

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 29 (2016)  
**Heft:** [5]: Besser planen und günstig bauen

**Artikel:** Fragen, denken, bauen  
**Autor:** Marti, Rahel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-632905>

### **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**

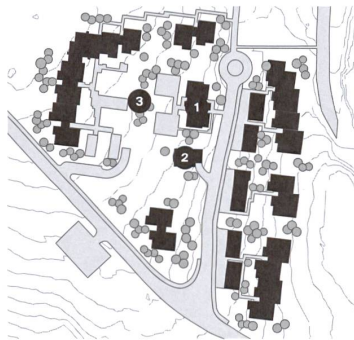
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 21.02.2026

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

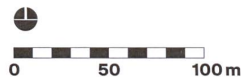


Situationsplan der Siedlung «Tüfwis» von 1974.



Entwicklungsleitbild 2015–2021.

- 1 Kindergarten
- 2 Privates Einfamilienhaus
- 3 Innenhof
- 4 Neuer Doppelkindergarten



# Fragen, denken, bauen

**Um Quartiere zu verdichten, reichen Plänen und Bauen allein nicht mehr. Nötig sind intensive Vorphasen. Zwei Beispiele aus der Umgebung des Flughafens Zürich.**

Text: Rahel Marti

Ihre besten Zeiten haben die Wohnblöcke der Anlagestiftung Turidomus in Winkel und Kloten hinter sich. Braunorange, grau und blassblau sitzen sie in flachen Hängen – gestufte, gestaffelte, gereimte Klötzchen. Galt ihre kantige Nüchternheit in den 1970er-Jahren als modern, wirkt sie in heutigen Augen abweisend und frei von jedem Charme. Vor vierzig Jahren errichteten Pensionskassen der Swissair diese damals gehobenen Personalwohnungen nahe dem Flughafen. Die Siedlung «Tüfwis» in Winkel von 1974 umfasst 80 Wohnungen: gut geschnitten, standesgemäßes Wohnzimmer, teils mit Cheminée. Nördlich von Kloten entstand ab 1953 das Neubauquartier «Hohrainli»: lange und kurze Zeilen, geometrisch platziert wie auf Hüslipapier, dazwischen Rasenstreifen.

Das waren noch Zeiten – die 1970er-Jahre: Die Bevölkerung wuchs, also baute man Wohnungen. Setzte nach kurzer Planung Überbauungen auf grünes Land. Baute der Flughafen aus, taten es auch die Gemeinden rundherum. Fluglärm störte noch niemanden, Bau- und Zonenordnungen existierten noch nicht. So kommt es, dass im «Hohrainli» sechsgeschossige Wohnblöcke stehen, obwohl der Zonenplan eine WG2a-Zone vorsieht, also nur zwei Geschosse. Was diese Zonierung sollte, weiss heute niemand mehr. In Winkel wurde die Siedlung «Tüfwis» bei der Einführung der Zonenordnung mit einer Quartiererhaltungszone belegt. Beide Zonen wirken auf Eigentümerinnen und Investoren nicht gerade motivierend. Im «Hohrainli» dürften Ersatzbauten nur zwei Geschosse hoch sein, in der «Tüfwis» dürfen Ersatzneubauten «nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe» erstellt werden. Wer etwas verändern will, kann fast nur verlieren – so denken viele Eigentümer.

Nach dem Swissair-Grounding von 2001 übernahm die im Jahr darauf gegründete Anlagestiftung Turidomus die beiden Überbauungen. Jetzt müssen sie dringend saniert werden. Und am besten würden sie auch verdichtet.

Denn der Richtplan des Kantons Zürich setzt das 2014 verschärfte Raumplanungsgesetz um und erlaubt kein zusätzliches Siedlungsgebiet mehr. Bauen auf der grünen Wiese ist im Kanton Zürich Geschichte, zumindest vorläufig. Wegen dieser Vorgaben sind Planungen von Sanierungen alles andere als ein Spaziergang. Erst recht in Agglomerationsgemeinden, wo Erfahrungen mit Verdichtung und Ersatzbauten noch fehlen und Dichte weniger akzeptiert ist als in Städten. Zudem sind in Quartieren wie im Klotener «Hohrainli» die Besitzverhältnisse zersplittert. Ein gemeinsames Zukunftsbild finden die verschiedensten Eigentümer häufig nur in einem aufreibenden Prozess – und wenige Gegner können ihn blockieren.

## Landabtausch und Mehrwertausgleich

Pensimo hat für die Erneuerung der beiden Turidomus-Überbauungen bemerkenswerte Wege eingeschlagen. In Winkel galt die Quartiererhaltungszone als Blockade. Auch stehen ein Einfamilienhaus und ein Doppelkindergarten zwischen den Blöcken und der Verdichtung im Weg. Doch Joris van Wezemael, Portfoliomanager bei Pensimo, begann die Sache unter anderen Vorzeichen zu betrachten. Wenn Pensimo einen Teil der Siedlung erhalten würde, könnte sie weiterhin zahlbare Mietwohnungen anbieten – und diese sind Mangelware, denn im Ort entstehen sonst vor allem teure Eigentumswohnungen. Die Siedlung ist sorgfältig gestaltet und in eine Mikrolandschaft mit weitem Innenhof gebettet. «Die Quartiererhaltungszone machte plötzlich Sinn», sagt Van Wezemael.

Statt der Gemeinde ein Projekt vorzulegen, suchte er das Gespräch. «Zunächst redeten wir nur über Ideen», sagt Hochbauvorsteher Daniel von Büren. «Das gab uns die Chance, uns eigene Gedanken zu machen.» Der Doppelkindergarten wäre bald zu klein, stellte man fest, und Alterspfliegewohnungen fehlten. Gemeinde, Schulpflege und Pensimo entwickelten daraufhin gemeinsam ein Projekt, das auf Landabtausch und Mehrwertausgleich beruht (siehe Mehrwertausgleich «Tüfwies»). Pensimo und Schulpflege tauschten Grundstücke: Der erweiterte Kindergarten liegt neu am Rand der Siedlung, und Pensimo erstellt ihn für die →





Der parkartige Innenhof ist ein wertvoller Teil der Siedlung.



Die Häuser wurden nie umfassend saniert.

#### Mehrwertausgleich «Tüfwis»:

Die Gemeinde und Turidomus einigten sich für die Erneuerung der Überbauung «Tüfwis» auf einen Mehrwertausgleich.

Er umfasst:

- einen Landabtausch mit der Schulgemeinde inkl. Leistung eines Infrastrukturbeitrags der Turidomus an die Schulgemeinde für die Planung und Erstellung eines Dreifach-Kindergartens mit Hort. Die Gemeinde überlässt der Turidomus ein Grundstück von 1000 m<sup>2</sup> in der Mitte der Siedlung und erhält dafür ein Grundstück von 2000 m<sup>2</sup> am Rand;
- die Pflicht der Turidomus zur Sanierung des Zeilenbaus in bewohntem Zustand und eine Angebotspflicht bezüglich frei werdender sowie neu erstellter Wohnungen gegenüber den bisherigen Mietern;
- Touridomus erklärt sich ausserdem bereit, der Gemeinde Flächen zum Betrieb von zwei Pflegewohngruppen und einer Kindertagesstätte zu vermieten. Lage und Raumprogramm werden gemeinsam definiert werden. Der Mietvertrag läuft über mindestens 15 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeiten.

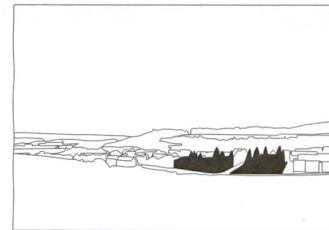
**Gesamterneuerung Siedlung «Tüfwis», 2013 bis zirka 2021**  
 Tüfwisstrasse, Spichergasse, Winkel ZH Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, vertreten durch Pensimo Management  
 Grundlagen, Begleitung, Ausschreibung: Planwerkstadt, Zürich  
 Planungsschritte: Entwicklungsleitbild; Sonderbauvorschriften; öffentlich-rechtlicher Vertrag über den Mehrwertausgleich; zweistufiger Projektwettbewerb  
 Architektur; Gestaltungsplan (vorgesehen)

Nutzung bisher:

- 80 Wohnungen;
- grosszügiger Innenhof
- Doppelkindergarten (Gemeinde);
- privates EFH (arrondiert)

Nutzung neu:

- zirka 160 Mietwohnungen, davon zwei Pflegewohngruppen;
- Flächen für eine Kindertagesstätte;
- grosszügiger Innenhof;
- Dreifachkindergarten mit Hort (Gemeinde)

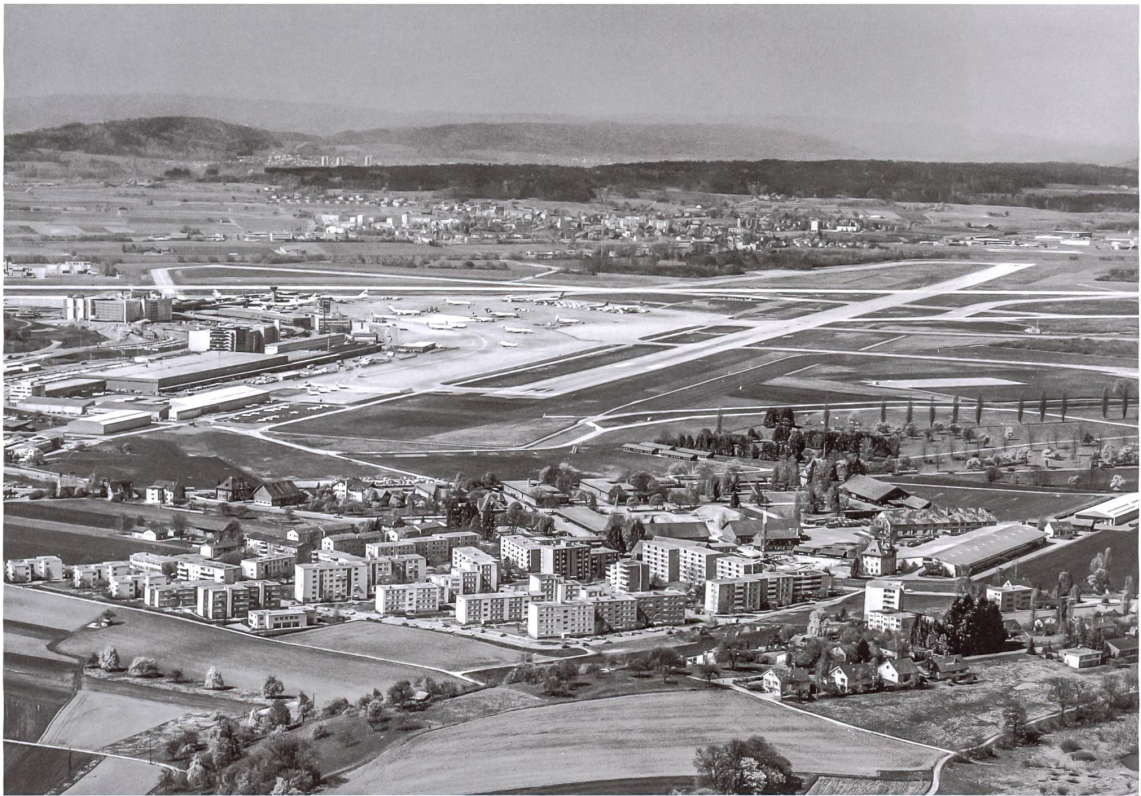


Landschaftsbild zur Siedlung «Tüfwis», siehe Seite 28.



Visualisierung Entwicklungsleitbild: Teils werden die Häuser um ein Geschoss erhöht, teils ersetzt. Der Innenhof bleibt.





Baute der Flughafen Zürich aus, taten es auch die Gemeinden rundherum. So entstand ab 1953 das Satellitenquartier «Hohrainli» in Kloten.

- Entwicklung  
Quartier Hohrainli**
- 1 neuer zentraler Platz
  - Perimeter Turidomus
  - Hohrainlistrasse
  - Grundstücke
  - Turidomus
  - bestehende Grünflächen
  - neu gestaltete Grünräume
  - Wege und Stassen
  - Ersatzneubau Turidomus
  - Ergänzungsbauten Turidomus
  - Ergänzungsbauten Dritte



Der aktuelle Situationsplan des «Hohrainli»-Quartiers.



Eine mögliche bauliche Verdichtung gemäss Richtprojekt.



→ Schulgemeinde. Zudem erstellt sie Flächen, welche die Gemeinde für zwei Pfliegewohngruppen mietet. Im Gegenzug für diese Leistungen im Umfang von rund sechs Millionen Franken darf Pensimo das Volumen der Siedlung verdoppeln. Geld fliesst keines. Der Handel deckt handfeste Bedürfnisse der Gemeinde, während Pensimo für etliche Flächen auf eine fast garantierte Abnahme zählen kann.

Diese Absichten und Spielräume hielt ein kooperatives Entwicklungsleitbild fest, bevor es in Sonderbauvorschriften mit Gestaltungsplanpflicht gegossen wurde. Natürlich gab es Einwände, doch der Gemeinderat sprach mit Gegnerinnen und Gegnern, und das Projekt wurde teils um ein Geschoss verkleinert. An der Gemeindeversammlung stimmte dann eine deutliche Mehrheit dafür. «Der Weg zu diesem Verdichtungsprojekt war aufwendig, aber taktisch richtig», bilanziert von Büren. Auch für die Investorin, denn grössere Planungskosten etwa für den Architekturwettbewerb fallen nun erst an, nachdem die Verdichtung von der Gemeinde akzeptiert ist. Nach Architekturwettbewerb und Gestaltungsplan soll ab 2018 gebaut werden. Die lange Dauer der Planung – sechs Jahre von den Gesprächen bis zum Bezug – ist das Einzige, was Michael Loth von der Schulpflege kritisiert: «Nun wird es knapp, den Kindergarten rechtzeitig in Betrieb zu nehmen. Dennoch, die Lösung ist so für alle sinnvoll und zukunftstauglich.»

### Drohende Abwärtsspirale

Auch die Erneuerung des Klotener «Hohrainli»-Quartiers schien blockiert. Die Gebäude wurden nie grundlegend saniert. Inzwischen sind die Auflagen strenger, da der Lärm durch Ostanflüge anschwellen wird. Obwohl zwei Schulen die Überbauung flankieren, sind Familien in der Minderheit. Viele Bewohnerinnen arbeiten für den Flughafen und sind immer wieder länger fort. Ohnehin zieht die Hälfte der Bevölkerung Klotens innerhalb von fünf Jahren neu zu respektive weg. Die Folge: Die meisten der 29 Grundeigentümer wollen ihre Liegenschaften weiterhin nicht sanieren, sagt Marc Osterwalder, der als Stadtplaner bei der Stadt Kloten den Bereich Lebensraum und Sicherheit leitet.

Dies hat die Behörden alarmiert. «Unternehmen wir nichts, können Quartiere wie das «Hohrainli» in eine soziale Abwärtsspirale geraten», sagt Osterwalder. Es gehe nicht nur um Wohn-, sondern um Gesellschaftspolitik. Gleich sieht das die Pensimo, die seit 2012 in enger Zusammenarbeit mit städtischen Behörden und einem neu gegründeten Verein zur Unterstützung von Freiwilligenarbeit die soziale Quartierentwicklung unterstützt und mitgestaltet. Seit Ende 2014 unterstützt der Kanton Zürich Erneuerungsprojekte mit dem Programm «Wohnqualität Flughafenregion». Doch auch die Grundeigentümer müssten handeln, meint Osterwalder. Wer seine Häuser nicht pflege, kassiere zwar noch gute Mietzinse, weil günstige Wohnungen so nahe am Flughafen gesucht seien. «Aber das Bauen könnte noch mehr eingeschränkt werden. Und dann geht plötzlich gar nichts mehr.»

### Dieselben Ziele wie die Stadt

Turidomus gehört mit einem Sechstel am meisten Land im «Hohrainli». 2013 arbeiteten die Architektin Claudia Nielsen und BASK Architekten für Pensimo erste Skizzen und Szenarien aus: Wie lässt sich die Lebensqualität trotz Fluglärm erhalten? Wie lässt sich argumentieren, dass dazu die Ausnützung trotz WG2a erhalten, wenn nicht erhöht werden muss? Die Studie schlug verschiedene Ziele vor: eine ökologische Sanierung, eine stärkere soziale Durchmischung, die Schaffung von beliebten Freiräumen, ein Quartierzentrum mit Läden, die es erlauben, zu

Fuss einzukaufen. «Der Blick auf den gesamten Stadtteil war zudem Voraussetzung dafür, dass die Entwicklung einzelner Objekte aus einer Blockadesituation befreit werden konnte», sagt Joris Van Wezemael. Diese Ziele der Investorin decken sich mit jenen der Stadt. Für Kloten sei es zentral, Quartiere wie das «Hohrainli» energetisch besser auszurüsten und vor Fluglärm zu schützen, aber auch sozial zu reanimieren, sagt Osterwalder. Behörden und Investorin stimmten sich in vielen Gesprächen ab und gehen nun gemeinsam vor.

Ein Richtprojekt zeigte bauliche Möglichkeiten auf, bevor die Stadt, Pensimo und die Immobag als zweite grössere Grundeigentümerin einen Studienauftrag ausschrieben. Das Programm schreibt unter anderem vor, günstigen Wohnraum für die heutigen Bewohner zu erhalten. In der ersten Stufe konzipieren acht eingeladene Teams den Städtebau für das ganze Quartier. In der zweiten entwerfen fünf ausgewählte Teams ein architektonisches Projekt; zunächst nur für die Gebäude der Turidomus und der Immobag, die das zu planende Quartierzentrum säumen. Nach dem Studienauftrag folgen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungspläne; das gesamte Vorhaben der Stadtteilentwicklung wird sich wohl über mehr als ein Jahrzehnt hinziehen.

«Wir gehen pragmatische erste Schritte», sagt Marc Osterwalder, «damit bald etwas passiert im Quartier. Das kann weitere Eigentümer zu Taten bewegen.» Es gehe darum, für Pensimo und weitere Investoren, die dringend sanieren müssten, den Weg freizuspielen – und den anderen dieselbe Option zu eröffnen, ergänzt Joris van Wezemael, der für Pensimo auch die «Hohrainli»-Liegenschaften betreut. Da sie als grösste Landeigentümerin am meisten von einer soliden Entwicklung des Quartiers profitieren wird, ist Pensimo auch bereit, in die Phase der Gespräche und in erste planerische Schritte zu investieren.

Auch der Kanton Zürich wirkt mit. Sacha Peter, Leiter der Raumplanung im Amt für Raumentwicklung, taxiert die Entwicklung des «Hohrainli» als Schlüsselprojekt für die Flughafenregion und für Erneuerungen dieser Grösse. Dass Investoren freiwillig über ihr Grundstück hinausschauen und ein gemeinsames Vorgehen anstossen, sei zudem ein Glücksfall. «Projekte, die Verdichten allein mit mehr Bauvolumen gleichsetzen, wird die Stimmbevölkerung weiterhin kritisch beurteilen», sagt Peter. «Überall wohnen schon Leute. Wir müssen sie in die Siedlungserneuerung einbeziehen, direkt oder indirekt.» In die Jury hat der Kanton daher eine Soziologin delegiert, deren Augenmerk sozialen Verdrängungen gilt.

### Heute planen heisst anders planen

Pensimo erarbeitete ihre Vorhaben in Winkel und Kloten nicht im stillen Kämmerlein, sondern in einer Art öffentlicher Projektentwicklung. Das heisst zunächst Fragen stellen und zuhören: Welche Bedürfnisse gibt es vor Ort, und wie kann das Projekt sie erfüllen? So kommt mit der Zeit ein Angebot zustande, das auch tatsächlich gebraucht wird. Was ja der Sinn jeden Bauens sein müsste – nur dass diese Prämisse aus dem Fokus geriet; auch deshalb konnte die Zersiedelung so wüten.

Planungen dieser Art brauchen nebst gegenseitiger Verständigung vor allem eines: Zeit. An lange Vorphasen, in denen diskutiert, aber noch nicht entworfen wird, müssen sich Investoren künftig gewöhnen. Verdichten heisst arbeiten mit Menschen und Gebäuden, die schon da sind, und das hat mit dem raschen Hochziehen auf den Wiesen der 1970er-Jahre nichts mehr gemein. Wer sich diesen Unterschied klarmacht, sieht ein, dass Planung heute ganz anders verlaufen muss. ●

### Erneuerung Quartier

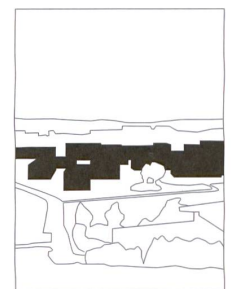
«Hohrainli»,  
2012 bis zirka 2025  
Lufinger-, Thal-, Hohrainli-  
strasse, Kloten ZH  
Grundeigentümerinnen:  
29, darunter Anlagestiftung  
Turidomus, vertreten durch  
Pensimo Management;  
Immobag Immobilien und  
Beratungs AG  
Grundlagen, Begleitung,  
Ausschreibung:  
EWP Ingenieure und Planer,  
Effretikon  
Richtprojekt: BASK  
Architektur und Städtebau,  
Zürich  
Planungsschritte: Studie  
Ecoquartier «Hohrainli»  
(Claudia Nielsen);  
Richtprojekt; zweistufiger  
Studienauftrag für  
Städtebau und Architektur;  
BZO-Teilrevision  
(vorgesehen),  
Gestaltungspläne  
(vorgesehen)

### Nutzung bisher:

- 660 Wohnungen  
(davon 201 im Eigentum  
der Turidomus);
- wenige Laden- und  
Gewerbeflächen  
(ca. fünf Prozent der BGF)

### Nutzung neu:

- Wohnquartier (Anzahl  
Wohnungen/ optimale  
Dichte wird im Verfahren  
geprüft);
- Quartierzentrum mit  
Versorgungs- und Unter-  
stützungsfunktionen für  
das Quartier «Hohrainli»  
(Laden, Bistro, Stützpunkt  
für Organisationen wie  
Spitex, Freiwilligenverein  
oder neue Hauswirts-  
modelle)



Landschaftsbild zum  
«Hohrainli», siehe Seite 2.