

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 23 (2010)
Heft: [6]: Schlieren blüht auf : neues Zentrum und Wohnen auf den Industriebrachen

Artikel: Aufbruch zur Wohnstadt : auf ehemaligen Industriearealen wird nun gewohnt
Autor: Marti, Rahel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-154397>

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: 30.07.2025

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

AUFBRUCH ZUR WOHNSTADT

Schlierens Bevölkerung wächst rasant.

Neuer Wohnraum entsteht in Bahnhofsnähe
und auf den früheren Industriearealen.
Dahinter steckt eine ausgeklügelte Planung.

Text: Rahel Marti

Wer Mitte Januar 2010 in Schlieren eine Bleibe suchte, dem bot die Internetplattform Homegate 64 Wohnungen und Häuser an. Alt- und Neubauten aller Grössen, geografisch verteilt zwischen dem Fuss des Schlieremer Bergs und den ehemaligen Industriequartieren jenseits der Gleise – die übliche Mischung. Ins Auge stachen zwei Angebote: «Erstvermietung! Wir finanzieren Ihren Umzug!» und «Erstvermietung! Gratis Dachterrassen-Bepflanzung!» Dahinter verbargen sich 4½-Zimmer-Wohnungen in der neuen Überbauung «Goldschlägi» in der Nähe des Bahnhofs. Die 105 Wohnungen sind seit Oktober 2009 fertig. Während die 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen rasch vermietet waren, warten einige grössere noch auf Mieterinnen. Obwohl komfortabel ausgestattet und grosszügig, sind sie mit 2700 bis 3000 Franken offenbar zu teuer, und Familien mag die Lage abschrecken: Die «Goldschlägi» steht an den Bahngleisen und wirkt noch einsam im Entwicklungsgebiet Schlieren West; umgebende Bauten und Parks sind erst am Entstehen.

Vom ersten Eindruck zur allgemeinen Lage: Die Wohnstadt Schlieren ist im Aufbruch. Nachdem in den Neunzigerjahren kaum Wohnungen gebaut wurden, stieg die Zahl zwischen 2000 und 2008 um zehn Prozent. 2009 wurden 500 Wohnungen fertig, der nächste Schub folgt bis 2011 mit weiteren 500. Die Überbauungen waren meist im Nu gefüllt und bescherten allein 2009 der Stadt 1000 neue Einwohnerinnen und Einwohner. Bald wird die Bevölkerung 16 000 Personen erreichen.

PHÄNOMEN «EDGE CITY» Zuwachs freut jede Stadt, doch Schlieren besonders. Jahrzehntlang wuchs es weniger stark als vergleichbare Gemeinden der Zürcher Agglomeration. Dafür legte es bei den Arbeitsplätzen zu. Die heute 13 000 Stellen egalieren die Zahl der Einwohner beinahe; Schlierens «Beschäftigungsintensität» liegt mit 87 Prozent weit über dem kantonalen Mittel von 60 Prozent. Die Steuererträge stammen zu 43,3 Prozent von juristische Personen, ein sehr hoher Anteil. Je nach Wirtschaftslage freut oder gefährdet dies eine Gemeinde. Im Metropolitanraum Zürich verdichten sich die wirtschaftlichen Beziehungen immer mehr. Verkehrstechnisch gut angebundene Vororte wie Schlieren sind attraktive Standorte für die «Back Offices» von Dienstleistungsunternehmen: Tätigkeiten ohne Kunden-

kontakt, die nicht in Kernstädten liegen müssen und an einer günstigeren Lage untergebracht werden können. So schiessen an den Rändern der Kernstädte Dienstleistungszentren aus dem Boden. Damit erhalten Orte wie Schlieren zwar Arbeitsplätze für höhere Einkommen. Die entsprechende Bevölkerung zieht aber nicht automatisch mit. Denn gleichzeitig erleben heute neben den bevorzugten ruhigen Wohngemeinden an topografisch günstiger Lage die Kernstädte eine Renaissance als Wohnorte für die Gutgestellten. Die Stadtforschung bezeichnet das zuerst in den USA beobachtete Phänomen als «Edge City»: Vorstadregionen wie das Limmattal oder das Glattal, die weniger Wohnorte, sondern vor allem Arbeitsstätten für Berufspendler sind. Der Zürcher Geograf Heiri Leuthold fasst die Lage so zusammen: «Wirtschaftlicher Aufschwung und soziale Abwertung: Diese paradoxe Situation mit scheinbar konträren Entwicklungen ist ein Ausdruck der wirtschafts- und sozialgeografischen Umgestaltung des Metropolitanraums Zürich.»

Für Schlieren ist klar: Um das ungünstige Verhältnis zu entschärfen, will man vor allem an Einwohnerinnen und Einwohnern wachsen – an gutgestellten. Dabei wird der Ort zum Ventil der Kernstadt: Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt in Zürich treibt momentan auch anspruchsvollere Schichten nach Schlieren. Entsprechender Wohnraum für diese Gruppen muss aber zuerst noch geschaffen werden. Denn der grösste Teil des Schlieremer Wohnungsbestandes genügt den heutigen Wünschen nicht mehr: sanierungsbedürftige Ausstattung, kleine Grundrisse, häufig an lauten Strassen gelegen.

SCHWIERIGE AUSGANGSLAGE Wie entwirft und baut man «hochwertigen Wohnraum» in einer Agglomeration ohne spezielle Lagegunst? Die neuen Überbauungen treffen auf schwierige Voraussetzungen: «Goldschlägi», «Pfaffenwies» und «Storchennest» sind dem Eisenbahnlärm ausgesetzt. Der werdende Stadtteil «Am Rietpark» auf den ehemaligen Textilfärberei- und Geistlich-Arealen im Norden liegt scheinbar im Nirgendwo. Die Spuren der industriellen Vergangenheit sind getilgt, das Gebiet ist von einem unkontrolliert gewachsenen Bautenmix umbrandet. Architektur und Landschaftsarchitektur haben da die anspruchsvolle Aufgabe, kraftvolle Orte zu erzeugen – auf Marketingdeutsch: «identi-

WOHNSTADT SCHLIEREN*

- > Wohnungsbestand: Jahr 2000: 6504; Jahr 2008: 7086
- > Neuerstellte Wohnungen letzte fünf Jahre: 7,4 % (Kanton: 6 %)
- > Leerwohnungen: 0,09 % (Kanton 0,66 %)
- > Personen pro Haushalt: 2 (Kanton: 2,1)
- > Anteil EFH an allen Wohneinheiten: ca. 6 %
- > Anteil MFH: ca. 79 %
- > Anteil Eigentumswohnungen: ca. 15 %
- > Wohnungsbestand: 12 % 5-Zimmer-Wohnungen, 28 % 4-Zimmer-Wohnungen, 35 % 3-Zimmer-Wohnungen, 17 % 2-Zimmer-Wohnungen, 8 % 1-Zimmer-Wohnungen
- > Durchschnittlich sind die Wohnungen in Schlieren kleiner als in Vergleichsgemeinden, im Kanton und in der Schweiz: 25 % Kleinwohnungen bis 60 m², 59 % mittelgrosse bis 100 m²; nur 16 % gelten als gross.
- > Die meisten Wohnungen stammen aus den Jahren 1946 bis 1970 (44 %). Zwischen 1998 und 2008 entstanden vor allem 4-Zimmer-Wohnungen. Grössere mit 5 oder mehr Zimmern kamen erst ab 2008 auf, nebst vielen 3-Zimmer-Wohnungen.
- > Über 75 % aller Wohnungen sind Mietwohnungen, 12 % mehr als im kantonalen Schnitt. Hoch ist mit 10 % auch der Anteil an Genossenschaltern in Schlieren, klein dagegen der Anteil an Eigentümern: Stockwerk-, Allein- und Miteigentümer machen nur 12 % der Bewohner aus (Bezirk: 20 %, Kanton: 25 %).
- > 2000 hatte 65 % der erwerbstätigen Bevölkerung Schlierens ihren Arbeitsplatz ausserhalb (Kanton: 50 %). Zupendler belegen 83 % der Arbeitsplätze Schlierens (Kanton: 60 %).

*Quellen: Studie von InterUrban, Zürich, Dezember 2009; BFS/Immo-Monitoring W & P

tätsstiftende» Orte. Die Suche gilt städtebaulichen Konstellationen, die Ruhe, Intimität und Wohnungen mit Behaglichkeit bieten. Solche Stärken könnte der neue Stadtteil «Am Rietpark» entwickeln. Das erste bezogene Gebäude «A4», entworfen vom Zürcher Architekturbüro Galli & Rudolf, ist voller das Konventionelle überragenden Wohnungstypen. Meist sind die Funktionen überraschend und dabei klug miteinander verschränkt, die Zimmerfolgen abwechslungsreich. Die komfortable Ausstattung, die heute unentbehrlich scheint, ist vorhanden: 4½-Zimmer-Wohnungen sind mindestens 109 Quadratmeter gross, bieten zwei Bäder, einen Waschturm, eine grosse Küche und eine weite Loggia. Die Qualität des Ausbaus ist mit Holz-Metall-Fenstern und mit einem robusten Eichenparkett solide, die Preise aber moderat: 4½-Zimmer-Wohnungen kosten zwischen 2180 und 2580 Franken im Monat. Im Januar 2010, nur drei Monate nach Bezugstermin, waren von den 71 Wohnungen nur noch fünf frei.

ZUERST DAS ZIELPUBLIKUM Dem Projekt war eine aufwändige Planung vorausgegangen. Halter Generalunternehmungen kauften das Färbi-Areal und entwickelten es mit Studienauftrag und Gestaltungsplan zusammen mit Galli & Rudolf (siehe Seite 24). Dieser sieht eine dichte Bebauung vor: Am Nordrand des Gebiets eine rigide Reihe baulicher Mischformen: liegende, hallenartige Gebäudeteile, angrenzend an stehende, scheibenartige; dieser eigentümliche Typus kommt in diesem Gewerbegebiet bereits vor. Ausserdem sind Grossbauten im Süden des Areals sowie ein zentrales Hochhaus geplant. Auf den Gestaltungsplan folgten Testplanungen, Markt- und Markenanalysen. Welche Bewohner werden welche Art von Wohnungen verlangen? «Storyboards» entstanden, Drehbücher des künftigen Lebens auf dem Areal. Das Fazit: Als erste kämen keine Familien hierher; um die Besiedlung des Färbi-Areals anzustossen, brauche es vielmehr «Pioniere», ungebundene Leute mit Entdeckungslust und Risikofreude. Auf der Website «Am Rietpark» lesen wir deshalb: «Haben Sie Pioniergeist? Sind Sie offen für Veränderungen und haben Sie Lust auf Selbstentfaltung? Dann suchen wir genau Sie – für den neuen, urbanen Mittelpunkt in Schlieren. Am Rietpark ist die zukunftsweisende Form modernen Lebens. Park oder Party, Ruhezone oder Restaurant – hier müssen Sie keine Kompromisse schliessen.» An dieses Branding, an die Ausrichtung auf das Zielpublikum «Pioniere», waren die Architekten gebunden. Dies war ein hilfreicher Wegweiser auf dem noch wenig bestimmten Rietpark-Gelände. Zusammen mit Halter übersetzten sie die Vorgaben in die erwähnte Vielfalt von Wohnungen: Für jeden etwas – etwas Besonderes. Wo immer es ging, holten Galli & Rudolf räumliche Extras heraus; der Kostenrahmen für Materialien und Ausbaugüte war dagegen knapp.

Die Überbauung «Goldschlägi» und das «A4» haben eines gemeinsam: Sie sind die ersten Bauten in sich gerade entfaltenden Gebieten. Die Investoren riskieren einen anfänglichen Leerstand, wenn etwa in der «Goldschlägi» die Familien ausbleiben, sie zahlen aber bereits beachtliche Landpreise. Dies führt zu engen Kalkulationen und knappen Kostenrahmen für die Bauausführung – das Los der «Pionierbauten».

STADT MACHT VORGABEN Schlieren hat für sich definiert, was guter Wohnungsbau ist, etwa um Arealüberbauungen zu beurteilen – Projekte, denen die Stadt eine höhere Ausnutzung gewährt, wenn sie höhere bauliche Qualität bieten. Stadtentwicklerin Barbara Meyer erklärt die Kriterien: «Wichtig sind uns die gute Grundrissorganisation und zeitgemässe Wohnungsgrössen – kleine Wohnungen gibt es hier schon genug.» Erfreulich für die Stadtentwicklung seien aber auch gelungene Ersatzneubauten; drei Beispiele dafür bieten die Siedlung «Giardino» der Wohnbaugenossenschaft Gewobag, die Siedlung «Sägestrasse» der Genossenschaft GBL oder die Siedlung «Im Michel», die zurzeit erneuert und erweitert wird. Wert legt Schlieren auch auf Freiflächen: «Sie sollten nicht nur so gross sein wie gefordert, sondern möglichst zusammenhängend oder sinnvoll zueinander angeordnet und möglichst frei von Unterkellerung, damit Bäume wachsen können. Auch sollten sie soziale Kontakte fördern», sagt Barbara Meyer.

Da sich die Stadt keine eigenen Überbauungen leisten kann, nutzt sie öffentliche und private Gestaltungspläne, um die Stadtgestaltung zu beeinflussen. Das Beispiel Schlieren West bestätigt, dass der Stadtgenieur und die Stadtentwicklerin den Freiräumen hohe Beachtung schenken. Den öffentlichen Gestaltungsplan erarbeitete das Büro Metron. Er wurde 2009 festgesetzt, ist aber noch nicht rechtskräftig. Der Clou des Gestaltungsplans ist das Freiraumkonzept der Berner Arbeitsgemeinschaft Klötzli + Friedli Landschaftsarchitekten und Aebi & Vincent Architekten. Es besteht aus mehreren kleinen öffentlichen Parks – den «Pocketparks» mit Kinderspielflächen, den einzelnen Baubereichen zugeordnet – und den sie verbindenden Langsamverkehrsachsen «Parkallee» und «Parkweg». Die breite baumbestandene Allee von 700 Metern Länge dient Fussgängern und Velofahrerinnen als Hauptverbindung im Quartier und den Kindern als zusätzliche Spielfläche, der «Parkweg» als weitere Langsamverkehrsverbindung.

VERDICHTUNG NACH INNEN Die Stadt verhandelte geschickt: Sie setzte den Bau dieser «Parkallee» für die Bewilligung der Wohnbauprojekte voraus. Sie überwälzte die Erstellungskosten von Parks und Parkallee den Grundeigentümern, übernimmt die Strasse danach aber und kommt für den Unterhalt auf. Ein Weg, der Mühe und Zeit kostete, denn anders als an lukrativen

Lagen wie in der Kernstadt sind Investoren in Schlieren schwierig zu zusätzlichen Investitionen zum Wohle der Stadtentwicklung zu bewegen. Auch im neuen Stadtteil «Am Rietpark» dürfte der Rietpark selbst – nebst der Beliebtheit der Wohnungen – ausschlaggebend werden für die Aufenthaltsfreude. Die Mitte des Areals bleibt frei für einen breiten Grünraum, so sieht es der Gestaltungsplan von Galli & Rudolf Architekten vor. Das angrenzende Projekt für das Geistlich-Areal von EM2N Architekten übernahm diese Vorlage, und inzwischen haben die Eigentümer Halter Generalunternehmungen und Geistlich Immobilien ihre Projekte koordiniert, sodass sich der Rietpark zu einer 600 Meter langen grünen Lunge über beide Gelände wird strecken können.

Ob südlich oder nördlich der Gleise: Schlieren kann mit den Gebieten Zentrum, Schlieren West und «Am Rietpark» Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets neu bestimmen und nutzen und die in der Raumplanung beschworene Entwicklung nach innen realisieren: Alle Neu- und Umbaugebiete liegen in einem Umkreis von 750 Metern um den Bahnhof, in Fussdistanz. Die Voraussetzungen für neue Zuwanderer sind also gut. Albert Schweizer, Schlierens Standortförderer, berichtet von einer jungen Gilde Gutausgebildeter, etwa aus der Biotechnologie-Branche, häufig aus Deutschland, die die öffentliche Mobilität schätzten, immer häufiger aber auch die Nähe von Wohn- und Arbeitsort suchten und dies in Schlieren fänden. Eigentumswohnungen in den neuen Überbauungen leisten sich häufig auch Schlierermer und Leute aus der Region.

VENTIL FÜR DEN DRUCK IN ZÜRICH Allmählich wird die Rolle Schlierens als Ventil für das überquellende Zürich spürbar. Doch der Standortförderer warnt auch vor den Gefahren eines zu schnellen Wachstums: Schlieren könnte zum Durchgangsort werden und die «hochwertigen» Zuzüger an bessere Lagen verlieren, wenn das Wohnungsangebot nicht stimmt, die Integration scheitert oder die Infrastruktur nicht genügt. Neuen Unternehmen und ihren Angestellten, die Albert Schweizer nach Schlieren bringen will, muss er ein vielfältiges Wohnungsangebot anbieten können. Zurzeit ist er zufrieden mit den entstehenden Neubauten: Vom Reiheneinfamilienhaus im «Pfaffenwies» bis zur Genossenschaftswohnung etwa im «Giardino» der Gewobag. Auch Stadtentwicklerin Barbara Meyer resümiert: «Die Stadt soll räumlich und sozial geordnet entwickelt werden. Wir müssen unsere bestehenden Wohnquartiere aufwerten und neue, hochwertige schaffen. Wir wollen mit einer starken Mitte an einer städtischen Identität arbeiten, damit die soziale Durchmischung stimmt und die Bevölkerung sich wohl fühlt.»

