

Zeitschrift: Rheinfelder Neujahtsblätter
Herausgeber: Rheinfelder Neujahtsblatt-Kommission
Band: 51 (1995)

Artikel: Bauen statt Bauern : der Theodorshof wird ein Wohnquartier
Autor: Akermann, Max
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-894631>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

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



Bauen statt Bauern

Max Akermann

Der Theodorshof wird ein Wohnquartier

Die beiden enormen Sauen suhlen sich träge im Schlamm. Sie sind so schwer, dass sie sich im morastigen Boden ihres Pferchs auf dem Theodorshof kaum bewegen können. Als Attraktion für Passanten haben sie sich aber bewährt und einer ganzen Generation Kindern den Sonntagsspaziergang erträglicher gemacht.

Nun sind ihre Tage gezählt, genau wie die des fünftletzten und wohl berühmtesten Bauernhofes in Rheinfelden, des Theodorshofes. Wo heute noch Schweine, Kühe, Pferde und Kleintiere leben, werden in wenigen Monaten Baumaschinen auffahren und den Aushub für die ersten von total 126 Wohnungen lochen. Ein Kapitel Rheinfelder Geschichte wird dann abgeschlossen sein, eines der politisch spannendsten der letzten Jahre.

Höhepunkt der öffentlichen Auseinandersetzung um den Theodorshof war die Sommergemeindeversammlung 1986. Über 400 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger kamen am 27. Juni 1986 zusammen, um über die Auszonungsinitiative Theodorshof zu entscheiden. Leute der POCH/Grüne Fricktal und der Bürgerinitiative Umwelt Rheinfelden (BUR) hatten für diese Initiative 760 Unterschriften gesammelt und am 21. November 1985 eingereicht. Ihr Anliegen: Der Theodorshof sollte von der Wohn- und Kleingewerbezone zurück in Landwirtschaftsgebiet eingeteilt werden.

Wohl selten zuvor war an einer Rheinfelder Gemeindeversammlung so intensiv und engagiert über ein Sachgeschäft diskutiert worden. Linke und Grüne unterstrichen die Bedeutung des Theodorshofes als Landwirtschaftsbetrieb und als Naherholungsgebiet. Nicht der Hof sei falsch gelegen, sondern der Zonenplan müsse geändert werden. Papierene Pläne liessen sich verändern, einen Bauernhof aber könne man nicht verpflanzen.

Ganz anders die Vertreter der bürgerlichen Parteien: Sie betonten die Rechtssicherheit. Ein Zonenplan müsse einige Jahre Bestand haben. Sollte der Theodorshof nach nur zwei Jahren im Baugebiet wieder zurückgezont werden, müsste die Gemeinde mit massiven Entschädigungsforderungen rechnen. Ausserdem sei der Hof von Wohngebiet umschlossen und deshalb kompliziert zu bewirtschaften.

27. Juni 1986:
Die Auszonungs-
initiative Theodorshof
wird angenommen

Referendum der
bürgerlichen Parteien

Die Sympathien für einen der letzten Bauernbetriebe in Rheinfelden gingen allerdings bis weit in bürgerliche Kreise hinein. Das Abstimmungsergebnis war denn auch überaus deutlich: 266 Ja gegen 143 Nein für die Auszonungsinitiative. Der Theodorshof schien gerettet.

Lange feiern konnten Bauernfamilie und Umweltschützer allerdings nicht. FDP, CVP und SVP kündigten umgehend das Referendum an. Der Streit um den Theodorshof ging in die nächste Runde, ein Streit, der schon viel früher begonnen hatte: Seit den fünfziger Jahren waren die Bauern auf dem Theodorshof nicht mehr gleichzeitig auch die Landbesitzer, sondern lediglich Pächter. Dies war so lange problemlos, als das Land zur – nie richtig erschlossenen – Industriezone gehörte. Aber der Bevölkerungsdruck wuchs, Rheinfelden wurde mehr und mehr Agglomerationsgemeinde von Basel. Sichtbarstes Zeichen: der Bau der Grossiedlung Augarten 1972.

Aber auch im Osten Rheinfeldens tat sich einiges. 1980 erwarb ein Handwerker-Konsortium das Gebiet der Alten Saline, Nachbarparzelle des Theodorshofes. Der Bauernhof drohte zur grünen Insel zu werden. Im neuen Zonenplan von 1983 teilte man die gut zweieinhalb Hektaren Kernland des Theodorshofes denn auch in die Wohn- und Kleingewerbezone ein. Die Landbesitzerin, die Josef Meyer AG, war über Nacht um Millionen reicher geworden.

Seit Dezember 1983 gehört das Theodorshof-Land einer Tochtergesellschaft der Josef Meyer AG, der Soluma AG Stans (heute Luzern). Ziel der Soluma war es, auf dem Areal des Theodorshofes Reiheneinfamilienhäuser zu bauen nach der Idee der liberalen Baugenossenschaften.

Der Theodorshof
ist heute eine
«Landschaftsinsel»,
eingekreist von
der neu erstellten
Überbauung
«Alte Saline», der
Rheinfelder
Industriezone Ost
und dem Restau-
rant «Rheinlust»



Im November 1985 genehmigte der Grosse Rat des Kantons Aargau den neuen Rheinfelder Zonenplan, nur fünf Tage nachdem in Rheinfelden die Auszonungsinitiative eingereicht worden war! Zu diesem Zeitpunkt hatte die Pächtersfamilie Flückiger längst die Kündigung erhalten. Dem Vernehmen nach sollte über das Land des Theodorshofes die Zufahrtsstrasse zur geplanten Überbauung «Alte Saline» erfolgen. Dies stiess aber im Roberstenquartier und in der Solbadklinik auf Widerstand. Man befürchtete eine starke Verkehrszunahme auf der Salinenstrasse und eine Beeinträchtigung des Kurbetriebs. Das Bauvorhaben verzögerte sich, und die Soluma bot Familie Flückiger einen Mietvertrag für die Gebäulichkeiten an, befristet auf fünf Jahre. Die Nutzung des Kulturlandes wurde auf Zusehen hin gestattet. Neues Datum für den Baubeginn auf dem Theodorshof also: Frühling 1991.

In dieser Situation lancierten POCH/Grüne Fricktal und BUR das bereits erwähnte Auszonungsbegehren. Der Zeitpunkt war insofern günstig gewählt, als die Umweltproblematik damals das Politthema Nr. 1 war. In den Jahren des rasanten Wirtschaftswachstums wie auch in der schwierigen Zeit nach der Erdölkrise hatten Wirtschaftsfragen dominiert. Nun aber stellte sich immer drängender die Frage nach den Auswirkungen des Wachstums auf Mensch und Umwelt. «Die Grenzen des Wachstums» war viel mehr als ein Buchtitel, «Global denken, lokal handeln» mehr als ein Schlagwort, und auch in Rheinfelden nahmen immer mehr Menschen mit Schrecken zur Kenntnis, dass in der Schweiz jeden Tag zwei Bauernhöfe eingingen und der Landwirtschaft neun Hektaren Anbaufläche entzogen wurden. Die Rettung des Theodorshofes war denn auch nicht nur an der direktdemokratischen Gemeindeversammlung populär, auch die Referendumsabstimmung wurde problemlos gewonnen. Trotz Nein-Parole des Gemeinderates und der drei grossen bürgerlichen Parteien bestätigte am 28. September 1986 eine klare Mehrheit der Rheinfelderinnen und Rheinfelder an der Urne den Auszonungsbeschluss der Gemeindeversammlung (1413 Ja; 732 Nein).

Die Landeigentümerin reagierte auf ihre Weise: Zwei Tage vor Weihnachten des folgenden Jahres kreuzten auf dem Theodorshof Arbeiter mit einem schweren Trax auf, walzten den Zaun nieder und begannen im Auftrag der Soluma Obstbäume zu fällen. Nur das beherzte Eingreifen von Angestellten des Theodorshofes, Proteste vieler Bürgerinnen und Bürger und Vermittlung des zuständigen Stadtrates verhinderten grösseren Schaden. Während der Theodorshof-Bauer von einer Schikane sprach, berief sich der Verwaltungsratspräsident der Soluma auf sein Eigentumsrecht. Erst eine Verfügung des Bezirksgerichtes Rhein-

Urnenengang vom
28. September
1986. Bestätigung
des Auszonungs-
beschlusses

Dezember 1987:
Obstbaum –
Fällaktion der
Soluma AG

felden im März 1988 brachte dem Theodorshof-Bauern eine sicherere Situation. Zwar stellte das Gericht den Hof nicht unter das Pachtgesetz, verbot es der Landbesitzerin aber bis zum Ablauf des Mietvertrages, irgendwelche Veränderungen auf dem Land vorzunehmen.

Das Kantonsparlament befürwortet die Auszonung

Möglich, dass die unzimmerlichen Methoden der Landeigentümerin auch die Aargauer Regierung und den Grossen Rat verärgert hatten. Jedenfalls befürworteten beide Gremien die Auszonung. Der Entscheid im Kantonsparlament fiel sogar überaus deutlich aus. Nur gerade zwei Gegenstimmen wurden gezählt. Allerdings war damals schon klar, dass mit diesem Entscheid weder die Zukunftssorgen der Bauernfamilie noch die Probleme der Gemeinde kleiner geworden waren. Die erstere lebte immer noch mit dem gekündigten Mietvertrag, der zweiten drohten Entschädigungsansprüche der Grundeigentümerin.

Neue Gerichtsverfahren 1991:
Das Aargauer Obergericht bestätigt das Pachtverhältnis

Neue Gerichtsverfahren waren im Anzug, und zwar auf zwei Ebenen. Zum einen musste geklärt werden, ob auf dem Theodorshof Miet- oder Pachtverhältnisse galten. Diese Frage wollte der Bauer geklärt haben. Zum andern strengte die Grundeigentümerin ein Normenkontrollverfahren an, um den grossrätlichen Auszonungsentscheid umzustossen. Im ersten Verfahren erzielte Bauer Flückiger vor dem Aargauer Obergericht einen Erfolg. Die höchsten Richter im Kanton entschieden 1991, dass tatsächlich ein Pachtverhältnis vorliege und dass die Pächterfamilie noch bis 1998 auf dem Theodorshof bleiben könne. Die Soluma zog diesen Entscheid umgehend ans Bundesgericht weiter. «Lausanne» musste aber in dieser Sache gar nicht mehr entscheiden.

Das Ökonomiegebäude des Theodorshofs. Im Vordergrund die Pferdeweide



Im zweiten Verfahren nämlich erlitten Bauernfamilie, Gemeinde Rheinfelden, Regierung und Grosser Rat des Kantons Aargau eine empfindliche Niederlage: Im Mai 1991 hiess das Aargauer Verwaltungsgericht das Normenkontrollverfahren gut. Mit andern Worten: Die Gemeinde Rheinfelden wurde angewiesen, den Theodorshof wieder in die Wohn- und Kleingewerbezone einzuteilen. Zwar gehe tatsächlich wertvolles Landwirtschaftsland verloren, erkannten die Richter, die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit der Grundeigentümerin seien aber höher zu bewerten. Das Gericht betrachtete das Land als weitgehend erschlossen. Der Theodorshof stelle mitten in der inzwischen erstellten Überbauung «Alte Saline» eine eigentliche Baulücke dar, ausserdem leide Rheinfelden unter akuter Wohnungsnot.

Mai 1991:
Das Aargauer
Verwaltungsgericht
billigt das von der
Soluma AG einge-
leitete Normen-
kontrollverfahren

Dieses Urteil weckte noch einmal den Kampfgeist der Umweltschützer/innen in Rheinfelden. In der Wintergemeindeversammlung vom Dezember 1991 wurde der Gemeinderat gegen seinen Willen gezwungen, staatsrechtliche Beschwerde gegen das Verwaltungsgerichtsurteil einzulegen. Die Qualifikation des Theodorshofes als «Baulücke» sei willkürlich, argumentierte darauf der Anwalt der Stadt Rheinfelden, das Bauland in Rheinfelden reiche auch ohne Theodorshof für die nächsten 15 Jahre aus und das Land sei für die landwirtschaftliche Nutzung wertvoll. Damit war der «Fall Theodorshof» zum zweiten Mal vor Bundesgericht gelandet.

Dezember 1991:
Der Gemeinderat
muss staatsrecht-
liche Beschwerde
gegen das Ver-
waltungsgerichts-
urteil einlegen

Am 14. Oktober 1992 kam dann aber das endgültige Aus: Die obersten Richter in Lausanne wiesen die staatsrechtliche Beschwerde Rheinfeldens ab. Die Argumentation des Aargauer Verwaltungsgerichtes sei nicht als willkürlich zu taxieren – allein dies war vom Bundesgericht zu beurteilen. Damit war das Schicksal des Theodorshofes als Bauernbetrieb besiegelt. Fast 10 Jahre lang war der Theodorshof immer wieder im Zentrum der politischen Auseinandersetzungen in Rheinfelden gestanden. Phasenweise hatte der Kampf um die Erhaltung dieses Bauernhofes sogar weit über die Region hinaus für Aufmerksamkeit gesorgt – eine Wiederholung der Geschichte: Bereits in den fünfziger und sechziger Jahren hatten sich die Theodorshof-Bauern besonders aktiv mit mächtigen Wirtschaftsvertretern angelegt. Im sogenannten «Fluorkrieg» hatten sich damals die Fricktaler Bauern gegen die Fluor-Emissionen aus der Alusuisse in Badisch-Rheinfelden wehren müssen. Der Theodorshof gehörte zu den exponiertesten Gebieten, wie später auch bei der Dioxinverseuchung aus der PCP-Produktion der Dynamit Nobel. Beide Übel verschwanden erst, als die betreffenden Betriebe ihre Produktion einstellten, bzw. stark veränderten.

14. Oktober 1992:
Das Bundesgericht
weist die
staatsrechtliche
Beschwerde ab

Nun also wird der Theodorshof als Bauernbetrieb verschwinden und höchstens noch als Siedlungsname weiterbestehen. Eine

1994: Das Baurecht geht an die «Wohnbaugenossenschaft Rheinlust». Der Theodorshof muss einer Grossüberbauung weichen

«Wohnbaugenossenschaft Rheinlust» hat von der Soluma AG das Land im Baurecht übernommen und will in mehreren Etappen insgesamt 126 Wohnungen erstellen. Vorgesehen sind bis zu sechsstöckige Wohnblöcke, deren Wohnungen entweder vermietet oder im Stockwerkeigentum verkauft werden sollen. Im Moment der Niederschrift dieses Artikels liegt ein Vorprojekt zur Prüfung auf der Rheinfelder Bauverwaltung. Bau-, Landschafts- und Verkehrskommission haben zahlreiche Bedenken geäussert. Auf den Gemeinderat als Baubewilligungsinstanz wird eine knifflige Arbeit zukommen. Nicht mitentscheiden kann Vizeammann Ruedi Vogel. Er ist nämlich Architekt der umstrittenen Grossüberbauung. Wenn alles klappt, soll im Sommer 1995 mit dem Bau der ersten Häuser begonnen werden. Was mit der Pächterfamilie geschieht, ist dagegen noch offen. Das Ökonomiegebäude soll stehen bleiben und eventuell als Pferdepension dienen. Ob die Theodorshof-Pächter dieses Angebot akzeptieren, ist aber ungewiss. Sie tendieren eher zu einer Aussiedlung und zu einer Hofgemeinschaft, wo sie Bauern in einem umfassenderen Sinn bleiben könnten.

Vom Gutshof zur Grossüberbauung

Der Theodorshof erhielt seinen Namen ziemlich sicher vom westfälischen Glasfabrikanten Theodor Müllensiefen (1803-1879)¹. Im Frühjahr 1866 erwarb Müllensiefen im Osten von Rheinfelden für 43 000 Franken ein landwirtschaftliches Anwesen, wo er bis zu seinem Tod am 26. Mai 1879 wohnte². Aus dem Vertrag vom 30. 3. 1866 geht allerdings nicht hervor, welche Gebäude er kaufte und welche er selber erbauen liess.

Die Besitzer des Theodorshofs: Theodor Müllensiefen

Zusammen mit seinem Bruder Gustav war Theodor Müllensiefen Besitzer der Glasfabrik Crengeldanz bei Witten. Auch politisch spielte Müllensiefen eine gewisse Rolle, so war er z.B. Mitglied der preussischen Nationalversammlung und dort häufig ein Gegner Bismarcks. Als Befürworter der konstitutionellen Monarchie war Müllensiefen ein erbitterter Gegner der Revolution von 1848/49. Dennoch wählte sich Müllensiefen die Schweiz als Alterssitz, das Land also, das zahlreiche 48er Revolutionäre aufgenommen hatte. Müllensiefen hatte in Preussen Landwirt gelernt und übte diese Tätigkeit als Pensionär wieder aus. Nach einer grosszügigen Spende zur Errichtung eines Krankenhauses in Rheinfelden wurde Müllensiefen 1873 auch ins Ortsbürgerrecht aufgenommen.

Ludwig (Louis) Grobmann

Nach dem Tod Müllensiefens erbte ein Ludwig (Louis) Grobmann (in einer Akte auch Grollmann) den Theodorshof; Schätzwert: 67 750 Franken, aufgeschlüsselt in Wohnhaus samt Scheune und Stallung (24 000.-), einen dazugehörigen Holzschopf samt Wohn-

zimmer (12 500.-), ein Gebäude mit Waschküche und Wohnzimmer (8400.-), einen Dörröfen und Gemüsekeller (500.-) sowie 7,89 ha Ackerland, Matten und Garten (22 050.-).

1886 verkaufte Grobmann den Hof an Georg Sprenger und Konsorten weiter. Diese veräusserten am 2. Oktober 1895 den Theodorshof an die AG Kraftübertragungswerke, und zwar für 115 000 Franken. Möglicherweise hat der Hof im Zusammenhang mit dem neuerbauten Rheinkraftwerk eine Rolle gespielt. Später war er den Kraftübertragungswerken aber nicht mehr von Nutzen, und der Theodorshof kam in den Besitz des Landwirts Jakob Nussbaumer. Dieser verkaufte Hof und Land am 13. 2. 1925 für 175 000 Franken an Josef Bröchin, Landwirt von Rheinfelden. Für fast drei Jahrzehnte blieb der Theodorshof im Besitz der Familie Bröchin. Am 27. 4. 1953 verkaufte die Witwe Katharina Bröchin-Klett den Theodorshof an die Vereinigte Schweizerische Rheinsaline Schweizerhall³. Ab 1959 war Ernst Flückiger Pächter auf dem Theodorshof, ab 1974 sein Sohn Walter Flückiger. Am 14. 12. 1964 kaufte die Josef Meyer AG, Waggon- und Eisenbau, den Theodorshof und gab ihn Ende 1983 der Tochterfirma Soluma AG Stans weiter.

Georg Sprenger
und Konsorten

AG Kraftüber-
tragungswerke

Jakob Nussbaumer

Josef Bröchin

Vereinigte Schwei-
zerische Rheinsaline
Schweizerhall

Josef Meyer AG
Soluma AG

1983 teilte die Gemeinde Rheinfelden das Areal des Theodorshofes in die Wohn- und Kleingewerbezone ein. Im November 1985 reichten POCH/Grüne Fricktal sowie die Bürgerinitiative Umwelt Rheinfelden eine Auszonungsinitiative ein, mit dem Ziel, den Theodorshof als Bauernbetrieb zu erhalten.

Am 27.6.1986 stimmte die Gemeindeversammlung Rheinfelden dieser Initiative zu. Bürgerliche Parteien und der Gewerbeverein ergriffen das Referendum. Am 28.9.1986 bestätigten die Rheinfelder Stimmbürgerinnen und Stimmbürger aber den Auszonungsentscheid an der Urne. Die Grundeigentümerin Soluma AG leitete ein Normenkontrollverfahren ein und erhielt im Mai 1991 vom Aargauischen Verwaltungsgericht vollumfänglich recht. Am 14. Oktober 1992 wies das Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde der Gemeinde Rheinfelden gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes ab. Der Theodorshof liegt damit definitiv im Baugebiet.

1994 trat die Soluma AG der Wohnbaugenossenschaft Rheinlust das Land im Baurecht ab. Geplant ist der Bau einer Wohnsiedlung.

Wohnbaugenossen-
schaft Rheinlust
(Baurecht)

- 1) Reiseberichte eines westfälischen Glasindustriellen
Die Briefe Theodor Müllensiefens von seinen Auslandsreisen in den Jahren 1823-25 und 1818/29, bearbeitet von Hans Vollmerhaus
Herausgeber: Gesellschaft für westfälische Wirtschaftsgeschichte, Dortmund 1991
- 2) Alle Angaben bis 1911 aus den Fertigungsprotokollen der Gemeinde Rheinfelden. Das sind Abschriften aller Kaufverträge, Schuldbriefe etc. in Zusammenhang mit Liegenschaften der Gemeinde. Vorläufer des Grundbuches
- 3) vgl. Grundbuch der Gemeinde Rheinfelden