

Drei Täler im Vergleich

Autor(en): **Scherkamp, Fiona**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **30 (2017)**

Heft [12]: **Regensdorf plant seine neue Mitte**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-731071>

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.

Drei Täler im Vergleich

Wie behauptet sich das kleine Furttal neben den grossen Geschwistern Glattal und Limmattal? Eine Zahlenreise durch drei Entwicklungsregionen rund um Zürich.

Text:
Fiona Scherkamp,
Wüest Partner

Die Agglomeration Zürich ist der mit Abstand grösste «Raum mit städtischem Charakter» der Schweiz. Hier wohnen rund 1,3 Millionen Menschen, verteilt auf eine Kernstadt, verschiedene Haupt- und Nebenkern sowie den Agglomerationsgürtel. Knapp 400 000 Menschen leben in der Kernstadt Zürich. Die direkt anschliessenden Regionen Pfannenstiel am rechten und Zimmerberg am linken Ufer der Zürichsees sowie das Limmattal am westlichen und das Glattal am östlichen Stadtrand gelten daneben als «Hauptkerne» der Agglomeration. Ihre einzelnen Gemeinden sind bereits zu einer durchgehenden Stadtlandschaft zusammengewachsen und räumlich kaum mehr von der Stadt zu unterscheiden. Regensdorf ist ein «Nebenkern», wie weniger dichte Gebiete oder eigenständigere Orte in der Agglomeration bezeichnet werden. Den Agglomerationsgürtel schliesslich bilden ländlichere Gemeinden mit einer Reisezeit von unter 20 Minuten ins Zentrum.

Vorteil: kein Durchgangsverkehr

Im Gegensatz zu den Hauptkernen des Limmattals und des Glattals gehört das Furttal jenseits von Regensdorf trotz guter Erreichbarkeit nur zum Agglomerationsgürtel von Zürich. Es ist mit nur 35 600 Einwohnern eine der kleinsten Wirtschaftsregionen der Schweiz. Die Region Glattal ist mit rund 170 000 Einwohnern fast fünfmal grösser, und auch das Limmattal mit 90 000 Einwohnern übertrifft es weit. Im Vergleich hat sich das Furttal seinen weniger städtischen Charakter bisher erhalten und unterscheidet sich räumlich stark von seinen Nachbarregionen.

Diese relative Ruhe beruht zum Teil auf seiner Erschliessung: Das Limmattal wird von der Autobahn und der meistbefahrenen Bahnlinie der Schweiz durchquert. Diese Achse zwischen Zürich, Bern und darüber hinaus bildet das Rückgrat des Schweizer Mittellands und transportiert täglich nicht nur unzählige Waren an ihr Ziel, sondern auch Tausende Pendler an ihre Arbeitsstätten. Das Glattal liegt am gleichen Verkehrsstrang in Richtung Osten, es umfasst aber dazu noch die Autobahnen zum Flughafen Kloten und ins Zürcher Oberland. Die Glattalbahn

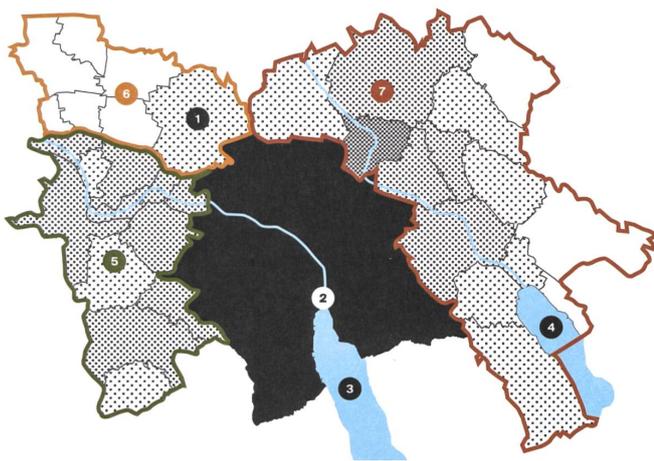
hat durch neue Querverbindungen zur Verdichtung und Verstärkung der Gegend beigetragen, so wie es auch von der geplanten Limmattalbahn erwartet wird.

Das Furttal hingegen hat keine Autobahn, man ist aber nie mehr als zehn Minuten von der nächsten Zufahrt entfernt. Es gibt hier auch keinen Fernbahnhof, man hat dafür Anschluss an zwei S-Bahn-Linien mit schnellen Verbindungen nach Zürich oder Baden. Die Vorteile: Das Furttal ist keine Transitstrecke für seine Nachbarn und hat doch direkten Zugang zu den dortigen Knotenpunkten. Es bietet so eine sehr gute Erreichbarkeit bei minimaler Verkehrsbelastung, was die Region als Wohn- und Firmenstandort gleichermaßen attraktiv macht.

In zehn Jahren fast 20 Prozent mehr Einwohner

Damit lässt sich erklären, warum das Furttal genau wie seine grossen Nachbarn Limmat- und Glattal in den letzten zehn Jahren eine regelrechte Bevölkerungsexplosion von jeweils plus 17 bis 19 Prozent erlebt hat. Zum Vergleich: Die Stadt Zürich und die schon länger etablierten Regionen am Zürichsee haben im gleichen Zeitraum nur 9 bis 12 Prozent an Bewohnern dazugewonnen. Ein grosser Teil dieser neuen Furttaler stammt allerdings nicht aus der Schweiz. Der Anteil Ausländer ist im Furttal in zehn Jahren um 5 auf heute 30 Prozent gestiegen. Die starke Zuwanderung von Arbeitnehmern in die Agglomeration Zürich wurde in den letzten Jahren also vor allem in den nördlichen Vorortgemeinden von Zürich aufgefangen. Ein Grund für das starke Wachstum dieser Region ist die Verfügbarkeit von grossen Landreserven an gut erschlossenen Standorten. In den ehemaligen Industrievororten wurden bereits ausgedehnte Industrieareale aufgegeben und zu Misch- und Wohnzonen umgenutzt, und viele weitere können noch folgen.

Im «Entwicklungsatlas» von Wüest Partner sind im Glattal rund 2,2 Quadratkilometer Grundstücksfläche mit Entwicklungspotenzial erfasst, darunter 550 000 Quadratmeter auf dem Flugplatz Dübendorf. Im Limmattal wird das Potenzial bei 1,5 Quadratkilometern eingeschätzt, darunter 570 000 Quadratmeter auf dem Areal Silbern und 440 000 Quadratmeter im Niderfeld in Dietikon. Auch im kleinen Furttal sind die Entwicklungsreserven mit 420 000 Quadratmetern relativ gross, sie konzentrieren

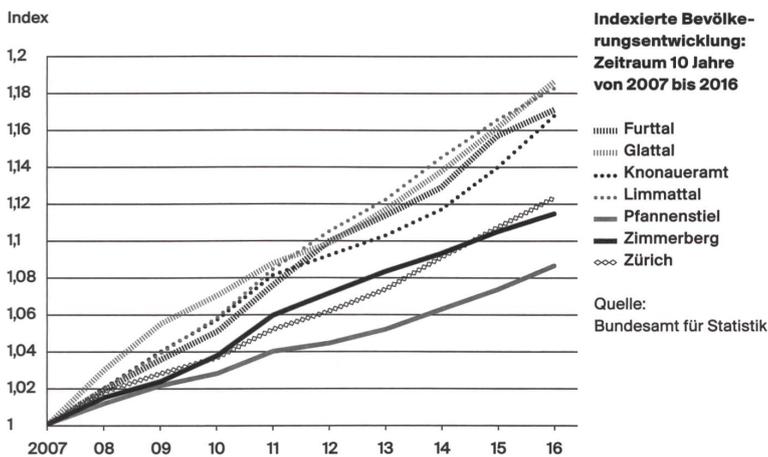


Angebotspreise für Mietwohnungen, 50%-Quantil in Fr./m²a

Stand: 2. Quartal 2017
Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner

- 200-220
- ▤ 220-240
- ▥ 240-260
- ▧ 260-280
- 300-320

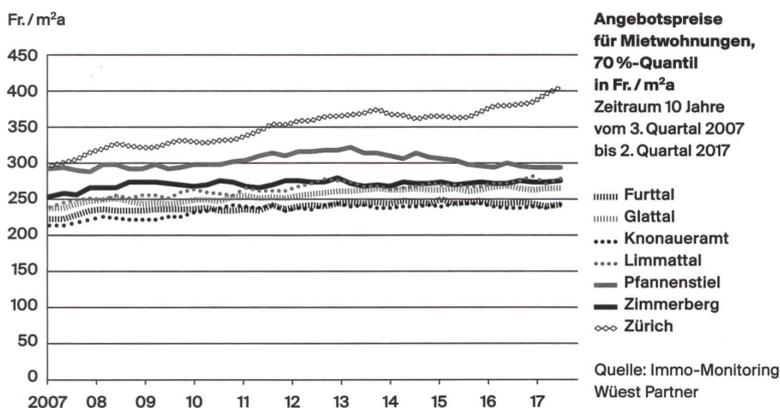
- 1 Regensdorf
- 2 Stadt Zürich
- 3 Zürichsee
- 4 Greifensee
- 5 Limmattal
- 6 Furttal
- 7 Glattal



Indexierte Bevölkerungsentwicklung: Zeitraum 10 Jahre von 2007 bis 2016

- ▤ Furttal
- ▥ Glattal
- ▧ Knonaueramt
- ▨ Limmattal
- ▩ Pfannenstiel
- Zimmerberg
- Zürich

Quelle: Bundesamt für Statistik



Angebotspreise für Mietwohnungen, 70%-Quantil in Fr./m²a
Zeitraum 10 Jahre vom 3. Quartal 2007 bis 2. Quartal 2017

- ▤ Furttal
- ▥ Glattal
- ▧ Knonaueramt
- ▨ Limmattal
- ▩ Pfannenstiel
- Zimmerberg
- Zürich

Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner

sich auf das Zentrum von Regensdorf mit seinen Entwicklungsarealen rund um den Bahnhof – ideale Voraussetzung also für eine verdichtete Innenentwicklung im Bestand. Die grössten Industrie- und Gewerbegebiete im Furttal werden bis heute in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt und bieten rund 15 600 Arbeitsplätze.

Trotz dieses grossen Wachstums macht das Furttal bis heute keinen sehr dichten Eindruck. Regensdorf bildet mit 18 500 Einwohnern die einzige offizielle Stadt zwischen sieben Dörfern. Sie besteht aus den städtebaulich fast eigenständigen Dörfern Adlikon, Watt und Regensdorf. Mit dem Entwicklungsgebiet Bahnhof Nord wird Regensdorf noch einen zusätzlichen verbindenden Ortsteil erhalten, und zwar genau in der Mitte des Dreiecks, das die drei Ortsteile aufspannen. Im Gegensatz zum Limmattal und Glattal kann sich also, wer im Furttal einzieht, weiter wie in einem Dorf fühlen.

Viel Grün und günstige Mieten

Das ländliche Bild und die hohe Landschaftsqualität sind ein wichtiger Trumpf der Region. Die Lage zwischen der steil aufragenden Lägern im Norden und der Hügelkette des Altbergs im Süden bietet schöne Aussichten und sehr gute Naherholungsmöglichkeiten mit Wander- und Radwegen durch Wälder und Weinberge. Das Naturschutzgebiet rund um den beliebten Katzensee und der Golfpark in Otelfingen sind weitere Argumente für den Wohnort Furttal.

Es überzeugen aber nicht zuletzt die im Vergleich günstigen Preise. Die Angebotspreise für Mietwohnungen im überdurchschnittlichen Segment, was etwa gängigen Neubauten entspricht, sind in der Stadt Zürich in den letzten zehn Jahren um über 30 Prozent gestiegen. Im Glattal und im Limmattal war die Preissteigerung nicht einmal halb so stark, sodass vergleichbare Wohnungen dort aktuell etwa 30 Prozent günstiger sind als in der Kernstadt.

Im Furttal hingegen werden neue Mietwohnungen heute ganze 40 Prozent unter dem Niveau der grossen Nachbarin Zürich angeboten. Es ist zu erwarten, dass die vielen geplanten Neubauten in Regensdorf diesen Mittelwert etwas heben werden, das Furttal wird als Wohnort aber noch lange eine besonders günstige Alternative zu den Stadtgebieten der Umgebung bleiben. ●

Drei Täler im Vergleich

Das Regensdorf liegt in der Senke des Furtals, Wälder und Naturschutzgebiete sind nah.



Regensdorf liegt in der Senke des Furtals, Wälder und Naturschutzgebiete sind nah.