

# Die Bodenpolitik der Gemeinde Aarau

Autor(en): **Urech, Willy**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Aarauer Neujaersblätter**

Band (Jahr): **28 (1954)**

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-571301>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Die Bodenpolitik der Gemeinde Marau

Es dürfte die Marauer interessieren, einmal über die von der Gemeinde Marau seit fünfzig Jahren systematisch betriebene Bodenpolitik einen Gesamtüberblick zu erhalten. Dies schon darum, weil sie sich ja heute und auch in Zukunft in besonderem Maße mit den Problemen der Gemeindeplanung, der Wohnbauförderung und der Wohnungsfürsorge zu befassen haben werden und an der Lösung dieser Fragen eng beteiligt sind.

Was man unter kommunaler Bodenpolitik versteht, das ist nicht nur die durch die Gemeinde bewirkte Erwerbung des Bodens, sondern ebensosehr dessen Verwertung — vor allem aber die Art seiner Verwertung. Die Erwerbung von Grund und Boden durch die Gemeinde ist eigentlich nur die Voraussetzung, ohne welche die Durchführung einer kommunalen Bodenpolitik gar nicht möglich wäre.

Die kommunale Bodenpolitik gehört sowohl dem Bereich der kommunalen Wirtschafts- als auch der kommunalen Sozialpolitik an, ohne daß hier eine erschöpfende theoretische Abgrenzung vorgenommen werden soll. Es genügt die Feststellung, daß bei der kommunalen Bodenpolitik, von der hier die Rede sein soll, an jenes Arbeitsfeld der Gemeindeverwaltung zu denken ist, das sich damit befaßt, eigenen Grund und Boden für Gemeindegzwecke, aber auch für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und von Industriebauten bereitzustellen, ohne jedoch die Bodenverwertung als Selbstzweck zu betreiben und ohne darin eine neue Gewinn- und Einnahmequelle zu erblicken. Damit ist zum vorneherein die sogenannte fiskalische Bodenpolitik der Gemeinde, die darauf abzielen würde, den einmal erworbenen Boden gleich wie ein Privatmann mit möglichst hohem Gewinn wieder zu veräußern, aus der vorliegenden Betrachtung ausgeschlossen.

In dem so gefaßten engeren Sinn sollen unter kommunaler Bodenpolitik die gemeindlichen Maßnahmen verstanden werden, welche die Versorgung mit städtischem und künftigem städtischem Boden und dessen Verwertung zum allgemeinen Wohl zum Gegenstand haben und der Gemeinde ermöglichen, einen dauernden Einfluß auf den Grundstückmarkt und dessen Preisgestaltung auszuüben.

Die bodenpolitische Betätigung der Gemeinde beginnt mit der planmäßigen Erweiterung des Gemeindegrundbesitzes, wobei nicht nur auf den Augenblicksbedarf der Gemeinde, sondern auch auf die Deckung eines vorsichtig einzuschätzenden zukünftigen Bedarfes Rücksicht genommen werden muß.

Für eine solche Bodenvorratswirtschaft spricht zunächst schon die Tatsache, daß umfangreicher städtischer Grundbesitz am besten die Durchführung von Gemeindeprogrammen ermöglicht, wie z. B. die Anlegung von Straßenzügen und Plätzen, die Freihaltung von Verkehrsadern und von Flächen für Erholung, Spiel, Sport und für öffentliche Gebäude. Es ist finanziell für die Gemeinde viel vorteilhafter, wenn mit der Beschaffung von Grundstücken für die Zwecke der Gemeinde nicht bis zum Dringlichkeitsfalle zugewartet wird, sondern wenn der benötigte Boden schon weit im voraus zu mäßigen Preisen gesichert werden kann.

Das Wachsen der Bevölkerung verlangt aber vor allem eine ständige Vermehrung der Wohnstätten, zu deren Erstellung Bauland in ausreichendem Maße erforderlich ist. So tritt zu den Aufgaben der kommunalen Bodenpolitik hinzu, daß die Gemeinde der Bereitstellung von Bauland zur Errichtung von Wohnhäusern besondere Aufmerksamkeit zu widmen hat.

Aufgabe einer glücklichen kommunalen Bodenpolitik ist es, sich den Boden zu möglichst günstigen Preisen zu sichern. Schon infolge der Tatsache, daß Bodenankäufe der Gemeinde meist in größerem Umfange erfolgen, werden die Verkäufer eher billigere Preise einräumen, als wenn die Bodenankäufe parzellenweise vor sich gehen.

Die Gemeinde ist anderseits in der Lage, günstige Konjunkturen abzuwarten.

Der städtische Bodenerwerb gewinnt jedoch erst seine richtige Bedeutung, wenn ihm auch eine zweckmäßige Verwertung des Erworbenen folgt. Über die Möglichkeiten der Verwertung des städtischen Grundbesitzes sollen in einem besonderen Abschnitt nähere Ausführungen gemacht werden, wobei in erster Linie die Verwertung des städtischen Bodens als Wohn- und Baubodens eine Würdigung erfahren soll.

Aktive Bodenpolitik im vorgehend erwähnten Sinne, d. h. planmäßiger Bodenerwerb, um das Land für Gemeindezwecke, Wohn- und Geschäftshäuser und Industriebauten bereitzustellen, treibt die Gemeinde Harau seit Anfang unseres Jahrhunderts. Sie betrachtet diese Tätigkeit aber nicht etwa als Selbstzweck und als neue Einnahmequelle, sondern als Maßnahme, die dem allgemeinen Wohl dienen soll.

In den letzten fünfzig Jahren hat die Gemeinde systematisch jede günstig erscheinende Gelegenheit ergriffen, um innerhalb des Gemeindebannes neues Land zu erwerben. Die Gemeinde hat dieses Land, soweit sie es nicht für eigene Zwecke benötigt, jedoch nicht erworben, um es dauernd zu behalten, sondern um es nach zweckmäßig erfolgter Erschließung nach und nach an Private oder Genossenschaften zu günstigen Preisen, d. h. zu den Selbstkosten, wieder zu verkaufen. Die damit verfolgten Zwecke sind: einmal für den Wohnungsbau, für Geschäftshäuser usw., sowie für öffentliche Werke möglichst billigen Grund und Boden zur Verfügung zu stellen; ferner eine planmäßige und baulich befriedigende Entwicklung in der Gemeinde zu ermöglichen, d. h. die Durchführung eines Bebauungsplanes zu erleichtern.

Endlich soll mit dieser bodenpolitischen Betätigung der Gemeinde ein günstiger Einfluß auf die Bodenpreisgestaltung, indirekt auf die

Mietzinse ausgeübt und der ungesunden Bodenspekulation wirksam entgegengetreten werden. Diese Ziele dürften auch zu einem wesentlichen Teil erreicht worden sein. Wie das im einzelnen möglich war, ergeben die folgenden Darlegungen.

### U m f a n g d e r L a n d e r w e r b u n g e n d u r c h d i e G e m e i n d e M a r a u

Die Gemeinde Marau hat in den Jahren 1916 bis 1950 an Rohland 860 708 m<sup>2</sup> oder 86,07 ha zu einem Preise von total Fr. 3 217 331.65 gekauft. Die Fläche macht rund zehn Prozent des Inhalts des Gemeindebannes Marau aus, der 894 ha beträgt. Die Landankäufe verteilen sich über die ganzen fünfunddreißig Jahre. Mit Ausnahme der Jahre 1918, 1922 bis 1926, 1935 und 1937 wurde jedes Jahr wieder etwas Land erworben. Die größte zusammenhängende Fläche, die die Gemeinde erwarb, wurde 1919 gekauft, nämlich 136 000 m<sup>2</sup> im Zelgli zu einem Preis von Fr. 488 500.—. Aber auch 1930, 1931, 1932, 1938, 1945 und 1948 wurden jedesmal nahezu 100 000 m<sup>2</sup> neu erworben. Die bezahlten Preise pro Quadratmeter bewegen sich zwischen 80 Rp. und Fr. 8.— (hier zum Teil einschließlich darauffstehender Gebäude). Mehr als Fr. 8.— pro Quadratmeter mußte die Gemeinde bisher nie bezahlen. Wenn man Vergleiche über die Preisentwicklung anstellen will, so darf aber nicht allein auf diese absoluten Zahlen abgestellt werden, sondern es muß auf Ort und Lage der betreffenden Grundstücke und auf den Umstand, ob nur kleinere Flächen oder größere Komplexe gekauft wurden, Rücksicht genommen werden. Unter all diesen Gesichtspunkten betrachtet, kann gesagt werden, daß sich der Preis pro Quadratmeter für das von der Stadt gekaufte Land seit der Zeit unmittelbar vor dem letzten Krieg bis heute ungefähr verdoppelt hat, indem 1938 noch Land zu Fr. 3.60 gekauft werden konnte, während heute für ähnliches Land rund

Nr. 8.— bezahlt werden müssen. Die günstigen Preise sind in erster Linie darauf zurückzuführen, daß die Gemeinde für die Käufe konjunkturgünstige Momente abwarten konnte und wenn immer möglich ganze Landwirtschaftsgüter auf einmal erwarb. Das erst in weiterer Zukunft für die bauliche Entwicklung benötigte Land wurde zu den bestmöglichen Bedingungen weiterverpachtet.

Die Tatsache, daß dieses Land nicht zu dauerndem Eigentum für die Gemeinde erworben wurde, sondern — soweit nicht für Gemeindefürsorge benötigt — nur für solange behalten wurde, bis es von ernsthaften Bauinteressenten zu einer sofortigen Bebauung begehrt wurde, ließ diese Aktionen auch finanziell für die Gemeinde tragbar erscheinen. Die ausgelegten Gelder werden so nach und nach samt Zins und Zinseszinsen von den einzelnen Bauandkäufern wieder zurückbezahlt.

Mit dem städtischen Bodenerwerb allein ist es aber noch nicht getan; dieser gewinnt erst seine richtige Bedeutung, wenn ihm auch eine zweckmäßige Verwertung des Erworbenen folgt.

Die Gemeinde Marau steht bei der von ihr betriebenen Bodenpolitik auf dem Standpunkt, daß das von ihr erworbene Land nur soweit dauernd in ihrem Eigentum bleiben soll, als sie es für Gemeindefürsorge benötigt. Das übrige Land will sie nach und nach der privaten Bautätigkeit zuführen. Für die Veräußerung bieten sich drei Möglichkeiten: freier Verkauf von städtischem Land; gebundener Verkauf; Verkauf im Baurecht. Die Stadt Marau hat sich seit jeher für die zweite Veräußerungsform, den gebundenen Verkauf, d. h. den Verkauf mit Bedingungen, entschieden. Dies aus der Überlegung heraus, daß — wenn schon die Gemeinde zu äußerst vorteilhaften Preisen Bauand zur Verfügung stellt — sie gleichzeitig Gewähr dafür haben will, daß das Land nicht der Spekulation verfällt, sondern für den vorgesehenen Zweck, die Erstellung von Wohnungen zu günstigen Bedingungen, verwendet wird. Durch zweckentsprechende Verkaufsbedingungen soll das erreicht und gleich-



zeitig auch eine befriedigende Art der Überbauung sichergestellt werden.

### Die Verwertung des städtischen Bodens

Das nach und nach durch die Gemeinde erschlossene Bau land wird parzellenweise an ernsthaft Bauinteressenten zu einer dem Eigenbedarf dienenden Bebauung unter folgenden Bedingungen verkauft, wobei vorerst nur von Bau landverkäufen für Ein- oder Zweifamilienhäuser die Rede sein soll.

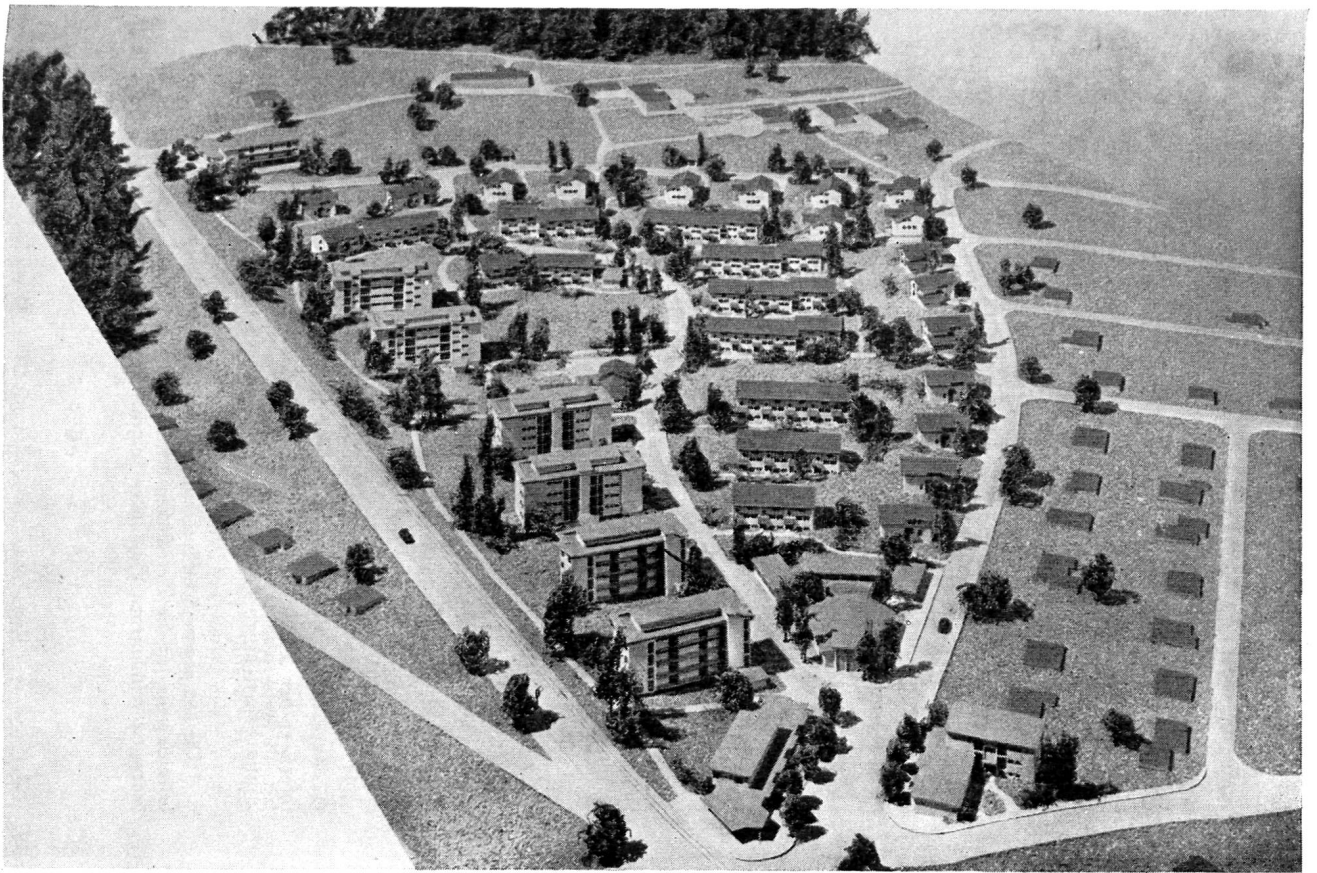
Der Käufer von städtischem Land muß sich verpflichten, innert einem bis zwei Jahren von der Stipulation weg auf dem Kaufobjekt ein Wohnhaus zu erstellen, ansonst die Verkäuferin das Rückkaufsrecht um die Kaufsumme geltend machen kann. Dieses Rückkaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt. Dadurch wird verhindert, daß der Käufer das Land für sich behalten und später gewinnbringend weiterverkaufen kann.

Durch verschiedene baupolizeiliche Vorschriften, die zusätzlich zur Bauordnung in den Vertrag aufgenommen werden, soll eine befriedigende Art der Überbauung sichergestellt werden, ebenso durch die Aufstellung von Nichtlinien für die Bebauung.

Um den Bauherrn zu veranlassen, in erster Linie das einheimische Gewerbe zu berücksichtigen, wird in den Kaufvertrag die Bestimmung aufgenommen, daß der Käufer Fr. 2.— pro Quadratmeter des Kaufpreises zurückerstattet erhält, sofern er mindestens 70 % der Bauarbeiten von in Marau ansässigen Firmen ausführen läßt.

Übungsgemäß werden die Bauplätze gewöhnlich nur an Einwohner verkauft; der nämlichen Person wird auch nur einmal ein städtischer Bauplatz, und zwar ausschließlich für ihren Eigenbedarf, verkauft.

Plätze für Mehrfamilienhäuser werden zu den nämlichen Bedingungen an Baugenossenschaften, Baukonsortien und eventuell auch an Einzelpersonen abgegeben, nur werden hier neuer-



*Binzenhofquartier, Modellaufnahme*



dings noch z u s ä ß l i c h e B e s t i m m u n g e n in die Kaufverträge aufgenommen, die den gewinnbringenden Verkauf verhindern und eine Beschränkung der Rendite der einmal erstellten Mehrfamilienhäuser bewirken sollen; dies zum Zwecke der Tiefhaltung der Mietzinse. Da, im Gegensatz zu den Gemeinden im Kanton Zürich, den Gemeinden im Aargau hiefür keine Rechtsbehelfe des öffentlichen Rechtes, deren Gültigkeitsdauer unbeschränkt ist, zur Verfügung stehen, muß sich die Gemeinde Aarau mit privatrechtlichen Sicherungsmitteln, wie Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten sowie mit der vertraglichen Festlegung von Konventionalstrafen begnügen.

### Die Verkaufspreise

Nun der wichtige Punkt: zu welchem Preis sollen die Parzellen abgegeben werden, und wie wird dieser Preis berechnet? Die Überlegung, daß die Gemeinde an dem von ihr verkauften Land keinen Gewinn machen, sondern lediglich die Selbstkosten gedeckt sehen will, hat für die Festsetzung des Verkaufspreises zu folgendem Verfahren geführt:

Dem mittleren, von der Gemeinde für einen zu überbauenden Schild bezahlten Landpreis werden noch verschiedene Posten zugerechnet — so der Zinsverlust seit Ankauf des Landes (aber unter Abzug eines eventuellen Pächterlöses), dazu die Erschließungskosten (abzüglich Gemeindeanteil) und der Zinsverlust vom Beginn der Überbauung eines Schildes bis zur Beendigung.

Zu dem so errechneten Nettopreis werden pro Quadratmeter noch Fr. 2.— zugeschlagen, die aber dem Käufer zurückerstattet werden, sofern er der Bedingung nachkommt, mindestens siebenzig Prozent der Bauarbeiten durch das einheimische Gewerbe ausführen zu lassen\*.

\* Für das gegenwärtig in der Überbauung stehende Binzenhofgebiet waren beispielsweise für die Berechnung der Selbstkosten der Gemeinde pro Quadratmeter erschlossenen Baulandes folgende Zahlen maßgebend:

## Der Umfang der Verkäufe

Wie bereits erwähnt, hat die Gemeinde Marau von 1916 bis 1950 rund 86 ha Rohland zum Gesamtpreise von 3,21 Millionen Franken gekauft. Davon wurden in der nämlichen Zeit rund 34 ha, und zwar erschlossen um einen Preis von 3,4 Millionen Franken, an Einzelpersonen und Genossenschaften verkauft. Rund 11 ha mußten für Straßen und Plätze verwendet werden, und die Gemeinde besitzt heute noch rund 41 ha Rohland, wobei nicht die Absicht besteht, die gesamte Fläche als Bauland wieder zu veräußern, sondern ein wesentlicher Teil soll als Grün- und Schutzzone erhalten werden.

Finanziell betrachtet, hat die Gemeinde mit diesen Aktionen weder Verluste erlitten noch Gewinne gemacht; sie hat dadurch aber ganz wesentlich zur Tiefhaltung der Bodenpreise und damit auch zur Tiefhaltung der Mietzinse beigetragen und so der Allgemeinheit einen sehr großen Dienst erwiesen.

Mittlerer Landkaufpreis . . . . .	Fr. 4.61
Zinsverlust (abzüglich Pächterlös) . . . . .	Fr. 1.58
Erschließungskosten . . . . .	Fr. 8.32
Zusammen . . . . .	Fr. 14.51
Gemeindebeitrag an die Erschließungskosten . . . . .	Fr. 3.73
Verbleiben Selbstkosten nach Abzug des Gemeindebeitrages . . . . .	Fr. 10.78

Tatsächlich wird das Land an Bauinteressenten aber brutto zu Fr. 16.— und netto zu Fr. 14.— pro Quadratmeter verkauft. Wenn hier der Preis etwas höher angesetzt wurde als die reinen Selbstkosten, so nicht etwa, um einen Gewinn zu machen, sondern weil mit dem Überschuß von Fr. 3.72 pro Quadratmeter ein kleiner Ausgleichsfonds für künftig höher zu bezahlende Landstücke geschaffen werden soll.

Bis vor wenigen Jahren bewegten sich die Nettoverkaufspreise pro Quadratmeter für städtisches Bauland in bester Lage zwischen Fr. 9.— und Fr. 12.—. An Wohnbaugenossenschaften wurde das Land, wenn es sich um sozialen Wohnungsbau handelte, sogar zum Vorzugspreis von Fr. 5.— bzw. Fr. 8.— pro Quadratmeter, und zwar alle Erschließungskosten inbegriffen, abgegeben.

Auf den verkauften Parzellen, die für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Größe von durchschnittlich 600 bis 1000 m<sup>2</sup>, an Genossenschaften in größeren Komplexen abgegeben wurden, sind rund 540 Wohnungen erstellt worden. Dazu kommen noch über 100 Wohnungen, die auf ehemals der Ortsbürgergemeinde gehörendem Land erstellt wurden. Die Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen, so daß sich Marau auch in diesen neuen Quartieren — seinem ursprünglichen Charakter entsprechend — zu einer eigentlichen Gartenstadt entwickelt hat.

Im vergangenen Jahrzehnt sind aber mehr und mehr größere Landflächen auch an Genossenschaften für den Bau von Mehrfamilienhäusern abgegeben worden. Auf diese Art soll das nach und nach knapper werdende Bauland intensiver ausgenützt werden. Vor allem möchte man die Vorteile des niederen Landpreises und der dadurch bedingten günstigen Mietzinse einem möglichst breiten Kreis der Bevölkerung zugute kommen lassen.

Die Gemeinde baut übrigens von Zeit zu Zeit auf ihrem Land auch selber, sei es um im besonderen minderbemittelten Kreisen der Bevölkerung günstige Wohngelegenheiten zu schaffen, sei es einfach, um der Wohnungsnot zu steuern. Diese kommunalen Bauten sind jedoch im Vergleich zu den von Genossenschaften erstellten Wohnungen nur wenig zahlreich, und die Gemeinde ist glücklich, daß initiativ Baugenossenschaften für genügend Wohnraum sorgen.

### Ein Beispiel aus dem genossenschaftlichen Wohnungsbau

Abschließend sei noch an einem Beispiel dargetan, welche Resultate im genossenschaftlichen Wohnungsbau, dank den tiefen Bodenpreisen, aber auch dank dem Entgegenkommen der Industrie, dank auch den Subventionsbeiträgen von Bund, Kanton und Gemeinde, erreicht werden konnten.



Wohnbaugenossenschaft Aarau 1942, Scheibischaden

Die aus Kreisen der Industrie gebildete Wohnbaugenossenschaft Marau 1942 setzte sich zum Ziel, für die Arbeiter ihrer Betriebe Eigenheime zu schaffen, die ihnen zu einem Preise verkauft werden sollten, der sie auch in Krisenzeiten finanziell nicht zu stark belastete. Das einzelne Haus sollte daher den Besitzer nicht mehr als Fr. 15 000.—, bzw. Fr. 17 000.— bei der zweiten Etappe, kosten. Zu vier Prozent gerechnet, entspricht das einem Zins von Fr. 600.— bzw. Fr. 680.—. Die Wohnbaugenossenschaft 1942 hat in den Jahren 1942/43 fünfzig Reihen-Einfamilienhäuser und 1945 noch einmal vierzig Häuser mit einem Rauminhalt von etwa 435 m<sup>3</sup> pro Haus mit je vier bzw. fünf Zimmern bei Eckhäusern erstellt. Der Umschwung pro Haus beträgt rund drei Aren. Dieser außerordentlich günstige Verkaufspreis von Fr. 15 000.— bzw. Fr. 17 000.— konnte dank der folgenden Umstände erreicht werden:

Die kommunale Bodenpolitik gestattete einen Landpreis von Fr. 5.— pro Quadratmeter (Erschließungskosten eingerechnet), und Handel und Industrie leisteten an jedes Haus à fonds perdu einen Beitrag von Fr. 3000.—. Dazu kamen ferner die Subventionsbeiträge von Gemeinde, Kanton und Bund. Damit ergibt sich folgende Rechnung:

Anlagekosten pro Haus inklusive Terrain (erschlossen)	Fr. 25 000.—	
Beitrag à fonds perdu durch		
Industrie und Handel . . . . .	Fr. 3 000.—	
Subvention der Stadt Marau . . . . .	Fr. 3 000.—	
Subvention des Kantons . . . . .	Fr. 2 000.—	
Subvention des Bundes . . . . .	Fr. 2 000.—	Fr. 10 000.—
Verkaufspreis . . . . .		<u>Fr. 15 000.—</u>

Natürlich sind die Häuser heute alle verkauft. — Bei der zweiten Kolonie stellten sich die Anlagekosten für ein Haus infolge der eingetretenen Steuererhöhung auf rund Fr. 29 000.—; verkauft wurden die Häuser zu Fr. 17 000.—.

Die Erstellung dieser beiden Kolonien zu den erwähnten Bedingungen dürfte wohl kaum ihresgleichen finden. Dieses Gemeinschaftswerk stellt praktischen Familienschutz im besten Sinne dar. Auch hier wieder hat sich der sehr günstige Bodenpreis äußerst segensreich ausgewirkt.

Aber auch anderen Wohnbaugenossenschaften hat der günstige Bodenpreis die Erstellung ihrer Wohnungen wesentlich erleichtert.

### Bauliche Gestaltung ganzer Quartiere

Ziel der kommunalen Bodenpolitik ist neben der Zurverfügungstellung von Boden für Wohnbauzwecke, Geschäftshäuser und öffentliche Gebäude zu günstigen Bedingungen und der Verhinderung der ungesunden Spekulation vor allem auch die Ermöglichung einer befriedigenden baulichen Entwicklung für die Stadt, bzw. die Durchführung eines Bebauungsplanes.

Daß auch dieses Ziel in Narau weitgehend erreicht werden konnte, zeigt am besten die eigene Anschauung. Der Umstand, daß ein neues Baugebiet jeweils erst dann freigegeben wurde, wenn das vorhergehende vollständig überbaut war, ermöglichte es der Gemeinde, sogenannte Streubebauungen, die sehr große Erschließungskosten zur Folge haben, zu verhindern und die Entwicklung der Stadt nach gesunden Grundsätzen der Ortsgestaltung vor sich gehen zu lassen.

Wie sehr die Gemeinde als Eigentümerin des Landes ihren ausgleichenden Einfluß auf die Überbauung eines Quartiers geltend machen kann, ergibt sich aus Abbildung Seite 25. Es handelt sich um das Modell eines Quartiers im Binzenhof mit einer Fläche von etwa 70 000 m<sup>2</sup>, das gegenwärtig in der Überbauung steht.

Bevor das Gebiet zur Überbauung freigegeben wurde, hatte sich der Gemeinderat durch qualifizierte Fachleute, in Verbindung mit der städtischen Bauverwaltung, einen genauen Plan für die Er-



schließung und die Überbauung dieses Quartiers erstellen lassen. Als Richtlinie wurde festgelegt, daß hier von der bisher bei uns üblichen offenen Überbauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgewichen und zur sogenannten Mischbauweise übergegangen werden solle, d. h. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser nebeneinander, dies, um das Bauland rationeller auszunützen.

Es ist vorgesehen, auf dem in Frage stehenden Gebiet die Bauten in verschiedene Gruppen zusammenzufassen, die voneinander durch größere Abstände getrennt sind. Für die allgemeinen Bedürfnisse der etwa sechshundert Personen umfassenden Siedlung und für die Bewohner der angrenzenden Gebiete soll in diesem Quartier Land für folgende öffentliche Bauten freigehalten werden:

für einen Kindergarten und für einen Spielplatz für die großen Kinder in der zentral gelegenen Mulde (der Kindergarten ist im Jahre 1953 gebaut worden);

für ein Gebäude am stadtseitigen Ausgangsplatz, in welchem beispielsweise Verkaufsgeschäfte, Versammlungslokale usw. untergebracht werden können.

Alle Aufmerksamkeit wird auch den Umgebungsarbeiten und der Festlegung der Straßenführung geschenkt.

Mit dieser Art der Überbauung können auf der genannten Fläche rund hundertseibzig Wohnungen erstellt werden.

Um die Überbauung nach architektonisch und ästhetisch einwandfreien Gesichtspunkten sicherzustellen, ist eine *Spezialbauordnung* aufgestellt worden, welche einen Bestandteil des Bebauungsplanes Binzenhof bildet.

Für die Bebauung wurden verschiedene Richtlinien aufgestellt.

In gleicher Weise soll für die Erschließung und Überbauung des im Eigentum der Gemeinde stehenden Landes in der „Goldern“ vorgegangen werden. Ein entsprechendes Projekt ist von den Stimmberechtigten kürzlich gutgeheißen worden.



Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung, ABAU, Telli

## Schlusbetrachtung

Die Erfolge der kommunalen Bodenpolitik, wie sie in Marau gehandhabt wurde und wird, lassen doch deutlich erkennen, daß eine solche Art der Betätigung der Gemeinde sich lohnt. Erwägungen bodenpolitischer, städtebaulicher und sozialpolitischer Natur sprechen übereinstimmend dafür, daß eine Gemeinde gut daran tut, möglichst frühzeitig noch unbebautes Land zu erwerben, um es in der eben geschilderten Art zu verwerten.

Wenn in Marau heute die Bodenpreise schon im Vergleich zu Außengemeinden, nicht zu reden von andern Städten, so tief sind, daß dadurch der Bau eines Eigenheimes Bevölkerungskreisen möglich wird, die anderswo nicht daran denken dürften, so ist das in erster Linie der seit Jahrzehnten betriebenen städtischen Bodenpolitik zu danken.

Aber auch die städtebaulich befriedigend gelöste Anlage neuer Quartiere — die Entwicklung der Stadt zur eigentlichen Gartenstadt — erklärt sich zum großen Teil aus dieser Tatsache.

Man könnte sich fragen, ob die Gemeinde Marau besser getan hätte, das einmal erworbene Land zu behalten oder es höchstens im Baurecht abzugeben, statt es — soweit sie es nicht für eigene Zwecke benötigte — wieder an Private und Genossenschaften zu verkaufen.

Auch diese Fragen sind schon untersucht worden. Abgesehen davon, daß es schon finanziell für eine Gemeinde untragbar ist, nach und nach alles Land zu erwerben, dieses zu erschließen und kommunal zu überbauen, ist es nicht wünschbar, daß eine Gemeinde allmählich das private Grundeigentum aufhebt und daß schließlich nur noch Gemeindeeigentum existiert.

Aber auch die Abgabe des Landes im Baurecht, d. h. die Zurverfügungstellung des Landes durch den Grundeigentümer (Gemeinde) an Private für dreißig, fünfzig oder mehr Jahre — gegen Entrichtung eines jährlichen Bodenzinses — zur Erstellung von

Wohnhäusern, die nach Ablauf der Vertragsdauer in das Eigentum der Gemeinde übergehen, kann, solange dieses Institut rechtlich nur ungenügend geregelt ist und die Gemeinde deswegen leicht zu Schaden kommen könnte, nicht empfohlen werden. Dazu treten die sehr großen Belehnungsschwierigkeiten für die im Baurecht erstellten Bauten. Letztlich stellt man auch eine weitverbreitete Abneigung der Bevölkerung fest, im Baurecht zu bauen. Einerseits bedeutet es doch gewöhnlich eine spürbare Verteuerung der Wohnkosten. Wichtiger aber dürfte der Umstand sein, daß das Bauen auf fremdem Grund und Boden gegen die herkömmlichen, tiefverwurzelten Eigentumsbegriffe unseres Volkes geht.

So dürfte der sogenannte gebundene Verkauf — Verkauf des Landes mit sichernden Bedingungen —, den die Stadt Arara mit dem von ihr erworbenen Land praktiziert, die wohlverstandene Mittellösung darstellen, ohne daß damit der Anspruch erhoben wird, daß dies der einzig mögliche Weg sei. Wesentlich für die in Arara getroffene Lösung ist es wohl, daß sie sich zum Vorteil der Allgemeinheit auswirkt.

W i l l y U r e c h

## Erster Schnee

Geheimnisvoll war's in der Kinderzeit,  
Geheimnisvoller wird es Jahr für Jahr,  
Wenn erster Schnee den Hügel überschneit,  
Aus Gottes Hand gespendet wunderbar:

Daß nun der Hügel ruhe. Und auch du.  
Das Stillesein ist liebliches Gebot.  
Sei still wie diese neue weiße Ruh.  
Du hast den Sommer lang genug gelobt.

G e o r g G i s i