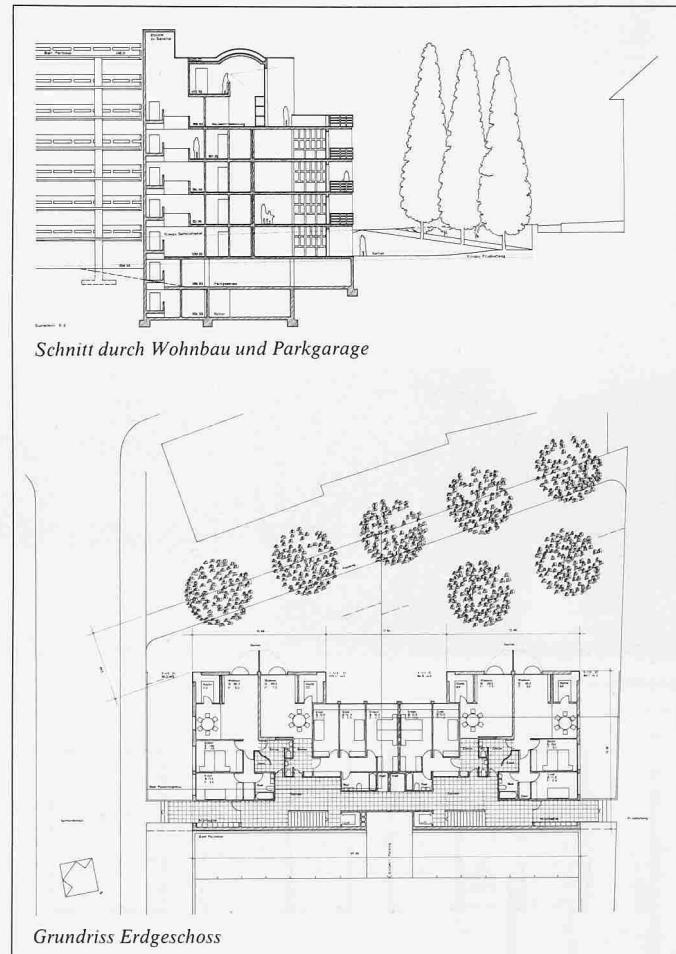
Burkhard + Meyer + Steiger, Archi-tekten BSA/SIA, Baden

Raumprogramm

28 Wohnungen



Ansicht des «Anbaus» von Westen



Thema 3: Wohnungsbau

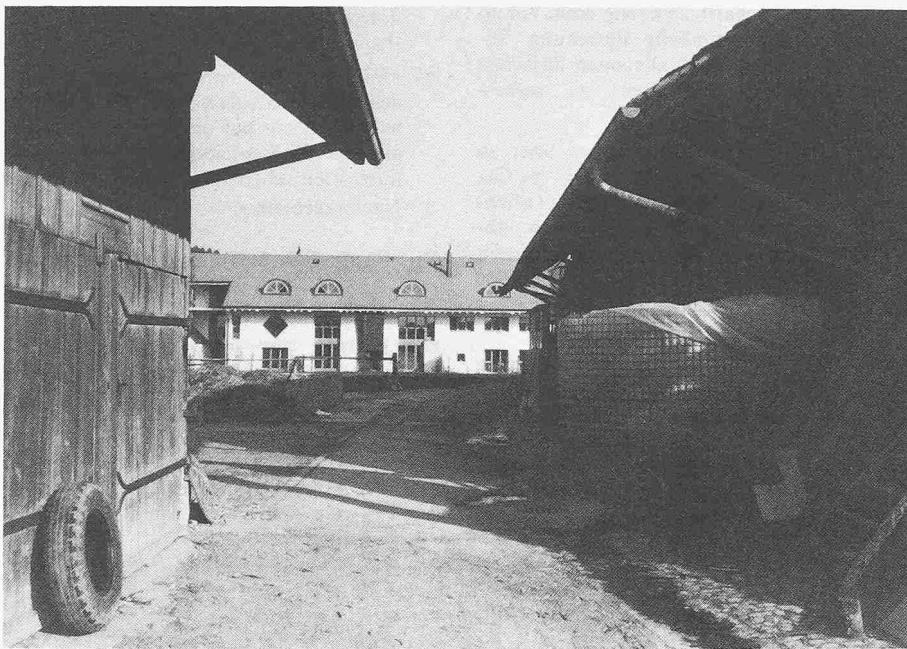
Das Thema *Wohnungsbau* ist für Baden von *zentraler Bedeutung*. Als Folge der Stellung als regionales Zentrum, die sich stetig verstärkt hat, und des Wach-stums der grossen Industrie- und Dienst-leistungsunternehmen ist in den letzten Jahren viel Wohnraum verdrängt wor-den. Ausserdem sind die Verhältnisse in

der Innenstadt und längs der stark be-fahrenen Ausfallstrassen für Wohnbe-dürfnisse keineswegs ideal. Der Pla-nungsbericht formuliert zu dieser Pro-bлемatik folgendes:

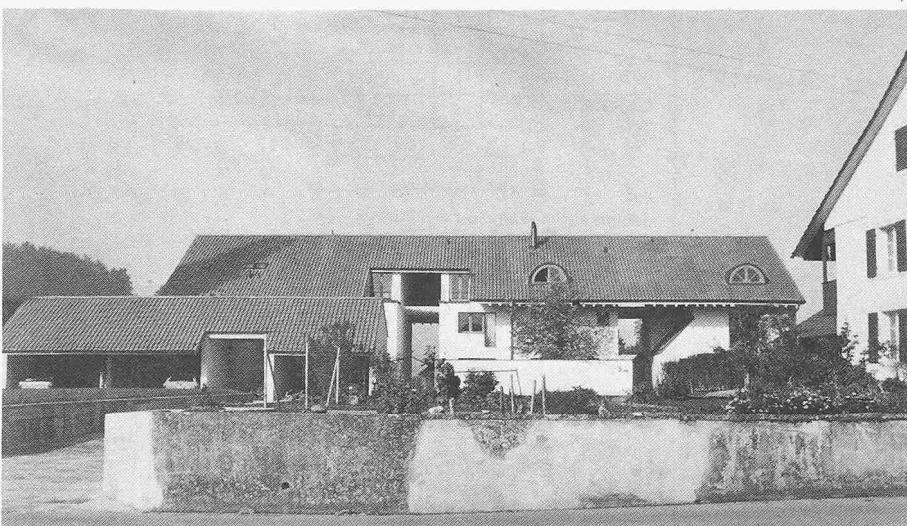
- Z1 «... Die Wohnnutzung sowie die Nut-zungen im Interesse der Wohnbevölke- rung sollen gefördert werden. Ein be-stimmter Flächenanteil für das Wohnen ist insbesondere in den innenstädtischen Quartieren sicherzustellen, um ein mög-

lichst grosses Wohnraumangebot zu er-halten. Eine *Nutzungsvorschrift* dieser Art stellt eine verantwortbare interventionistische Massnahme dar...»

- Z2 «Für die Stadt Baden gilt es, der gegen-wärtigen stagnierenden Tendenz bei der Bevölkerungsentwicklung entgegenzu-treten und im Planungszeitraum der nächstens 10 Jahre die Einwohnerzahl zu erhöhen.»



Ansicht von Osten



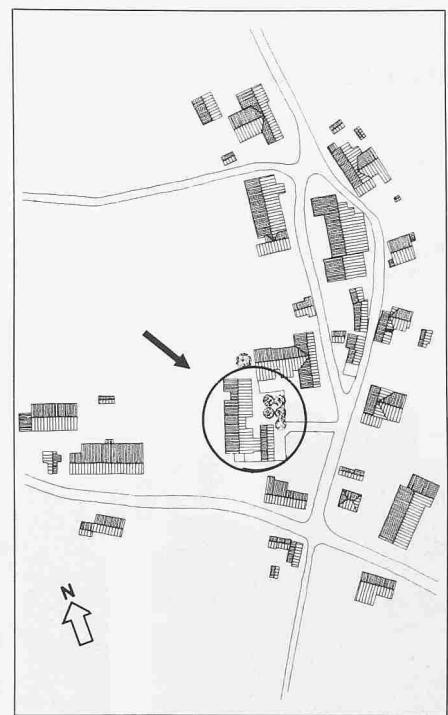
Ansicht von Westen

Reihenhäuser «Im Hof» Dättwil

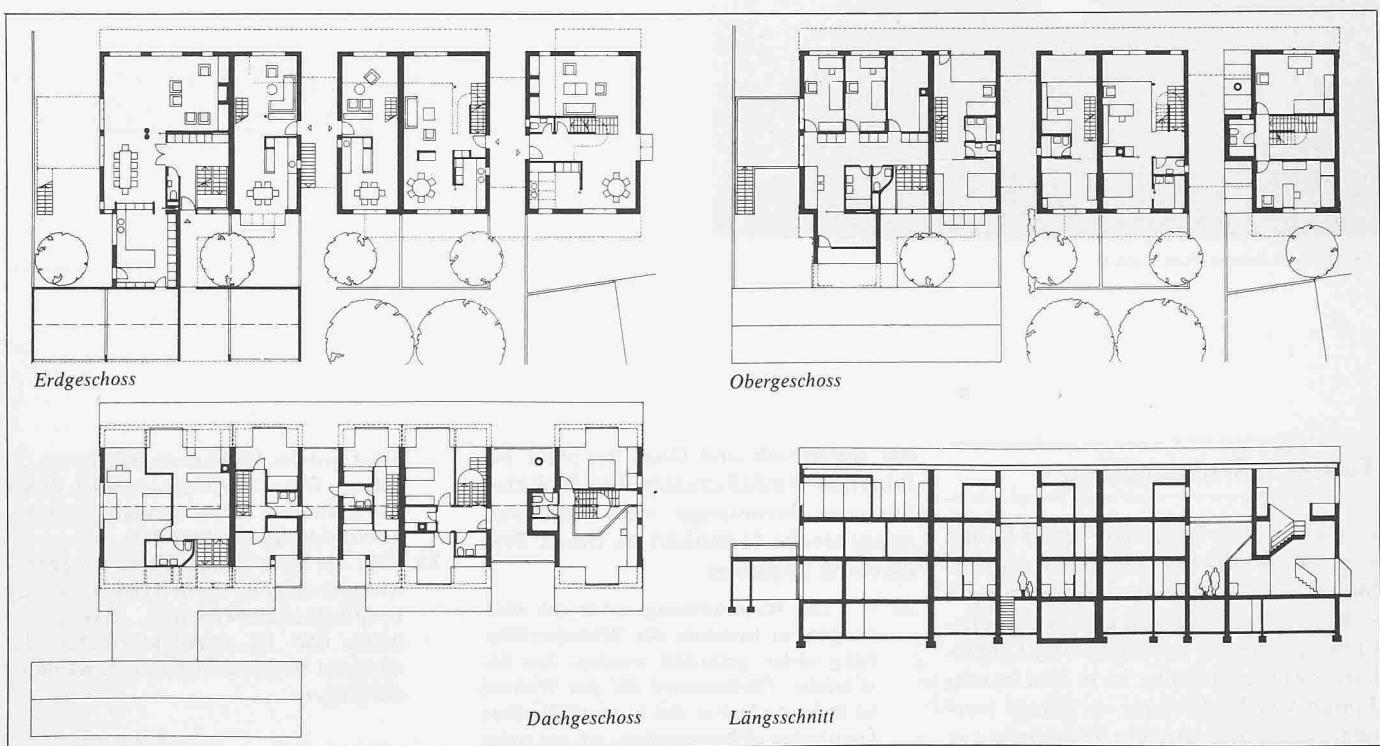
Baujahr 1979

Architekten

Obrist und Partner, Baden-Dättwil:
Werner Egli SIA SWB, Robert
Obrist BSA BSP, Hans Rohr SIA
SWB



Situation

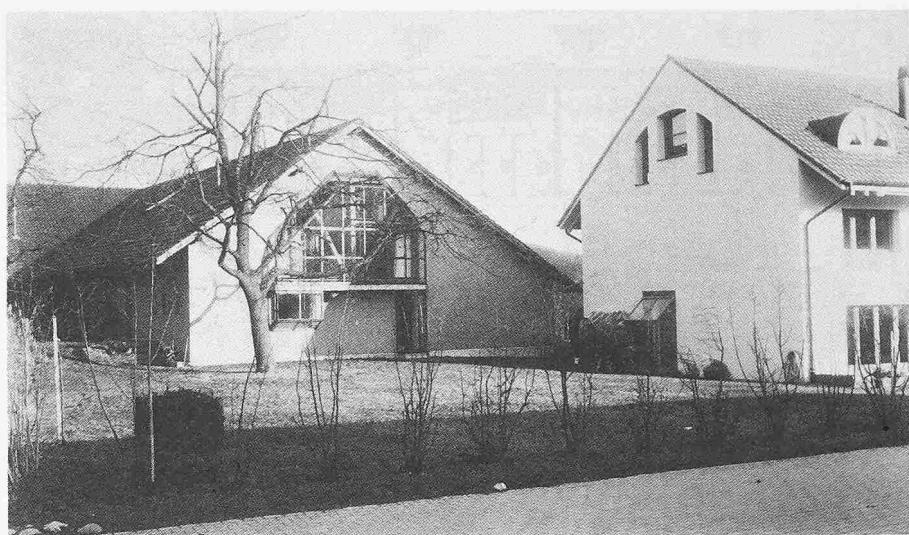


Scheunenausbau Dättwil

Baujahr 1979

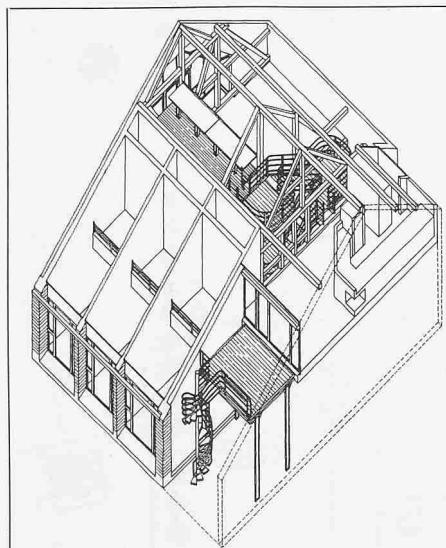
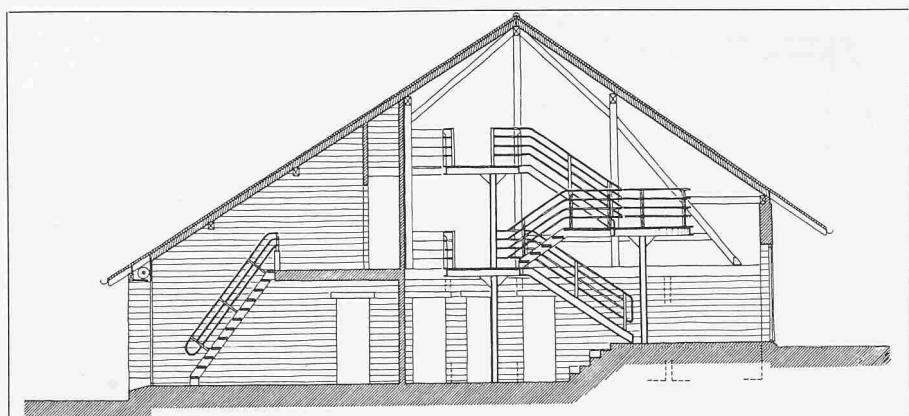
Architekten

Eppler + Maraini, Architekten
BSA/SIA
mit H. Wanner, Architekt SIA, Baden
Mitarbeit: A. Pedrina

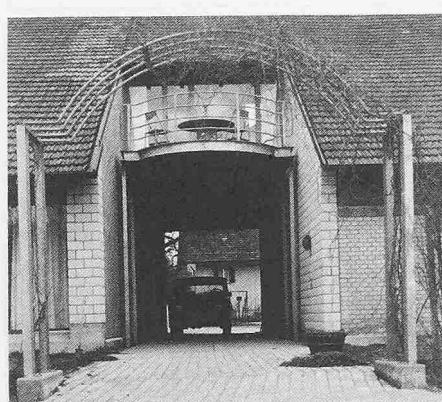
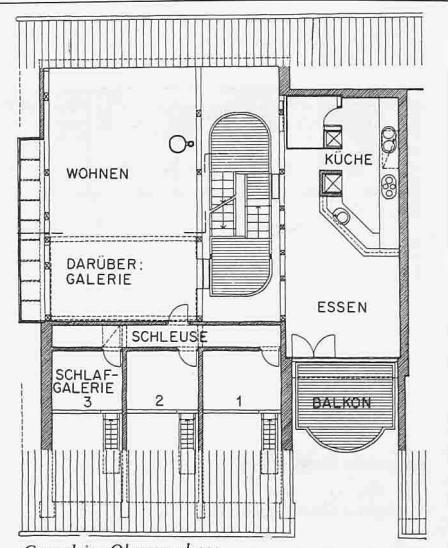
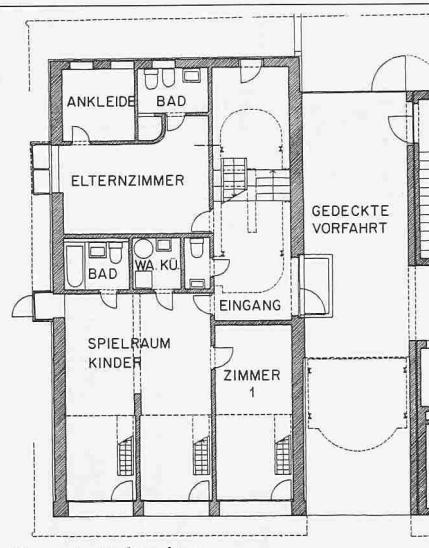


Ansicht

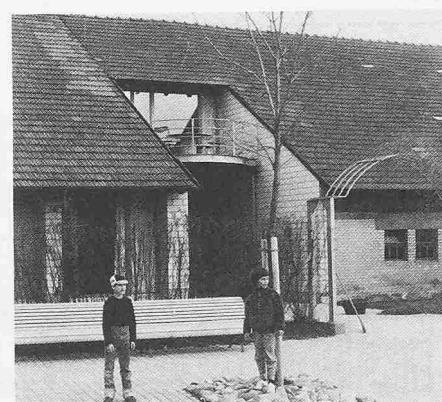
Querschnitt



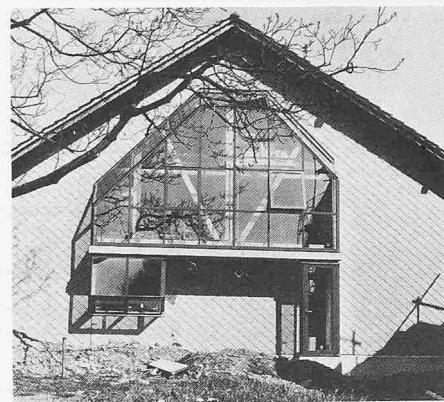
Axonometrie



Gedeckte Vorfahrt



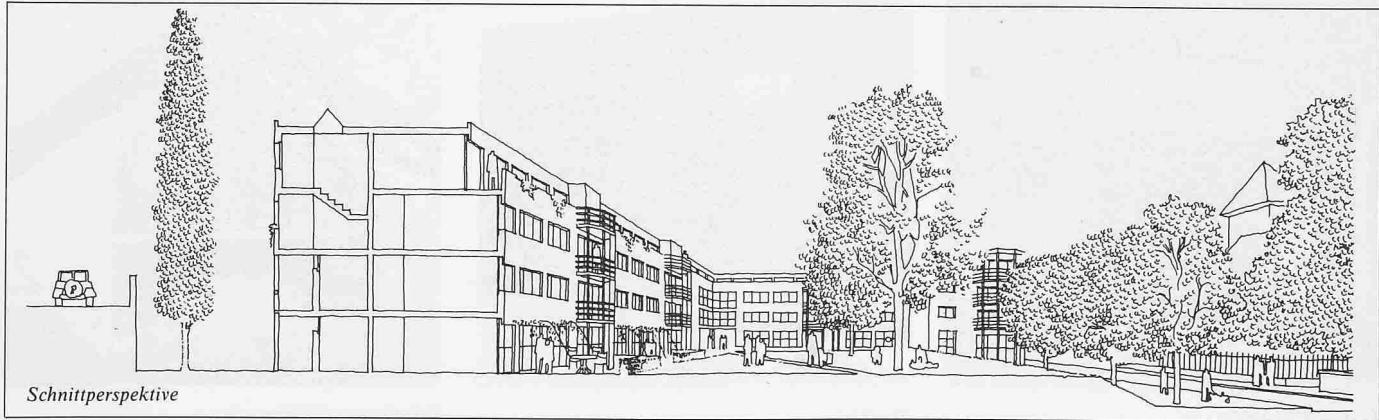
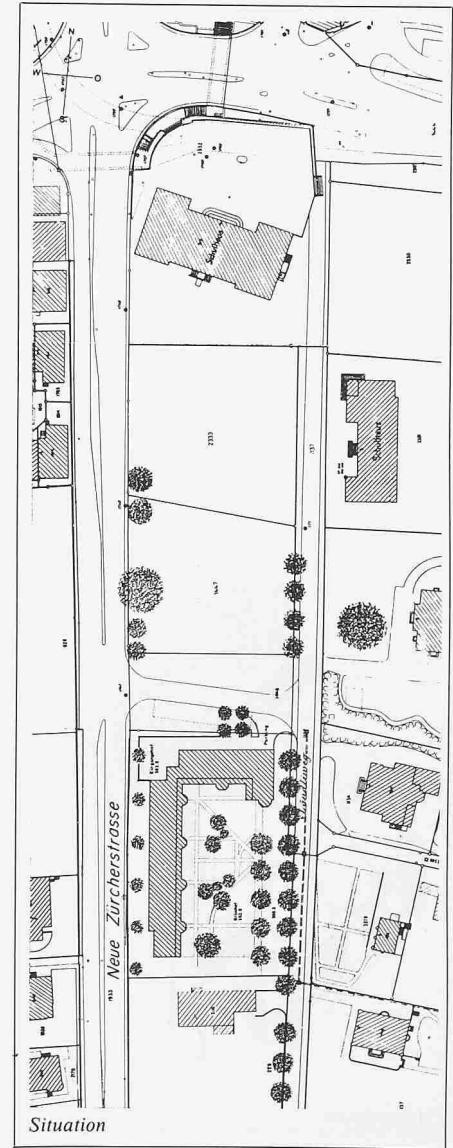
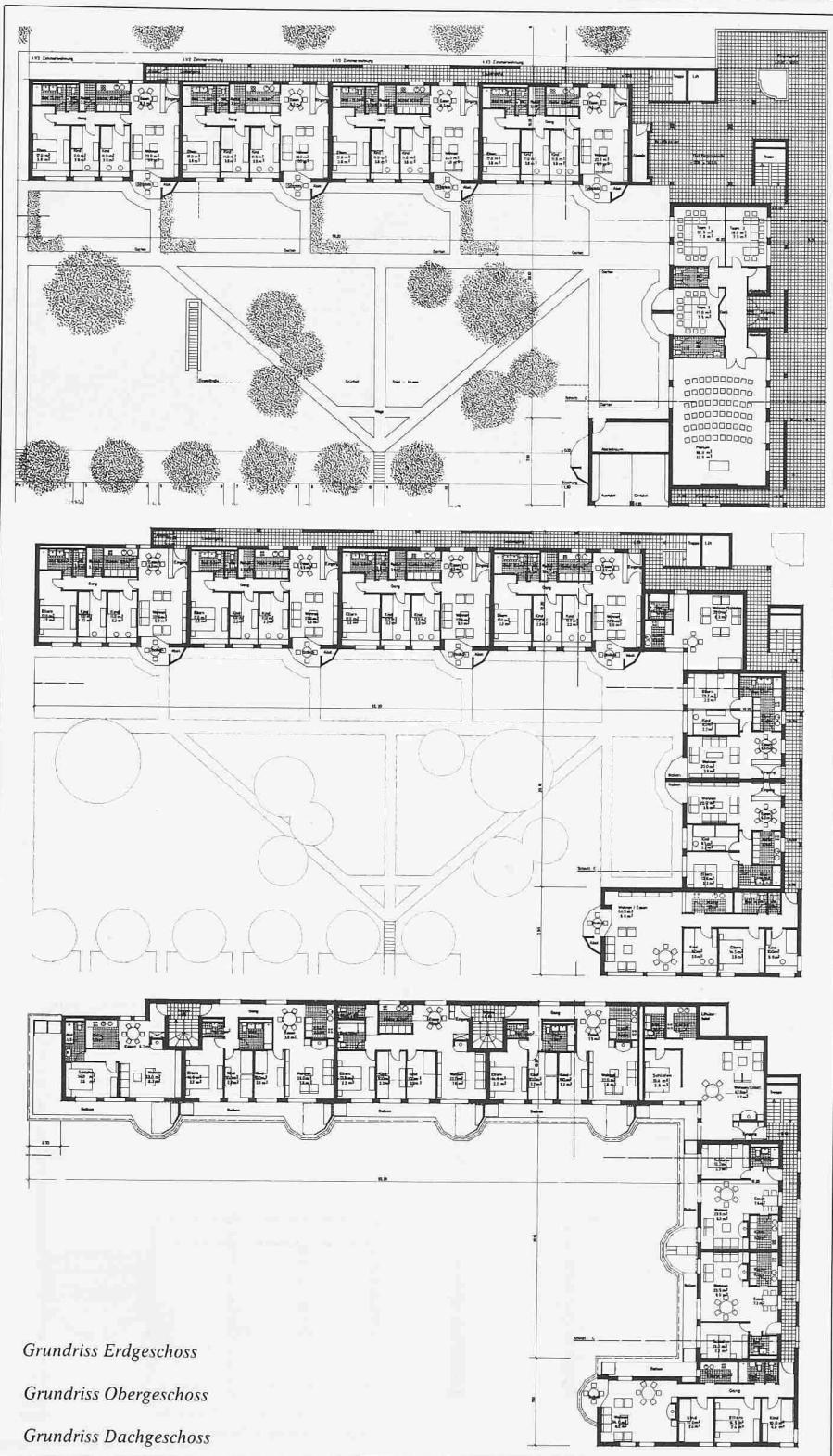
Spielplatz



Erkerfenster auf Westseite

Wohnüberbauung Ländliweg**Baujahr 1981****Bauherr**

BBC Liegenschaften AG, Baden

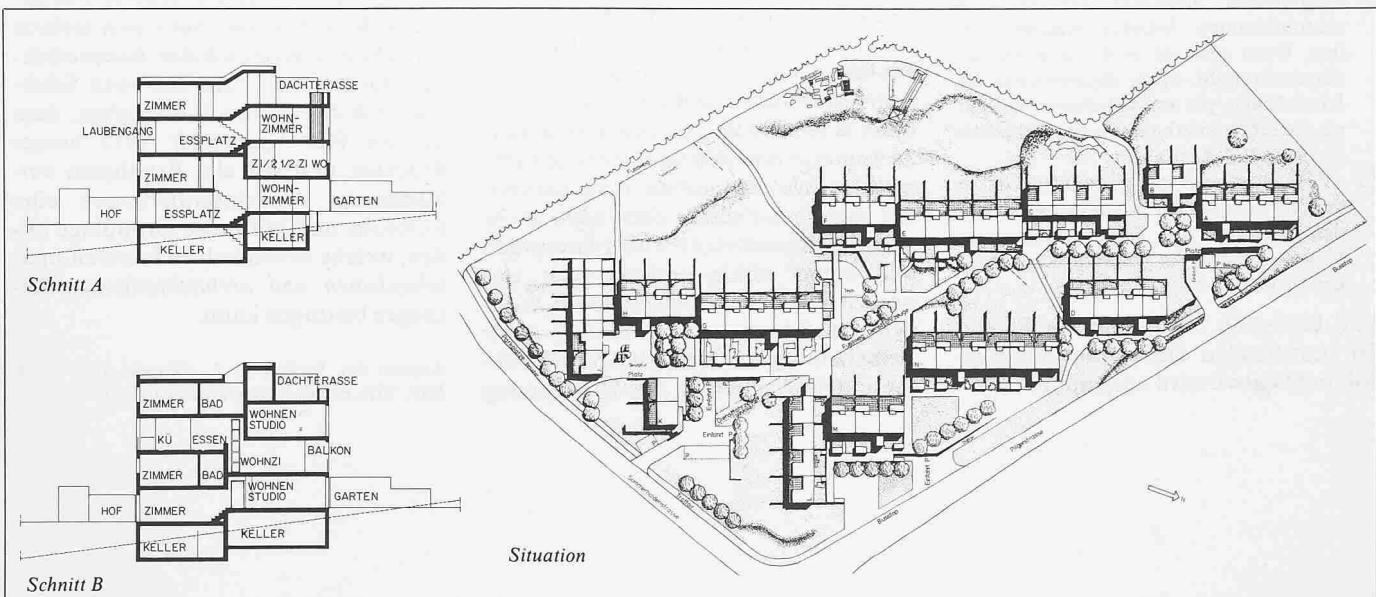
ArchitektenBurkard + Meyer + Steiger, Architekten BSA/SIA, Baden;
Mitarbeit: A. Baumgartner, R. Gebhart

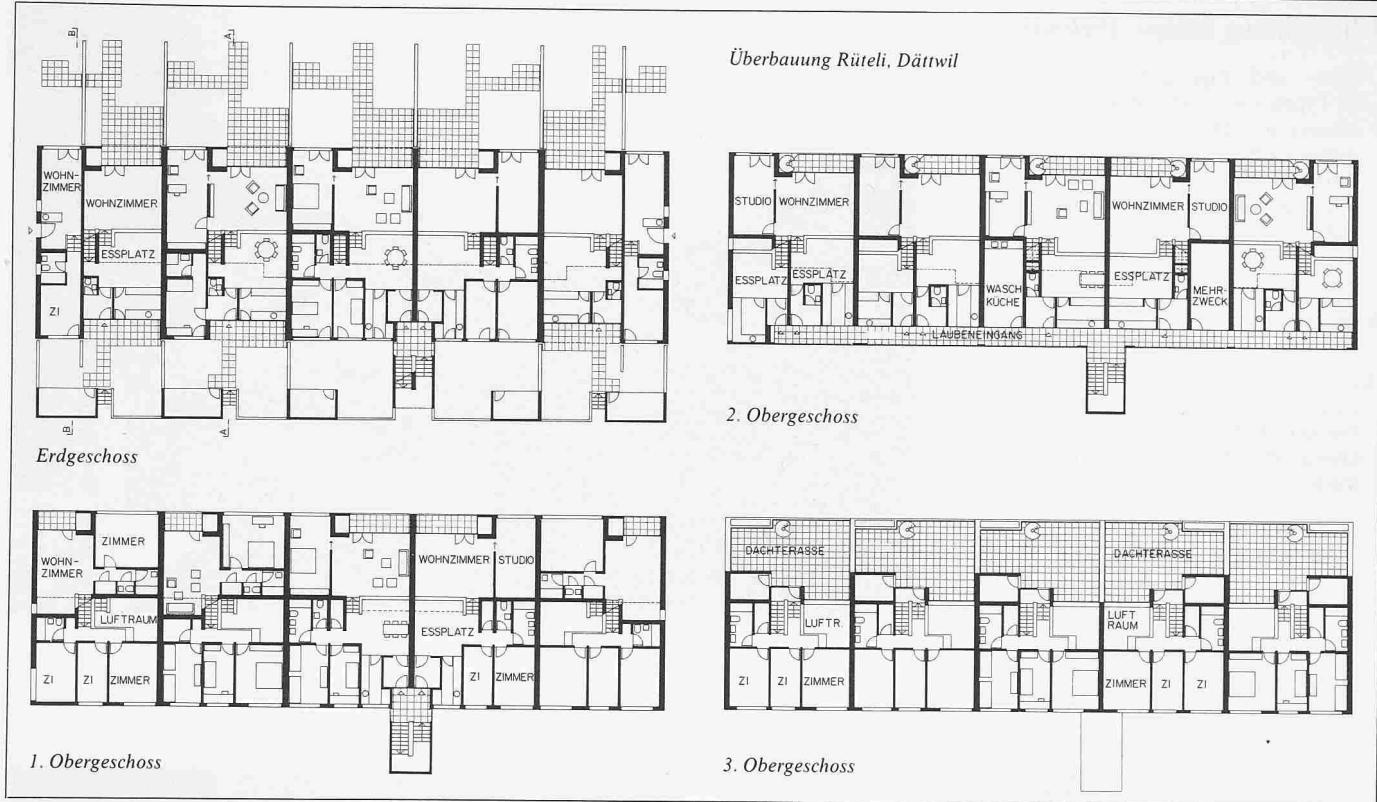
Überbauung Rüteli, Dättwil

Miet- und Eigentumswohnungen, 18 Typen von 1½–6½ Zimmern. Die Häuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sind 3½geschossig, die Reiheneinfamilienhäuser 2½geschossig. Die Mehrfamilienhäuser werden aus 2 Grundtypen, einem Treppenhaustyp und einem Laubengangtyp zusammengestellt.

Baujahre:
1974-79

Architekten:





Z3 «In den Neubaugebieten Dättwil, Rütihof und Münzlishausen, die für die Aufnahme grösserer Bevölkerungszahlen vorbereitet sind, sind durch entsprechende Bestimmungen der Zonenordnungen *Wohnbauprojekte in verdichteter Flachbauweise* zu fördern.»

Z4 «Mit der vorzugsweise in den Wohnquartieren gewählten *offenen* Bauweise (alleinstehende Bauten) können im Gegensatz zur *geschlossenen* Bauweise in den Kerngebieten und der Altstadt keine genügend spürbaren Freiräume ausgebildet werden, obschon für den städtischen Charakter eines Quartiers die Raumqualität von erstrangiger Bedeutung ist. Anstelle von Bestimmungen z.B. über den Schattenwurf sollten bei der Einordnung von Neubauten in die vorhandene Situation vermehrt die raumbildenden Aspekte beachtet werden. Dazu gehören *nicht zu grosse Gebäudeabstände, wenig differenzierte Gebäudehöhen, ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen überbauter und unüberbauter Grundfläche u.a.m.*»

Z5 «Eine Bauweise mit geringerer Gebäudehöhe bei gleicher Ausnutzung kommt den Anliegen der Einordnung in die Umgebung und der Raumbildung entgegen (*low rise – high density*).»

Und bezüglich Neubauten im Bereich der bestehenden Dorfkerne von Rütihof und Dättwil wird ausgeführt:

Z6 «Unter einer möglichst guten Einordnung von Neuüberbauungen wird nicht eine formale Anpassung an bestehende landwirtschaftliche Bauten verstanden.» «Es soll vermehrt *eine nicht zu hohe, sondern genügend dichte Bauweise* zur Anwendung kommen.»

Z7 «Als Richtlinie für Neuüberbauungen gilt das Prinzip einer auf die *räumliche Umgebung abgestimmten* Bauweise.»

Die nachfolgend gezeigten Beispiele zum Thema Wohnungsbau unterscheiden sich – bedingt durch die jeweilige Situation – grundsätzlich voneinander. In ihrem Konzept verkörpern sie jedoch alle die Ziele des Planungsberichtes. Die Reihenhäuser *«Im Hof» Dättwil* sind ein Beispiel für die räumliche und formale Integration eines Neubaus in einen bestehenden Dorfkern. Die fünf Einfamilienhäuser versammeln sich – trotz ihrer Individualität – als Einheit unter einem Dach. Der unmittelbar daran angrenzende und *«am Hof»* teilnehmende *Scheunenausbau* demonstriert, wie man bestehende, aber nicht mehr genutzte Bausubstanz weiterverwenden und einem völlig andersartigen Gebrauch – in diesem Beispiel eben Wohnen – zuführen kann, und dies unter Beibehaltung der konstruktiven Struktur und des Volumens. Die Überbauung

Ländliweg zeigt, wie man durch ein intelligentes Entwurfskonzept auch an einer ungünstigen Lage (verkehrsreicher Autobahnzubringer) gute Wohnungen bauen kann. Und die Siedlung *«Rüteli»* schliesslich demonstriert, was aus dem *«Wohnblock»* entstehen kann, wie durch geschickte Anordnung der Baukörper und eine entsprechende Erschliessungsstruktur eine bauliche Ganzheit, vergleichbar mit der eines Dorfes, geschaffen wird.

* * *

Die gezeigten Beispiele neuerer Projekte und Bauten stellen nur einen kleinen Ausschnitt aus der lokalen Bauproduktion dar; sie sind natürlich auch Selektion. Ich bin dennoch überzeugt, dass die im Planungsbericht 1975 ausgedrückten und für alle Beteiligten verbindlichen Absichtserklärungen eine wertvolle und hilfreiche Grundlage bilden, welche wesentlich zu *besseren städtebaulichen und architektonischen Lösungen* beitragen kann.

Adresse des Verfassers: L. Maraini, dipl. Arch. BSA/SIA, Mühlbergweg 27a, 5400 Baden