

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 30 (2017)
Heft: [12]: Regensdorf plant seine neue Mitte

Artikel: Blick in die Zukunft : Gemeinde und Investor
Autor: Neuhaus, Gabriela
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-731069>

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: 12.05.2025

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



Am Bahnhof wird die Entwicklung Regensdorfs konzentriert sichtbar: Mehr jüngere Menschen werden in Regensdorf wohnen und arbeiten oder den Surfpark nutzen.

Max Walter ist seit 2010 Gemeindepräsident.
Er skizziert ein Regensdorf im Jahr 2040 mit mehr jungen Menschen.

Wohnen, Arbeiten und Surfen

Heute zählt Regensdorf rund 25 000 Einwohner. Die Stadt ist urbaner, vor allem Alt-Regensdorf; hinzu gekommen ist das neue Zentrum Bahnhof Nord. Der Ortsteil Watt hingegen konnte seinen ländlichen Charakter bewahren. In Adlikon gehört der Neubau des Zentrums Sonnhalde in der Göhnersiedlung längst zum Ortsbild. Letztere wurde in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege aufgewertet und ist heute auch von aussen als wertvolles Wohngebiet erkennbar. Noch sind nicht alle Entwicklungen abgeschlossen, die wir in den letzten 20 Jahren angestossen haben. Das Projekt Bahnhof Nord zum Beispiel ist erst zu zwei Dritteln vollendet. Wir schätzen es, dass wir hier Schritt für Schritt vorgehen können, aufbauend auf Bestehendes. Dank der grossen Gebäudeeinheiten haben sich auch die Erdgeschosse gut entwickelt: Nicht selten werden die Parterrenutzungen mit den Einnahmen aus der gesamten Liegenschaft quersubventioniert.

Schon heute zeigt sich die Bedeutung des neuen Quartiers als verbindender Ortsteil. Früher wirkte das Industrie- und Brachland wie eine Grenze im Ort, heute haben wir dort einen Treffpunkt für ganz Regensdorf. Die Verträge, die wir damals mit den Grundeigentümern ausgehandelt haben, ermöglichten qualitativ hochwertige Begegnungsräume wie die Furttalpromenade. Dank dem gestaffelten Wachstum hat sich der neue Ortsteil bisher gut entwickelt. Die Vorgabe, dass der Wohnanteil mindestens 25 und maximal 75 Prozent betragen muss, hat zu einem guten Mix geführt. Rund um den Bahnhof sind zusätzliche Arbeits-

plätze entstanden – für Menschen, die sich auch einen höheren Mietzins leisten können. Dank dieser Aufwertung hat Regensdorf heute ein leicht überdurchschnittliches Steuereinkommen, sodass der Finanzhaushalt im Gleichgewicht ist, ohne dass wir den Steuersatz erhöhen müssen.

Was die demografische Entwicklung anbelangt, sehen wir in den letzten Jahren eine leichte Verjüngung der Bevölkerung. Was aber vor allem zählt, ist die Tatsache, dass Senioren heute viel länger selbstständig bleiben. Dies nicht zuletzt, weil wir in Regensdorf durchgesetzt haben, dass alle neuen Wohnungen nicht nur barrierefrei gebaut werden, sondern auch über eine pflegegerechte Nasszelle verfügen müssen. Dafür gibt es bei uns keine Alterswohnungen. Das Resultat: Die Häuser sind stark durchmischt, was für die Wohnqualität ein enormer Pluspunkt ist.

In Regensdorf sind wir 2040 auch so weit, dass wir genügend Arbeitsplätze für alle Einwohner haben. Niemand muss pendeln – obschon es immer noch eine beträchtliche Anzahl Pendler gibt. Diese profitieren vom Viertelstundentakt der S-Bahn. Zudem wurden die Bahnperrons auf 300 Meter verlängert – man kann nun auch bei langen Zugkompositionen problemlos ein- und aussteigen.

Zentral für die Attraktivität unserer Gemeinde und des ganzen Furttals ist der Grünraum, dazu gehören auch heute noch das Naturschutzgebiet Katzenssee und das gut ausgebaute Sportangebot. Regensdorf konnte sich mit dem Ausbau als Lunge von Zürich und als Sportregion des Kantons etablieren. Dazu beigetragen hat unter anderem der neue, privat initiierte Surfpark mit Badesee und Park. Er lockt nicht nur Spitzensportler aus der ganzen Welt an, sondern trägt auch dazu bei, dass Firmen mit Sitz in Regensdorf bei der Rekrutierung von Fachkräften ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld anbieten können. **Aufgezeichnet: Gabriela Neuhaus, Visualisierungen: Nightnurse Images**



Rund um den Bahnhof wird es urbaner. Das neue Quartier verbindet die drei alten Ortsteile zu einem Ganzen – die ländliche Einbettung bleibt erhalten.

Birgit Hattenkofer leitet die Entwicklungsabteilung der Pensimo Management. PD Dr. Joris Van Wezemael ist Mandatsleiter der Anlagestiftung für preisgünstigen Wohnraum Adimora und Portfoliomanager der Anlagestiftung Turidomus.

Urbanes Zentrum zwischen alten Dorfkernen

Der Sommer 2040 war erneut sehr sonnig und heiss. Um durchschnittlich zwei Grad sind die Temperaturen in der Nordschweiz in den letzten zwanzig Jahren gestiegen. Der Schatten, den die mächtigen Eichen der Furttalpromenade den Bewohnerinnen, Gewerbetreibenden und Dienstleistern des Areals tagsüber bieten, ist willkommen. Hier, als im Kalten Krieg Chiffriermaschinen und ab den 1990ern Fotoentwicklungsgeräte hergestellt wurden, geniessen heute Programmierer und Fachhochschüler ihre Mittagspause oder das Feierabendbier. Sie shoppen, flanieren oder schauen zu, wie in den Wasserbecken Kinder planschen. Bisweilen schweift ihr Blick in die nahen Weinberge oder die umliegenden Wälder. Denn anders als in der Bänderstadt des Limmattals oder im dicht bebauten Glattal ist das Zentrum des Furttals zwischen Grün- und Erholungszone gebettet.

Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen die urbane Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Räume rund um die beiden Wohntürme auf dem ehemaligen Gretag-Areal. Dank verschiedenen Architekturtypen und differenzierten Mietpreisen hat sich hier eine durchmischte Bevölkerung angesiedelt. Da wir von Anfang an Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Freizeitgestaltungsangebote und Tagesstrukturen eingeplant hatten, sind auch viele

Familien hierher gezogen. Neue Wohn- und Arbeitsformate wie zum Beispiel Clusterwohnungen oder Microapartments, Sohos (Small Office, Home Office) oder Shared Office Spaces haben sich etabliert. Um die Gemeinschaft zu stärken, haben wir beim Erstbezug eine «Kuratorin» mit der Communitybildung beauftragt: Diese Mischung aus Nachbarschaftshilfe und niederschwelligem Serviceangebot hat schnell Anklang gefunden und dazu beigetragen, dass das Quartierleben pulsiert. In letzter Zeit fragen vor allem langjährige, älter werdende Mieter vermehrt nach Pflegeangeboten.

Das Mobilitätsverhalten der Menschen hat sich in nur zwei Dekaden komplett verändert: Vor zwanzig Jahren war der nahe S-Bahn-Anschluss für viele Mieter das entscheidende Argument, um aufs Areal zu ziehen. Seither hat die S-Bahn zusätzlich an Bedeutung gewonnen: Shared Mobility ist eine Realität geworden, kaum jemand besitzt noch ein eigenes Auto.

Dass wir die Arealbebauung in zwei Etappen realisiert haben, ist rückblickend ein grosser Vorteil: Nach der ersten Etappe konnten wir die Situation analysieren, Trends aufnehmen und reagieren. Wir haben bei unseren Projekten stets eine langfristige Perspektive. Das Areal haben wir selbst entwickelt, weil wir die spezifischen Qualitäten des Standorts ausreizen und langfristig sichern wollten. Das ist uns gelungen.

Das neue Quartier in der geografischen Mitte der Gemeinde verbindet erstmals die drei Ortsteile Adlikon, Alt-Regensdorf und Watt. Die Strukturen der alten Dorfkerns konnten dank der verdichteten Bauweise im Zentrum erhalten bleiben. Gleichzeitig ist aus dem ehemaligen Industrieareal ein lebendiges und durchmischtes Wohn- und Arbeitsquartier mit urbaner Atmosphäre geworden.

Aufgezeichnet: Marion Elmer ●