

**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. 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:** 06.02.2025

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

# Planerische Ziele und ihre Auswirkungen auf konkrete Bauvorhaben

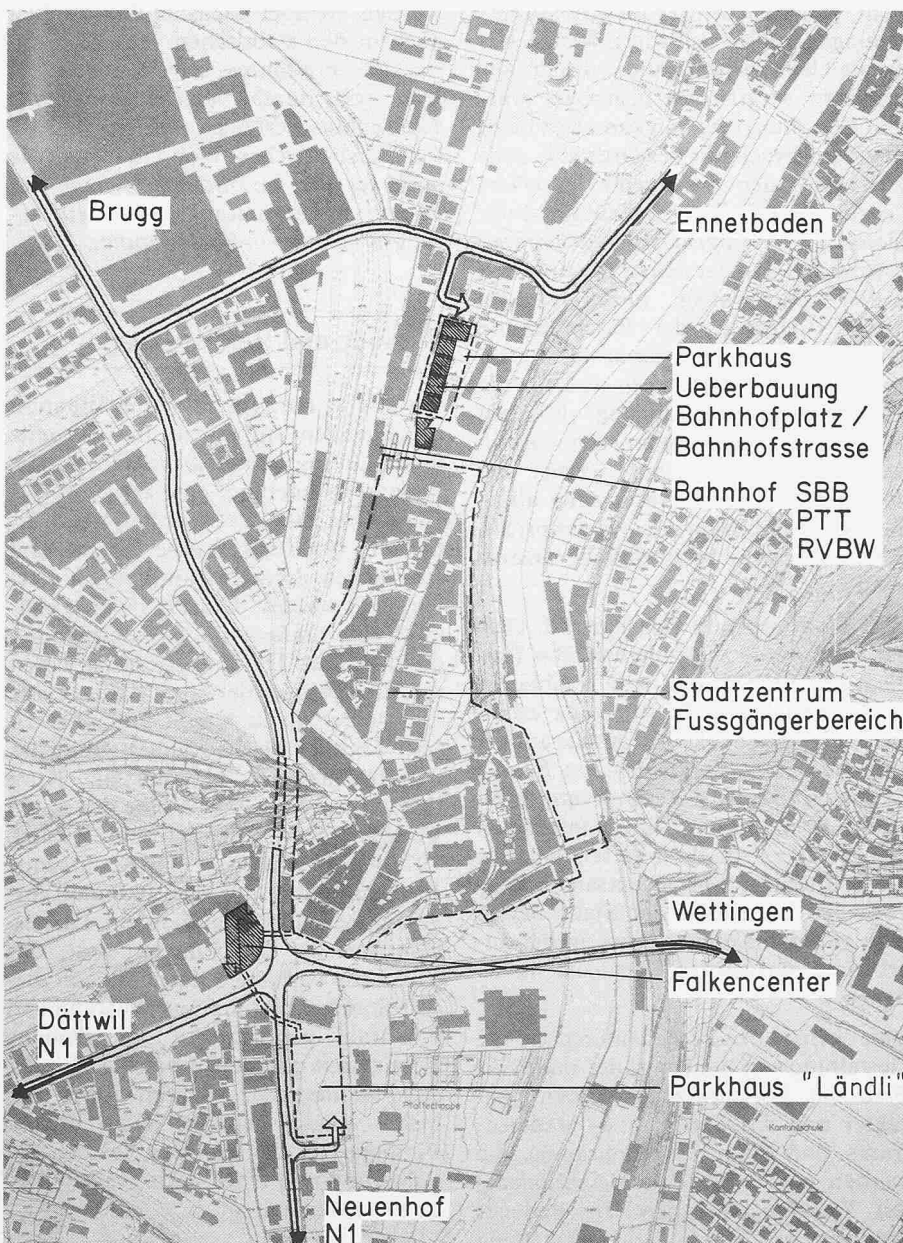
Von Luca Maraini, Baden

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.

## Thema 1: Einkaufs- und Dienstleistungszentren

Im Frühjahr 1979 kamen zwei grosse Neubauvorhaben 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

Für die Festlegung der Nutzung bzw. der Nutzungsanteile, der möglichen Ausnutzungsziffer (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*:

- 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 innenstädtischen Einkaufsbereiches durch Ausdehnung der Fussgängerzonen...»
- Z3 «Einkaufsbezogene Verkehrsmassnahmen durch Verkehrsentlastung im Innenstadtbereich, Kundenparkplätze in der Randzone des Zentrums, Frequenzerhöhung 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 innenstädtischen 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 Verkehrsraumangebotes von Bedeutung.»
- Z5 «Es gehört zu den vordringlichsten Aufgaben der Planung, dem Trend zur Entmischung 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 Beizug 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 abgeschlossen an deren Fussgängerbereich.

## Überbauung Bahnhofplatz / Bahnhofstrasse

### Baubeginn

Frühjahr 1981

### Bauherrschaft

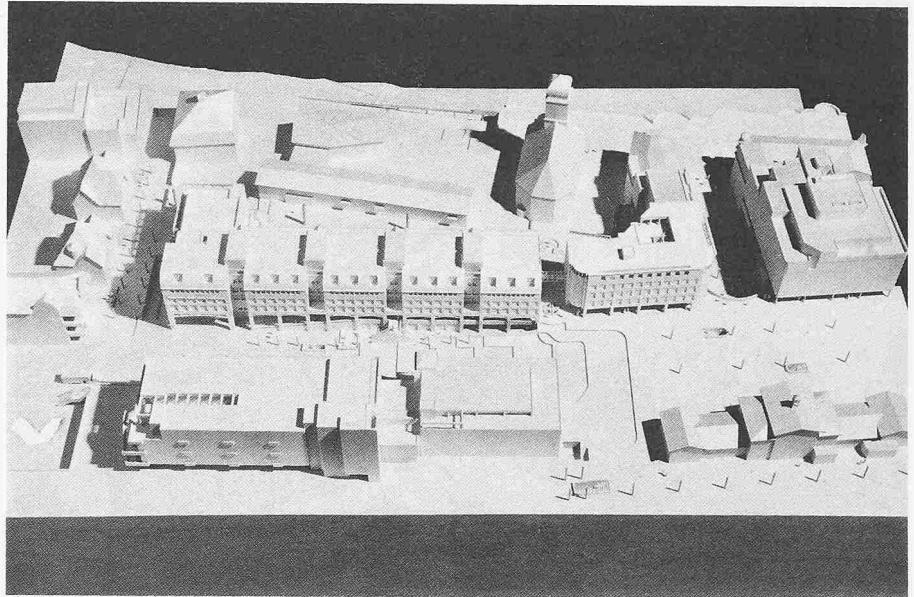
Aarg. Kantonalbank, Baden; Viktor Kleinert AG, Bern

### Architekten

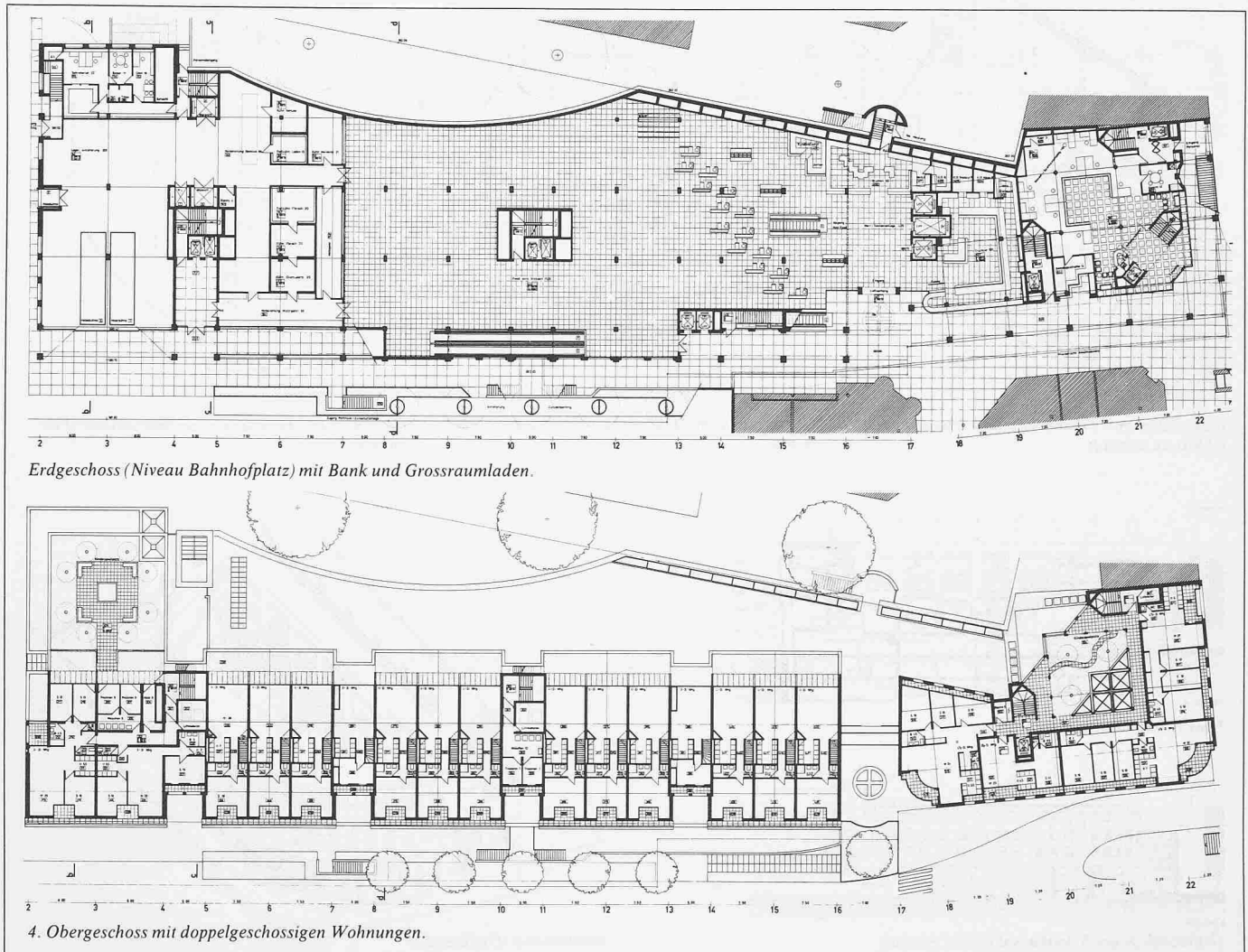
Burkard + Meyer + Steiger, Architekten BSA/SIA, Baden  
Mitarbeiter: Y. Morin, N. Nienhaus, P. Süssstrunk

### Raumprogramm

im Erd- und Obergeschoss diverse Läden, Migros-Markt und Restaurant;  
etwa 6000 m<sup>2</sup> Büros;  
28 Wohnungen, grösstenteils zweigeschossige Maisonnetten;  
270 Parkplätze



Modellaufnahme: Ansicht von Westen. Strassenfront gegen die neue Post



Erdgeschoss (Niveau Bahnhofplatz) mit Bank und Grossraumläden.

4. Obergeschoss mit doppelgeschossigen Wohnungen.



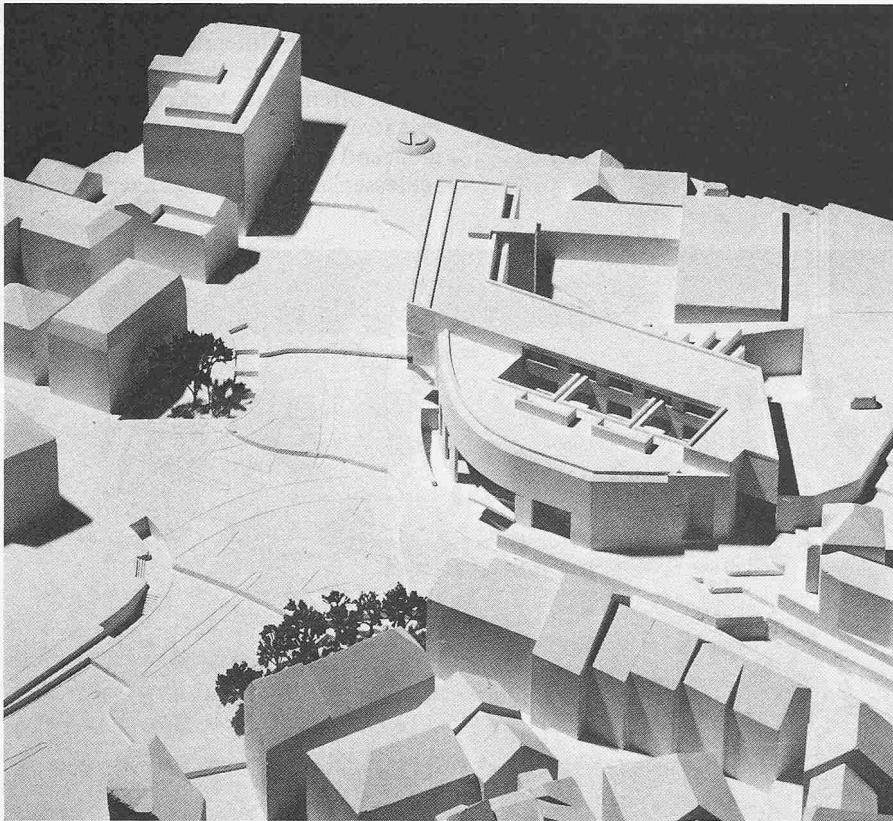
## Falken-Center

**Baubeginn**  
Frühjahr 1981

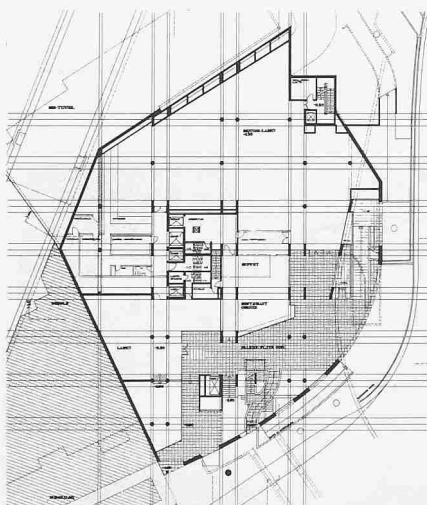
**Bauherrschaft**  
Denner AG, Zürich

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

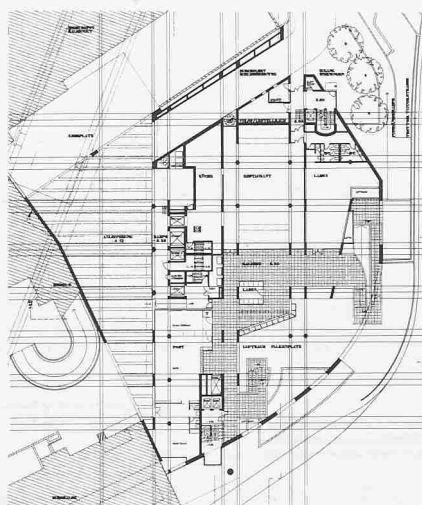
**Raumprogramm**  
im Bereich des gedeckten dreigeschossigen Falkenplatzes diverse Läden, Post, Restaurants;  
etwa 2700 m<sup>2</sup> Büros auf 3 Geschossen;  
14 Wohnungen, z. T. zweigeschossig und mit Dachgarten



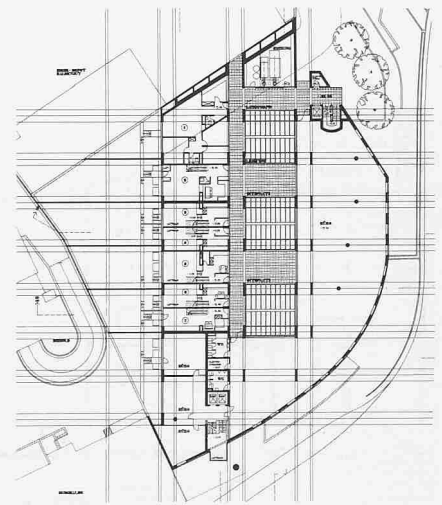
Modellaufnahme / Situation (Wettbewerbsprojekt)



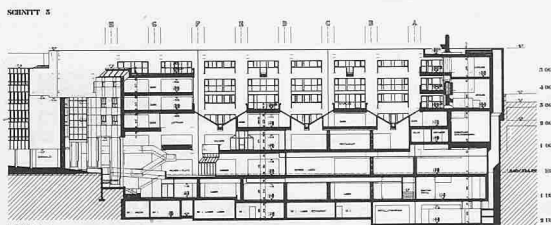
Erdgeschoss mit Falkenplatz und Fussgängeranschluss an Altstadt



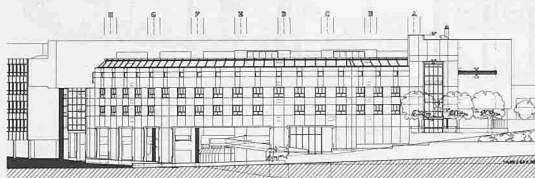
Obergeschoss mit Falkenplatz-Galerie und Anlieferung



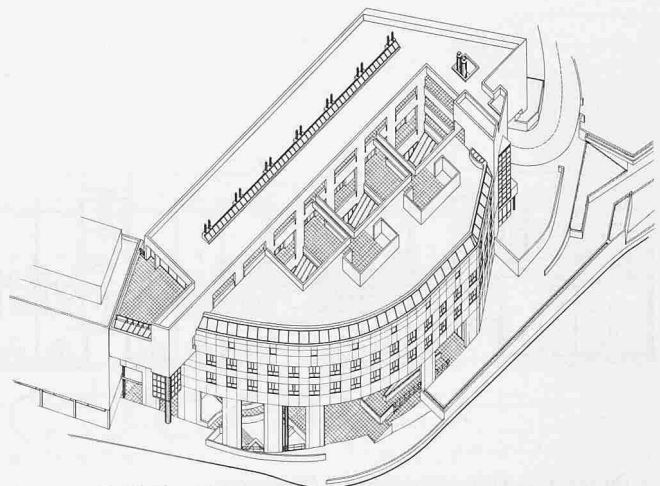
Obergeschoss mit Büros und Maisonnette-Wohnungen



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 verkehrstechnischen und städtebaulichen Anforderungen wird am Beispiel des Schulhausplatzes deutlich. Die Notwendigkeit der Verkehrssanierung wird kaum jemand in Frage stellen... Es geht jedoch darum, die bestehende Situation, welche Zäsuren zwischen den einzelnen Stadt-

quartieren schafft, zu korrigieren. Vor allem ist die räumliche Beziehung Altstadt-Vorstadt (und allgemein zwischen bestehenden Bauwerken) zu verbessern.»

Z2 «Wenn sich Stadtanierungen über zu grosse Gebiet erstrecken, besteht die Gefahr, dass sie während Jahren unvollendet bleiben. Ein Jahrzehnt nach Abschluss der Verkehrssanierung existieren im Bereich Schulhausplatz und Gstühl noch immer sogenannte *Planungsruinen*.»

Z3 «Obwohl es sich um Privatgrundstücke handelt, ist die *Sanierung dieser Provisorien* von öffentlichem Interesse. Eine Lösung dieser Probleme wird durch die kantonalen Bestimmungen über den Ortsbildschutz unterstützt, wonach die Randzonen der Altstadt in sogenannte

*Umgebungsschutzzonen* eingeteilt werden sollen.»

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

Zu diesem Themenkreis bildet das bereits vorgehend unter Thema 1 gezeigte Falken-Center ein Beispiel. Ein weiterer Beitrag zur «Stadtreparatur» im kleinen ist ein Wohnkomplex an der *Gartenstrasse*, welcher an die Fassade einer 7geschossigen Parkgarage angebaut wurde und somit eine unschöne städtebauliche Situation wesentlich verbessert hat.

### Wohnbau Gartenstrasse

Baujahr 1980

Architekten

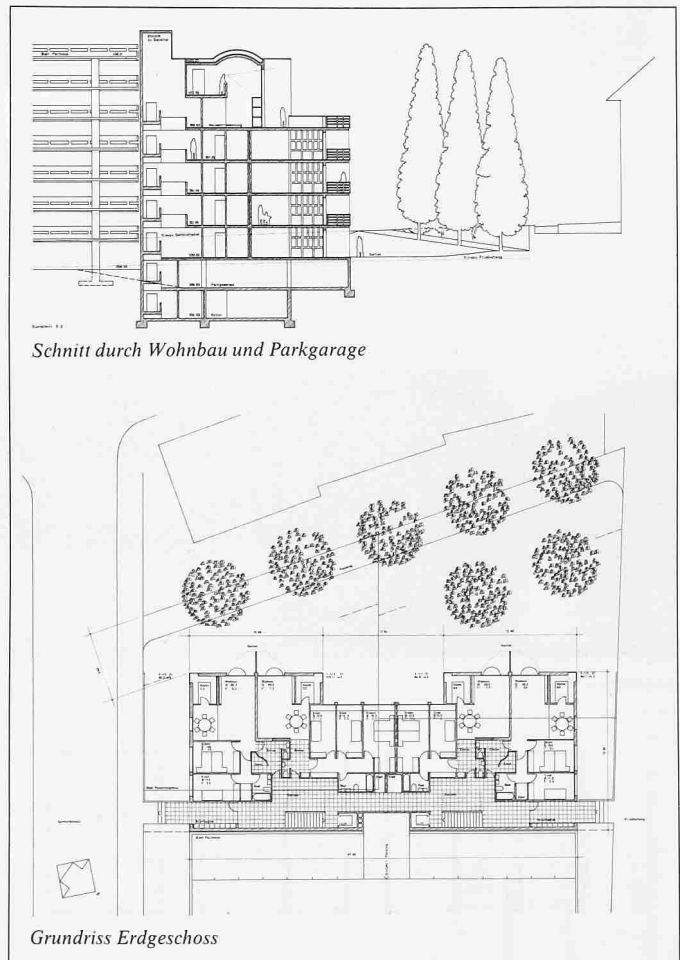
Burkhard + Meyer + Steiger, Architekten BSA/SIA, Baden

Raumprogramm

28 Wohnungen



Ansicht des «Anbaus» von Westen



Schnitt durch Wohnbau und Parkgarage

Grundriss Erdgeschoss

## 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 Wachstums der grossen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen ist in den letzten Jahren viel Wohnraum verdrängt worden. Ausserdem sind die Verhältnisse in

der Innenstadt und längs der stark befahrenen Ausfallstrassen für Wohnbedürfnisse keineswegs ideal. Der Planungsbericht formuliert zu dieser Problematik folgendes:

Z1 «...Die Wohnnutzung sowie die Nutzungen im Interesse der Wohnbevölkerung sollen gefördert werden. Ein bestimmter *Flächenanteil für das Wohnen* ist insbesondere in den innenstädtischen Quartieren sicherzustellen, um ein mög-

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

Z2 «Für die Stadt Baden gilt es, der gegenwärtigen stagnierenden Tendenz bei der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten und im Planungszeitraum der nächsten 10 Jahre die Einwohnerzahl zu erhöhen.»

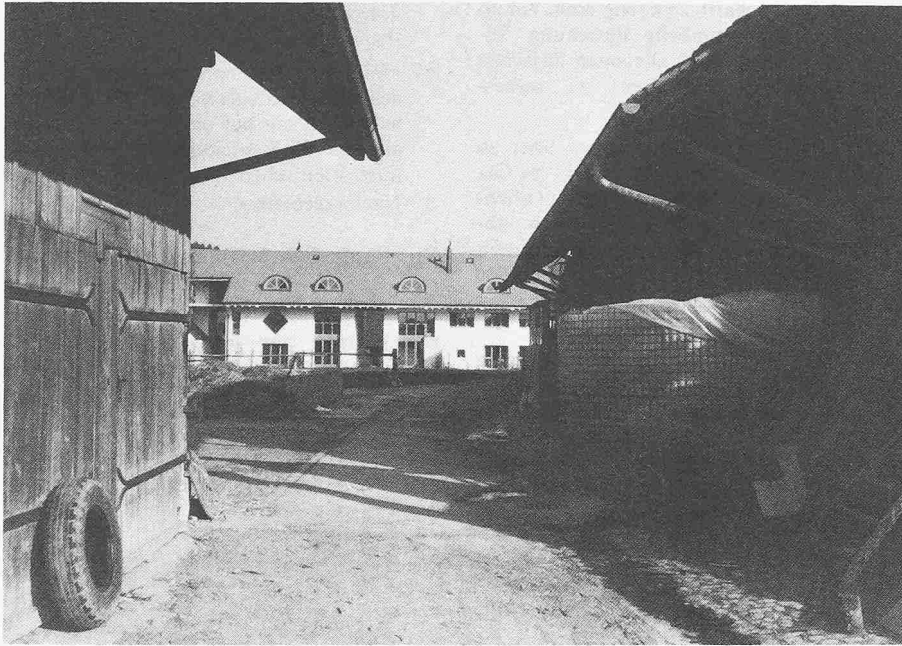
Fortsetzung Seite 20

# Reihenhäuser «Im Hof» Dättwil

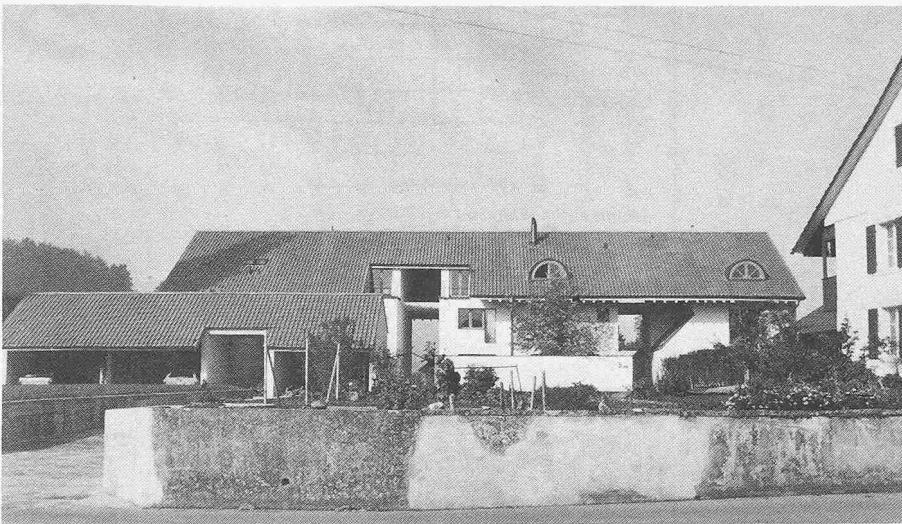
Baujahr 1979

Architekten

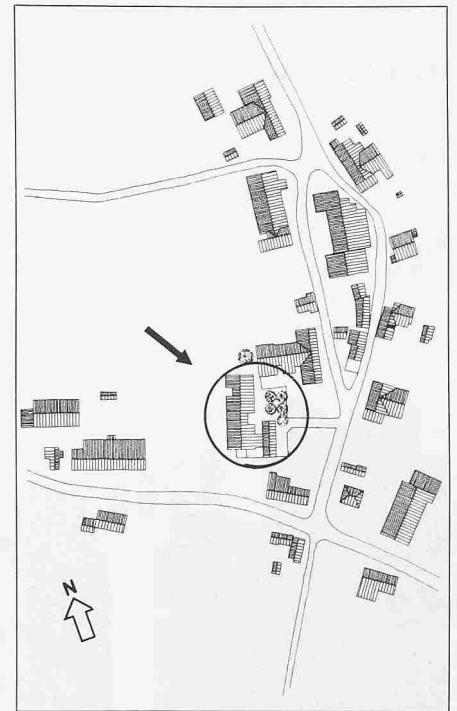
Obrist und Partner, Baden-Dättwil:  
Werner Egli SIA SWB, Robert  
Obrist BSA BSP, Hans Rohr SIA  
SWB



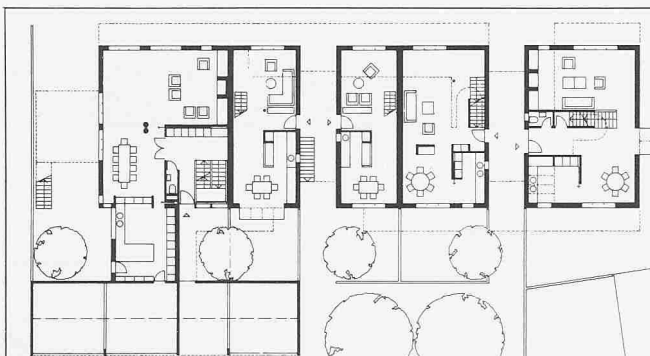
Ansicht von Osten



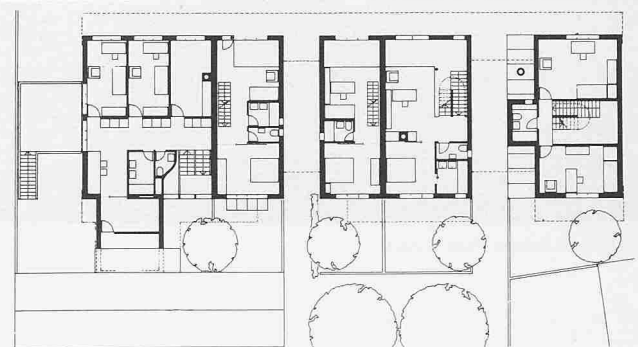
Ansicht von Westen



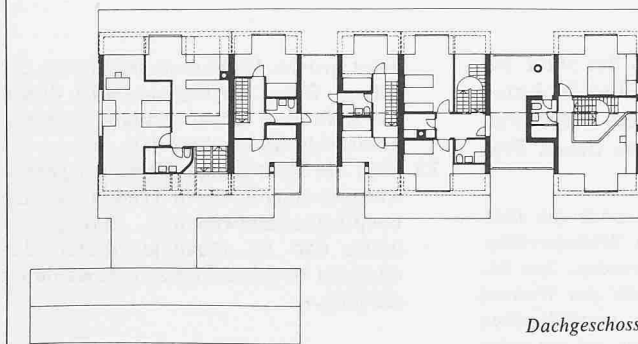
Situation



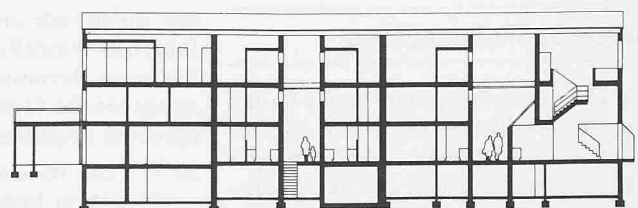
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Längsschnitt

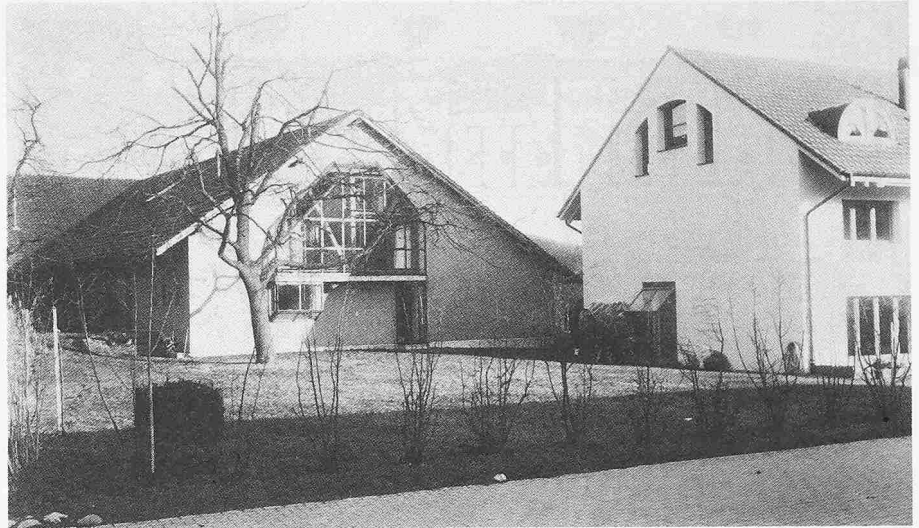


# Scheunenausbau Dättwil

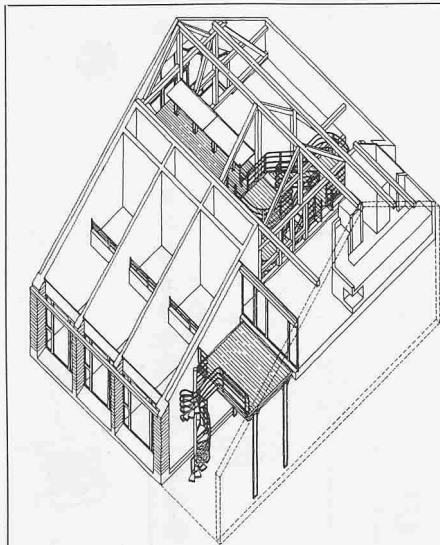
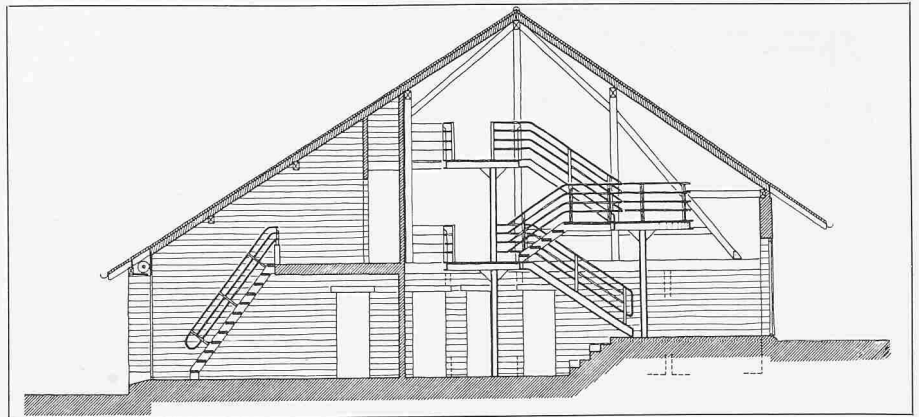
Baujahr 1979

Architekten

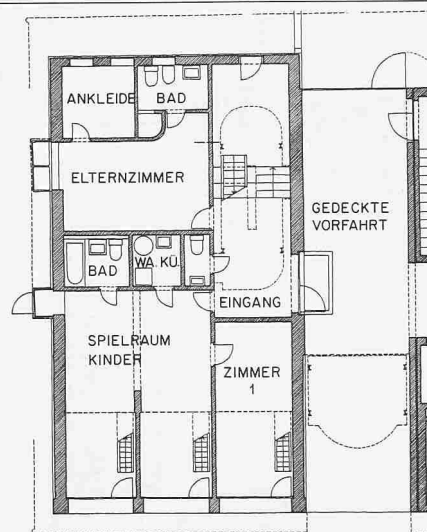
Eppler + Maraini, Architekten  
BSA/SIA  
mit H. Wanner, Architekt SIA, Baden  
Mitarbeit: A. Pedrina



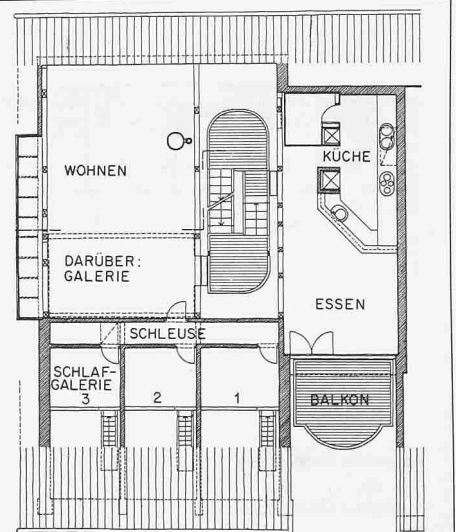
Ansicht  
Querschnitt



Axonometrie



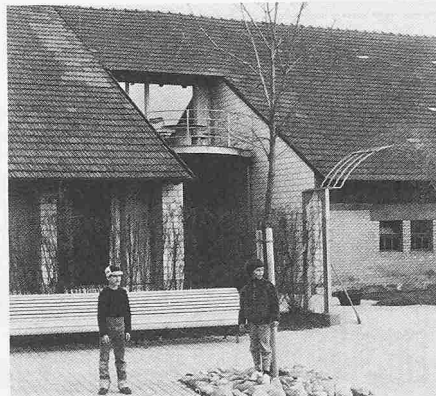
Grundriss Erdgeschoss



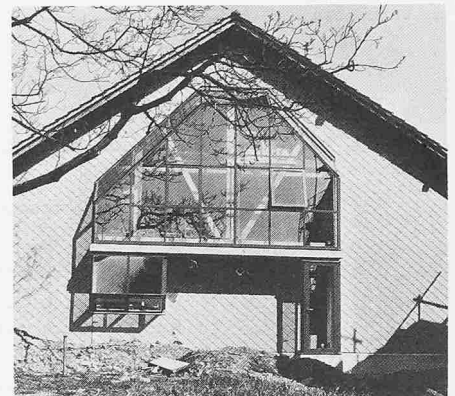
Grundriss Obergeschoss



Gedekte Vorfahrt



Spielplatz



Erkerfenster auf Westseite

## Wohnüberbauung Ländliweg

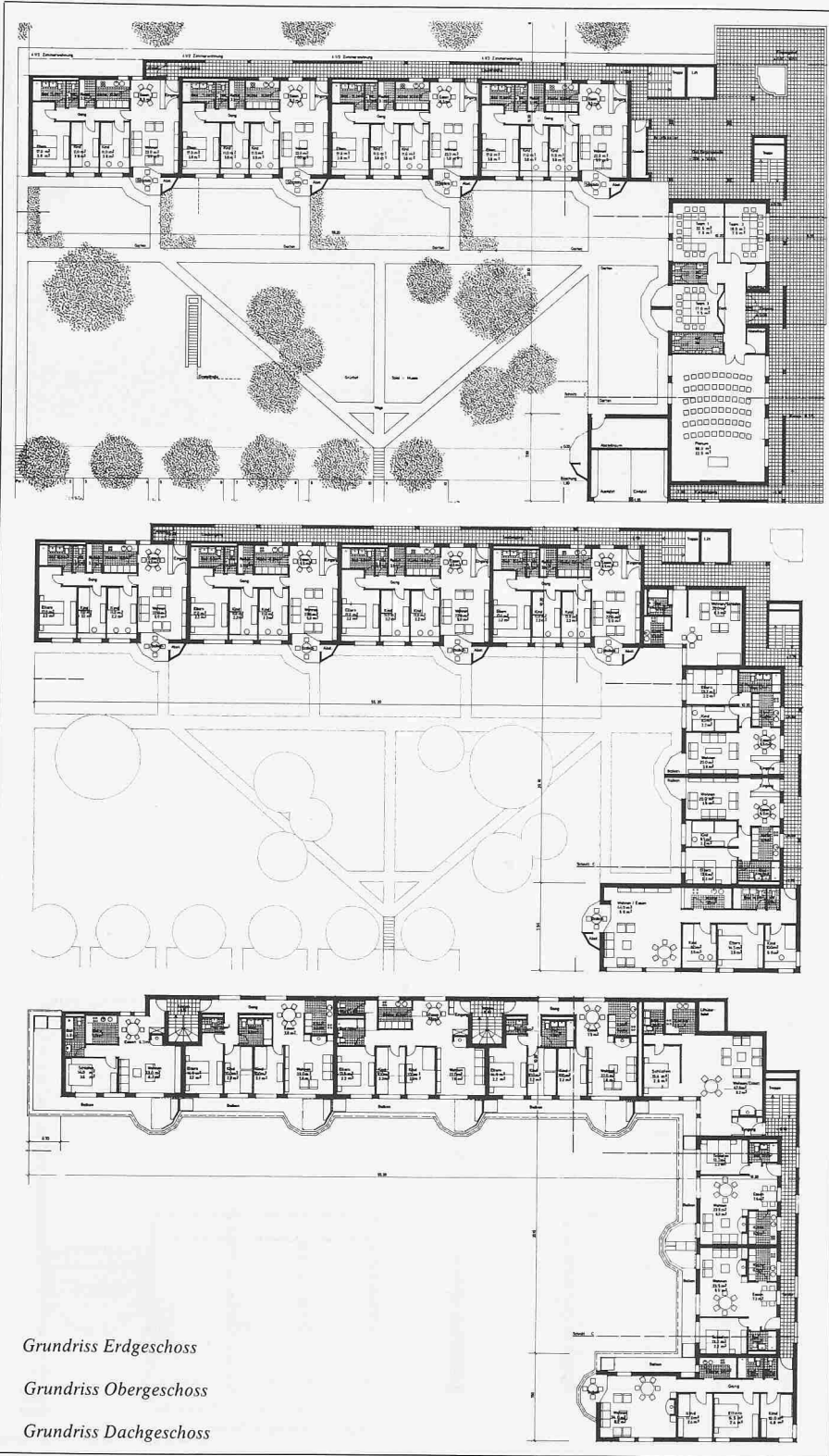
Baujahr 1981

Bauherr

BBC Liegenschaften AG, Baden

Architekten

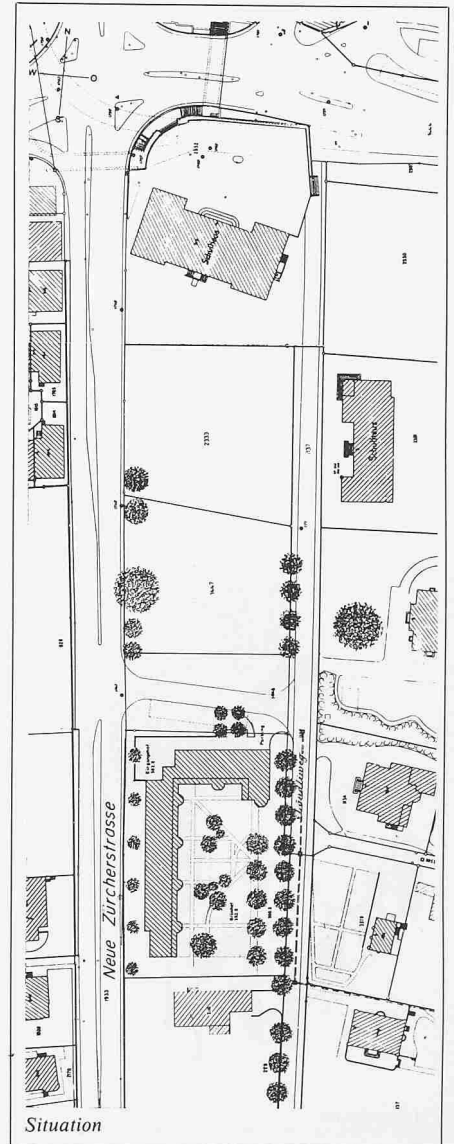
Burkard + Meyer + Steiger, Architekten BSA/SIA, Baden;  
Mitarbeit: A. Baumgartner, R. Gebhart



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Situation



Schnittperspektive

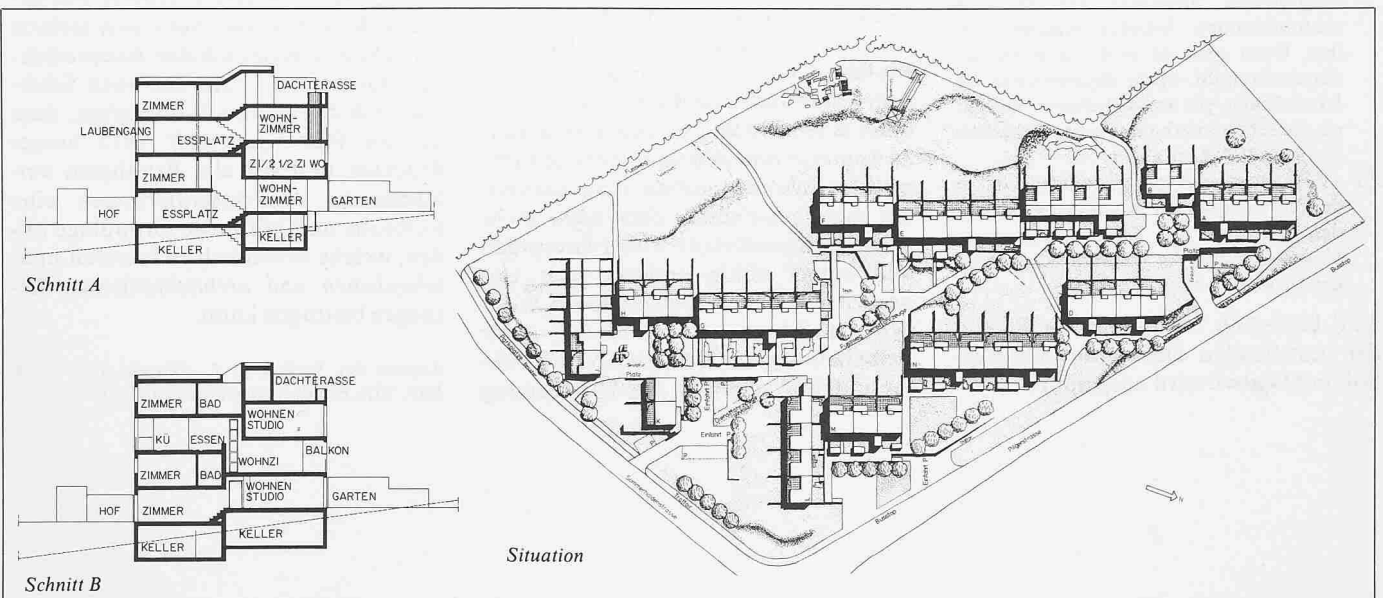


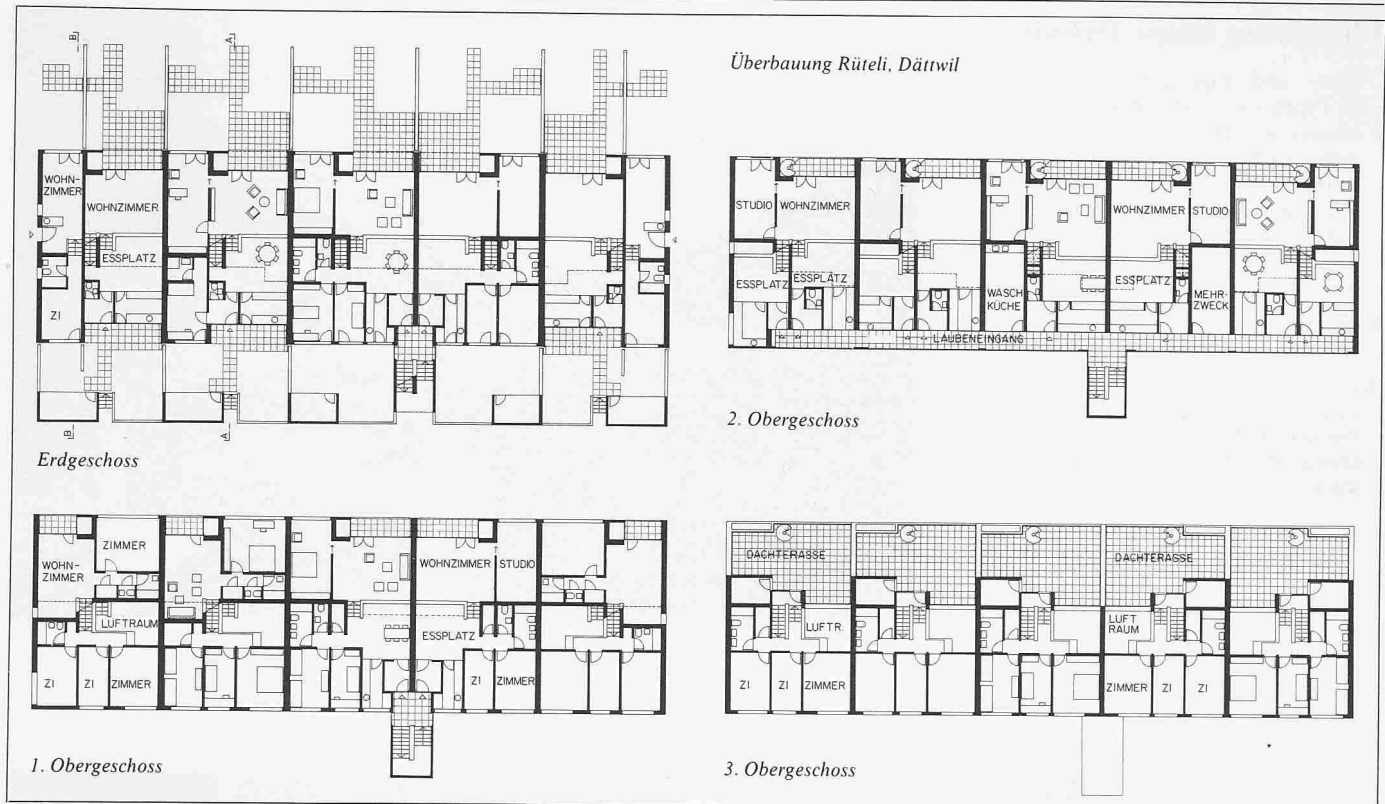
## Überbauung Rüteli, Dättwil

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





- 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 Ausnützung kommt den Anliegen der Einordnung in die Umgebung und der Raumbildung entgegen (low rise - high density).»

Und bezüglich Neubauten im Bereich der bestehenden Dorfkerns 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