

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 89 (2014)

**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** "Mit einer Beharrlichkeit wie niemand sonst"

**Autor:** Fischer, Manuel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585880>

#### **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:** 11.01.2026

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

Klaus Scheifele hat die Planungsgeschichte von Spreitenbach geprägt

# «MIT EINER BEHARRLICHKEIT WIE NIEMAND SONST»



Bild: Manuel Fischer

Im Hinblick auf eine Verdichtung rufen Raumplanungsexperten wieder nach einer aktiveren Rolle der Gemeinden als Mediatoren. In Spreitenbach (AG) setzte man schon früh kommunale Planungsinstrumente ein, erlebte die Gemeinde in der Hochkonjunktur doch ein rasantes und anfangs zügelloses Wachstum. Im Gespräch mit dem damaligen Ortsplaner Klaus Scheifele werden die Anfänge der Schweizer Raumplanung wieder lebendig.

Von Manuel Fischer

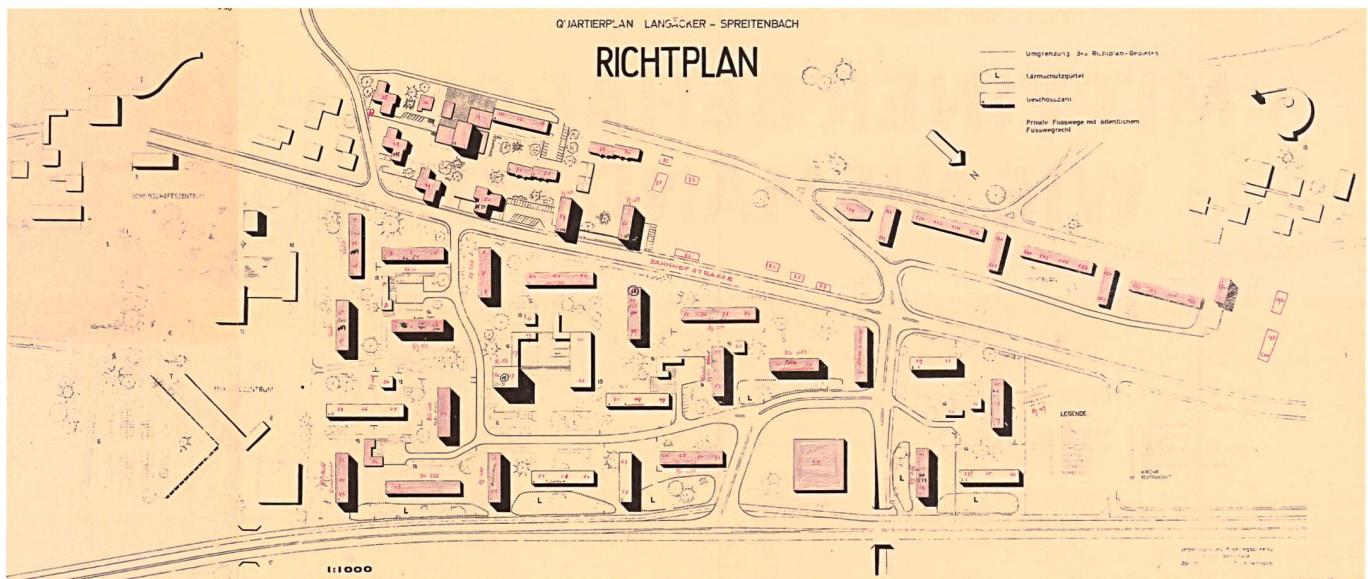
**E**r stellt sich dieser Aufgabe – wie so mancher in seinem Leben. Der Aufzug bringt uns auf die Dachterrasse des Wohnhochhauses Bellavista. Das Atmen fällt ihm schwer. Er muss sich kurz hinsetzen. Er bittet mich, einen optimalen Platz zu finden für die Aufnahme der Portraitfotos. Die Nachmittagsonne blendet von der Seite. Klaus Scheifeles Blick streift über die wenige hundert Meter von unserem Standpunkt entfernte Mall des Einkaufszentrums Shoppi Tivoli. Hier war einst der «Stadt kern» von «Neu-Spreitenbach» gedacht.

**Klaus Scheifele auf dem Hochhaus Bellavista:** «Spreitenbach profitiert noch heute vom damals durchgesetzten Richtmodell. Die Erschliessungskosten infolge der Baulandumlegung wurden den privaten Bauherren übertragen und nicht der Gemeinde.»

## Euphorie und Skepsis

Im März 1970 ist die Anfangseuphorie über das erste Schweizer Einkaufszentrum so gross, dass Tausende selbst an einem Sonntag bei geschlossenen Läden in den Aargau pilgern – motorisiert natürlich. Doch dem Kauftempel fehlt es an Attraktionen. Klaus Scheifele, zu dieser Zeit auch Gemeindeingenieur, skizziert die Idee eines Volksparks, wie er ihn auf einer Ferienreise in der dänischen Hauptstadt erlebt hat.

Doch der Tivoli-Traum von einem Miteinander von Kommerz und Populärkultur steht unter einem schlechten Stern. Die offizielle Gemeindechronik spricht von einem Stimmungswechsel in der Gemeinde. Ein «Komitee für ein wohnliches Spreitenbach» wendet sich gegen die primär kommerziellen Interessen der Investoren. Ein Journalist kritisiert im damaligen «Badener Tagblatt» überspitzt die



Quelle: Gemeindearchiv Spreitenbach, Richtmodell 1959

**Die Quartiere Gyrhalde, Rotzenbühl und Langäcker werden in den 1960er-Jahren genau nach Richtplan verwirklicht. Die Gemeinschaftszone (links) sah öffentliche Funktionen wie Kindergärten, Schulen, ein Gemeinschaftszentrum, Sport- und Parkanlagen vor.**

«Allmacht des Planungsbüros Scheifele», welches die Ortsplanung in einem kleinen Zirkel ausbrüte.

Wieder zurück in der Wohnung argumentiert Klaus Scheifele wendig und mit Verve – man stellt sich ihn an einer Sitzung mit dem Gemeinderat oder mit den Bauherren vor. Der Generalunternehmer sei damals bereit gewesen, nebst Hotel ein Kleinkino, ein Kindertheater und einen Gemeindesaal zu bauen.

### Parkplätze – Zankapfel damals und heute

«Die kulturellen Nutzungen auf dem Tivoli wurden mit dem Argument der angeblich zu tiefen Anzahl an Parkplätzen gebodigt, die zusätzlichen Investitionen hätten sich für die Investoren nicht gelohnt. Erneut verhindern Eiferer jetzt das Projekt Tivoli-Garten mit der Begründung der zu vielen Parkplätze.» Für die Nichteingeweihten: Das kantonale Baudepartement hat jüngst eine Beschwerde des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) gegen den Gestaltungsplan Tivoli-Ost gutgeheissen. Dieser sieht nebst einem geplanten Baufachmarkt 400 Wohnungen, eine Station der künftigen Limmattalbahn mit Anbindung an die Fussgängerebene, aber auch 230 Kundenparkplätze vor.

Gedanklich zurück in den 1970er-Jahren kommen wir auf den Bundesbeschluss über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes zu sprechen. Darauf gestützt untersagt der Beauftragte des Bundes im Mai 1973 die Ausführung weiterer Tivoli-Etappen. «Es ging damals vieles schief. Es hätte einfach noch mehr Zeit gebraucht», meint Scheifele. Das Jahr 1974 markiert eine deutliche Zäsur in der Wirtschaftsgeschichte der Schweiz, aber auch in der Planungsgeschichte Spreitenbachs. Die Gemeinde baut nunmehr eine eigene Bauverwaltung auf. Jetzt nimmt das Büro Scheifele vermehrt Ortsplanungsaufträge anderer Gemeinden an.

### Frühe Weichenstellungen

Klaus Scheifele wächst zusammen mit drei Brüdern in Zürich Affoltern auf. Die Familie zieht 1945 nach Russikon in der Nähe von Pfäffikon (ZH). Der Vater, von Beruf Ingenieur, begeistert sich fürs Landleben. Die Mutter, häufig unter Asthma leidend, entkommt so der Nebelküche des Glattals. «Eines Tages kam Vater nach Hause und eröffnete mir: Ich will, dass du eine Tiefbauzeichnerlehre beginnst, und zwar sofort.» Der Lehrvertrag wurde noch vor dem vollendeten fünfzehnten Lebensjahr geschlossen. Die Familie ist mit dem Bauwesen vertraut, daher diese forcierte Berufswahl durch den Vater. Schon der Grossvater war Gemeindingenieur von Zürich Oerlikon gewesen. Seine Berufslehre beginnt der junge Klaus bei Louis Auf der Maur, der bereits 75 Jahre alt ist, als der Lehrling eintritt. Der Lehrmeister überträgt dem Jugendlichen viel Verantwortung. Klaus Scheifele formuliert es anders: «Ich wurde einfach reingeworfen und musste schwimmen lernen.»

Zuhause in Russikon betreibt die Familie eine Geflügelzucht. Der junge Klaus muss frühmorgens die Hühner füttern. Seine Tante entdeckt schon früh seine intellektuellen Fähigkeiten, doch der Vater sperrt sich gegen den Besuch der Kantonsschule. Das hindert den ehrgeizigen jungen Mann nicht, sich spät abends – nach der Arbeit im Planungsbüro – auf die Fernmatura vorzubereiten. In den 1950er-Jahren steht die Gemeinde Spreitenbach vor ganz neuen Herausforderungen. Der geplante Rangierbahnhof der SBB bringt Bewegung in den örtlichen Immobilienmarkt. Dieses Mammutprojekt und die Auseinandersetzung um den Bau eines ersten Hochhauses, das damals ohne Baubewilligung begonnen werden durfte, macht Spreitenbach über die Kantonsgrenzen hinaus bekannt. Die 1955 von der Einwohnergemeinde genehmigte erste kommunale Bauordnung genügt den Anforderungen bereits nicht mehr.

## Neue Planungsinstrumente

Eduard Ruchti, Stimmbürger in Spreitenbach, späterer Zentralsekretär des schweizerischen kaufmännischen Verbands, spielt eine wichtige Rolle in der Berufslaufbahn Klaus Scheifeles. Eduard Ruchti pflegt gute Beziehungen zu Politikern. Er erfährt von Nationalrat Werner Schmid von einem jungen Planer, der bei ihm in einem Rhetorikkurs ein Referat zu Baulandumlegung und Planung gehalten habe. Eduard Ruchti nimmt Kontakt auf zum jungen Mann. Im April 1956 läutet die Gunst der Stunde für den jungen Scheifele. Eduard Ruchti überrascht die verdutzte Gemeindeversammlung, die über einen Kreditantrag für die Ortsplanung berät, mit einer günstigeren Gegenofferte samt einem Entwurf für einen Zonenplan – für bescheidene 2500 Franken. In 27 Sitzungen der Zonenplankommission werden unter Leitung Ruchts und Scheifeles die Details der Zonenordnung erörtert; diese wird 1960 von der Gemeindeversammlung verabschiedet – ohne Gegenstimme.

In der Hochkonjunktur der 1960er-Jahre perfektioniert Klaus Scheifele das komplexe Handwerk der Baulandumlegungen, das er sich schon in der Berufslehre angeeignet hat. Für die Neuquartiere Gyrhalde, Langäcker und

Quelle: Teilzonplan und Teilüberbauungsplan  
Industrie Stütz Richtplan Pfadacker, Spreitenbach, 1971



**Blick von Dietikon auf den geschlossenen Stadt kern von Neu-Spreitenbach mit den vier geplanten Hochhäusern im Teilzonplan «Pfadacker».** In den 1960er-Jahren wird für den Endausbau mit 35 000 Einwohnern gerechnet. Interessantes Detail: Im Vordergrund verkehrt neben den Autos die U-Bahn nach Zürich.

## DIE SPREITENBACHER PLANUNG INSTRUMENTE IM LAUF DER ZEIT

### Zonenplan von 1960 – Spreitenbach

«Im vergangenen Winter ist von dem Zürcher Orts- und Regionalplaner K. Scheifele eine für die aargauische Gemeinde Spreitenbach ausgearbeitete Zonen- und Ortsplanung der Öffentlichkeit vorgestellt worden», schreibt die «Neue Zürcher Zeitung» in einem Artikel vom 9. Mai 1959. «Spreitenbach ist schon seit geraumer Zeit in den Vordergrund der schweizerischen Diskussion um die grossen siedlungspolitischen Probleme gerückt worden.» «Für das Wohngebiet ist ein Richtplan erstellt worden, der neben mehrgeschossigen (...) Wohnbauten auch eine Überbauung mit Hochhäusern vorsieht.» Und weiter: «Das zu überbauende Land gehört freilich nicht der Gemeinde. Vielmehr unternimmt man den wagemutigen Versuch, die privaten Bauherren (...) dazu zu veranlassen, nach den Vorschriften des Richtplans und des Richtmodells zu bauen.» «Wird diese Bedingung erfüllt, so gesteht die Gemeinde eine Ausnutzungsziffer von 0,85 zu...» («NZZ» vom 9.5.1959)

die als eine Weiterentwicklung von Überbauungs- und bisherigen «Richtplänen» geschaffen wurden. «Der Gestaltungsplan hat den Überbauungsplan zum Inhalt, weist aber noch weitere Vorschriften und Sonderregelungen auf.» Dieser dient als Rechtsgrundlage, um «eine nach wohnhygienischen, architektonischen und städtebaulichen Gesichtspunkten gute Überbauung» zu schaffen. Er kann von «Gemeinden erlassen werden, die zuvor einen Zonenplan rechtskräftig beschlossen haben». «Gestaltungspläne gehören wie der Zonenplan (...) zu den für das Grundeigentum unmittelbar verbindlichen Plänen», die aber nicht sämtliche Einzelheiten festlegen sollen. «Der Gestaltungsplan darf nicht zu einem eigentlichen Bauprojekt ausgebaut werden.»

(Kommentar Zimmerlin zum Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985)

### Baulandumlegung – im Baugesetz von 1971 (Kt. Aargau)

«Begrifflich ist die Landumlegung ein öffentlich-rechtliches Gütertauschverfahren, das eine bessere, rationelle Einteilung und Nutzung des Bodens dadurch bezieht, dass den Landeigentümern anstelle ihrer verstreuten (...) Grundstücke

(...) arrondierte Parzellen zugewiesen werden, die hinsichtlich Form, Grösse, Gruppierung sowie Erschliessung eine rationelle Überbauung ermöglichen.» «Landumlegungen müssen sich auf rechtskräftige Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungspläne stützen.» Und: (Bau-)Landumlegungen können in einer für das beteiligte Grundeigentum verbindlichen Weise durchgeführt werden, von der Mehrzahl der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beanspruchten Bodens gehört.

(Kommentar Zimmerlin zum Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985)

### Gestaltungsplan heute – Verdichtung und Siedlungserneuerung

Das im Kanton Aargau gültige Baugesetz vom 19. Januar 1993 sieht den Gestaltungsplan als Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. «Vor allem bei Siedlungserneuerungen und Verdichtungen sind Testplanungen, städtebauliche Wettbewerbe, Masterplanungen nötig, um mit klaren Zukunftsvorstellungen eine grundeigentümerverbindliche Gestaltungsplanung erstellen zu können.»

(Auskunft kantonales Amt für Raumentwicklung, 18. März 2014)

### Gestaltungspläne – im Baugesetz von 1971 (Kt. Aargau)

Das Baugesetz des Kantons Aargau von 1971 sah erstmals Gestaltungspläne vor,

Rotzenbühl arbeitet er zudem mit einem so genannten Richtmodell, einer Art Baubewilligungsinstrument mit planerisch-gestalterischer Absicht. Damit werden die Ausrichtung der Wohnhochhäuser, aber auch die Freiflächen, die Zufahrtswege und Abstellplätze geregelt. Die besonders hohe Ausnutzungsziffer wird nur gewährt, wenn alle Auflagen im Sinne des Richtmodells erfüllt werden. Mit der von Klaus Scheifele durchgesetzten Baubewilligungspraxis werden die Erschliessungskosten weitgehend der Gemeinschaft der Bauherren übertragen. Klaus Scheifele sieht sich als Umsetzer, als Realisator: «Es nützt überhaupt nicht, schöne Pläne zu machen, wenn nachher nicht jemand da ist, der das durchsetzt, und zwar mit einer Beharrlichkeit, die ich gehabt hatte und sonst niemand. Das darf ich ganz offen sagen.»

plan. Dieser soll «der Abkehr von der bisherigen expansiven Entwicklung (...) dienen.» Im Kontrast zu den Hochhausquartieren Langäcker und Rotzenbühl entsteht zwischen 1983 und 1991 die Siedlung Schleipfe – ein verdichtetes, urbanes Quartier, aber ohne Hochhäuser. Die Gemeinde schreibt einen Architekturwettbewerb aus. Auch hier ist Klaus Scheifele aktiv als Mitglied der Wettbewerbskommission und bei der Konkretisierung eines der grössten Gestaltungspläne im Aargau. Einer der sechs Siedlungsabschnitte wird nach Plänen des Architekten Jacques Schader von der Eisenbahner-Baugenossenschaft Spreitenbach überbaut.

### Die Hüsli kommen

Die 1980er-Jahre sind auch von einer Welle der «Suburbanisierung» gekennzeichnet. Viele Mittelstandsfamilien wollen sich den Traum vom Eigenheim erfüllen. Von Städtebau spricht im positiven Sinn kaum jemand mehr; die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde erfährt eine Umschichtung. Das Leben im Hochhaus gilt als nicht mehr so sexy und wird von Aussenstehenden häufig abgewertet. Anfang der 1990er-Jahre setzt die Rezession ein. Sie hinterlässt Narben. Klaus Scheifele verkauft den Aktienanteil an seiner Planungsfirma «praktisch gratis» und wird in der Immobilienverwaltung tätig. Er zieht mit einer neuen Liebe aufs Land, ins Fricktal, baut dort eigenhändig ein Bauernhaus um und kehrt nach einer weiteren Wende in seinem Leben zurück nach Spreitenbach – mitten ins urbane Multikulti-Quartier Langäcker.

Die dreieinhalb Stunden Erinnerungen sind wie im Flug vergangen. Nochmals hält Klaus Scheifele Rückschau: «Es grenzt an ein Wunder, dass ich so viele Gestaltungsmöglichkeiten hatte. Heute sind Planer nur noch Vollzugsbeamte. Es wird kein zweites Spreitenbach mehr geben.» ■

Bild: Wohnen



Wahrzeichen von Spreitenbach:  
Shoppingcenter.

### Neue Bedürfnisse – neue Pläne

Der Mann voller Tatendrang geniesst in den 1960er-Jahren das Vertrauen des Gemeinderats. Für die in Baufragen überforderte Gemeinde – ohne professionelle Bauverwaltung – ist er oft Mädchen für alles: «Wenn die Gemeinde nicht mehr weiter wusste, übergab sie das Problem dem Scheifele.» Anderswo wird ihm Missgunst entgegengebracht. Es kann nicht sein, was nicht sein darf – dass ein weiterer urbaner Mittelpunkt zwischen Zürich und Baden entsteht. In zahlreichen Provinzpossen, die Scheifele erzählt, tritt der ehemaligen Verleger des «Badener Tagblatts», Otto Wanner, als einflussreicher Intrigant auf. Dieser lässt publizistisch die Kanonen gegen den entstehenden Shopping-Center-Tivoli-Komplex auffahren – der Pulverdampf verzehrt sich, als die Mieter des Einkaufszentrums ebenfalls im «Badener Tagblatt» inserieren.

Der Einwohnerrat genehmigt im Juni 1981 eine revidierte Bauordnung mit neuem Zonen-

ANZEIGE



Architektur & Holzbau als Gesamtleistung

